

Larsgjerdet 7

GISKE

notar



Prisantydning Kr 5 990 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 185/217 kvm Megler Audun Sjøholt Tlf 906 03 774

NOTAR.NO

notar



Larsgjerdet 7

**Flott og innholdsrik enebolig | Meget attraktiv,
skjermet og solrik tomt | Barnevennlig | Garasje |
2 bad | 2 stuer | 4 soverom**

Adresse	Larsgjerdet 7 6052 GISKE
Prisantydning	Kr 5 990 000,-
Omkostninger	Kr 168 740,-
Totalpris	Kr 6 158 740,-
BRA-i/BRA Total	185/217 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	2004
Soverom	4
Etasje	2

Flott og familievennlig enebolig på en meget attraktiv tomt på den idylliske og populære øya Giske i Giske kommune. Tomta ligger meget fint og skjermet til med gode solforhold og er flat og pent opparbeidet med fin tilkomst og garasje med loft. Romslige terrasse- og plenarealer med hekk rundt. Eiendommens plassering er også sentral og svært barnevennlig med leikeplass like ved samt gangavstand til barnehage og barneskole. Boligen fra 2004 går over to etasjer og er innholdsrik med romslige og fine løsninger. 1.etg. er hovedoppholdsavdeling med gang, garderobe, vaskerom, soverom, bad, stue og et romslig og koselig kjøkken med spiseplass og peis hvor familien kan samles til fine stunder. i 2.etg. finner vi en loftstue, 3 soverom, bad og bod. Utgang til sydvendt veranda fra ene soverommet.

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Audun Sjøholt

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
906 03 774 / audun@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	24
Nøkkelinformasjon	25
Vedlegg	37
Budgivning	99

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning









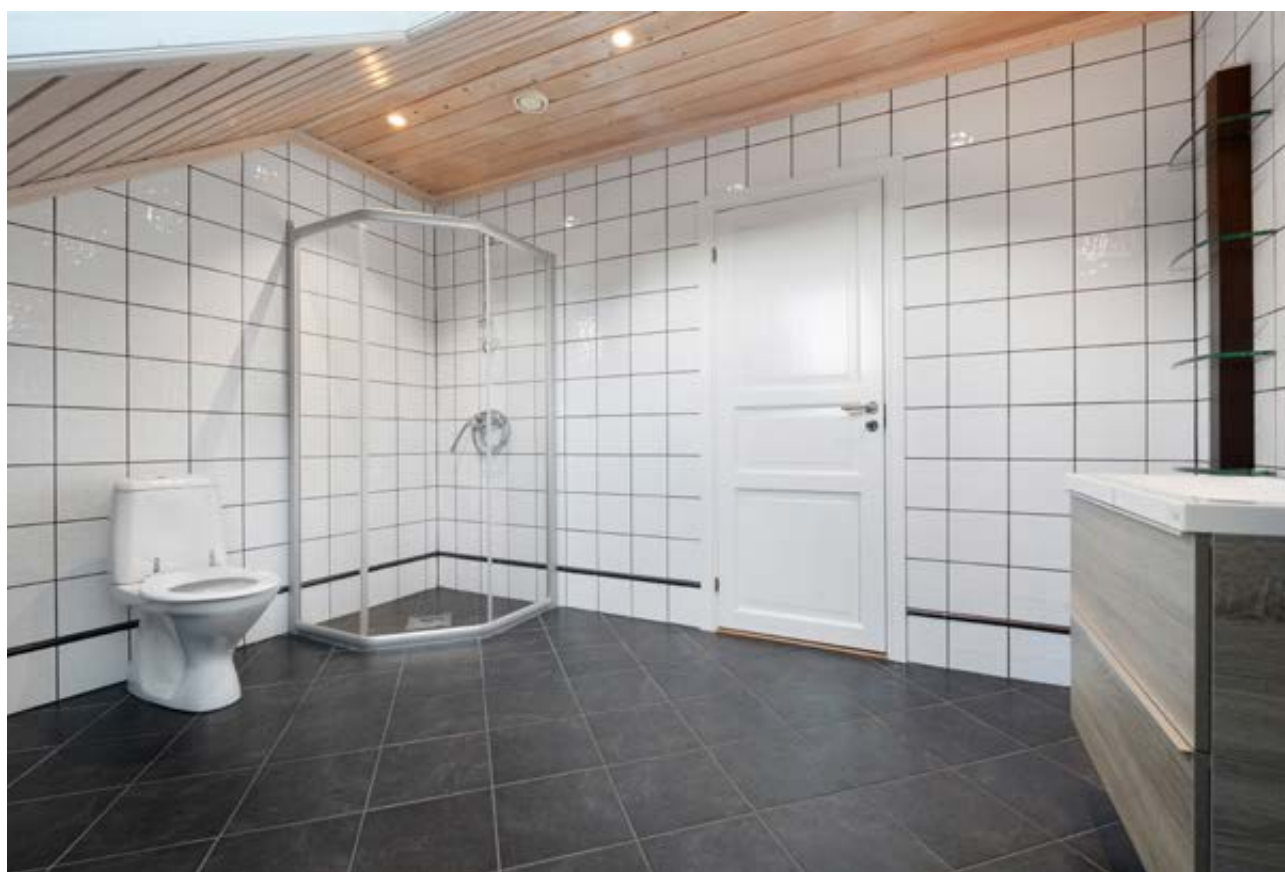










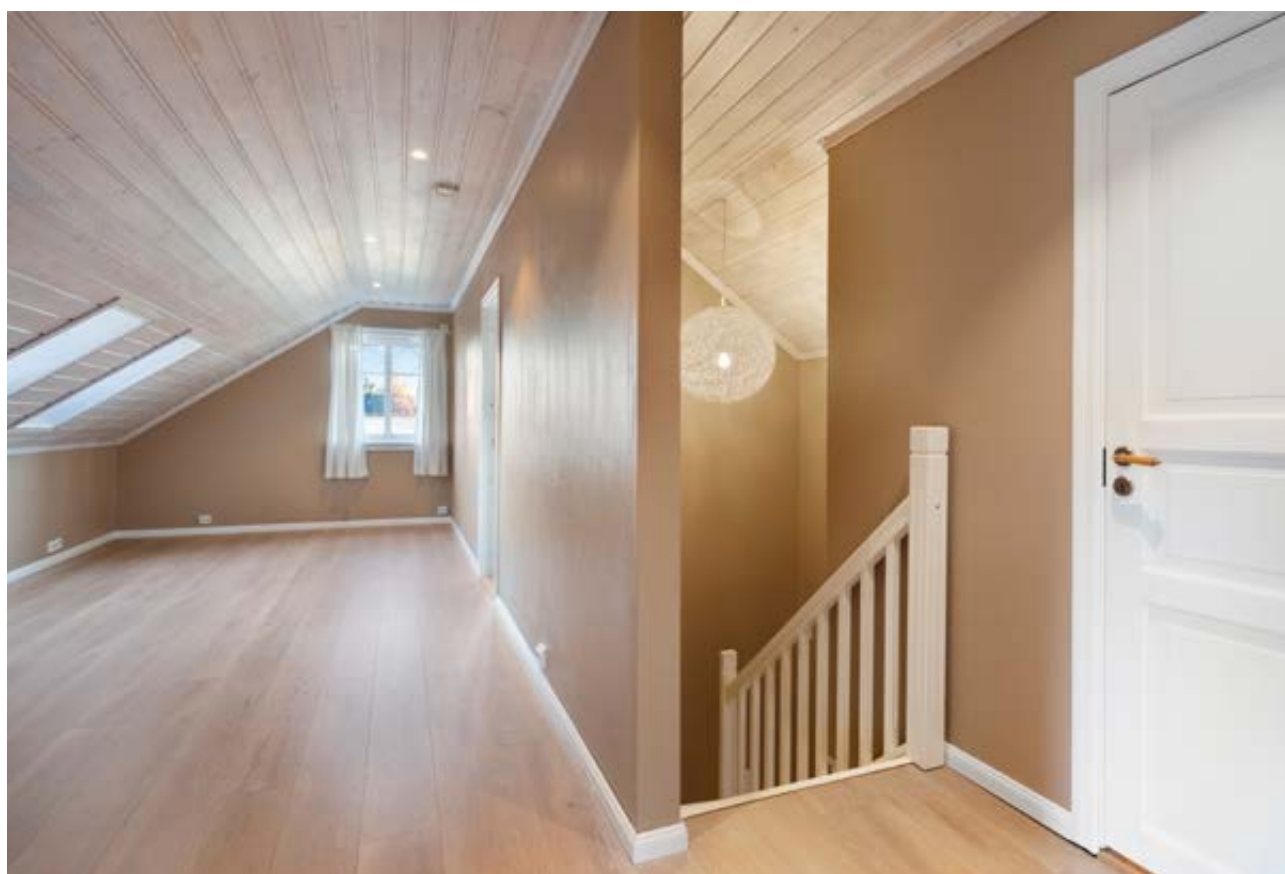




















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Enebolig beliggende på Giske i Giske kommune.

Området er et attraktivt område for barnefamilier å bo i med kort avstand til både barneskole og barnehage. Kun noen minutters kjøring over Giskebrua til Valderøya med bla. dagligvarebutikker, et godt servicetilbud samt ungdomsskole. Giske kommune har også et godt idrettstilbud med muligheter for å spille både fotball og håndball.

Giske har flere fine strender, som er perfekte for soling, bading og piknik. Øya er kjent for sine rolige bukter og skjermede strender, hvor du kan nyte en avslappende dag i naturen. Mange og flotte turmuligheter både på øya og

generelt i Giske kommune. Øyene rundt kan også by på blant annet treningssenter på Ytterland på Valderøya og golfbane på Kvalsund på Vigra.

Kun ca. 10 min kjøretur til flyplassen på Vigra og ca. 15 min til Ålesund sentrum via undersjøiske og bomfrie tuneller.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Larsgjerdet 7, 6052 GISKE

OPPDRAKSNUMMER

1-0005/26

SELGER

Lars Ørjan Vik

MATRIKKEL

Gårdsnummer 129, bruksnummer 165, , ideell andel 1/1.
i Giske kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav D.

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

TOMT

Eiet tomt på 791 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er betydelig opparbeidet. Det er markbetong på adkomstveg og parkeringsarealer. Videre er det støpt markbetong eller flislagte platter rundt hele boligen. Tomten/ eiendommen er betydelig opparbeidet med støpte kanter, mur med stablestein, plen, hekk og beplantning.

TAKST

Tilstandsrapport datert 15.01.2026. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

BYGGEÅR

2004

BYGGEMÅTE

Enebolig oppført i 2004, bestående av en hovedetasje og en loftsetasje, med en tilbygd garasje.

Bygningen er etablert på ukjent byggegrunn og er en kjellerløs konstruksjon med støpt plate og ringmur av en ukjent type. Dreneringen er fra byggeåret, og det er i ettertid montert et beslag i nedkant av muren.

Veggene har en murkonstruksjon, sannsynligvis av Leca isoblokk eller lignende, med pussede og malte murfasader. Loftsetasjen har liggende bordkledning. Garasjen har slemmede lettklinkerblokker på veggene.

Takkonstruksjonen består av A-takstoler i tre, og taket er tekket med steinbelagte stålplater. Garasjen har en takstolkonstruksjon med kryploft.

Renner og nedløp er utført i metall fra byggeåret, med nedløpsrør som er ført ned i rør i grunnen. Det er montert stigetrinn og snøfangere.

Etasjeskillerne er konstruert med trebjelkelag over en støpt plate mot grunnen.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, i tillegg til overlysvinduer. Ytterdørene inkluderer en tofløyet hovedytterdør, malte balkongdører i tre med 2-lags glass,

og en tofløyet balkongdør i stuen. Garasjen har en malt leddport i tre.

Fra et soverom på loftet er det utgang til en sørvendt veranda med trekkverk. Verandaen ligger over et boligrom og har tettesjikt fra byggeåret, mens treterrassebordene er av nyere dato. Rundt huset er det anlagt store, støpte platter, dels med dekorbetong og dels med fliser.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik: • Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er montert stigetrinn for feier til pipe, men det er ikke påvist plattform for feier. Utifra høyde på pipe i bakkant, sannsynligvis over 1,20 m, så kan en få krav om dette.

Enkelte endeavslutninger på renner er utette blant annet ved inngangsparti og medfører drypping.

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik:

Det er registrert skjevheter i murvegger, blant annet som forskyvning i vegger i forhold til hverandre og avvik fra lodd og høyde på mur i 1.etasje. Dette har skjedd ved bygging som byggefeil, og ikke noe som har utviklet seg over tid. Det foreligger en reklamasjonsrapport fra 2005 som omtaler forholdene.

Utvendig gir dette seg blant annet utslag i visuell avvik mellom mur i

1.etasje og trekonstruksjoner i loftsetasjen.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: •

Luftepapp er stedvis ramlet ned/skadet.

- Utvendig > Vinduer

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Endel vinduer er noe trege å åpne, primært som følge av lite bruk og trege beslag.

- Utvendig > Dører

Avvik: • Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er målt noe høyt fuktnivå i finerfelt på balkongdører samt i garasejport og terskel på garasjedør.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er påvist en god del skadede/løse fliser på terrasse på terreng.

- Innvendig > Overflater

Avvik:

Det er stedvis glis i overganger i laminat, stedvis lagt i for lite forband.

Det er også påvist noe glis mellom gulvlist og laminatgulv, dette skyldes at lister ikke er justert etter at tidligere parkett ble byttet til tynnere laminatgulv.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Soverom har et oppforet gulv, og dermed noe høyere gulv enn hall.

- Innvendig > Lufttetthet

Avvik: • Det er avvik:

Det ble utført en trykktest/termofotografering i 2015 som avdekte at luftlekkasjer i boligen var ca 3-4 ganger så høy som anbefalte løsninger på byggetidspunktet. Eier har etter dette foretatt endel tiltak for å redusere disse luftlekkasjene. Eier opplyser om at han opplever forholdet som vesentlig forbedret som følge av disse tiltakene, men fortsatt noe gulvkaldt, men det foreligger ikke noen ny måling som bekrefter dagens nivå på luftlekkasjer.

Lekkasjene ble i trykktestingsrapport angitt å sannsynligvis i hovedsak å komme fra overgang murkrone/ trekonstruksjoner, mangel full fuging ved vinduer/dører etc og fra drenerende fylling under fundament/betongplate, og overganger gulv/vegg.

- Våtrom > Loft > Bad loft > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

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

Det er smurt flislim i overgang sluk og slukrist, som umuliggjør vurdering rundt klemring.

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

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

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.

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

Avløpsrør og annet rør i vegg i våtsonen ved skyllekar har ikke tilfredsstillende tetting.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad 1. etasje > Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er påvist sprekker i fliser.

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dusjvegg er montert som kompenserende løsning i forhold til vindu i våtsonen mot dusj, men badekar er fortsatt i våtsonen, ved dusjing fra badekar er vinduet utsatt.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad 1. etasje > Overflater Gulv

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

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

- Våtrom > 1. Etasje > Bad 1. etasje > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

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

Det er smurt flislim i overgang sluker og slukrist, som umuliggjør vurdering rundt klemring.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad 1. etasje > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det forekom for noen år siden lekkasje på slange inne i veg som medføre fuktskade inne i vegg. Slangen ble skiftet, og fuktskade i området/soverommet ble utbedret, men selve konstruksjonsløsningen er ikke utbedret, slik at det fortsatt er vanninstallasjoner/koblinger bak tettesjiktet. Blandebatteri på badekar fungerer ikke tilfredsstillende.

- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Avvik:

Laminatgulvet har sprekker i skjøtene.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: • Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: •

Anlegget er over 20 år og vil ha en usikker fremtidig funksjon. Når varmeelementet slås på blir selve anlegget nokså varmt, dette er noe unormalt.

- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Slange mangler til sentralstøvsuger.

- Helse, miljø og sikkerhet

Avvik:

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

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > Loft > Bad loft > Overflater Gulv

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

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

Det er påvist områder på gulvet som har motfall.

Kostnadsestimatet gjelder kun utbedring av fallforholdene på gulvet, ikke full oppgradering av våtrommet.

Tidligere skaderapporter kan fås ved henvendelse til megler.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2014.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja.

Beskrivelse: Bad i 2 etg heller feil vei iforhold til sluk. Sluk er innelukket i dusjkabinett. Forsikringssak, husker ikke årstall. Har ikke brukt dusj på mange år. Toalett og vask fungerer helt fint.

Bad i 1 etg har veggmontert toalett. Gikk hull i "coflex-slange" som fyller vann i sisternen. Så hver gang jeg flushet toalettet sprutet en del vann fra slangen og ned på

soverom bak. Forsikrings sak. Rørlegger byttet slange. Fikk nytt gulv og vegg på soverom som følgeskade. Det ble observert sprekker i fliser rundt veggmonterte toalett som ble tilskrevet av veggen bulte ut grunnet fuktig treverk bak. Fagpersonell via forsikringselskapet sa at membranen bak flisene er helt ok. Fikk tilbud om flis-på-flis/kontrastvegg noe jeg sa nei til og tok imot ca 15 000/20 000 kr,- i kontant oppgjør istedenfor. du ser det ikke med mindre en går ned på knærne og inspiserer. Blandebatteri badekar bør byttes, fungerer men "dusj-delen gi vann helle tiden. Kan ikke stenge den av.

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

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Valderøy Rørhandel

Beskrivelse: De byttet nevnte coflex slange i veggmontert toalett i 1 etg.

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

Ja.

Beskrivelse: Fremlegger reklamasjonsrapport jeg har fått fra 16.02.2015. Det er termografert men de bildene/ dokumentene finner jeg ikke. Men jeg ja opplyse at når jeg kjøpte var det et betydelig luftinnsig fra utsiden. Jeg har gjort utbedringer og det er blitt betydelig bedre. Så informerer jeg takstmann grundig. Jeg oppfatter huset som gulvkaldt og vil anta at det fremdeles er luftinnsig, dog betraktelig mindre enn da jeg kjøpte.

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

Ja.

Beskrivelse: Inngang stue/kjøkken har laminatet gått fra hverandre og en kan kjenne at gulvet er skjeivt. Likeså på hovedsoverom i 1 etg ble det lagt litt grus for å jevne ut før snakker la nytt golv (jeg la nytt laminat og tapetserte).

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Firmanavn: el-24.

Beskrivelse: De har nesten ut samtlige spotter i huset til LED. I stuen er det en bekjent som for mange år siden

byttet dem til LED.

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

Ja.

Beskrivelse: Her er jeg usikker, men mener at elektriker fra el-24 var inne i sikringskapet og fikk "tommel opp" Eneste innsigelse jeg fikk fra ham var at døren til sikringskapet (på den tiden) ikke gikk opp helt grunnet et skap som var der.

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

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Finurlig bygg.

Beskrivelse: Ifbm etterisolering så fjernet snekker noen veggplater og monterte så samme igjen Samme snekker har og lagt nytt dekk på veranda i 2 etg.

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

Ja.

Beskrivelse: Jeg vedlegger reklamasjons rapport fra 2014

Kommentar fra selger: Jeg har byttet 2 pipehatter på sørside. Den ene gangen var ved kraftig vindpådrag så var jeg på kjøkkenet og hvor jeg merket at det kom vann ned i nakken på meg. Jeg gikk opp på taket i stormen og slengte på en presenning og presset den ned med blylodd hvorpå vannet umiddelbart stoppet på kjøkkenet. Det var ikke mengder med vann. Kontaktet forsikrings selskapet som igjen tok fuktmålinger fra under pipehatten og til kjøkkenet. Ingen funn. Andre gangen så jeg at en sprekk dannet seg og jeg byttet den ut før lekkasjen kom

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2024:

• EL 24 AS har gjort arbeid på el-anlegget i 2024/25 det foreligger dokumentasjon på dette på boligmappa.no.

2017:

• ny måler i 2017.

2016:

• Det er i stue montert ei luft luft varmemepumpe fra ca 2016.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht reguleringsplan for Giskemyra datert 14.06.2011.

Området mot syd er regulert til friområde og området nord nord er lekeareal. Området øst for eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen er også avsatt til boligebyggelse iht kommunedelplan.

OPPVARMING

Det er gulvvarme i hallen (mindre del uten varmekabel). Bad på loft har flislagt gulv med gulvvarme. Vaskerom har flislagt gulv med gulvvarme. Badet på hovedetasje har flislagt gulv med gulvvarme. Det er i stue montert ei luft luft varmempumpe fra ca 2016. Boligen har elementpipe og 2 peiser med innsats. Sotiluker i stue/kjøkken

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.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje samt i innkjørsel.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse angående oppføring av enebolig datert 08.11.2004.

Mangler:

Terrasse foran verandadør.

BYGGETEGNINGER:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Loftsetasje stemmer med dagens innredning. I hovedetasje er garderoberom på tegning angitt som bod. En mindre bod som på tegning er angitt som "mat" er en del av stue/kjøkken. Endringene er gjort ved bygging av boligen, sistnevnte forhold er bruksendring som krever søknad.

RADONMÅLING

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

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

1.etasje inneholder hall m/trapp, garderobe, vaskerom, soverom, bad 1.etasje, stue/kjøkken og stue. Her er også integrert garasje i 1.etasje.

Loft:

Loftet inneholder loftstue m/trapp, bad loft, bod og 3 soverom. Utgang til veranda på ca. 5 kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og definisjonen av rommene kan avvike. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 15.01.2026, utført av Frode Mauren.

STANDARD

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra byggeåret med profilerte fronter som er malt i etttert. Kjøkkenet har benkeplate i laminat og fliser på veggen over kjøkkenbenken. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som kjøleskap og oppvaskmaskin, samt integrert fryseskap, mikro, platetopp og stekeovn. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og

tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad loft:

Badet på loftet er fra byggeår og har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og panelt tak med innfelt spottbelysning. Rommet er utstyrt med innredning med servant, toalett og dusjhjørne. Ventilasjon er via balansert anlegg med avtrekk og tilluft via spalte ved dør.

Bad 1. etasje:

Badet i første etasje er fra byggeår og har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og panelt tak med noe innfelt spottbelysning. Badet er utstyrt med innredning med to servanter, vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne. Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via spalte ved dør.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerommet i første etasje er fra byggeår og har flislagt gulv med gulvvarme, tapetserte vegger og panelt tak. Rommet er utstyrt med skyllekar og har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjon skjer via balansert anlegg med avtrekk og tilluft via spalte ved dør.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminatgulv i loftsetasje og hovedetasje, samt fliser i hovedetasje. Boden har vinylgulv. Det er gulvvarme i hallen. Garasjen har støpt gulv.

Vegger: Malte veggplater i loftsetasjen. Hovedetasjen har malte tapetserte vegger og malt pusset mur. Vegger i garasje består av slemmede lettklinkerblokker.

Himling: Panelt tak i loftsetasjen. I hovedetasjen er det panel og spottbelysning i takene. Garasjen har takstolkonstruksjon med kryploft som har adkomst via luke/stige.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør i rør-i-rør system. Rørskap er plassert i garasje. Stoppekran er i garasjen.

- Avløpsrør: Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, med anlegg montert i bod på loft.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår, montert i bod.

- Andre VVS-installasjoner: Det er sentralstøvsugermotor

montert i garasje. Det er montert en luft-til-luft varmepumpe i stuen fra ca. 2016.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrert fryseskap, mikro, platetopp og stekeovn.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

AREALER

BRA - i: 185 m²

BRA - e: 32 m²

BRA totalt: 217 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 117 m² Hall m/trapp, garderobe, vaskerom, soverom, bad 1.etasje, stue/kjøkken og stue.

BRA-e: 32 m² Garasje.

Loft:

BRA-i: 68 m² Loftstue m/trapp, bad loft, bod og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

Loft

5 m² Veranda.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL

AREALOPPMÅLING

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Svar: Ja. Jfr liste i taksten.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 990 000,-

VERDITAKST

Kr 6 000 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 22 653,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feiegebyr og renovasjon 140l.

Kommunale avgifter blir fordelt på fire terminer.

EIENDOMSSKATT

Kr 11 017,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 130 985,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 523 939,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 5 990 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 149 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 168 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 6 158 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

GRUNNDATA

2001/15245-1/58 14.11.2001 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1532 GNR: 129

BNR: 12

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO

26.01.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

27.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

Keiser Wilhelms gate 34, 6003 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Audun Sjøholt, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler

MNEF

Epost: audun@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 0.90% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,- (inkl. mva.)
Foto, virtuell visning og planskisse	kr.	5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr.	1 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning.

Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer

av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får

gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at

budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegninger

notar



Larsgjerdet 7
1 Etg

notar AS @notarasiesund

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

notar



Larsgjerdet 7
2 Etg

notar AS @notarasiesund

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.

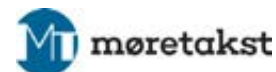


Vedlegg

LARSGJERDET 7

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Midlertidig brukstillatelse
- Nabolagsprofil
- Energiattest
- Tidligere skaderapporter kan fås ved henvendelse til megler.

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Larsgjerdet 7, 6052 GISKE

 GISKE kommune

gnr. 129, bnr. 165

Markedsverdi

6 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 15.01.2026

Rapportdato: 28.01.2026

Oppdragsnr.: 18845-2833

Referansenummer: KF3127

Foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS

Takstingeniør: Frode K. Mauren



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.

MØRETAKST AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.

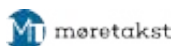


Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



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 • tilleggbygg 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 eksemplarframstilling 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.

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 2004, med tilbygd garasje.
Boligen har hovedetasje + loftsetasje.

Jfr Rapportsammendrag.

Enebolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.
Renner og nedløp er i metall fra byggeår, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem. Det er montert stigetrinn og snøfangere.
Veggene har murkonstruksjon, nøyaktig konstruksjon er ukjent, men sannsynligvis Leca isoblokk e.l. Fasade/kledning har pussede malte murfasader. Liggende bordkledning i loftsetasje.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er videre 5 stk overlysvinduer.
Bygningen har malt 2-fløya hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 2-lags glass, 2-fløya balkongdør i stue.
Malt tredør, balkongdør mot øst og malt leddport i tre i garasjen.
Det er utgang fra ene soverom på loft til sørvendt veranda på ca 5 kvm, det er trerekkverk. Veranda ligger over boligrom, tettesjikt fra byggeår, mens treterrassebord er nyere.
Det er store støpte platter dels med dekorbetong og dels med fliser rundt hele huset. Det som kan regnes som terrasseareal er vurdert til ca 65 kvm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Loftsetasjen har laminatgulv, malte veggplater og panelte innvendige tak. Boden har vinylgulv.
Hovedetasjen har laminatgulv og fliser, malte tapetserte vegger og malt pusset mur. De innvendige takene har panel og endel spottbelysning. Det er gulvvarme i hallen (mindre del uten varmekabel).
Garasje har støpt gulv, slemmede lettklinkerblokker på vegger og takstolkonstruksjon i tak med kryploft som har adkomst via luke/stige.
Trebjelkelag, støpt plate mot grunnen.
Boligen har elementpipe og 2 peiser med innsats. Sotluker i stue/kjøkken
Boligen har ei innvendig tretrapp fra byggeår. Den har et trerekkverk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loft
Bad på loft er fra byggeår, det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Det har flislagte vegger og panelte innvendige tak, noe innfelt spottbelysning. Badet har innredning med servant (nyere enn byggeår), toalett og dusjhjørne.
Dusjsone har ikke vært i bruk senere år.
Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte ved dør.

Vaskerom

Vaskerom er fra byggeår, ingen dokumentasjon. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, tapetserte vegger og panelte innvendige tak.
Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte ved dør.

Bad 1.etasje

Badet på hovedetasje er fra byggeår, det foreligger ingen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Det har flislagte vegger og panelte innvendige tak med noe innfelt spottbelysning. Badet har innredning med 2 servanter (nyere enn byggeår), vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne.
Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte ved dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter fra byggeår, opprinnelig en kirsebærfarget innredning som er malt i ettertid. Benkeplaten er av laminat, det er fliser på veggen over kjøkkenbenken. Det er kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er integrert frysenskap, mikro, platetopp og stekeovn.
Det er laminat på gulv.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system, besiktiget i åpent rørskap i garasje, avrenning direkte gjennom skapbunn til rom med sluk. Stoppekran i garasje.
Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, anlegg montert i bod på loft.
Det er sentralstøvsugermotor montert i garasje.
Det er i stue montert ei luft luft varmemepumpe fra ca 2016.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter montert i bod fra byggeår.
El anlegg fra byggeår. ny måler i 2017.
EL 24 AS har gjort endel arbeid i 2024/25 i forbindelse med bytting av spotter til LED spotter etc. Dette arbeidet ligger det dokumentasjon på boligmappa.no.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering er fra byggeår, vurdert utifra alder og at huset er uten kjeller.
Det er i ettertid montert et beslag i nedkant på mur.
Kjellerløst bygg med støpt plate og ringmur. Ikke synlig konstruksjon, ukjent type.
Eiendommen ligger på ei relativt planert falt tomt, det er støpte platter rundt hele huset med visuelt fall mot sluker og terreng.
Utvendige vann og avløpsrør er utifra byggeår i plast. (ikke tilstandsvurdert). Tilknyttet offentlig vann og avløp.

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

[Gå til side](#)

Jfr punkt i rapporten-

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	217 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	217 m ²
Totalpris	6 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

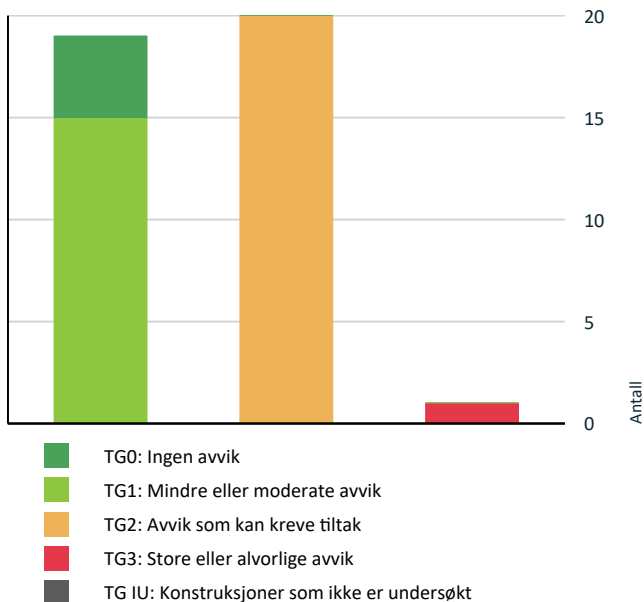
Loftsetasje stemmer med dagens innredning.

I hovedetasje er garderoberom på tegning angitt som bod. En mindre bod som på tegning er angitt som "mat" er endel av stue/kjøkken.

Endringene er gjort ved bygging av boligen, sistnevnte forhold er bruksendring som krever søknad.

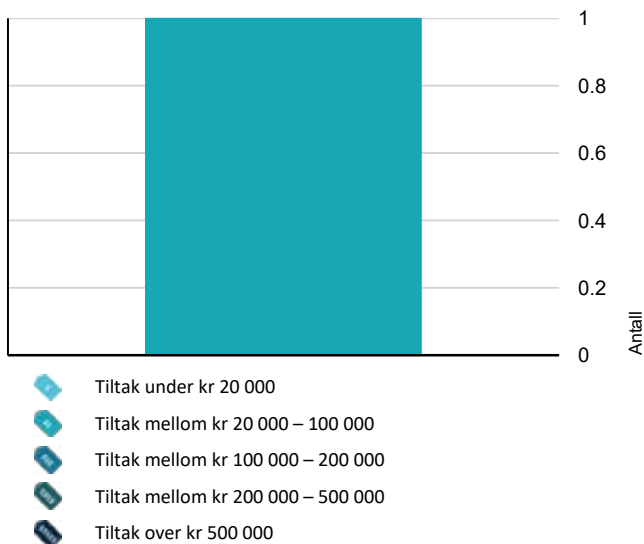
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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



Våtrom > Loft > Bad loft > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist områder på gulvet som har motfall. Kostnadsestimatet gjelder kun utbedring av fallforholdene på gulvet, ikke full oppgradering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er montert stigetrinn for feier til pipe, men det er ikke påvist plattform for feier. Utifra høyde på pipe i bakkant, sannsynligvis over 1,20 m, så kan en få krav om dette.

Enkelte endeavslutninger på renner er utette blant annet ved inngangsparti og medfører drypping.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i murvegger, blant annet som forskyvning i vegger i forhold til hverandre og avvik fra lodd og høyde på mur i 1.etasje. Dette har skjedd ved bygging som byggefeil, og ikke noe som har utviklet seg over tid. Det foreligger en reklamasjonsrapport fra 2005 som omtaler forholdene.

Utvendig gir dette seg blant annet utslag i visuell avvik mellom mur i 1.etasje og trekonstruksjoner i loftsetasjen.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Luftespapp er stedvis ramlet ned/skadet.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Sammendrag av boligens tilstand

Endel vinduer er noe trege å åpne, primært som følge av lite bruk og trege beslag.

-  **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

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

Det er målt noe høyt fuktnivå i finerefelt på balkongdører samt i garasjeport og terskel på garasjedør.
-  **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er påvist en god del skadede/løse fliser på terrasse på terreng.
-  **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er stedvise glis i overganger i laminat, stedvis lagt i for lite forband.

Det er også påvist noe glis mellom gulvlist og laminatgulv, dette skyldes at lister ikke er justert etter at tidligere parkett ble byttet til tynnere laminatgulv.
-  **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

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

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

Soverom har et oppforet gulv, og dermed noe høyere gulv enn hall.
-  **Innvendig > Lufttetthet** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble utført en trykktest/termofotografering i 2015 som avdekte at luftlekkasjer i boligen var ca 3-4 ganger så høy som anbefalte løsninger på byggetidspunktet. Eier har etter dette foretatt endel tiltak for å redusere disse luftlekkasjene. Eier opplyser om at han opplever forholdet som vesentlig forbedret som følge av disse tiltakene, men fortsatt noe gulvkaldt, men det foreligger ikke noen ny måling som bekrefter dagens nivå på luftlekkasjer.

Lekkasjene ble i trykktestingsrapport angitt å sannsynligvis i hovedsak å komme fra overgang murkrone/trekonstruksjoner, mangel full fuging ved vinduer/dører etc og fra drenerende fylling under fundament/betongplate, og overganger gulv/vegg.
-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Anlegget er over 20 år og vil ha en usikker fremtidig funksjon.

Når varmeelementet slås på blir selve anlegget nokså varmt, dette er noe unormalt.
-  **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Slange mangler til sentralstøvsuger.
-  **Våtrom > Loft > Bad loft > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er smurt flislim i overgang sluk og slukrist, som umuliggjør vurdering rundt klemring.
-  **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
-  **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Avløpsrør og annet rør i vegg i våtsone ved skyllekar har ikke tilfredsstillende tetting.
-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad 1. etasje > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Sammendrag av boligens tilstand

Dusjvegg er montert som kompenserende løsning i forhold til vindu i våtsonen mot dusj, men badekar er fortsatt i våtsonen, ved dusjing fra badekar er vinduet utsatt.

Våtrom > 1. Etasje > Bad 1.etasje > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad 1.etasje > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er smurt flislim i overgang sluker og slukrist, som umuliggjør vurdering rundt klemring.

Våtrom > 1. Etasje > Bad 1.etasje > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

Det forekom for noen år siden lekkasje på slange inne i veg som medføre fuktskade inne i vegg. Slangen ble skiftet, og fuktskade i området/soverommet ble utbedret, men selve konstruksjonsløsningen er ikke utbedret, slik at det fortsatt er vanninstallasjoner/koblinger bak tettesjiktet.
Blandebatteri på badekar fungerer ikke tilfredsstillende.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Laminatgulvet har sprekker i skjøtene.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2004

Tilbygg / modernisering

2024	El arbeid	EL 24 AS har gjort arbeid på el-anlegget i 2024/225 det foreligger dokumentasjon på dette på boligmappa.no.
	Skade toalett	Utbedret av Valderhaug Rørhandel AS og Polygon og eier.
	Treterrasedekke	Finurlig bygg har lagt nytt treterrasse på veranda i loftsetasje, samt noe mindre arbeid.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og overlysvindu/veranda på loft.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall fra byggeår, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem. Det er montert stigetrinn og snøfangere.

Eier har byttet ut luftehatter mot sør, som følge av mindre lekkasje fra ene hatten som kom ned på kjøkken. Dette tilfellet ble en forsikringssak, kontrollert av forsikringsselskap.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er montert stigetrinn for feier til pipe, men det er ikke påvist plattform for feier. Utifra høyde på pipe i bakkant, sannsynligvis over 1,20 m, så kan en få krav om dette.

Enkelte endeavslutninger på renner er utette blant annet ved inngangsparti og medfører drypping.

Konsekvens/tiltak

- Plattform for feier må monteres.

En kan få krav om montering av plattform fra feier.
Endeavslutninger på renner bør ettergås/byttes for å unngå lekkasjer.

Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon, nøyaktig konstruksjon er ukjent, men sannsynligvis Leca isoblokk e.l. Fasade/kledning har pussede malte murfasader. Liggende bordkledning i loftsetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i murvegger, blant annet som forskyvning i vegger i forhold til hverandre og avvik fra lodd og høyde på mur i 1.etasje. Dette har skjedd ved bygging som byggefeil, og ikke noe som har utviklet seg over tid. Det foreligger en reklamasjonsrapport fra 2005 som omtaler forholdene.

Utvendig gir dette seg blant annet utslag i visuell avvik mellom mur i 1.etasje og trekonstruksjoner i loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket har hovedsakelig betydning for visuell opplevelse og geometrisk nøyaktighet, og kan oppfattes som kvalitetsmessig redusert utførelse sammenlignet med vanlig forventningsnivå for byggetidspunktet. Eventuelle fremtidige tilpasninger (nye kjøkkeninnredninger, faste møbler, himlinger osv.) kan kreve ekstra tilpasning og kostnader som følge av skjevhetene

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre, besiktiget fra loft og fra to kottluker. Samt fra luke på loft over garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftespapp er stedvis ramlet ned/skadet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring bør utføres for å oppnå tilfredsstillende luftesjikt.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er videre 5 stk overlysvinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Endel vinduer er noe trege å åpne, primært som følge av lite bruk og trege beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring/smøring av beslag, smurning etc.

Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har malt 2-fløya hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 2-lags glass, 2-fløya dør i stuen.
Malt tredør, balkongdør mot øst og malt leddport i tre i garasjen.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt noe høyt fuktnivå i finerefelt på balkongdører samt i garasjeport og terskel på garasjedør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er utgang fra ene soverom på loft til sørvendt veranda på ca 5 kvm, det er trerekkverk med høyde ca 0,90 m. Veranda ligger over boligrom, tettesjikt fra byggeår, mens treterrassebord er nyere.

Det er store støpte platter dels med dekorbetong og dels med fliser rundt hele huset. Det som kan regnes som terrasseareal er vurdert til ca 65 kvm.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er påvist en god del skadede/løse fliser på terrasse på terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Loftsetasjen har laminatgulv, malte veggplater og panelte innvendige tak. Boden har vinylgulv.
Hovedetasjen har laminatgulv og fliser, malte tapetserte vegger og malt pusset mur. De innvendige takene har panel og endel spottbelysning. Det er gulvvarme i hallen (mindre del uten varmekabel).
Det er hullrom/bom under enkelte fliser i hall ved ytterdør, men ikke påvist sprukne flisfuger e.l.

Garasje har støpt gulv, slemmede lettklinkerblokker på vegger og takstolkonstruksjon i tak med kryploft som har adkomst via luke/stige.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis glis i overganger i laminat, stedvis lagt i for lite forband. Det er også påvist noe glis mellom gulvlist og laminatgulv, dette skyldes at lister ikke er justert etter at tidligere parkett ble byttet til tynnere laminatgulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes lokale utbedringer for å lukke avvikene. Glis i laminat kan medføre forkortet levetid på laminat ved fuktilførsel ved renhold etc.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i loftstue i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i soverom øst i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 11 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 13 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Trebjelkelag, støpt plate mot grunnen. Gulv på soverom i 1.etasje ble noe forhøyet etter fuktskaden fra toalett, nøyaktig konstruksjon er ukjent.

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

Soverom har et oppforet gulv, og dermed noe høyere gulv enn hall.

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 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og 2 peiser med innsats.
Sotluke i stue.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har ei innvendig tretrapp fra byggeår.
Den har et trerekkverk med høyde over 0,90 m, åpninger i rekkverk under 10 cm. Tett mellom opptrinn.

TG 2 Lufttetthet

Eier opplyser om at huset tidligere opplevdes som noe trekkfullt etter overtakelse i 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble utført en trykktest/termofotografering i 2015 som avdekte at luftlekkasjer i boligen var ca 3-4 ganger så høy som anbefalte løsninger på byggetidspunktet. Eier har etter dette foretatt endel tiltak for å redusere disse luftlekkasjene. Eier opplyser om at han opplever forholdet som vesentlig forbedret som følge av disse tiltakene, men fortsatt noe gulvkaldt, men det foreligger ikke noen ny måling som bekrefter dagens nivå på luftlekkasjer.

Lekkasjene ble i trykktesteringsrapport angitt å sannsynligvis i hovedsak å komme fra overgang murkrone/trekonstruksjoner, mangel full fuging ved vinduer/dører etc og fra drenerende fylling under fundament/betongplate, og overganger gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

For å vurdere dagens nivå på luftlekkasjer bør det utføres en ny luftlekkasjemåling av boligen. Utifra denne må en så vurdere ytterligere tiltak på konstruksjonene.

VÅTROM

LOFT > BAD LOFT

Generell

Bad på loft er fra byggeår, det foreligger ingen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Det har flislagte vegger og panelte innvendige tak, noe innfelt spottbelysning. Badet har innredning med servant (nyere enn byggeår), toalett og dusjhjørne. Dusjsone har ikke vært i bruk senere år.



Oversikt bad loft

LOFT > BAD LOFT

TG 1 Overflater vegger og himling

LOFT > BAD LOFT

TG 3 Overflater Gulv

Det er målt ca 2 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 2 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. Det er videre observert områder på gulvet som ligger noe lavere enn sluk, blant annet er gulvet foran innredning 5-7 mm lavere enn sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist områder på gulvet som har motfall.

Kostnadsestimatet gjelder kun utbedring av fallforholdene på gulvet, ikke full oppgradering av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:

- Lekkasjer til tilstøtende rom
- Skader på dørkarm og terskel
- Fuktskader i gulv og vegger utenfor

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

LOFT > BAD LOFT

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk.

Det var for endel år siden en lekkasje etter oversvømmelse på badet iflg eier, men ukjent nøyaktig når. Ble utbetaling under forsikring, undersøkt av Polygon og utbedret av eier. Tyder på at tettesjikt ikke er tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er smurt flislim i overgang sluk og slukrist, som umuliggjør vurdering rundt klemring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.



Sluk bad på loft

LOFT > BAD LOFT

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

LOFT > BAD LOFT

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte ved dør.

LOFT > BAD LOFT

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusjsone. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, tørt treverk.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom er fra byggeår, ingen dokumentasjon. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, tapetserte vegger og panelte innvendige tak. Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Oversikt vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Det er målt ca 16 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 16 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette er et vaskerom hvor håndtering av eventuelt lekkasjevann er viktigst, det bør undersøkes nærmere hvordan tettesjiker er utført ved terskel, og eventuelt utbedre tettesjikt der.

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:

- Lekkasjer til tilstøtende rom
- Skader på dørkarm og terskel
- Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet



1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Avløpsrør og annet rør i vegg i våtsone ved skyllekar har ikke tilfredsstillende tetting.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det bør fuges bedre rundt rørgjennomføringer i vegg ved skyllekar.

Tilstandsrapport



Sluk vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte ved dør.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom bak badekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, tørt treverk.

1. ETASJE > BAD 1.ETASJE

Generell

Badet på hovedetasje er fra byggeår, det foreligger ingen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Det har flislagte vegger og panelte innvendige tak med noe innfelt spottbelysning. Badet har innredning med 2 servanter (nyere enn byggeår), vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne.



Oversikt bad

1. ETASJE > BAD 1.ETASJE

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dusjvegg er montert som kompenserende løsning i forhold til vindu i våtsonen mot dusj, men badekar er fortsatt i våtsonen, ved dusjing fra badekar er vinduet utsatt.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vindu i våtsonen krever jevnlig vedlikehold.

1. ETASJE > BAD 1.ETASJE

1 TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 4-8 mm lokalt fall ved slukene, videre er det målt ca 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist i dusjsonen og topp gulv ved terskel, men hele badet har ikke tilgang til denne sluken. Til sluk under badekar er høydeforskjellen ca 16 mm. Det er kant ved terskel, men usikkert om tettesjikt er dratt opp på den.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:

- Lekkasjer til tilstøtende rom
- Skader på dørkarm og terskel
- Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet

1. ETASJE > BAD 1.ETASJE

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er smurt flislim i overgang sluker og slukrist, som umuliggjør vurdering rundt klemring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk i dusjsonen

1. ETASJE > BAD 1.ETASJE

Sanitærutstyr og innredning

Det forekom for noen år siden lekkasje på slangetilkobling på toalettet, slange ble byttet av Valderhaug Rørhandel as, følgeskader på naborom ble utbedret av i hovedsak Polygon, noe av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det forekom for noen år siden lekkasje på slange inne i veg som medføre fuktskade inne i veggen. Slangen ble skiftet, og fuktskade i området/soverommet ble utbedret, men selve konstruksjonsløsningen er ikke utbedret, slik at det fortsatt er vanninstallasjoner/koblinger bak tettesjiktet.

Blandebatteri på badekar fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det er vanninstallasjoner/koblinger bak tettesjiktet, ved lekkasje fra disse vil dette medføre fuktskader.

Blandebatteri på badekar bør utbedres/skiftes.

1. ETASJE > BAD 1.ETASJE

Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte ved dør.

1. ETASJE > BAD 1.ETASJE

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom bak badekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, tørr treverk. Dusjsone grenser mot yttervegg/kjøkken, ikke mulig å ta hull.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter fra byggeåret, opprinnelig en kirsebærfarget innredning som er malt i ettertid. Benkeplaten er av laminat, det er fliser på veggen over kjøkkenbenken. Det er kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er integrert fryseskap, mikro, platetopp og stekeovn. Det er laminat på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatgulvet har sprekker i skjøtene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring for å hindre at fuktighet trekker ned i gulvet ved rengjøring etc.



Oversikt kjøkken

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør i rør i rør system, besiktiget i åpent rørskap i garasje, avrenning direkte gjennom skapbunn til rom med sluk. Kurser er ikke merket. Stoppekran i garasje. Vurdert utifra alder og observasjoner i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avløpsrør

Tilstandsrapport

Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår.
Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, anlegg montert i bod på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget er over 20 år og vil ha en usikker fremtidig funksjon.
Når varmeelementet slås på blir selve anlegget nokså varmt, dette er noe unormalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utifra alder nærmer tidspunkt seg for utskiftning av anlegget.
Skal varmeelement benyttes bør det først undersøkes/utbedres av fagperson.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er sentralstøvsugermotor montert i garasje.
Det er i stue montert ei luft luft varmemepumpe fra ca 2016.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Slange mangler til sentralstøvsuger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Sksl anlegget brukes, må slange anskaffes.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter montert i bod fra byggeår.

Elektrisk anlegg

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

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

El anlegg fra byggeår. ny måler i 2017.

EL 24 AS har gjort endel arbeid i 2024/25 i forbindelse med bytting av spotter til LED spotter ets. Dette arbeidet ligger det dokumentasjon på boligmappa.no.

Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeåret, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2004

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger kun dokumentasjon på arbeid utført i 2024/25 av EL24 AS på boligmappa.no.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jfr beskrivelse.

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering er fra byggeår, vurdert utifra alder og at huset er uten kjeller. Det er i ettertid montert et beslag i nedkant på mur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kjellerløst bygg med støpt plate og ringmur. Ikke synlig konstruksjon, ukjent type.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger på ei relativt planert falt tomt, det er støpte platter rundt hele huset med visuelt fall mot sluker og terreng - ikke foretatt målinger.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er i boligen montert brannslange og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

217 m²/185 m²

Enebolig: 2 Hall m/trapp, 4 Soverom, 2 Bad, Bod, Garderobe, Vaskerom, Stue/kjøkken, Stue, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 000 000

Konklusjon markedsverdi

6 000 000

Markedsvurdering

Enebolig fra 2004 beliggende på eiet tomt i et mindre byggefelt på Giske i Giske kommune. Det er kort veid til barnehage og skole. Nærområdet er i hovedsak bestående av eneboliger og rekkehusbebyggelse. Det er ca 2-3 km til Ytterland på Valderøya med butikk etc. Det er ca 15 min kjøring til Ålesund sentrum gjennom undersjøiske tunneler.

Boligen er ca 22 år og har i stor grad normal slitasjegrad utifra dette, jfr dog Rapportsammendrag og beskrevne forhold fra byggetiden. Eiendommen er betydelig opparbeidet og har gode solforhold.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked



Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bedehusvegen 30 ,6052 GISKE 112 m² 2021	4 sov		23-10-2025	4 800 000	4 960 000		4 960 000	44 286
2	Bedehusvegen 32 ,6052 GISKE 158 m² 2021	4 sov		21-09-2025	5 690 000	5 900 000		5 900 000	37 342
3	Stor-Pe-Teigen 4 ,6052 GISKE 191 m² 1973	4 sov		17-08-2022	4 600 000	5 200 000		5 200 000	27 083
4	Stor-Pe-Teigen 4 ,6052 GISKE 191 m² 1973	4 sov		17-11-2025	5 290 000	5 150 000		5 150 000	26 823
5	Rikkavegen 24 ,6052 GISKE 150 m² 2012	3 sov		03-04-2024	4 700 000	4 600 000		4 600 000	26 286
6	Stor-Pe-Teigen 10 ,6052 GISKE 215 m² 1978	4 sov		22-10-2025	6 200 000	5 850 000		5 850 000	26 233
7	Brautlibrauta 4 ,6052 GISKE 189 m² 1979	5 sov		21-08-2025	4 700 000	5 500 000		5 500 000	25 114
8	Rikkavegen 16 ,6052 GISKE 154 m² 2012	3 sov		23-10-2025	4 650 000	4 300 000		4 300 000	24 022

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt Kommunale avgifter ca	Kr.	11 000
Kommunale avgifter ca	Kr.	23 600
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	34 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 500 000
Diverse	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 100 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 100 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

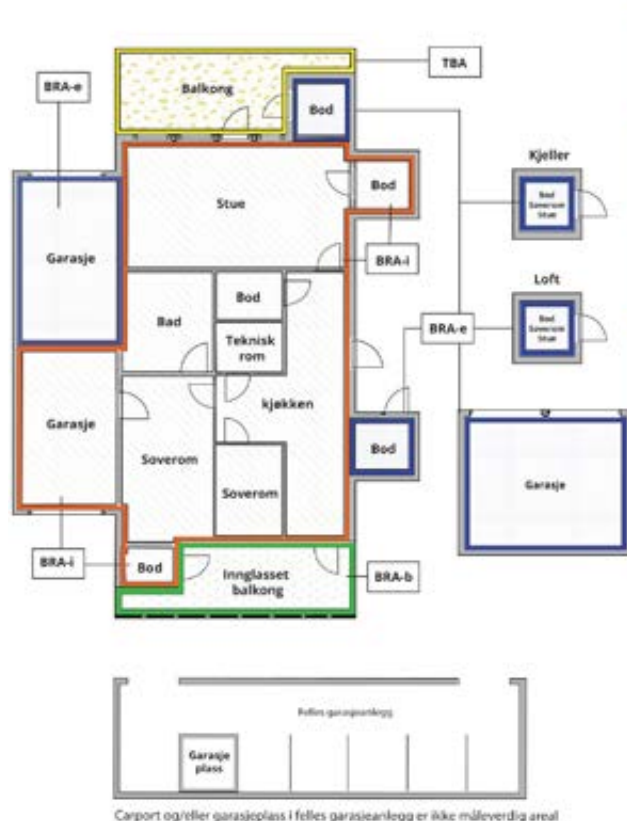
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	68			68	5
1. Etasje	117	32		149	
SUM	185	32			5
SUM BRA	217				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad loft, bod		
1. Etasje	Hall m/trapp, garderobe, vaskerom, soverom, bad 1.etasje, stue/kjøkken, stue	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Loftsetasje stemmer med dagens innredning.

I hovedetasje er garderoberom på tegning angitt som bod. En mindre bod som på tegning er angitt som "mat" er endel av stue/kjøkken.

Endringene er gjort ved bygging av boligen, sistnevnte forhold er bruksendring som krever søknad.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Jfr liste.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Frode K. Mauren	Takstingeniør
	Lars Ørjan Vik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	129	165		0	791.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Larsgjerdet 7

Hjemmelshaver

Vik Lars Ørjan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig fra 2004 beliggende på eiet tomt i et mindre byggefelt på Giske i Giske kommune. Det er kort veid til barnehage og skole. Nærområdet er i hovedsak bestående av eneboliger og rekkehusbebyggelse. Det er ca 2-3 km til Ytterland på Valderøya med butikk etc. Det er ca 15 min kjøring til Ålesund sentrum gjennom undersjøiske tunneler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via regulert 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 betydelig opparbeidet. Det er markbetong på adkomstveg og parkeringsarealer. Videre er det støpt markbetong eller flislagte platter rundt hele boligen. Tomten/ eiendommen er betydelig opparbeidet med støpte kanter, mur med stablestein, plen, hekk og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	08.04.2004	1. Midl brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.03.2003		Gjennomgått		Nei
Rapport	03.11.2005	Besiktigelsesrapport fra Stavseng Ing AS	Gjennomgått		Nei
Rapport	23.07.2015	Trykktestingsrapport fra Møre TBT Consult AS v/ Sverre Aspren	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.01.2026	
2	17.01.2026	
3	17.01.2026	
4	19.01.2026	korrigert
5	19.01.2026	korrigering
6	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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).

- Den nye standarden NS 3600:2025, som ble annonsert 17. desember 2025, har en overgangsperiode fra 1. januar til 30. juni 2026, i denne rapporten er det derfor 2018-versjonen som fortsatt ligger til grunn.

• 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 bygningssakkyndige 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 dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold 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 slitasegrad: 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 omsluttete 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.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjort gjeldende "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leseren av rapporten er klar over dette nivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

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](#)

Boligen ble oppført i 2004. Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1) viser normal slitasje med tanke på byggeår og materialvalg. Dette utelukker likevel ikke at det kan finnes enkelte feil eller mangler.

For bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er beskrevet i rapporten. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er beheftet med usikkerhet, og faktiske utgifter vil kunne variere avhengig av valgt løsning. Utgiftene bør også sees i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning.

Det anbefales å rådføre seg med kvalifiserte fagfolk for å innhente presise kostnadsoverslag før eventuelle tiltak gjennomføres.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0005/26	

Selger 1 navn
Lars Ørjan Vik

Gateadresse	
Larsgjerdet 7	
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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 1-0005/26

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

Beskrivelse

Bad i 2 etg heller feil vei iforhold til sluk. Sluk er innelukket i dusjkabinett. Forsikrings sak, husker ikke årstall. Har ikke brukt dusj på mange år. Toalett og vask fungerer helt fint. ----- Bad i 1 etg har veggmontert toalett. Gikk hull i "coflex-slange" som fyller vann i sisternen. Så hver gang jeg flushet toalettet sprutet en del vann fra slangen og ned på soverom bak. Forsikrings sak. Rørlegger byttet slange. Fikk nytt gulv og vegg på soverom som følgeskade. Det ble observert sprekker i fliser rundt veggmonterte toalett som ble tilskrevet av veggen bulte ut grunnet fuktig treverk bak. Fagpersonell via forsikringselskapet sa at membranen bak flisene er helt ok. Fikk tilbud om flis-på-flis/kontrastvegg noe jeg sa nei til og tok imot ca 15 000/20 000 kr,- i kontant oppgjør istedenfor. du ser det ikke med mindre en går ned på knærne og inspisierer. Blandebatteri badekar bør byttes, fungerer men "dusj-delen gi vann helle tiden. Kan ikke stenge den av.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

De byttet nevnte coflex slange i veggmontert toalett i 1 etg

Arbeid utført av

Valderøy Rørhandel

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

- 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

Fremlegger reklamasjonsrapport jeg har fått fra 16.02.2015. Det er termografert men de bildene/dokumentene finner jeg ikke. Men jeg ja opplyse at når jeg kjøpte var det et betydelig luftinnsig fra utsiden. Jeg har gjort utbedringer og det er blitt betydelig bedre. Så informerer jeg takstmann grundig. Jeg oppfatter huset som gulvkaldt og vil anta at det fremdeles er luftinnsig, dog betraktelig mindre enn da jeg kjøpte.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Inngang stue/kjøkken har laminatet gått fra hverandre og en kan kjenne at gulvet er skjevt. Likeså på hovedsoverom i 1 etg ble det lagt litt grus for å jevne ut før snakker la nytt golv (jeg la nytt laminat og tapetserte)

- 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 skjevgkre 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

De har nesten ut samtlige spotter i huset til LED. I stuen er det en bekjent som for mange år siden byttet dem til LED.

Arbeid utført av

el-24

- 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

Her er jeg usikker, men mener at elektriker fra el-24 var inne i sikringskapet og fikk "tommel opp" Eneste innsigelse jeg fikk fra ham var at døren til sikringskapet (på den tiden) ikke gikk opp helt grunnet et skap som var der.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ifbm etterisolering så fjernet snekker noen veggplater og monterte så samme igjen Samme snekker har og lagt nytt dekk på veranda i 2 etg

Arbeid utført av

Finurlig bygg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg vedlegger reklamasjons rapport fra 2014

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

Tilleggskommentar

Jeg har byttet 2 pipehatter på sørside. Den ene gangen var ved kraftig vindpåkdrag så var jeg på kjøkkenet og hvor jeg merket at det kom vann ned i nakken på meg. Jeg gikk opp på taket i stormen og slengte på en presenning og presset den ned med blylodd hvorpå vannet umiddelbart stoppet på kjøkkenet. Det var ikke mengder med vann. Kontaktet forsikrings selskapet som igjen tok fuktmålinger fra under pipehatten og til kjøkkenet. ingen funn. Andre gangen så jeg at en sprekk dannet seg og jeg byttet den ut før lekkasjen kom

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 avhendingsloven § 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.

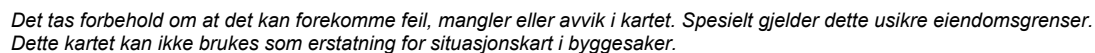
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Ørjan Vik	82ddfe9a3a34494a59988 dcb83e158bb27700757	12.01.2026 15:48:28 UTC	Signer authenticated by One time code

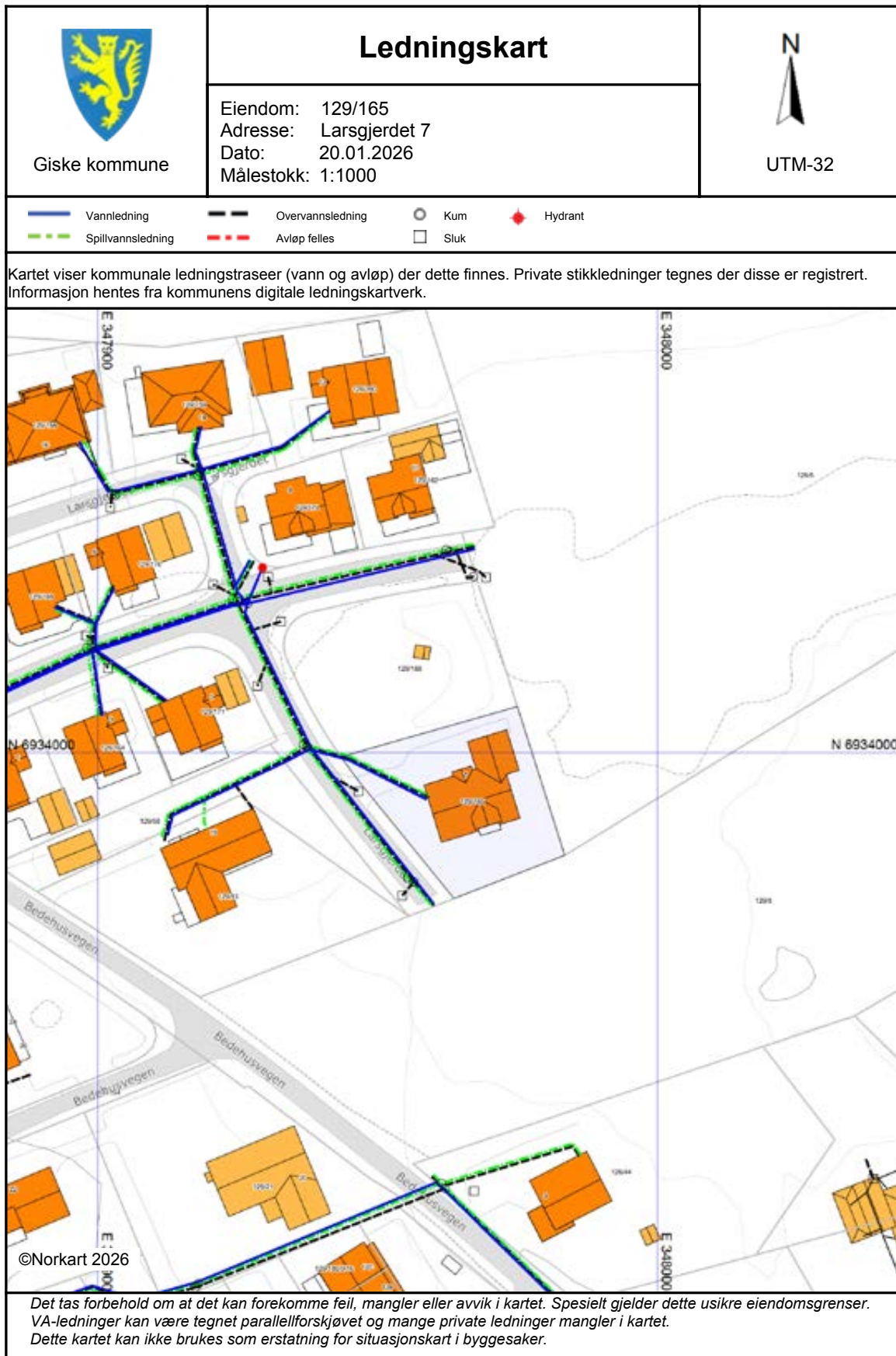
Document reference: 1-0005/26

- 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>



Eiendom: 129/165
Adresse: Larsgjerdet 7
Dato: 20.01.2026
Målestokk: 1:1000







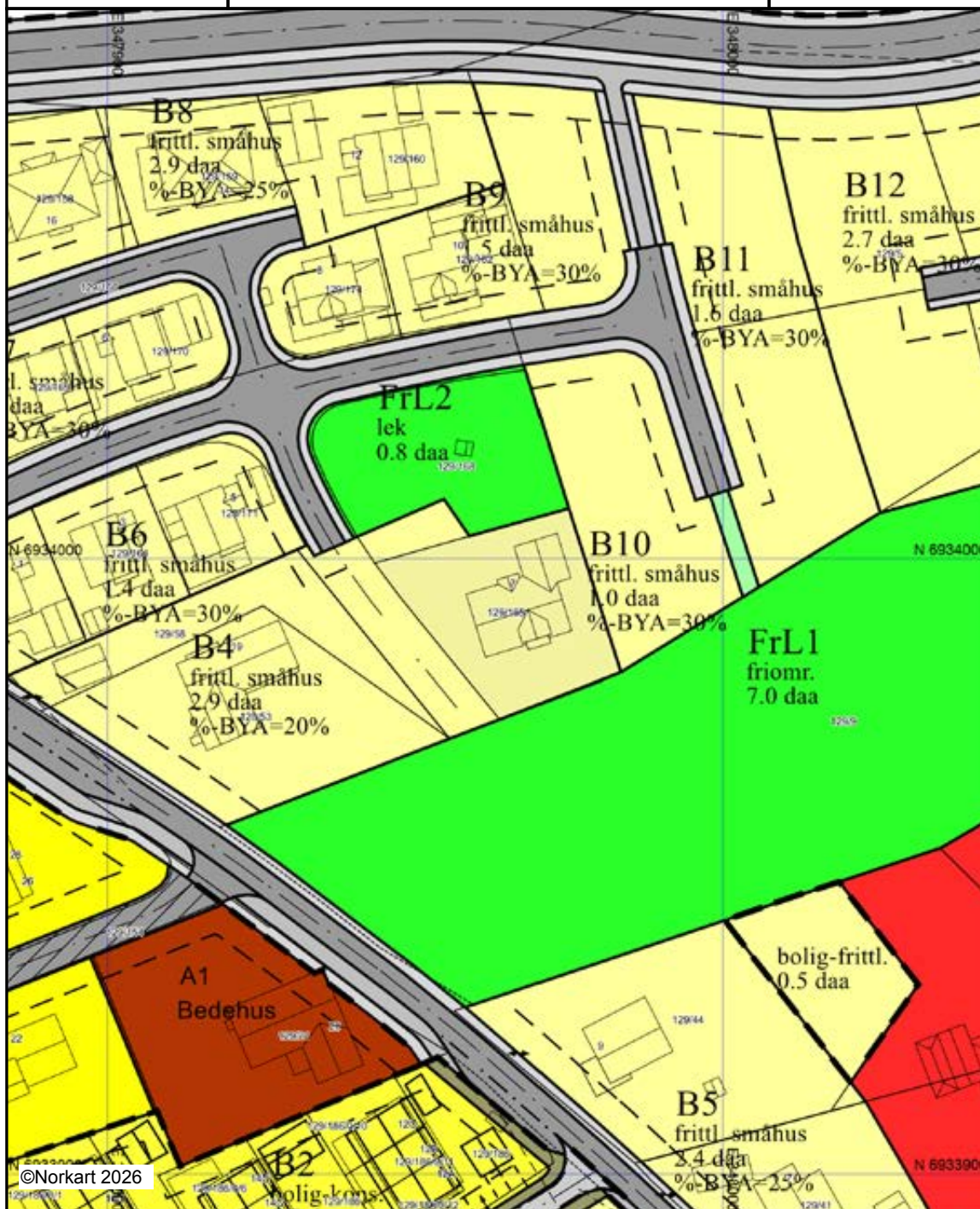
Giske kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 129/165
Adresse: Larsgjerdet 7
Dato: 20.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Offentlig barnehage
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
-  Område for særskilt angitt almenntilleggsformål

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Turveg
-  Anlegg for lek
-  Annet friområde

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse, frittliggende småhus
-  Boligbebyggelse, konsentrerte småhus

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn, grøntareal

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje

-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



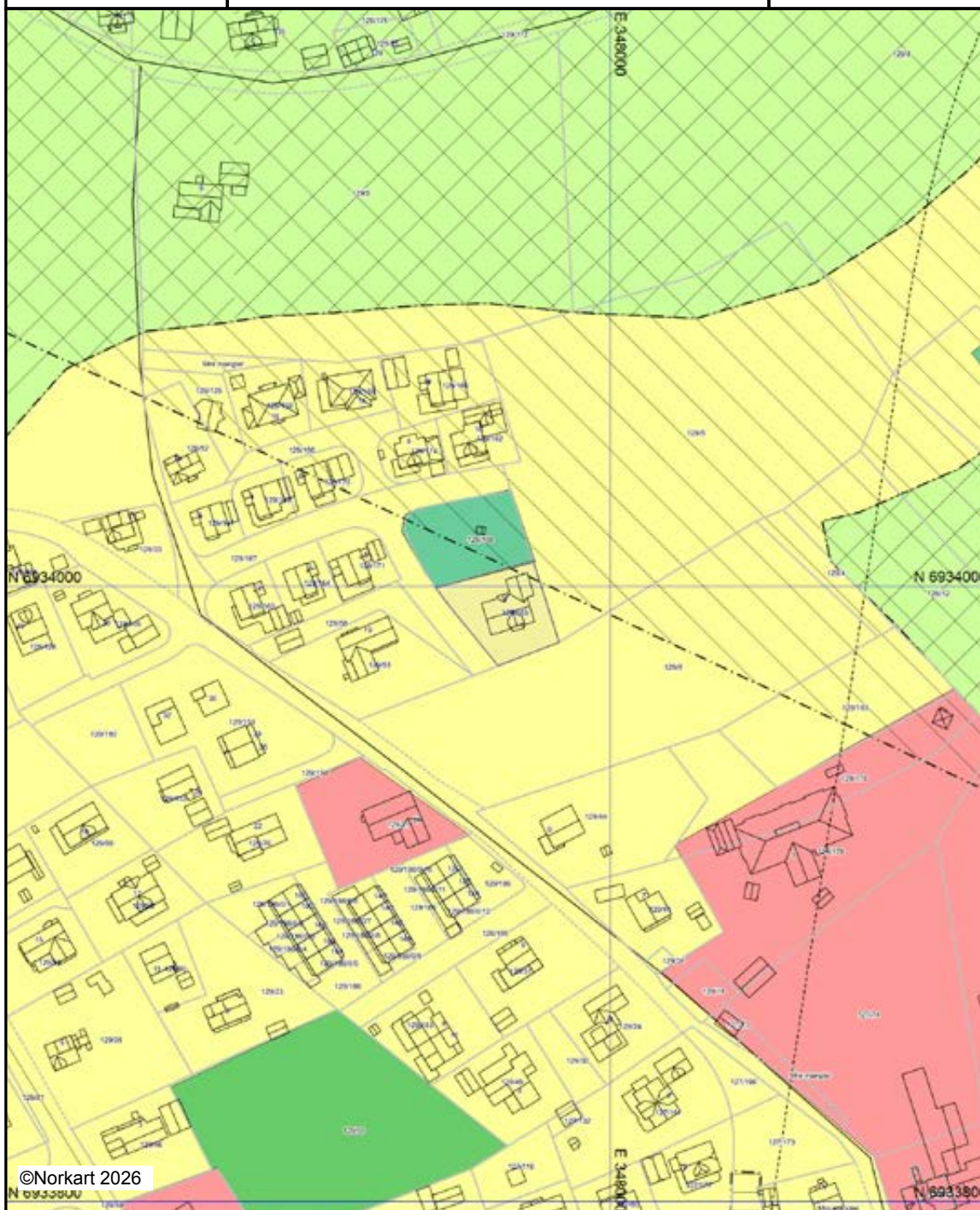
Giske kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 129/165
Adresse: Larsgjerdet 7
Dato: 20.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Uteoppholdsarealer - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

-  Park - nytt

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf

-  LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Farleder - nytt

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

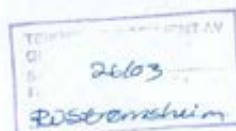
-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende
-  Hovedveg tunnel - eksisterende
-  Samleveg - eksisterende



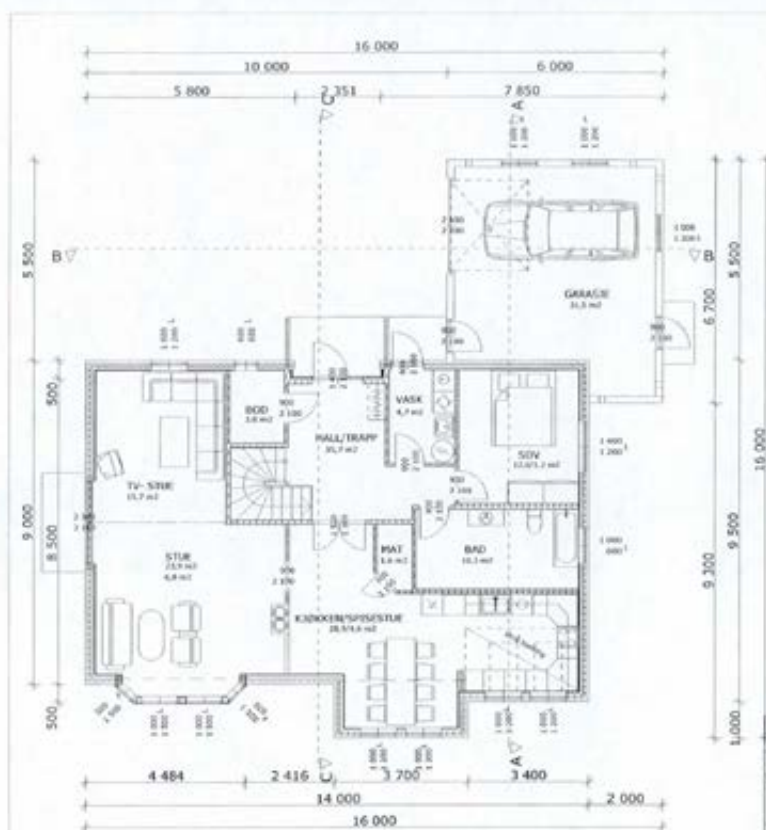
FASADE NORD



FASADE VEST



Større vindu overfor 1 etg. H=1900 mm BR			11.03.2003	DET
REV	INT	REV GÅLDER	ENDRING KFR. BREV AV 11.02.03	SKJEN
TITTEL			MA. 1:100	DATA 08.10.2002
FASADER			TEGN: Sjørd	KONTROLL:
TEGNER/PROJEKTERING			TEGNER: 02	
PERDY GRIMSTAD OG KURT OVERÅ			E-post: murgard@murgard.no	
Tovet 8 på Bygget, Gnr: 129 Bnr: 965			SINTEK	
Gårds Kjøkken			2295	
MURGAARD AS, BOKS 7778, 8022 ÅLESUND, TR: 76172210, Fax: 76172121			PROJEKTNUMMER	
FORFØRSEL			M022295	
SYNNES BYGG A/S			BÅDD HUSSTYR	
BJARNE SYNNES			V002035	
6040 VIGRA				
				
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MURGAARD AS IKKE MEDVIRKER I				



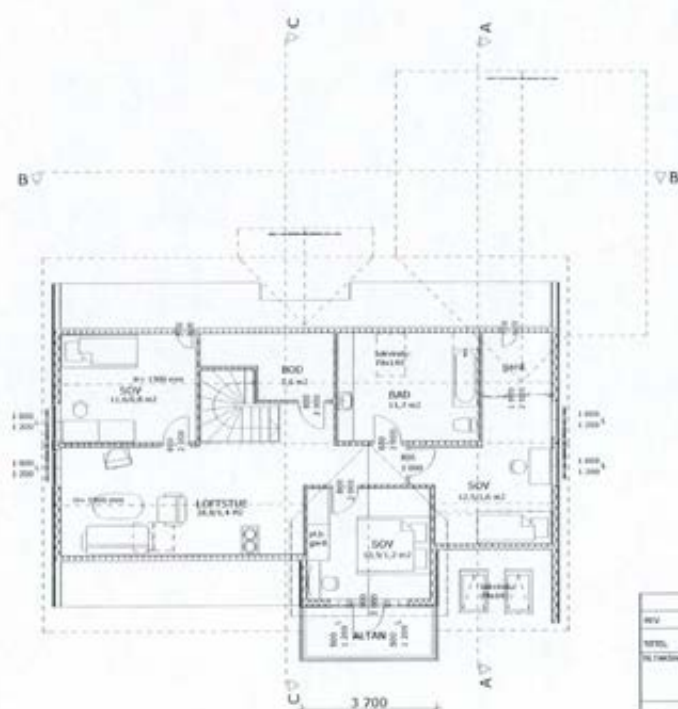
PLAN 1. ETASJE

DTA = 109,0 M² inkl. garasje
BRA = 153,6 M²
DTA = 133,6 M² bolighus
BRA = 120,9 M²

TEKNINGA CORRIJENT AV
GISEL BYGG
SAR 2603
For utarbeidelse av
Prestenshus

Største vindu oversteier 1 etg. 80x1900 mm i alt		11.03.2003	pcr
ENDRING K/R, BREV AV 11.02.03		04.10.02.2003	SKA
PLAN 1. ETG.		Mål 1:100	08.10.2002
PERDY GRIMSTAD OG KURT OVERÅ		TEK: Sigrid	KONTROL
Tved 9 på Dyngarden, Gnr: 129 Bnr: 165		15.04.02	03
Gule Kornmane		E-post: murgard@murgard.no	
MURGAARD AS, BOKS 7776, 6022 ALESUND, TR: 76172116, Fax: 76172121		2295	
SYNNES BYGG A/S		PROJEKTNUMMER	
BJARNE SYNNES		M022295	
6040 VIGRA		DRUKKEDATUM	
		V002035	

TEKNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MURGAARD AS IKKE MEDVIRKER I



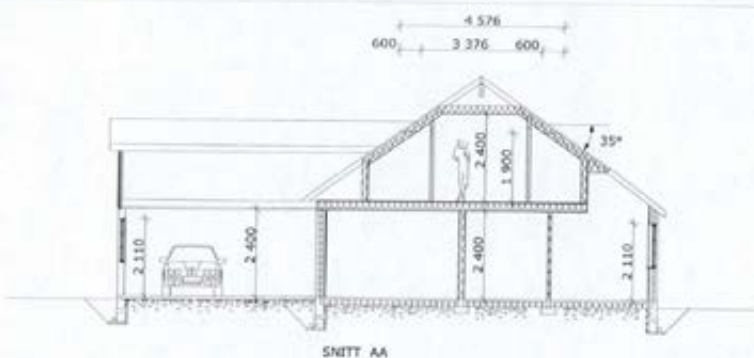
PLAN LOFTSETASJE

BTA = 77,3 M²
BRA = 75,0 M²

TEKNIKA
GJØRTE
SAR 2663
Fotografert
R. Strømsholm

		Største vindus høyde 1 etg. 19-1989 mm loft		11.03.2003	gcr
REV	REV	REV GJØRTE	ENDRING KTR. BREV AV 11.02.03	DATO 11.02.2003	SCM
PLAN LOFT				SKALA 1:100	DATO 08.10.2002
UTFØRTELSESGRUPPE			PERDY GRIMSTAD OG KURT ØVERÅ	TEK. Signe	KONTROLL
			Tvedt 8 på Øyegaten, Gar. 129 Box 165 Giske Kommune	TEK. 04	
ARBEID: MURGAARD AS, BOKS 7775, 6022 ÅLESUND, TF: 70172110, Fax: 70172121				E-post: murgard@murgard.no	
FORHÅLDER				LUSK 2295	
SYNNES BYGG A/S BJARNE SYNNES 6040 VIGRA				PROJEKTNUMMER:	
				M022295	
				PROJEKTFYLL:	
				V002035	
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MURGAARD AS IKKE MEDVIRKER I.					





SNITT AA



SNITT BB



SNITT CC

TEKNISSKA GODKJØRT
GÅSKE BYGG
SALT 2663
For Gåske Bygg
P. St. Ørskov

			Større vindsekkoverom 1 etg. 801900 mm salt		11.02.2002	per
REV	ANT	REV	GLØBES	ENDRING KPL. BREV AV 11.02.02	12.01.11.02.2002	12.01
SNITT					NR: 1:100	DATE: 08.10.2002
TO TÅKEMØNSTER TILGJENGELIG					TEK: Syrd	KONTROLL:
PERDY GRIMSTAD OG KURT OVERÅ					TELEFON: 05	
Tomt 9 på Øygarden, Gnr: 129 Bnr: 163						
Gåske Kommune						
ANSØKER: MURGAARD AS, BOKS 7776, 6022 ALESUND, TR. 70172106, Fax: 70172121				E-post: murgard@murgard.no		
FORVARELER:				SUTKAST:		
SYNNES BYGG A/S BJARNE SYNNES 6040 VIGRA 				2295		
				PROJEKTNUMMER:		
				M022295		
				BÅDE INNEFØR:		
				V002035		
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MURGAARD AS IKKE MEDVIRKER I						



FASADE SØR



Største vindu overrom 1 etg. 801300 mm bred			11.02.2002	PCR
ENDRING KFR. BREY AV 11.02.02			DATO 11.02.2002	SKR. JET
REV	REV	REV GJØRDE		
FASADER			SK. 1:100	SK. 08.10.2002
TEGNINGSBETJENINGSSK. PERDY GRIMSTAD OG KURT OVERÅ			TEGN. Signe	KONTROLL
Sævi 9 på Øyegården, Gve. 129 Bst. 180			TEGN. 01	
Gåske Kommune				
ANSØTTE: MURGAARD AS, BOKS 7775, 6022 ÅLESUND, TR. 70172115, Fax: 70172121			E-post: murgard@murgard.no	
FORHANDLER:			SINNEMER:	
SYNNES BYGG A/S BJARNE SYNNES 6040 VIGRA			2295	
			PROJEKTNUMMER:	
			M022295	
			SINNEMER	
			V002035	
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MURGAARD AS IKKE MEDVIRKER I				

Kommune		Mellombels bruksløyve etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3	
GISKE			
Ansvarlig søker (navn, adresse)		Tiltakshaver (navn, adresse)	
Synnes Bygg AS 6040 Vigra		Perdy Grimstad og Knut Overå 6052 Giske	
Mellombels bruksløyve er gitt for			
Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festensnr Seksjonsnr
Giske	129	165	
Spesifikasjon			
Kva slag bygg/tiltak			
Nybygg einebustad			
Vedtak gjort av		Vedtak dato	Saksnr
HPT/HPÆF		08.04.03/11.03.03	042/03 026/03
Merknader	Kommunen finn at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller manglar som er mindre viktig i forhold til løyvet, og gir derfor mellombels bruksløyve i samsvar med pbl § 99 for:		
	☒ helle bygget		
	☐ følgjande del av bygget:		
	Ferdigattest må krevjast når nedanståande arbeid er utført		
	Må vere fullført innan (dato)		
	Etter anmodning om mellombels bruksløyve, samt		
	kontrollerklæringer motteke 10.06.04, blir det gjeve		
	mellombels bruksløyve på dette arbeidet.		
	Mangler: Terrasse framfor verandadør		
	Garanti for at manglane blir retta		
☐ Ja ☐ Nei			
Underskrift			
Stad	Dato	Stempel/underskrift	
Valderøy	08.11.04	 Giske Kommune Bbyggingskontrollen	
Kopi sendt til			
Funksjon	Navn	Adresse	
Feiaren i Giske, her			
Funksjon	Navn	Adresse	
Bjarne Synnes, 6040 Vigra			
Funksjon	Navn	Adresse	
Nordstrand VVS, 6050 Valderøy			
Funksjon	Navn	Adresse	
Giske Maskin AS, 602 Giske			
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	

Mot. 8.6.04

Kommunens saknr

Side

av

Ferdigmelding

Gjelder

Endom/
byggested

Gnr

129

Bnr

165

Festlenr

Seksjonsnr

Bygningsnr

Bolignr

Adresse

GISKE

Postnr

Poststed

6052

GISKE

Det anmodes om



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

(søknadspliktig arbeid)



FERDIGATTEST

(søknadspliktig arbeid)



ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING

(meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?



Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

01.05.05



Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

03/248-7

04/3701

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser

Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse

Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

TERASSE FORAN VERANDADØR

15.06.04

BYGG

L42

BYOP

OBM

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming



Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)



Sentralvarmeanlegg

(vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)



Annen type oppvarming

(vedovn, kamin o.l.)

Energikilde



Elektrisitet



Olje, parafin eller annen flytende brensel



Biobrensel (ved fliser o.l.)



Solenergi



Varmepumpe



Gass



Fjernvarme



Annen



Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	5 - 8	☐
Kontrollerklæringer	G	13 - 18	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	15 - 17	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver

SYNNES BYGG AS

Dato

24.05.04

Underskrift

Harne Synnes

Gjentas med blokkbokstaver

BJARNE SYNNES

Nabolagsprofil

Larsgjerdet 7 - Nabolaget Giske - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Offentlig transport

 Giske bedehus Linje 32	2 min  0.1 km
 Ålesund Lufthavn, Vigra	12 min 

Skoler

Giske skule (1-7 kl.) 89 elever, 7 klasser	5 min  0.4 km
Giske ungdomsskule (8-10 kl.) 345 elever, 28 klasser	9 min  6.3 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	16 min  14.5 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	17 min  13.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

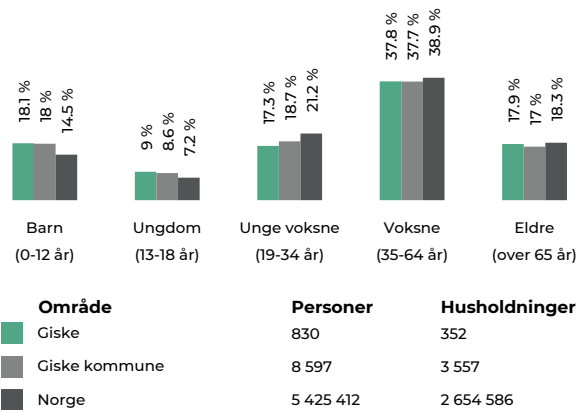
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Giske barnehage (1-5 år) 50 barn	3 min  0.2 km
Skjong barnehage (1-5 år) 57 barn	7 min  4.7 km

Dagligvare

Kiwi Valderøy PostNord	5 min  3.6 km
Joker Godøy Post i butikk, PostNord	8 min  6.3 km



Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Støynivået

Lite støynivå 93/100

Trafikk

Lite trafikk 91/100

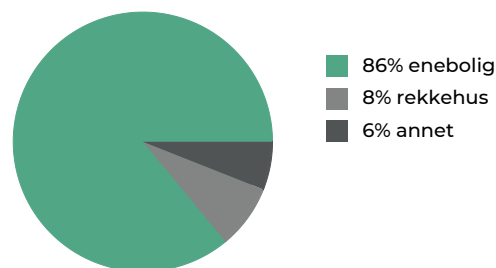
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

Sport

⚽ Giske skule	5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.4 km
⚽ Giske naturgrasbane	14 min 🚶
Fotball	1.3 km
🚴 Sprek365 Valderøya	5 min 🚲
🚴 Giske Treningssenter	9 min 🚲

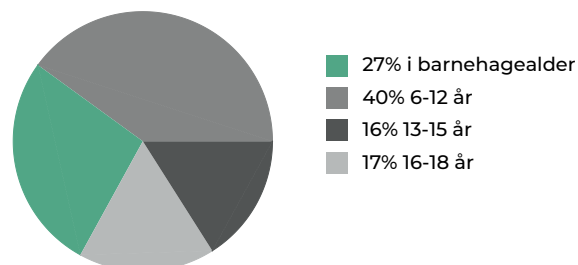
Boligmasse



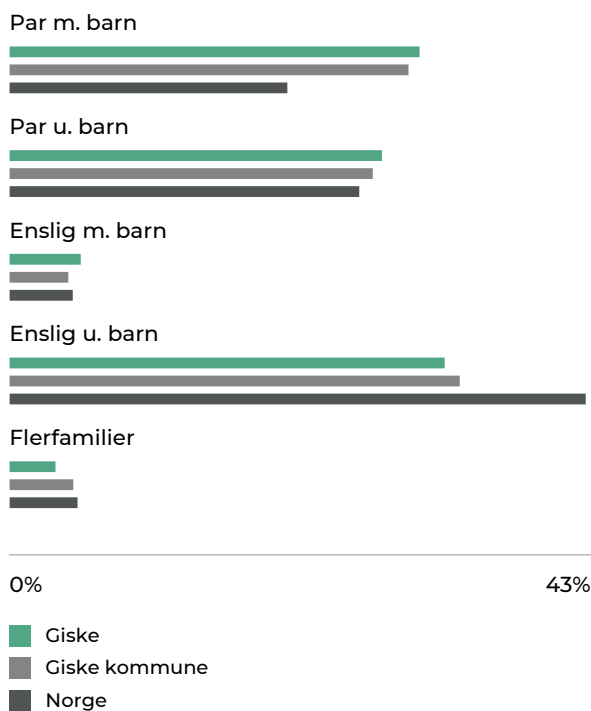
Varer/Tjenester

🛒 Kremmergaarden Butikksenter	16 min 🚶
🏪 Apotek 1 Giske	9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

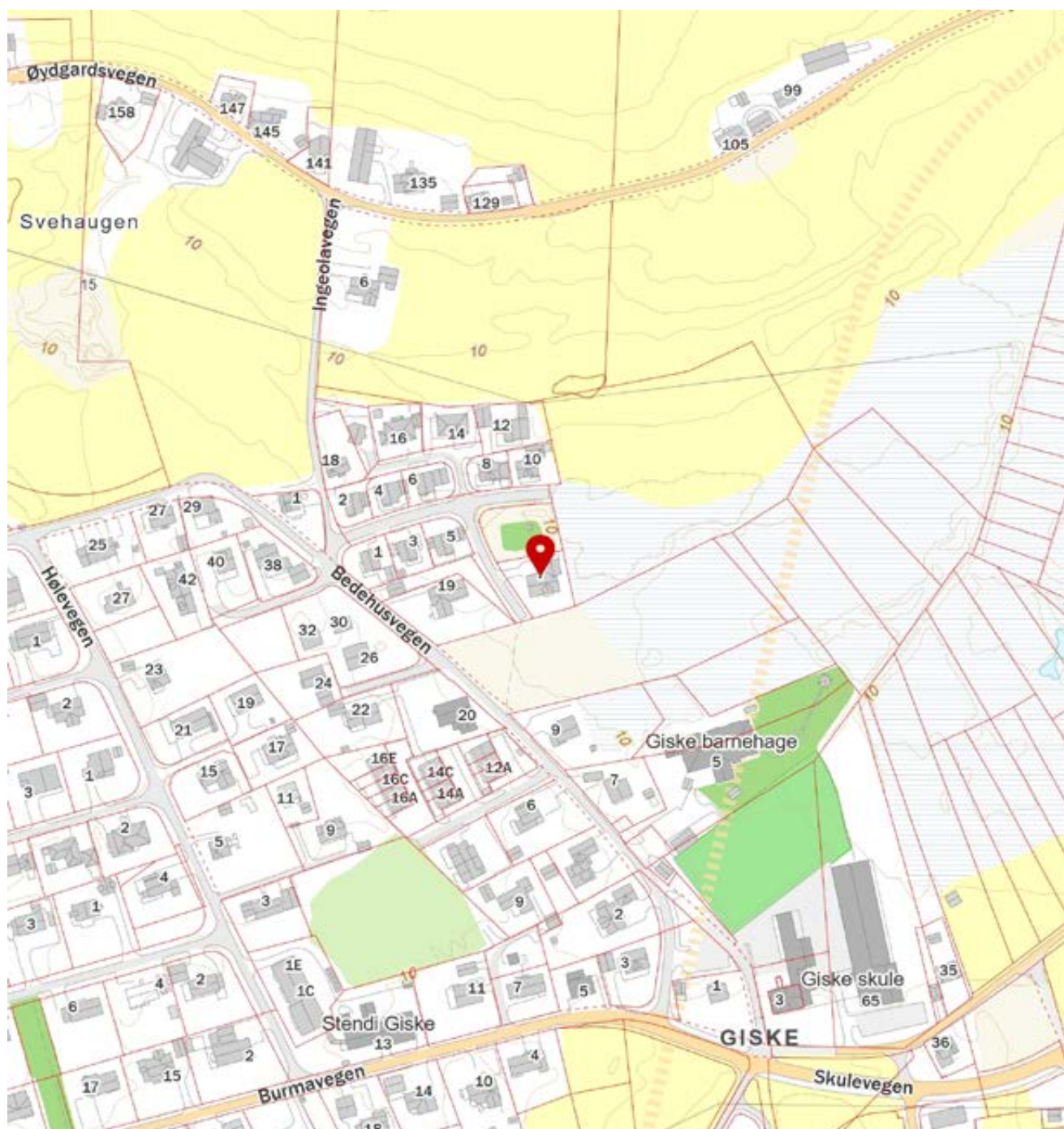


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Adresse

Larsgjerdet 7, 6052 GISKE

Dato for energimerking

29.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-252328

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

17125060

Gårdsnummer

129

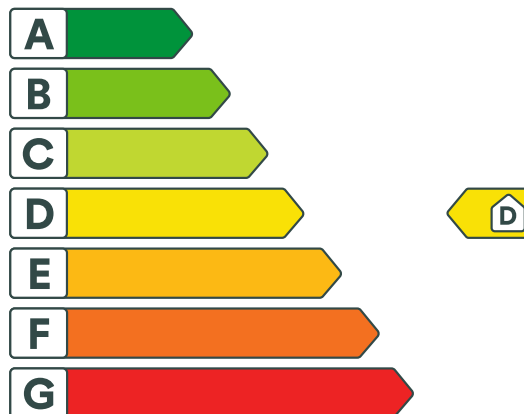
Bruksnummer

165

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2004

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

185,0 m²

Oppvarmet bruksareal

30,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

MurTeglstien

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

297,24 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

281,09 kWh/m²

Totalt levert pr. år

8 937 kWh



Larsgjerdet 7, 6052 GISKE



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Ja
Solceller Nei	



Larsgjerdet 7, 6052 GISKE



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



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 eiendom (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-antennar 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. AVTREKKSIFTER** 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, krokhangte 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

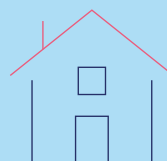
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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 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.

NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]

NOTATER

[illegible]

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0005/26

Adresse: Larsgjerdet 7, 6052 GISKE, gnr. 129, bnr. 165 i
Giske kommune.

Kontaktperson: Audun Sjøholt

Tlf: 90603774

Epost: audun@notar.no

Salgsoppgavedato: 27.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/