

Rotmyrvegen 21

VIGRA

notar



Prisantydning Kr. 7 200 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 166/228 kvm
Megler Audun Sjøholt Tlf 906 03 774

NOTAR.NO

notar



Rotmyrvegen 21

Attraktivt funkishus|Flott endetomt|Fantastisk sjøutsikt|Gode solforhold|Dobbel garasje|Takterrasse og koselig hagestue

Adresse	Rotmyrvegen 21 6040 VIGRA
Prisantydning	Kr 7 200 000,-
Omkostninger	Kr 198 990,-
Totalpris	Kr 7 398 990,-
BRA-i/BRA Total	166/228 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2017
Soverom	4
Etasje	2

Attraktiv enebolig fra 2017 med meget god beliggenhet på flott endetomt i nyere boligfelt på Roald på Vigra i Giske kommune. Fantastisk utsikt og nærhet til sjøen i vakre omgivelser. Familievennlig område med beachvolleybane like ved, samt kort vei til barneskole, idrettshall, barnehage og Rota stadion. Nydelige turområder like om hjørnet. Boligen er et InnoHus fra 2017 i funksstil med store terrassearealer i 2 etg. samt takterrasse og en koselig hagestue fra 2020. Her kan man nyte både gode solforhold, den nydelige utsikten samt koselige kvelder i hagestuen. Boligen har dobbel garasje m/el-billader, boder i bakkant og ellers en pent opparbeidet tomt. Moderne og meget pen standard innvendig m/store vinduer og gode lysforhold. Ca. 5 min kjøretur til flyplassen samt ca. 20 min til Ålesund.

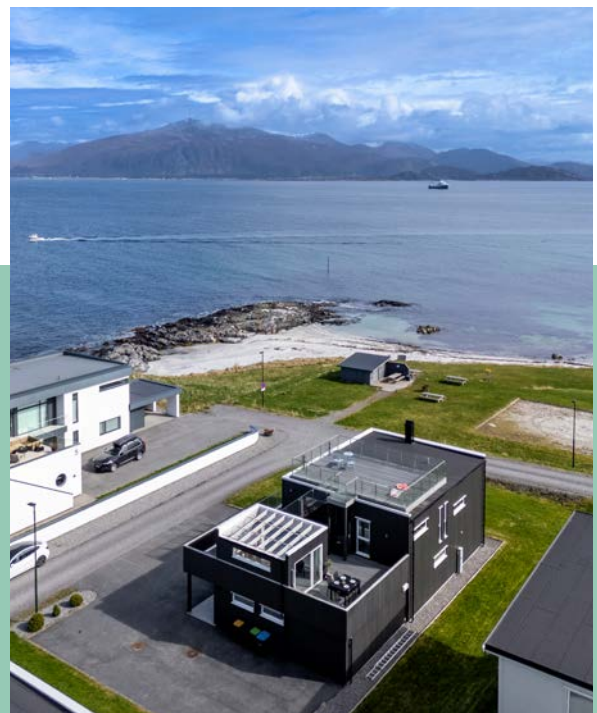
Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Audun Sjøholt

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	18
Vedlegg	20
Budgivning	79

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

Eiendommen ligger flott til i nyere boligfelt på Roald i andre rekke mot sjøen i idylliske og vakre omgivelser. Meget gode solforhold og nydelig utsikt fra eiendommen. Beachvolleyballbane like ved og umiddelbar nærhet til sjøen. Det er kort vei til buss, barnehage og barneskole. En ny fantastisk barneskole er under bygging på Roald. Idrettsanlegg like i nærheten. Ny idrettshall på Roald. Ca. 5 minutter med bil til flyplassen, ca. 10 min til kommunesentrum på Valderøya og ca. 20 minutter til Ålesund sentrum via undersjøiske og bomfrie tunneller. Meget fine turområder i nærområdet.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Rotmyrvegen 21, 6040 VIGRA

OPPDRAGSNUMMER

1-0086/26

SELGER

Tone Mari Furnes

Lars Vidar Nordstrand

MATRIKSEL

Gårdsnummer 1, bruksnummer 654, , ideell andel 1/1. i Giske kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

C

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.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 659 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er pent opparbeidet med plen, asfalt og beplantning.

TAKST

Tilstandsrapport datert 08.04.2026. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

BYGGEÅR

2017

BYGEMÅTE

UTVENDIG:

Eneboligen er oppført i 2017 og strekker seg over to etasjer.

Bygningen er fundamentert på ukjent byggegrunn som en kjellerløs konstruksjon med støpt plate og isolerte ringmurselementer.

Grunnmuren består av isolerte ringmurselementer med en sementbasert plate på utsiden.

Dreneringen er fra byggeåret.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, kledd med stående bordkledning utvendig.

Takkonstruksjonen er utført som en sperrekonstruksjon i tre, og taket er tekket med pappbanebelegg. Over taket er det en heltrukken pipehatt i metall.

Renner og nedløp er i metall fra byggeåret, hvor nedløpsrørene er ført ned i rør i grunnen.

Etasjeskillene er konstruert med trebjelkelag, og det er en støpt plate mot grunn.

Boligen har PVC-vinduer med 3-lags glass. Hovedytterdøren er malt, og det er en skyvebalkongdør i PVC med 3-lags glass. Garasjen er utstyrt med to leddporter i metall. Hagestuen har enklere skyvefelt i aluminium med 2-lags glass.

Eiendommen har en takterrasse med rekkverk i glass og stål, samt en tretrapp med glass- og stålrekkverk som forbinder de ulike nivåene. I tillegg finnes en terrasse utenfor andre etasje med en kombinasjon av trerekkverk og glass/stål-rekkverk. På terrassen er det oppført en enkel hagestue i en bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning og tak av pleksiglass.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Enkelte glass i rekkverk har fargesjattering mellom glassene som tyder på at det har kommet luft e.l. inn mellom de to sammenlimte glassene.

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

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

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Noen fliser på gulvet særlig i hjørne mot yttervegg har hulltom under og antydning til å være i ferd med å løsne.

Helse, Miljø og sikkerhet:

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i aktsomhetssone med tanke på kvikkleireskred.

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 2017.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: EL 24 Ensiko AS ÅLESUND.

Beskrivelse: Tekniker Service på Flexit AC anlegg Gjort i april 2022

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

Ja.

Firmanavn: Eidsnes Elektro.

Beskrivelse: Ja vi har nylig hatt EL tilsyn av el anlegget vårt i feb 2026 Sjekket alle støpsel, brannalarmer osv. utført av Eidsnes Elektro. Dette er lagret i Boligmappa vår.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Tesla lader

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

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Bjerknes Bygg AS , 6040 Vigra.

Beskrivelse: Oppføring av hagestue på terrasse i 2etg.i Februar 2020. Rett under 15kvm

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2020:

• Oppføring av hagestue på terrasse i 2.etasje i februar 2020, utført av Bjerknes Bygg AS.

2019:

• Storm Elektro Vest As har installert Tesla bil lader i 2019.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse ihht reguleringsplan for Roald Aust datert 15.12.2009.

Området mot syd/sydøst for eiendommen er regulert til lekeplass.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Giske kommune.

OPPVARMING

Boligen har gulvvarme i hall, begge badene og vaskerom. Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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

Gode parkeringsmuligheter i dobbelgarasje samt på tomten. Det er montert Tesla bil lader i garasjen.

VEI/VANN/KLOAKK

Privat avstikker fra offentlig veg. Offentlig vann og avløp.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest angående oppføring av enebolig med dobbelgarasje datert 17.12.2018.

Det foreligger et vedtak angående oppføring av vinterhage 29.01.2020. Kommunen skriver at når arbeidet er utført skal det søkjast om ferdigattest for tiltaket etter pbl § 21-10. Selger vil ta kontakt med Bjerknes Bygg for å få utstedt ferdigattest på tiltaket.

BYGGETEGNINGER:

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

I 2.etasje er ene soverom på tegning angitt som tvstue/bibliotek. Dette er endring som ikke krever søknad.

RADONMÅLING

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 bad, vaskerom, garderobe, hall m/trapp, tv-stue/kinorom og 2 soverom

Her er også en dobbel garasje samt 2 boder på tilsammen 48 kvm. Ene boden i garasjen er isolert.

2. etasje inneholder bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

Terrassearealer er ca 39 kvm på takterrasse og ca 65 kvm utenfor 2.etasje.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og definisjonen av rommene kan avvike. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 09.04.2026 utført av Frode Mauren.

STANDARD

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkenet har innredning med mørke glatte fronter og benkeplate av stein. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Avtrekk er via kjøkkenventilator med kullfilter, i tillegg til avtrekk fra kokesone fra balansert anlegg. Hvitevarer som kjøle, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskapp, kaffemaskin, micro og to stekeovner er integrert.

Bad 2. etasje:

Flislagt baderom fra byggeår med gulvvarme, flislagte vegger og malte innvendige tak med innfelt

spottbelysning. Badet er utstyrt med dusjvegger, vegghengt toalett og innredning med servant. Det er vindu i våtsonen, med dusjvegg som kompensierende tiltak. Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via spalte ved dør.

Bad 1. etasje:

Flislagt baderom fra byggeår med gulvvarme, flislagte vegger og malte innvendige tak med innfelt spottbelysning. Badet er utstyrt med dusjvegger, badekar, vegghengt toalett og innredning med to servanter. Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via spalte ved dør.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerom fra byggeår med flislagt gulv med gulvvarme, malte vegger og malte innvendige tak. Rommet har innredning med malte grå overflater og laminat benkeplate med nedfelt skyllekar. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via spalte ved dør.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og fliser i 1. etasje, med gulvvarme i hall. Parkett i 2. etasje. Garasje har betonggulv og boder har flislagt gulv.

Vegger: Malte veggflater i 1. og 2. etasje. Garasje og boder har gipsklede vegger og gipsplater.

Himling: Malte innvendige tak med noe innfelt spottbelysning i 1. og 2. etasje. Garasje og boder har gipsplater i tak.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør i rør-i-rør-system. Rørskap er plassert på vaskerom med avrenning til rom med sluk. Kurser er merket. Det er et eget skap for stoppekran og vannmåler.
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast fra byggeår.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Anlegget er montert i bod.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er montert i bod med sluk i rommet.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap er montert på vaskerom.
- Andre installasjoner: Boligen er utstyrt med sentralstøvsuger med motorenhet i bod.
- Brantekniske forhold: Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

Selger ønsker å ta med seg lampen som henger over spisestuen.

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 166 m²

BRA - e: 48 m²

BRA - b: 14 m²

BRA totalt: 228 m²

TBA: 104 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 83 m² Bad, vaskerom, garderobe, hall m/trapp, tv-stue/kinorom og 2 soverom

BRA-e: 48 m² Garasje og 2 boder

2. etasje

BRA-i: 83 m² Bad, stue/kjøkken og 2 soverom

BRA-b: 14 m² Innglasset balkong/hagestue

TBA fordelt på etasje

2. etasje

104 m² Terrassearealer er ca 39 kvm på takterrasse og ca 65 kvm utenfor 2.etasje

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 7 200 000,-

VERDITAKST

Kr 7 000 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 16 038,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

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

Kommunale avgifter blir fordelt på fire terminer.

EIENDOMSSKATT

Kr 10 758,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer.

VELFORENING/HUSEIERLAG

Eiendommen er tilknyttet Roald Seaside. Det betales 300 kr i året som benyttes til vedlikehold av fellesområder.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 564 250,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 6 257 000,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 7 200 000,- (Prisantydning)

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

kr. 180 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 198 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 7 398 990,- (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/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

GRUNNDATA

2016/100013-1/200 04.02.2016 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1532 GNR: 1

BNR: 594

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO

27.04.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

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

28.04.2026

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

Mobil: 906 03 774

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 0.80% 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, planskisse og dronefoto	kr. 5 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,-	(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 bygningsfagkyndig 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.

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegning
- Ferdigattest - enebolig og dobbel garasje
- Vedtak på vinterhage
- Energiattest

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.

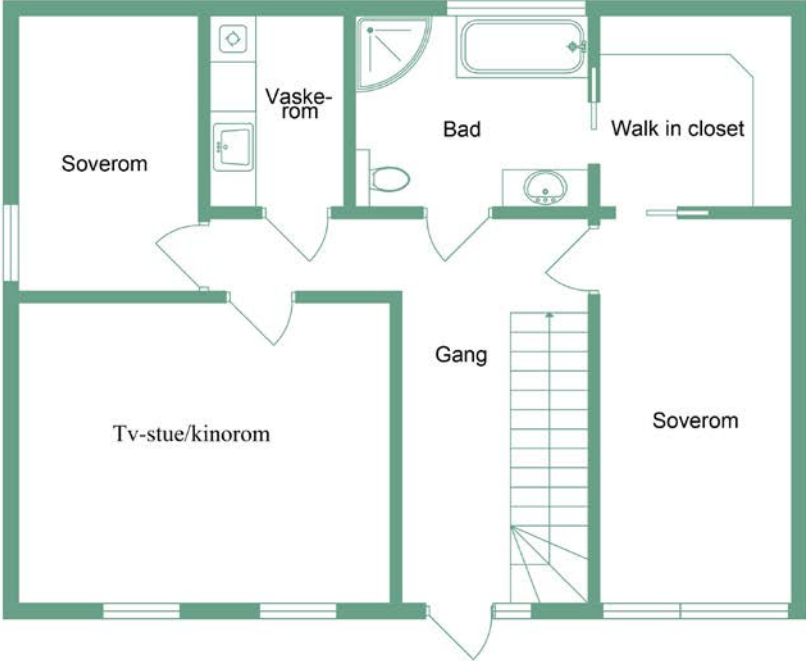
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre 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.

Plantegning



Rotmyrvegen 21

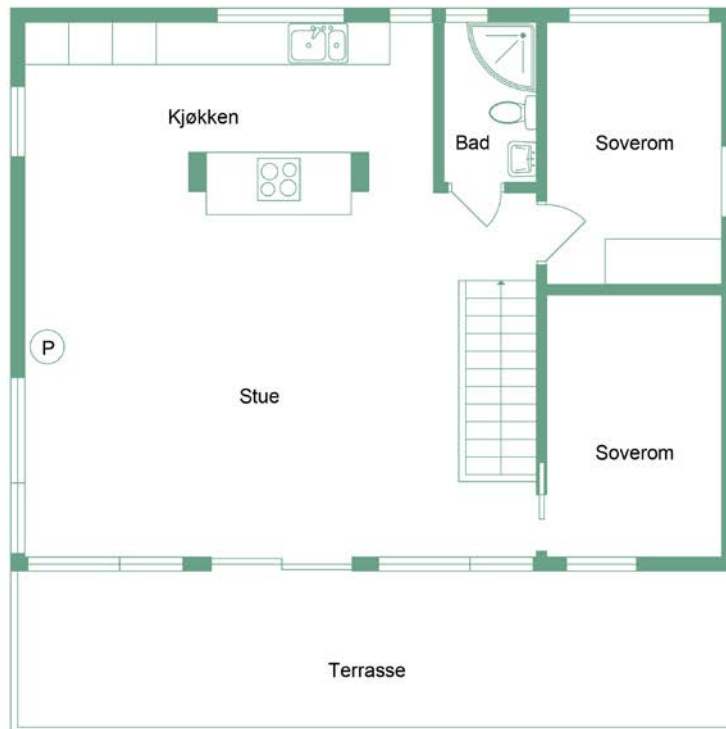
1 Etg

notar.no @notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



notar

Rotmyrvegen 21

2 Etg

notar.no @@notaraalesund

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

ROTMYRVEGEN 21

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplasskart
- Byggetegning
- Ferdigattest - enebolig og dobbel garasje
- Vedtak på vinterhage
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Rotmyrvegen 21, 6040 VIGRA
 GISKE kommune
 # gnr. 1, bnr. 654

Markedsverdi

7 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 09.04.2026

Oppdragsnr.: 18845-2897

Eiendomsverdi ref nr: E11984

Autorisert foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode K. Mauren



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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



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

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

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

MØRETAKST AS

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



møretakst



mintakst.com



møretakst

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løpsøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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 straktiltak 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 2017.

Boligen har 2 etasjer.

Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.

Jfr Rapportsammendrag.

Enebolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappbanebelegg. Taket er besiktiget fra taknivå på den synlige delen, ikke del som ligger under terrasse.

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

Det er heltrukken pipehatt i metall over tak.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Det er utvendig solskjerming i hjørnevinduer i stue i 2. etasje.

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i PVC med 3-lags glass. Det er to leddporter i metall med portåpner i garasje.

I hagestuen er det to enklere skyvefelt i aluminium med 2-lags glass. Det er ei takterrasse på hovedtaket på cirka 39 m² er rekkverk i glass og stål.

Det er ei tretrapp mellom de to terrassenivåene, med glass og stål rekkverk.

Det er en terrasse utenfor 2. etasje på cirka 65 m² mot øst og nord.

Det er dels trekkverk med stående kledning og dels glass/stål rekkverk.

Det er i 2020 bygd ei enkel hagestue opp på terrassen. Den er oppført i en enkel bindingsverk konstruksjon med stående bordkledning utvendig, panelte vegger innvendig. Gulv er terrasse gulvet med kompositt dekket. Takkonstruksjon er en synlig sperrekonstruksjon i tre, mens taktekkning er enkle pleksiglass.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

2. etasje har parkett på gulv, malte veggflater og malte innvendige tak. Det er noe innfelt spotbelysning.

1. etasje har parkett/fliser på gulv, malte veggflater og malte innvendige tak. Det er noe innfelt spotbelysning. Gulvvarme i hall. Garasje har betonggulv, gipskledde vegger og innvendig tak. Boder i bakkant har flislagt gulv, gipsplater i vegger og tak.

Det er trebjelkelag, og støpt plate mot grunn.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Boligen har ei innvendig eik tretrapp fra byggeår. Den har et trekkverk med stålrør. Det er montert håndrekke på vegg.

Innvendig har boligen malte hvite innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje

Bad er fra byggeår, det foreligger ikke dokumentasjon på uavhengig kontroll, utover ferdigattest.

Badet har flislagt gulv med gulvarme, flislagte vegger og malte innvendige tak, med innfelt spotbelysning. Badet har dusjvegger, vegghengt toalett og innredning med servant

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte ved dør.

Bad 1. etasje

Bad er fra byggeår, det foreligger ikke dokumentasjon på uavhengig kontroll, utover ferdigattest.

Badet har flislagt gulv med gulvarme, flislagte vegger og malte innvendige tak, med innfelt spotbelysning. Badet har dusjvegger, badekar vegghengt toalett og innredning med 2 servanter.

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte ved dør.

Vaskerom 1. etasje

Vaskerom er fra byggeår, det foreligger ikke dokumentasjon på uavhengig kontroll, utover ferdigattest. Vaskerom har flislagt gulv med gulvvarme, malte vegger og malte innvendige tak. Det er innredning med malte grå overflater, laminat benkeplate med nedfelt skyllekar. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rør i rør skap og sikringskap er montert i rommet.

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte ved dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med mørke glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er integrert kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskåp, kaffemaskin, micro og 2 stekeovner. Det er montert vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det er også avtrekk fra kokesone fra balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system, besiktiget i rørskap i vaskerom, avrenning til rom med sluk. Kurser er merket. Eget skap for stoppekran og vannmåler, vannmåler montert i ettetid av Nordstrand VVS.

Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, anlegg montert i bod.

Sentralstøvsuger, motorenhet i bod, fungerer iflg eier, vurdert utifra det.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, montert i bod, sluk i rommet.

Hovedinstallasjon av el-anlegget er utført av Eidsnes elektro AS. Det ligger ok dokumentasjon på boligmappa.no Eidsnes Elektro AS har 18.2.2026 utført en el-kontroll. Videre ligger det samsvarserklæring fra BRA elektro AS på installasjon i hagestue, datert 27.01.2026.

Storm Elektro Vest As har installert Tesla bil lader i 2019.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering er fra byggeår, vurdert utifra alder og at huset er uten kjeller.

Kjellerløst bygg med støpt plate og isolerte ringmurselementer med sementbasert plate på utsiden.

Eiendommen ligger på ei relativt flat plasnert tomt, det er singel, støpte platter og asfalt rundt boligen.

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig

Beskrivelse av eiendommen

avløp og vann via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	228 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	228 m ²
Totalpris	7 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 650 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

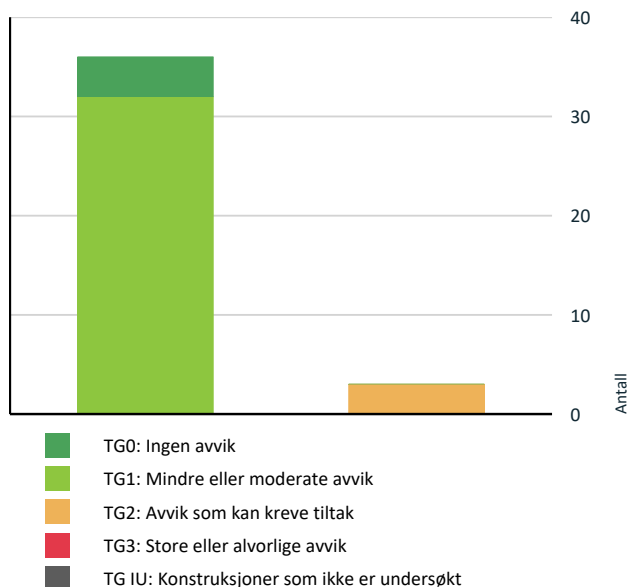
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- I 2.etasje er ene soverom på tegning angitt som tv-stue/bibliotek. Dette er endring som ikke krever søknad.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

«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.»

Boligen ble oppført i 2017. 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, og må sees i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte glass i rekkverk har fargesjattering mellom glassene som tyder på at det har kommet luft e.l. inn mellom de to sammenlimte glassene.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Noen fliser på gulvet særlig i hjørne mot yttervegg har hulltom under og antydning til å være i ferd med å løsne.

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i [Gå til side](#) henhold til kommunedelsplan/NVE.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i aktsomhetszone med tanke på kvikkleireskred,

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2017

Tilbygg / modernisering

2022	Ventilasjon	Service på Flexit AC anlegg Gjort i april 2022, gjort av El 24 AS.
2020	Hagestue	Oppføring av hagestue på terrasse i 2.etasje i februar 2020, utført av Bjerknes Bygg AS.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappbanebelegg. Taket er besiktiget fra taknivå på den synlige delen, ikke del som ligger under terrasse.

Årstall: 2017

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er i metall fra byggeår, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem. Det er heltrukken pipehatt i metall over tak.

Årstall: 2017

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Årstall: 2017

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Takkonstruksjonen er i sin helhet gjenbygget, utelukkende vurdert utifra alder og innvendige observasjoner i etasje under takkonstruksjon.

Årstall: 2017

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Det er utvendig solskjerming i hjørnevinduer i stue i 2.etasje.

Årstall: 2017

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i PVC med 3-lags glass.

I hagestuen er det to enklere skyvefelt i aluminium med 2-lags glass. Det er to leddporter i metall med portåpner i garasje.

Årstall: 2017

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er ei takterrasse på hovedtaket på cirka 39 m² er rekkverk i glass og stål med høyde cirka 1,05 m. Rekkverk er vindutsatt og det er montert på avstivere i stål.

Det er ei tretrapp mellom de to terrassenivåene, med glass- og stålrekkverk.

det er en terrasse utenfor 2.etasje på cirka 65 m² mot øst og nord. Det er dels trekkverk med stående kledning og dels glass/stål rekkverk. Høyder er over 1 m.

Terrassedekket er av kompositt, dette er et materiale som har stor bevegelse i seg i forhold til temperatur/sol. Det vil derfor tidvis være større glis i skjøter i denne type terrassebord. Dette må det være for å unngå at bordene buler opp.

Takterrasse ligger over boligrom i 2.etasje, mens deler av terrasse i 2.etasje ligger over garasjer/boder. Dette er en utsatt risikokonstruksjon med tanke på lekkasjer/kondensering, konstruksjonsoppbygging er ukjent. Tettesjikt er nå ca 9 år, vurdert utifra alder og observasjoner fra underliggende konstruksjoner.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte glass i rekkverk har fargesjattering mellom glassene som tyder på at det har kommet luft e.l. inn mellom de to sammenlimte glassene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket er pr idag av mest estetisk art, skal en lukke avviket må glass byttes. Årsak er sannsynligvis svekket laminering og konsekvensen er derfor risiko for videre misfarging.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Hagestue

Beskrivelse

Det er i 2020 bygd ei enkel hagestue opp på terrassen. Den er oppført i en enkel bindingsverk konstruksjon med stående bordkledning utvendig, panelte vegger innvendig. Gulv er terrasse gulvet med kompositt dekket. Takkonstruksjon er en synlig sperrekonstruksjon i tre, mens takteking er enkle pleksiglass. Det gjøres oppmerksom på at dette er en enklere konstruksjon enn resten av boligen og har dermed ikke samme tetthetsgrad.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

INNVENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

2.etasje har parkett på gulv, malte veggflater og malte innvendige tak. Det er noe innfelt spotbelysning.

1. etasje har parkett /fliser på gulv, malte veggflater og malte innvendige tak. Det er noe innfelt spotbelysning. Gulvvarme i hall. Garasje har betonggulv, gipskledde vegger og innvendig tak. Boder i bakkant har flislagt gulv, gipsplater i vegger og tak.

Årstall: 2017

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i 2.etg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom nordvest i 2.etg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i Hall i 1. etg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom i 1. etasje over en lengde på ca 2 m.

Det er trebjelkelag, og støpt plate mot grunn.

Årstall: 2017

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes og vedovn. Det foreligger tilsyn 5.7.2023; "Det vart under siste tilsyn ikkje funne avvik eller feil som aukar risikoen for brann vesentleg".

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er fra byggeår, det foreligger ikke dokumentasjon på uavhengig kontroll, utover ferdigattest.

Badet har flislagt gulv med gulvarme, flislagte vegger og malte innvendige tak, med innfelt spottbelysning. Badet har dusjvegger, vegghengt toalett og innredning med servant



Oversikt bad 2.etasje

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er vindu i våtsonen, med dusjvegg som kompenserende tiltak.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca 16-30 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 35 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Det er påvist hullrom under enkelte flis, men ikke i kombinasjon med sprukne flisfuger/løse fliser.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. I følge avklaring fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) anses ferdigattest som tilstrekkelig dokumentasjon for at uavhengig kontroll av våtrommets tettesjikt er gjennomført i samsvar med kravene. Vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk.

Tilstandsrapport



Sluk bad 2.etasje

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte ved dør.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er fra byggeår, det foreligger ikke dokumentasjon på uavhengig kontroll, utover ferdigattest.

Badet har flislagt gulv med gulvarme, flislagte vegger og malte innvendige tak, med innfelt spottbelysning. Badet har dusjvegger, badekar vegghengt toalett og innredning med 2 servanter.



Oversikt bad 1.etasje

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Løsningen vil kreve jevnlig vedlikehold, avhengig av badekarbruken.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca 16 mm lokalt fall ved sluk i dusjsone, videre er det målt ca 30 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel ut mot gang og ca 25 mm mot dør til garderobe.

Det er hullrom under enkelte fliser, men ikke påvist synlige tegn til oppsprekking av flisfuger e.l.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er 2 plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse. besiktiget sluk i dusjsone. I følge avklaring fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) anses ferdigattest som tilstrekkelig dokumentasjon for at uavhengig kontroll av våtrommets tettesjikt er gjennomført i samsvar med kravene. Vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk.



Sluk dusjsone i bad i 1.etasje

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte ved dør.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom er fra byggeår, det foreligger ikke dokumentasjon på uavhengig kontroll, utover ferdigattest. Vaskerom har flislagt gulv med gulvvarme, malte vegger og malte innvendige tak. Det er innredning med malte grå overflater, laminat benkeplate med nedfelt skyllekar. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rør i rør skap og sikringsskap er montert i rommet.



oversikt vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca 16 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Noen fliser på gulvet særlig i hjørne mot yttervegg har hulltom under og antydning til å være i ferd med å løsne.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.



1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. I følge avklaring fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) anses ferdigattest som tilstrekkelig dokumentasjon for at uavhengig kontroll av våtrommets tettesjikt er gjennomført i samsvar med kravene. Vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk.



Sluk vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte ved dør.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med mørke glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, kaffemaskin, micro og 2 stekeovner. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.



Oversikt kjøkken

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det er også avtrekk fra kokesone fra balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør system, besiktiget i rørskap i vaskerom, avrenning til rom med sluk. Kurser er merket. Eget skap for stoppekran og vannmåler, vannmåler montert i ettetid av Nordstrand VVS. Vurdert utifra alder og observasjoner i rørskap.

Det er påvist at enkelte rør i skapet er merket med tusj, dette er ikke en anbefalt løsning, da det har forekommet at sprit tusjer etser i plastrør

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, anlegg montert i bod.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger, motorenhet i bod, fungerer iflg eier, vurdert utifra det.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, montert i bod, sluk i rommet.

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 bygnings sakkyndig 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.

Beskrivelse

Hovedinstallasjon er utført av Eidsnes elektro AS. Det ligger ok dokumentasjon på boligmappe.no på dette. Videre ligger det samsvarserklæring fra BRA elektro AS på installasjon i hagestue, datert 27.01.2026.

Eidsnes Elektro AS har 18.2.2026 utført en el-kontroll. Det henvises til denne kontrollen.

Storm Elektro Vest AS har installert Tesla bil lader i 2019.

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.
2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring på hovedinstallasjon fra Eidsnes Elektro AS. Videre ligger det samsvarserklæring fra BRA elektro AS på installasjon i hagestue, datert 27.01.2026.

Det foreligger el-kontroll utført av Eidsnes Elektro AS 18.2.206, det henvises til denne rapporten.

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jfr beskrivelse.

Generell kommentar

Jfr beskrivelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Drenering er fra byggeår, vurdert utifra alder og at huset er uten kjeller.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Kjellerløst bygg med støpt plate og isolerte ringmurselementer med sementbasert plate på utsiden.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger på ei relativt flat plasnert tomt, det er singel, støpte platter og asfalt rundt boligen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 byggtknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i aktsomhetsone med tanke på kvikkleireskred,

Konsekvens/tiltak

Dette vil kunne få betydning dersom en skal foreta søknadsmessige tiltak på eiendommen slik som tilbygg e.l.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

228 m²/166 m²

Enebolig: 2 Bad, 4 Soverom, Stue/kjøkken, Innglasset balkong, Vaskerom, Garderobe, Hall m/trapp, 2 Bod, Garasje, TV-stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 000 000

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 7 650 000

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

7 000 000

Konklusjon markedsverdi

7 000 000

Markedsvurdering

Enebolig fra 2017 beliggende i Rotmyrvegen på Roald på Vigra i Giske kommune. Nærområdet består av eneboliger, konsentrerte boliger og idrettsanlegg. Tomta ligger i et regulert boligfelt som er utbygd siste 10-12 årene. Kort avstand til barnehage, ny barneskole under oppføring, idrettsanlegg og småbåthavn etc.

Det er ca 20 min kjøring til Ålesund sentrum gjennom undersjøiske tunneler.

Boligen ligger fint til i terrenget med svært gode sol og utsiktsforhold mot sørøst/nordøst. Boligen er ca 9 år og har i stor grad normal slitasjegrad utifra dette, jfr dog Rapportsammendrag.

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 befarings, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Rotmyrvegen 5 ,6040 VIGRA 258 m ² 2016 3 sov	20-02-2023	14 000 000	13 972 500		13 972 500	54 157
2 Ranskarrema 1 ,6040 VIGRA 133 m ² 2021 3 sov	11-01-2024	5 950 000	5 650 000		5 650 000	42 481
3 Rotmyrvegen 19 ,6040 VIGRA 164 m ² 2017 4 sov	05-10-2021	5 980 000	5 850 000		5 850 000	35 671
4 Storebakken 1 ,6040 VIGRA 134 m ² 2002 4 sov	19-08-2025	4 790 000	5 050 000		5 050 000	35 315
5 Tevegen 4 ,6040 VIGRA 185 m ² 1975 4 sov	06-10-2022	5 490 000	5 490 000		5 490 000	29 676
6 Storebakken 20 ,6040 VIGRA 194 m ² 1984 3 sov	08-01-2026	5 500 000	6 200 000		6 200 000	29 245
7 Ranskarrema 2 ,6040 VIGRA 245 m ² 2005 5 sov	14-07-2021	5 950 000	5 900 000		5 900 000	24 082
8 Janteigen 27 ,6040 VIGRA 232 m ² 2007 3 sov	23-04-2025	5 500 000	5 600 000		5 600 000	23 932

Kilde :
Eiendomsverdi

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	Kr.	10 618
Kommunale avgifter ca - vannmåler varierer	Kr.	18 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	28 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 500 000
Diverse	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 150 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 150 000

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.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 650 000
--	------------	------------------

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

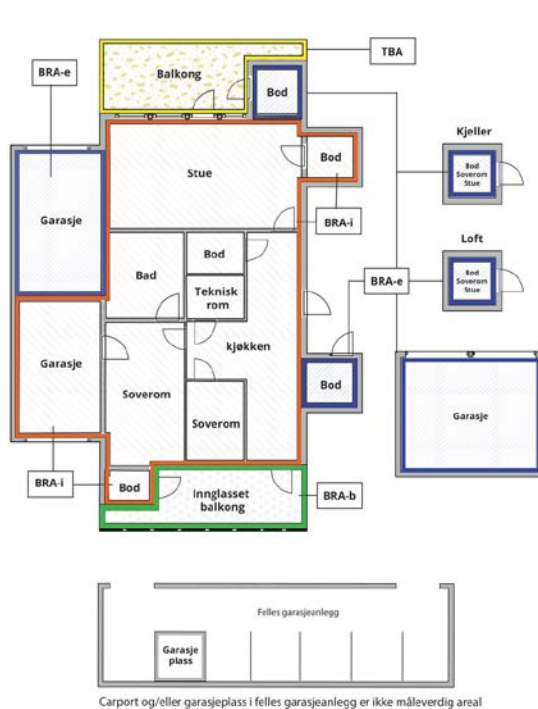
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 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)		
2. Etasje	83		14	97	104
1. Etasje	83	48		131	
SUM	166	48	14		104
SUM BRA	228				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		Innglasset balkong/hagestue
1. Etasje	Bad, vaskerom, soverom, soverom 2, garderobe, hall m/trapp, tv-stue/kinorom	Bod, bod 2, garasje	

Kommentar

Terrassearealer er ca 39 kvm på takterrasse og ca 65 kvm utenfor 2.etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I 2.etasje er ene soverom på tegning angitt som tv-stue/bibliotek. Dette er endring som ikke 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
08.4.2026	Frode K. Mauren	Takstingeniør
	Lars Vidar Nordstrand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	1	654		0	659 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rotmyrvegen 21

Hjemmelshaver

Nordstrand Lars Vidar, Furnes Tone Mari

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig fra 2017 beliggende i Rotmyrvegen på Roald på Vigra i Giske kommune. Nærområdet består av eneboliger, konsentrerte boliger og idrettsanlegg. Tomta ligger i et regulert boligfelt som er utbygd siste 10-12 årene. Kort avstand til barnehage, ny barneskole under oppføring, idrettsanlegg og småbåthavn etc.

Det er ca 20 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 opparbeidet med plen, asfalt, beplating etc.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	17.12.2018	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.10.2016	Det foreligger og tegninger fra hagestue fra 2020.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	
2	09.04.2026	
3	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/E11984>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0086/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lars Vidar Nordstrand	Tone Mari Furnes
Gateadresse	
Rotmyrvegen 21	
Poststed	Postnr
VIGRA	6040
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1-0086/26

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

Initialer selger: LVN, TMF

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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
- 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 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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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 nedstigenede 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 eiendomsmeglere 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 Vidar Nordstrand	d145d0941f21a2502341c1 b7d29bf0991f3b621b	29.03.2026 18:58:38 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Mari Furnes	b4a34a71a460213f38e6f7 e2e1a0056f7d56aad7	29.03.2026 19:01:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0086/26

- 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>



Giske kommune

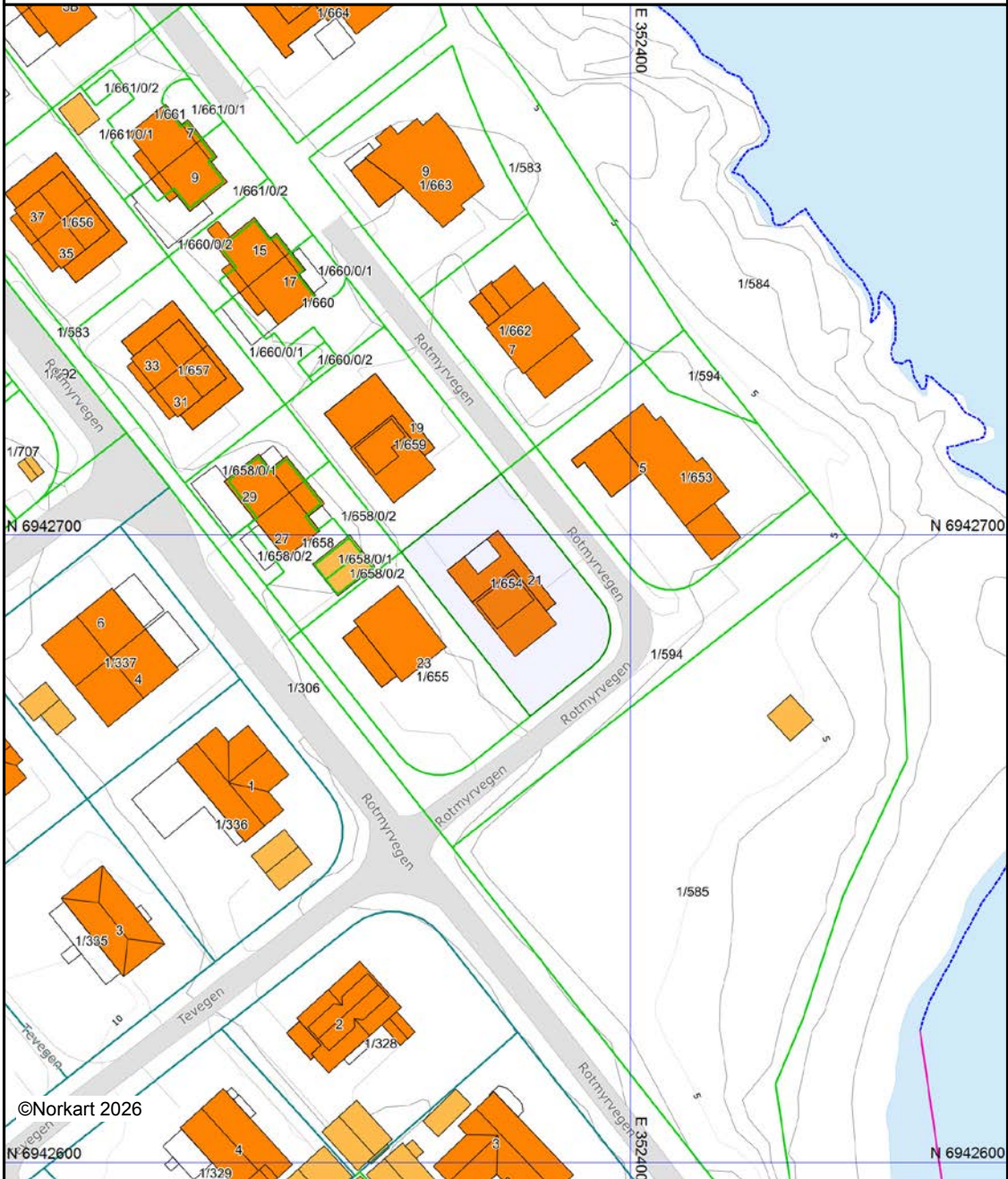
Grunnkart

Eiendom: 1/654
Adresse: Rotmyrvegen 21
Dato: 26.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|---|--|-------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinjeektiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet | Hjelpelinje punkt feste | |



©Norkart 2026

N 6942600

E 352400

N 6942700

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Giske kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/654
Adresse: Rotmyrvegen 21
Dato: 26.03.2026
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

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i>	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gangveg
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>	
	Friområder
	Park
	Turveg
	Anlegg for lek
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>	
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Område for anlegg og drift av kommunaltekn
	Frisiktsone ved veg
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>	
	Grense for restriksjonsområde
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>	
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse, frittliggende småhus
	Energianlegg
	Lekeplass
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Kjøreveg
	Fortau
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



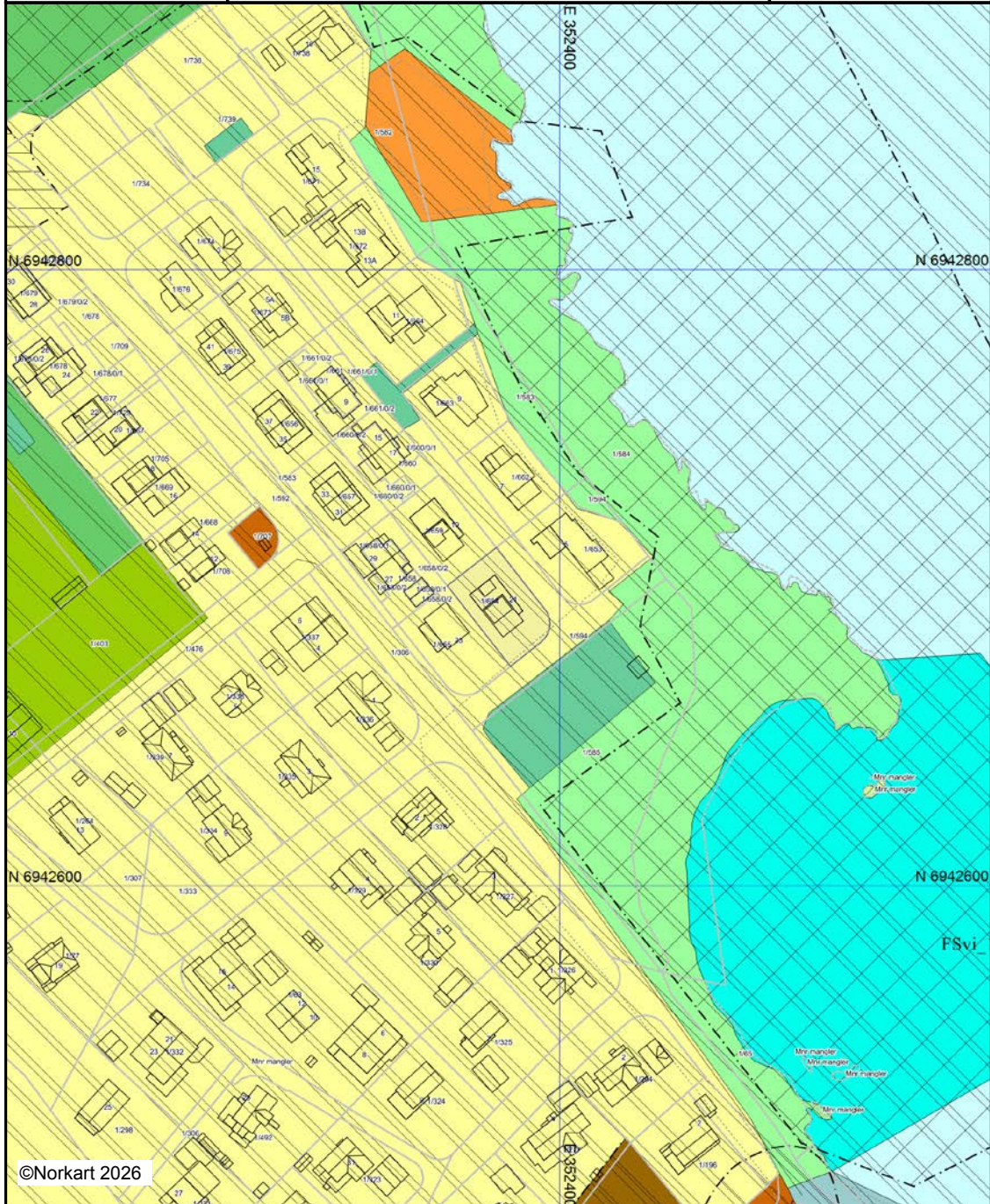
Giske kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/654
Adresse: Rotmyrvegen 21
Dato: 26.03.2026
Målestokk: 1:2000



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




Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Sentrumsformål - nytt
-  Idrettsanlegg - eksisterende
-  Andre typer anlegg - eksisterende
-  Andre typer anlegg - nytt
-  Uteoppholdsarealer - eksisterende


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Havn - eksisterende




Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-2)

-  Grønnstruktur - eksisterende
-  Grønnstruktur - nytt
-  Naturområde - nytt






Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv

-  LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørens
-  Farleder - nytt
-  Naturområde vann - nytt

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-3)


-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-4)

-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Gjennomføringgrense
-  Detaljeringgrense
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende
-  Samleveg - eksisterende
-  Adkomstveg - nytt
-  Gang-/sykkelveg - nytt
-  Påskrift områdenavn

 <p>GISKE KOMMUNE</p> <p>Bygg- og oppmåling Rådhuset 6050 VALDERØYA</p>	Ferdigattest		
	Etter plan- og bygningslova (Pbl) av 27. juni 2008 § 21-10		
	Vår ref. 15/1441 - 34		
Saksbehandler: Oddbjørg Kvangarsnes	Eigedom/byggestad		
	Rotmyrvegen 21		
	Gnr	Bnr	Festenr
	1	654	
Ansvarleg søker :	Tiltakshaver:		
Inno-Hus AS Postvegen 17 6018 Ålesund	Inno-Hus AS Postvegen 17 6018 Ålesund		
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg		
21.09.2018	INNO-HUS AS		
MERKNADER	<p>Dei kontrollansvarleg for utføring har syte for at sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har dei kontrollansvarlege stadfesta ovanfor kommunen at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikkje takas i bruk til anna formål enn det som er gjeve i løyvet. Bruksendring krev særleg løyve (jf. Pbl § 20.1).</p> <p>Før eldstader vert teke i bruk, skal slike meldast til brannmeister. Tilkomst for feiing og vedlikehald av pipe skal vere sikra.</p> <p>For vegtilkomst til bustadtomt er det krav om at stikkrenne min 8" skal vere lagt under vegen for ikkje å hindre trase for regnvatn.</p>		

Vedtak/løyve	VEDTAK DATO	VEDTAK NR
Søknad om ferdigattest	17.12.2018	15/1441-34
Endring av løyve	13.12.2018	15/1441-31
Mellombels bruksløyve	12.10.2018	15/1441-29
Tilbaketrekking av ferdigattest	14.09.2018	15/1441-24
Ferdigattest	11.07.2017	15/1441-21
Mellombels bruksløyve	29.06.2017	15/1441-18

Adresse:
Valderhaug 4
6050 VALDERØYA

Telefon:
70 18 80 00

Telefax:
70 18 80 01

Bankgiro:
4202 46 03339

E post:
post@giske.kommune.no

Endring av løyve	24.02.2017	15/1441-12
Løyve til tiltak	31.05.2016	15/1441-9

Spesifikasjon							
Tiltaket det vert søkt ferdigattest for er utført. Tiltaket er einebustad med dobbel garasje. BYA 175 m2.					Bruksareal bustad BRA		
					Underetasje	m ²	
					1. etasje	82,7 m ²	
					2. etasje	82,7 m ²	
					Bruksareal garasje/bod BRA		
					49,0 m ²		
Totalt BRA					214,4 m ²		
Offentleg kloakk	X	Offentleg vatn	X	Slamavskiljar	-	Pipe	x

Underskrift	
Stad	Stempel/underskrift
Valderøya 17.12.2018	<i>Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.</i>

Utskrift til	
SØK	Inno-Hus AS
UTFØRANDE	SØK vidareformidlar

Adresse:
Valderhaug 4
6050 VALDERØYA

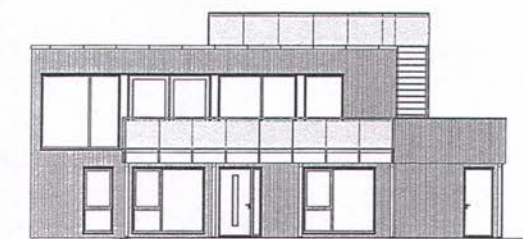
Telefon:
70 18 80 00

Telefax:
70 18 80 01

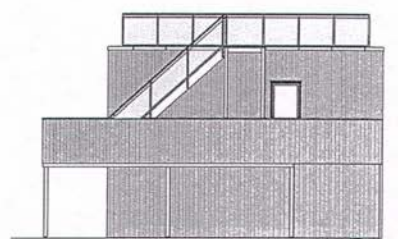
Bankgiro:
4202 46 03339

E post:
post@giske.kommune.no

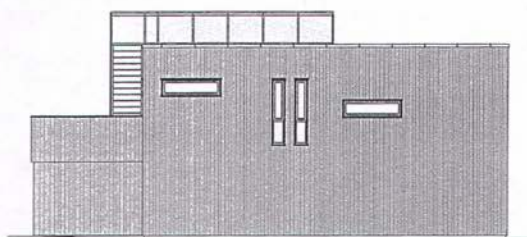
E1



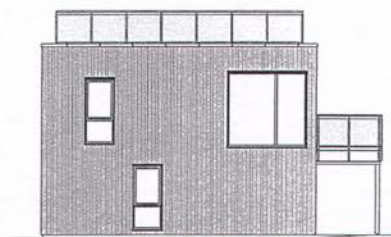
Fasade øst



Fasade nord



Fasade vest



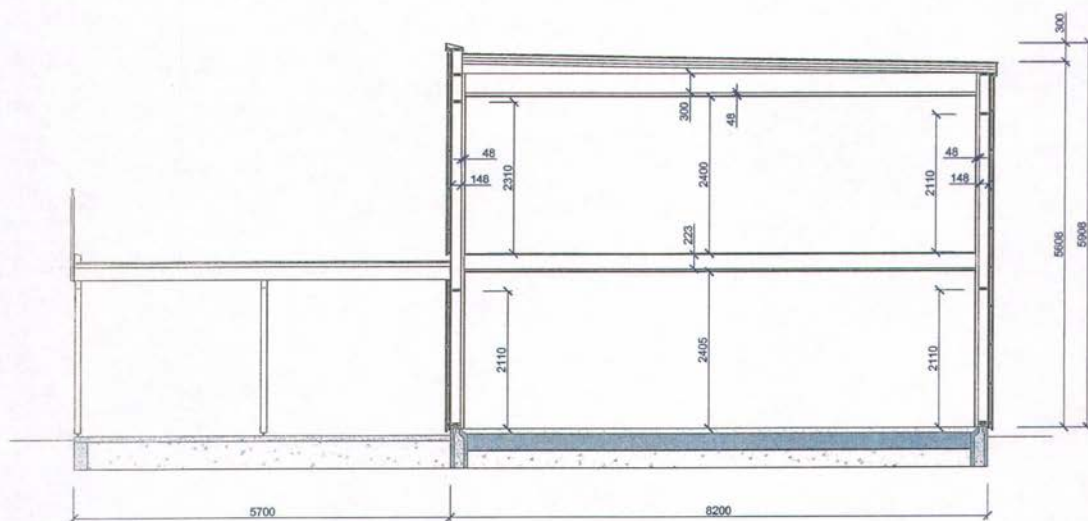
Fasade sør

Roald 1 Tomt 15-17-18

TITTEL: Fasader

TILTAKSHAVER: INNO-HUS AS	Dato: 03.07.2015
BYGGEPLASS: Roald øst	Mål: 1:100
HENVISNINGER: Byggemelding tegninger	Tegner: LAF
OPPDRAG:	Sak nr:
REVIDERING:	Tegn.nr:
INNO - HUS AS	Prosjekt: "Roald 1"
Tennfjordneset	G.nr: 1
6264 Tennfjord	B.nr: 594

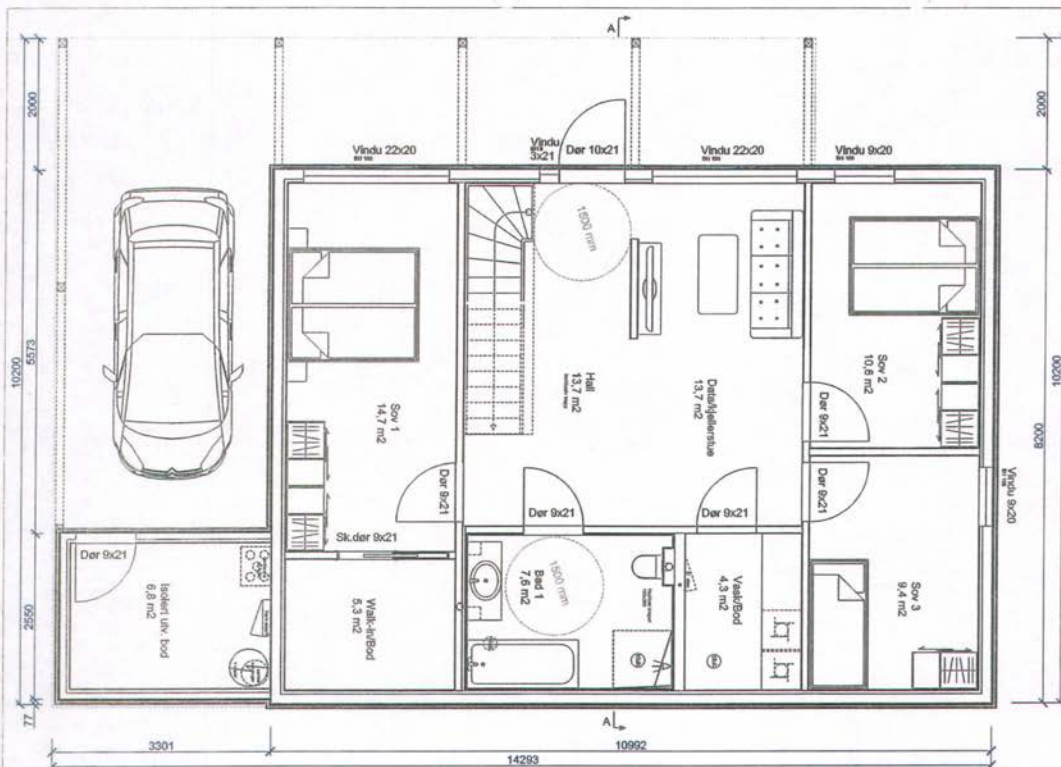
FL



Roald 1
Tomt 5
Sammensatt hus

TITTEL: Snitt AA

TILTAKSHAVER: Inno-Hus AS	Dato: 14.06.2015
BYGGEPLASS: Roald Vigra	Mål: 1:50
HENVISNINGER: Byggemeldingtegninger	Tegner: LAF
OPPDRAG:	Sak.nr:
REVIDERING:	Tegn.nr:
INNO-HUS AS	Prosjekt: "Roald 1"
Tennfjordneset	G.nr: 1
6264 TENNFJORD	B.nr: 594

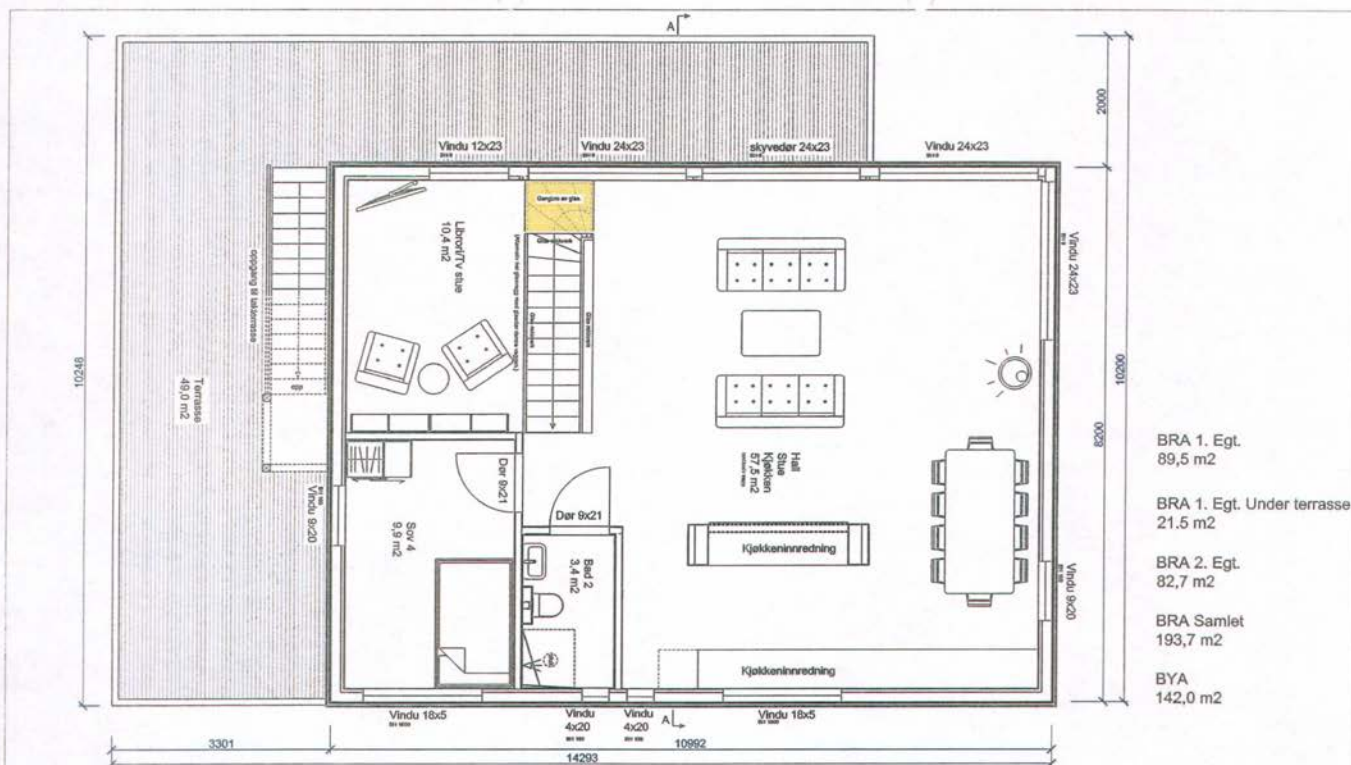


- BRA 1. Egt. 89,5 m²
- BRA 1. Egt. Under terrasse 21,5 m²
- BRA 2. Egt. 82,7 m²
- BRA Samlet 193,7 m²
- BYA 142,0 m²

Road 1 Tomt 15-17-18

TITTEL: Plan 1. Etasje

TILTAKSHAVER: INNO-HUS AS	Dato: 03.07.2015
BYGGEPLASS: Roald øst	Må: 1:50
HENVISNINGER: Byggemelding tegninger	Tegner: LAF
OPPDRAG:	Sak nr:
REVIDERING:	Tegn.nr:
INNO - HUS AS	Prosjekt: "Roald 1"
Tennfjordneset	G.nr: 1
6284 Tennfjord	B.nr: 594

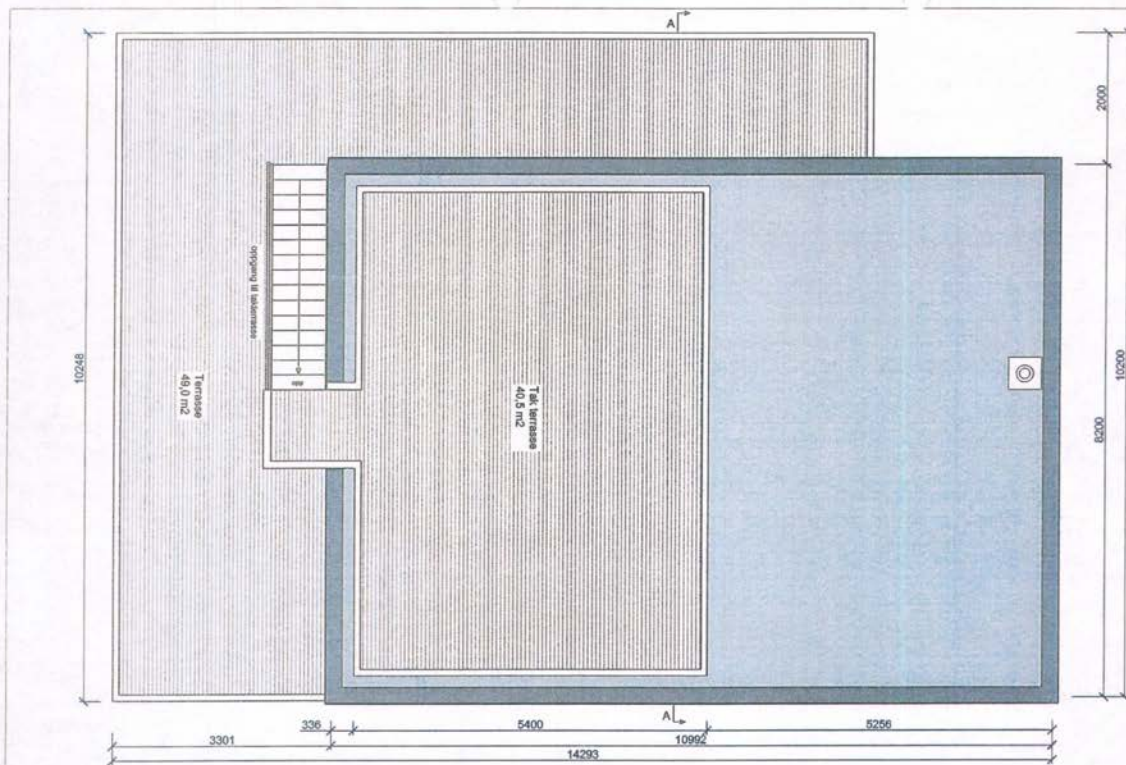


Roald 1 Tomt 15-17-18

TITTEL: Plan 2. Etasje

TILTAKSHAVER: INNO-HUS AS	Dato: 03.07.2015
BYGGEPLASS: Roald øst	MÅT: 1:50
HENVISNINGER: Byggemelding tegninger	Tegner: LAF
OPPDRAG:	Sak nr:
REVIDERING:	Tegn.nr:
INNO - HUS AS	Prosjekt: "Roald 1"
Torrfjordneset	G.nr: 1
6264 Torrfjord	B.nr: 594

E2



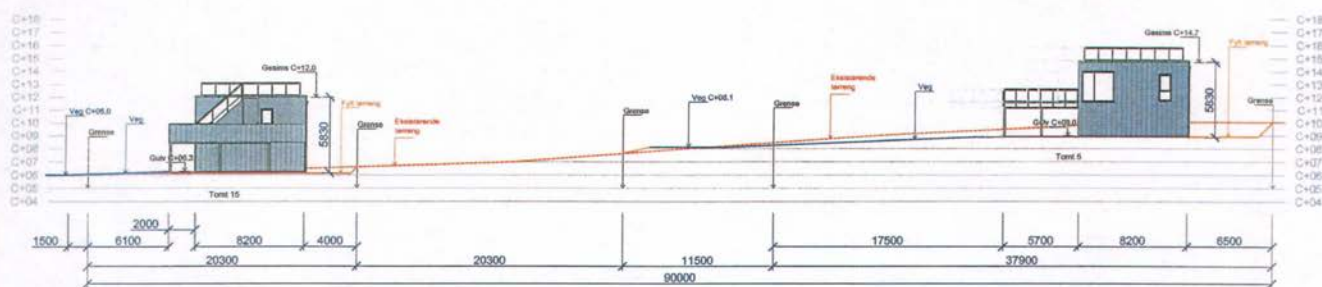
- BRA 1. Egt. 89,5 m²
- BRA 1. Egt. Under terrasse 21,5 m²
- BRA 2. Egt. 82,7 m²
- BRA Samlet 193,7 m²
- BYA 142,0 m²

Roald 1 Tomt 15-17-18

TITTEL: Plan Tak

TILTAKSHAVER: INNO-HUS AS	Dato: 03.07.2015
BYGGEPLASS: Roald øst	MÅ: 1:50
HENVISNINGER: Byggemelding tegninger	Tegner: LAF
OPPDRAG:	Sak nr:
REVIDERING:	Tegn.nr:
INNO - HUS AS	Prosjekt: "Roald 1"
Tennfjordneset	G.nr: 1
6264 Tennfjord	B.nr: 594

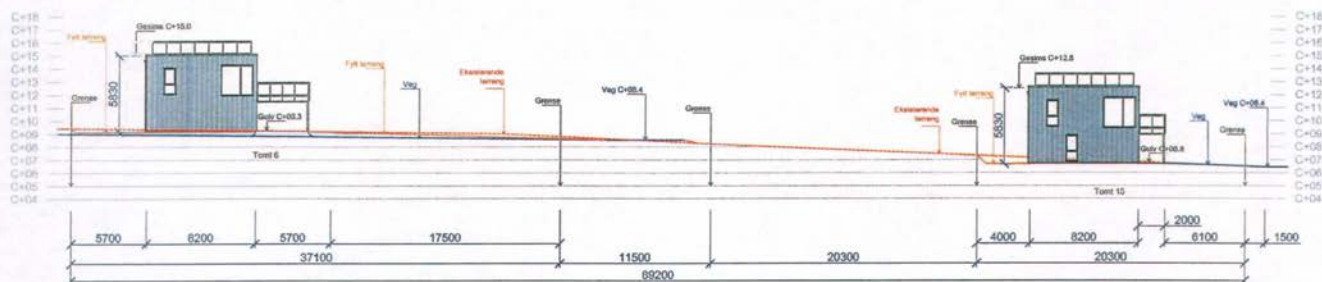
E7



Roald 1

TITTEL: TERRENGPROFIL SETT FRA NORD

TILTAKSHAVER: INNO-HUS AS	Dato: 02.07.2015
BYGGEPLASS: Roald øst	MÅL: 1:250
HENVISNINGER: Byggemelding tegninger	Tegner: LAF
OPPDRAG:	Sak nr:
REVIDERING:	Tegn.nr:
INNO - HUS AS Tennfjordveit 6264 Tennfjord	Prosjekt: "Roald 1" G.nr: 1 B.nr: 594



Road 1

TITTEL: TERRENGPROFIL SETT FRA SØR

TILTAKSHAVER: INNO-HUS AS	Dato: 02.07.2015
BYGGEPLASS: Roald øst	Mål: 1:250
HENVISNINGER: Byggemelding tegninger	Tegner: LAF
OPPDRAG:	Sak nr:
REVIDERING:	Tegn.nr:
INNO - HUS AS	Prosjekt: "Roald 1"
Tennfjordneset	G.nr: 1
6284 Tennfjord	B.nr: 594



GISKE KOMMUNE

Teknisk forvaltning

Bjerknes Bygg AS
Vikevegen 110

6040 Vigra

Fullmaktsvedtak	Saknr
Teknisk utval	006/20

Saksbehandler	Vedtaksdato	Journal nr.
André Hildre	29.01.2020	19/1483 - 3

Vedtak Gnr 1 bnr 0654 Tone Mari Furnes - vinterhage

Tiltakets art vinterhage					
Adresse Rotmyrvegen 21		Gardsnr 1	Bruksnr 0654	Festenr.	Seksjonsnr.
Plantype Detaljregulering	Plannamn ME Roald aust			Dato 29.01.2020	
Ansvarleg søkjar Bjerknes Bygg AS 6040 VIGRA		Tiltakshavar Tone Mari Furnes Rotmyrvegen 21			

Konklusjon:

<input checked="" type="checkbox"/> Løyve som søkt om	<input type="checkbox"/> Løyve med endring	<input type="checkbox"/> Løyve med vilkår
<input type="checkbox"/> Avslag		

Saksutgreiing:

Søknadstype: Ett-trinns søknad		Motteke 25.11.2019	Komplett 27.11.2019	Merknadar Nei	Disp. 0
Areal		Avstandar		Rom	
Tomt 659	Bebygd areal 0	Tomtegrense 0	Anna eining 0	Antall rom 1	Kjøkken Nei
BRA U-etasje 0,0	BTA U-etasje 0,0	Vegsenter 0	VA-leidningar -	Antall bad 0	Antall WC 0
BRA 1. etasje 0,0	BTA 1. etasje 0,0	Høgspant luftline -			
BRA 2. etasje 14,5	BTA 2. etasje 15,8	<input checked="" type="checkbox"/> Plan <input checked="" type="checkbox"/> Fasader		<input type="checkbox"/> Sit. plan	
		<input type="checkbox"/> Estetisk utgreiing		<input type="checkbox"/> Tekst	

Adresse:
Valderhaug 4
6050 VALDERØYA

Telefon:
70 18 80 00

Telefax:
70 18 80 01

Bankgiro:
4202 46 03339

E post:
post@giske.kommune.no



GISKE KOMMUNE

Teknisk forvaltning

BRA total	BTA total	Utomhusplan
14,5	15,8	

Skildring av tiltaket:

Tiltaket er ei hagestove på eksisterande veranda.

Vurderingar

Føremål:

Tiltaket er i samsvar med regulert føremål.

Tiltaket sine høgder:

Møne og gesimshøgder overstig ikkje tillate høgder i regulering.

Kommunedirektøren rår til at tiltak får løyve i samsvar med eigen søknad.

Varsel om tilsyn:

Tiltaket vert omhandla av tilsynsstrategien til Giske kommune.

Vedtak:

Etter delegert mynde frå rådmannen til einingsleiar.

Med heimel i pbl § 21-4, og tilhøyrande føreskrifter, godkjenner ein at Bjerknes Bygg AS kan la tiltaket utføre for Tone Mari Furnes på gnr 1 bnr 0654 som det kjem fram i saksutgreiing og vurderingar.

I medhald av pbl § 29-4 og SAK § 6-3 vert toleransegrense, innanfor regulerte byggelinar, sett til:

Høgde: 100 mm

Horisontal retning: 50 mm

Ansvarleg søkjar er ansvarleg for at alle fagområde er tillagt ansvar.

Igangsetjing av tiltaket kan ta til når alle gebyr for tiltaket er betalt.

Godkjenninga er gyldig i 3 år i samsvar med pbl § 21-9.

Når arbeidet er utført skal det søkjast om ferdigattest for tiltaket etter pbl § 21-10.

Endringar av tiltaket kan ikkje gjerast utan gyldig løyve ligg føre.

Elles vert vilkåra i «Normalvilkår for byggeløyve i Giske kommune» gjort gjeldande så framti ikkje anna går fram av vedtak i dette dokumentet eller reguleringa.

Klagerett:

Vedtaket kan påklagast i samsvar med forvaltningslova kap.VI og pbl § 1-9 til fylkesmannen i Møre og Romsdal.

Fristen for klage er 3 – tre – veker etter De har motteke dette vedtaket

Eventuell klage skal stilast til Giske kommune.

Adresse:
Valderhaug 4
6050 VALDERØYA

Telefon:
70 18 80 00

Telefax:
70 18 80 01

Bankgiro:
4202 46 03339

E post:
post@giske.kommune.no



GISKE KOMMUNE

Teknisk forvaltning

Med helsing

André Hildre
fagansvarleg byggesakskontoret
tlf.: 70 18 80 27
e-post: anhi@giske.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel
29.01.2020	Vedlegg 01 - Situasjonkart
29.01.2020	Vedlegg 02 - Teikningar
29.01.2020	Informasjon om klagerett teknisk eining
29.01.2020	Normalvilkår for byggjeløyve i Giske kommune

Kopi til:

Lars Vidar Nordstrand	Rotmyrvegen 21	6040	VIGRA
Tone Mari Furnes	Rotmyrvegen 21	6040	VIGRA

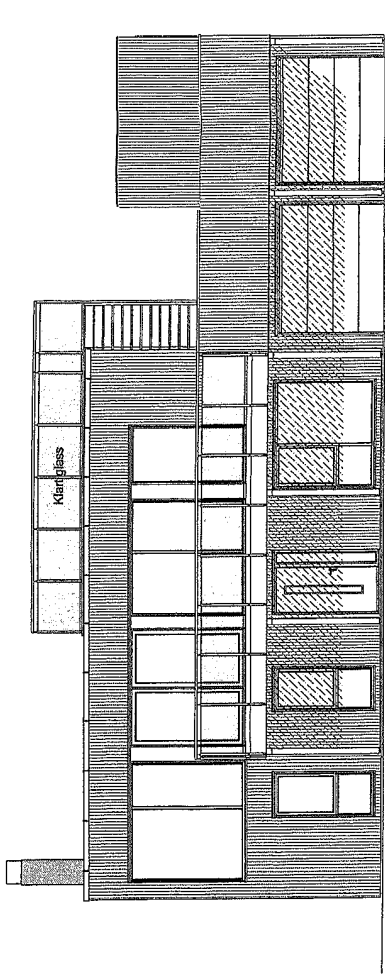
Adresse:
Valderhaug 4
6050 VALDERØYA

Telefon:
70 18 80 00

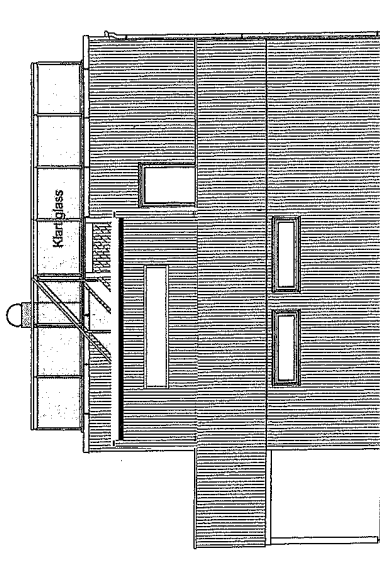
Telefax:
70 18 80 01

Bankgiro:
4202 46 03339

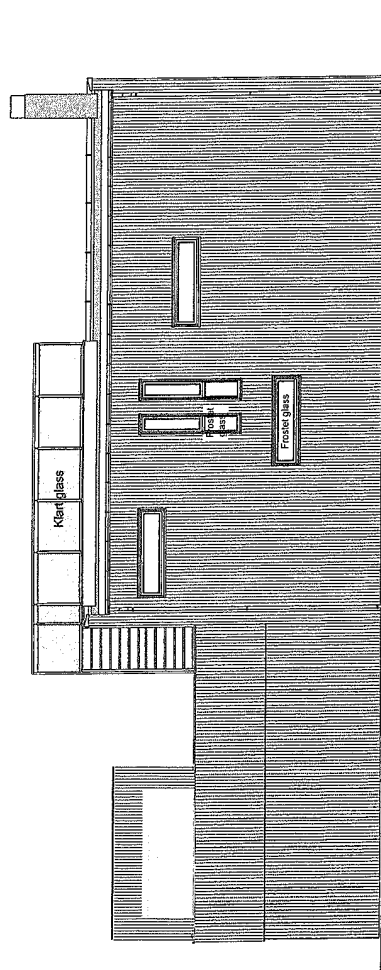
E post:
post@giske.kommune.no



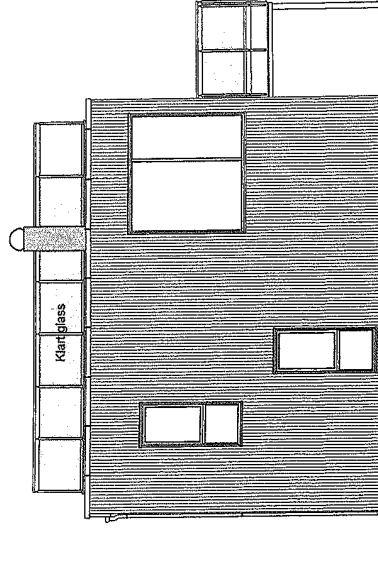
Fasade Nordøst



Fasade Nordvest



Fasade Sørvest

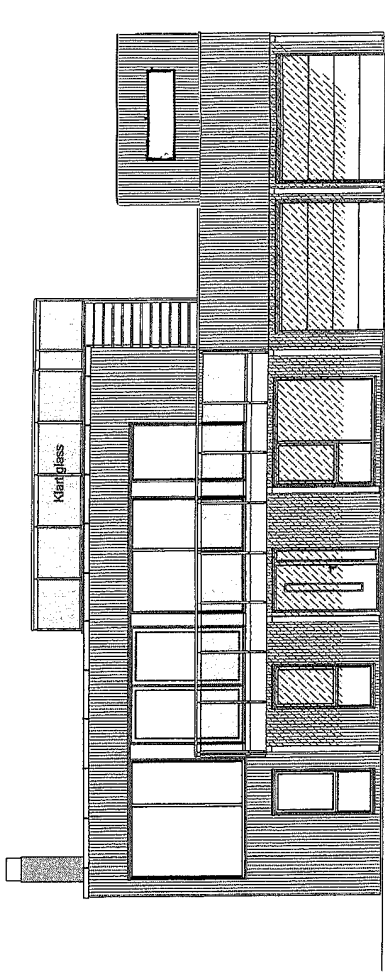


Fasade Sørøst

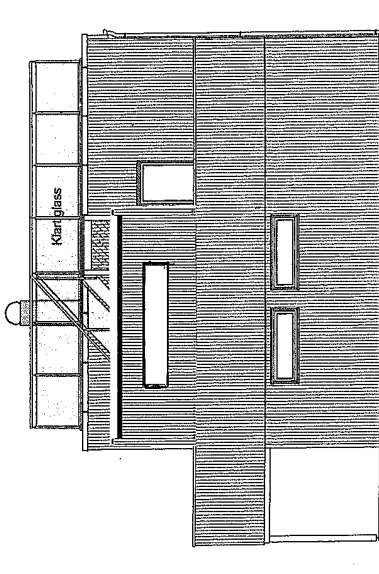
TITTEL: Fasader

TILTAKSHAVER: Nordvest Eiendomsutvikling AS	Dato: 26.10.2016
BYGGEPLASS: Rotmyrvegen Roald Aust	Mål: 1:100
HENVISNINGER: Byggemelding, tegninger	Tegner: Lars A. Fros
OPPDRAG:	Sak nr:
REVIDERING:	Tegn.nr:
Nordvest Eiendomsutv. AS	Prosjekt: "Roald 1"

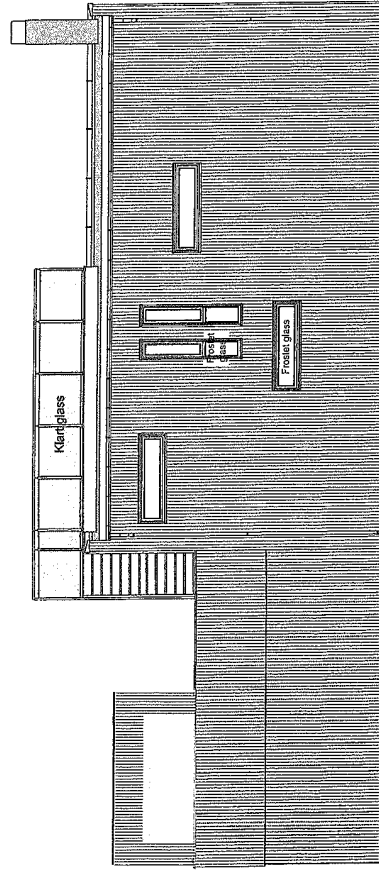
Roald 1 Tomt 18



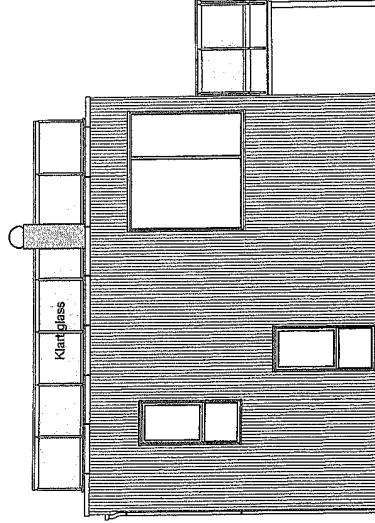
Fasade Nordøst



Fasade Nordvest



Fasade Sørvest



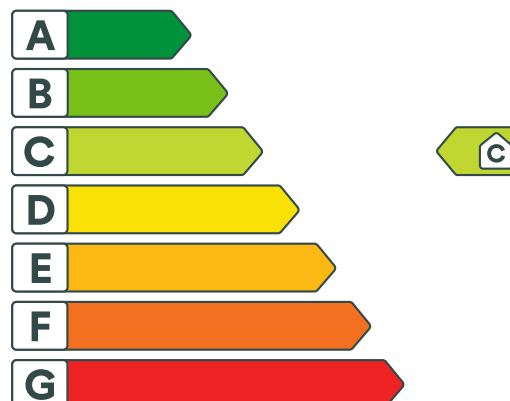
Fasade Sørøst

TITTEL: Fasader

TILTAKEHAVER: Nordvest Eiendomsutvikling AS	Dato: 26.10.2016
BYGGEPLASS: Rotnryvegen, Roald Aust	Mål: 1:100
HENVISNINGER: Byggemelding tegninger	Tegner: Lars A. Fros
OPPDRAG:	Sak nr:
REVIDERING:	Tegn.nr.
Nordvest Eiendomsutv. AS	Prosjekt: "Roald 1"



Adresse Rotmyrvegen 21, 6040 VIGRA	
Dato for energimerking 26.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-286924
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300560391
Gårdsnummer 1	Bruksnummer 654
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 2017	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 228,0 m²	Oppvarmet bruksareal 166,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
154,01 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
147,79 kWh/m²

Totalt levert pr. år
25 608 kWh



Rotmyrvegen 21, 6040 VIGRA



Detaljering

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



Rotmyrvegen 21, 6040 VIGRA



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



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>



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

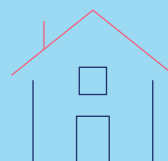
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: T-0086/26

Adresse: Rotmyrvegen 21, 6040 VIGRA, gnr. 1, bnr. 654 i
Giske kommune.

Kontaktperson: Audun Sjøholt

Tlf: 906 03 774

Epost: audun@notar.no

Salgsoppgavedato: 28.04.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	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.

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 kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

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/