

Tevegen 16

ROALD

notar



Prisantydning Kr. 3 800 000,- Boligtype Tomannsbolig BRA-i/BRA Total 139/190 kvm
Megler Torstein Drevik Tlf 916 26 544

NOTAR.NO

notar



Tevegen 16

Romslig 1/2-part tomannsbolig fra 2005| 2 bad| 3 soverom| Garasje| Vinterhage Populær beliggenhet| Stor terrasse

Adresse	Tevegen 16 6040 VIGRA
Prisantydning	Kr 3 800 000,-
Omkostninger	Kr 113 990,-
Totalpris	Kr 3 913 990,-
BRA-i/BRA Total	139/190 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	2005
Soverom	3
Etasje	2

Flott 1/2-part tomannsbolig beliggende i rolige og populære omgivelser på Roald på Vigra. Boligen ble oppført i 2005 og går over to etasjer. Hovedetasjen måler 83 kvm og inneholder hall m/trapp, vaskerom, bad, soverom, stue/kjøkken med åpen løsning og bod. Fra stuen er her utgang til en stor terrasse på ca 48 kvm. Kjøkkenet har en lys og tidløs innredning med integrerte hvitevarer og kjøkkenøy. Badet er helfliset og er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett - det er varmekabler i gulv. Loftet måler 56 kvm og inneholder gang m/trapp, bad, kontor, bod og 2 soverom. Badet er helfliset og er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og badekar - det er varmekabler i gulv. Utvendig er tomten pent opparbeidet m/plen, garasje, vinterhage og parkering.

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Torstein Drevik

Eiendomsmegler MNEF/Partner
916 26 544 / torstein@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	19
Vedlegg	22
Budgivning	93

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

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig på Roald, Vigra i Giske kommune. Området består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger. Kort avstand til buss, barnehage, ny barneskole og idrettshall, med fotballbane like ved. Nært flotte turområder.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Tevegen 16, 6040 VIGRA

OPPDRAKSNUMMER

1-0147/26

SELGER

Andreas Vik

Karoline Augusta Evensen Bratseth

MATRIKKE

Gårdsnummer 1, bruksnummer 63, seksjonsnummer 6, , ideell andel 1/1 i Giske kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

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 2.770 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet felles tomt med asfaltert adkomstvei, gruset parkeringsområde og opparbeidet med plen, terrasse og beplantning. Arealet på tomten gjelder for hele sameiet.

TAKST

Tilstandsrapport datert 17.06.2026. utført av Arnt Erik Blindheimsvik v/Blibo AS.

BYGGEÅR

2005

BYGGEMÅTE

Bygningen er en tomannsbolig fra 2005. Ytterveggene er oppført som en bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Bygningen har et saltak med en takkonstruksjon av A-takstoler i tre, og taket er tekket med metallplater med et diffusjonsåpent undertak. Undertaket er utført med sutakplater, og loftet består av en kombinasjon av kaldt loft og skråhimling. Takrenner, nedløp og vindskier er utført i henholdsvis metall og treverk.

Byggegrunnen er av ukjent type, og grunnmuren er utført i isolerte elementer. Dreneringen er fra byggeåret og av ukjent type, med drenerende masser rundt grunnmuren på en relativt flat tomt. Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag, med et støpt dekke mot grunn.

Boligen har malte vinduer, takvinduer, hovedytterdør og balkongdør, alle med 2-lags glass. I tilknytning til boligen er det en platting på terreng med tredekke og trekkverk.

Eiendommen inkluderer også en frittstående garasje med støpt betonggulv, uisolert bindingsverk kledd med liggende bordkledning, og en takkonstruksjon med takstoler tekket med stålplater. Garasjen har en innvendig lagringshems med gulv, leddport med elektrisk portåpner, adkomstør og enkeltglassvinduer. I tillegg finnes en hagestue oppført inntil garasjen og boligen, med terrassebord på gulv, enkle trevegger med liggende bordkledning og tak tekket med plastplater.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

– Utvendig – Takteking

Avvik: • Takteking er eldre enn 18 år.

• Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år.

• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

– Utvendig – Yttervegger/Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er stedvis påvist værslitt kledning.

– Utvendig – Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Avvik: • Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

– Utvendig – Ytterdører

Avvik: • Karmene til balkongdøren er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

– Utvendig – Terrasser og plattinger på terreng

Avvik: • Rekkverket har værslitte overflater.

– Innvendig – Overflater – gulv

Avvik: • Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.

– Innvendig – Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Avvik: • Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

– Innvendig – Skadedyr og fuktkrevende insekter

Avvik: • Det er observert muselort og et dødt sølvkre på raftekottet. Eier opplyser at det ikke har vært problemer med, eller at det tidligere er observert, noen av delene av dem.

- Våtrom - Hovedetasje > Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom

Avvik: • Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

- Våtrom - Hovedetasje > Vaskerom - Overflater, vegger og himling

Avvik: • Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på tettesjikt på vegg i området rundt skyllekar, noe som medfører usikkerhet om konstruksjonens fuktsikring i dette området.

- Våtrom - Hovedetasje > Vaskerom - Overflater gulv

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

- Våtrom - Hovedetasje > Vaskerom - Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Avvik: • Det foreligger ikke dokumentasjon på hvilken type tettesjikt som er benyttet på gulv og vegger, og dette kunne heller ikke påvises ved befarng.

- Våtrom - Hovedetasje > Vaskerom - Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Avvik: • Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, noe som medfører økt usikkerhet om tilstanden.

- Våtrom - Hovedetasje > Bad - Dokumentasjon for våtrom

Avvik: • Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

- Våtrom - Hovedetasje > Bad - Overflater, vegger og himling

Avvik: • Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom - Hovedetasje > Bad - Overflater gulv

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

• Det er registrert hakk i én av gulvflisene.

- Våtrom - Hovedetasje > Bad - Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Avvik: • Det foreligger ikke dokumentasjon på hvilken type tettesjikt som er benyttet på gulv og vegger, og dette kunne heller ikke påvises ved befarng.

• Det er ikke utført tetting rundt rørgjennomføringer under servant, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i området.

- Våtrom - Hovedetasje > Bad - Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Avvik: • Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, noe som medfører økt usikkerhet om tilstanden.

- Våtrom - Loft > Bad - Dokumentasjon for våtrom

Avvik: • Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Det er påvist diffusjonssperre mot kald sone, muligens i kombinasjon med membran.

- Våtrom - Loft > Bad - Overflater gulv

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

- Våtrom - Loft > Bad - Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Avvik: • Det foreligger ikke dokumentasjon på hvilken type tettesjikt som er benyttet på gulv og vegger, og dette kunne heller ikke påvises ved befaring.

- Våtrom - Loft > Bad - Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Avvik: • Det er påført lim eller fugemasse, noe som gjør det vanskelig å vurdere forholdene rundt sluket. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen, noe som medfører økt usikkerhet om tilstanden.

- Våtrom - Loft > Bad - Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

- Kjøkken - Hovedetasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Kjøkkenet har slitasje utover det som anses som normalt.

- Kjøkken - Hovedetasje > Stue/kjøkken - Avtrekk

Avvik: • Alder og observerte forhold, inkludert fett som renner ned langs veggen, tilsier at det er usikkerhet knyttet til ventilatorens fremtidige funksjon.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger

Avvik: • Det er påvist irr på hovedstammen i fordelerskapet samt spor etter rust i selve fordelerskapet.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank

Avvik: • Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er observert spor etter tidligere rust på toppen av varmtvannstanken.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Avvik: • TG3: Det manglende snøfangere på hele taket selv om dette var krav på byggesøknadstidspunktet.

• TG2: Det er påvist rustdannelse på pipebeslaget.

Helse, miljø og sikkerhet:

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

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dette vil si at listen, stangen eller håndtaket som normalt monteres langs trappeløpet for å gi støtte ved ferdsl opp eller ned, ikke er til stede. Eier opplyser at håndløper er tilgjengelig for montering.

- Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Det foreligger kun samsvarserklæring for arbeider utført av dagens eier. Tilgjengelig dokumentasjon er lagt inn i Boligmappa. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2025.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Møre Elektro.

Beskrivelse: Bytte av termostat, bad 2. etasje.

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

Ja.

Beskrivelse: Det var konstruksjonsfeil på veggen mot inngangspartiet i hagestuen som resulterte i råte. Denne veggen har blitt revet og bygget opp etter godkjent standard.

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

Ja

Beskrivelse: Råteskader i vegg hagestue, som har blitt revet og bygd opp etter godkjent standard. Forrige eier har rapportert om lyder/spor fra mus, men det har ikke vært noe tegn til skadedyr i vårt eie.

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: Storm Elektro, Alfa Miljø

Beskrivelse: Storm Elektro har byttet elektrisk anlegg og spotter i tak på stue, og satt opp ny kurs og stikkontakt til ny varmepumpe i 2026. Alfa miljø har renset sentralluftanlegget og montert ny varmepumpe i 2025.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Lader til elbil i garasje

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)?

Ja

Beskrivelse: Veggen i hagestuen er ikke revet og bygd opp av faglærte, men privatperson med relevant erfaring.

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

Ja

Beskrivelse: Skaderapport utført på hagestue og el-anlegg spotter stue før utbedring. Skaderapport hagestue utført av Snikergutane Skaderapport el-anlegg og spotter stue utført av Storm Elektro. Begge er fikset og tilfredsstillende dagens standard.

Kommentar fra selger: Det er ikke montert rekkverk på vegg i trapp, rekkverket ligger lett tilgjengelig på loftet.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Luft-til-luft varmepumpe er montert i stue/kjøkken.
- Eier opplyser at det i 2025 ble utført rensing av kanaler og service, og at filter er skiftet jevnlig.

2016:

- Det er montert to skyvedører i aluminium med glass fra 2016.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig ihht reguleringsplan for Roald datert 20.12.1969.

Området er også avsatt boligbebyggelse ihht kommuneplanen.

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

Luft-til-luft varmepumpe er montert i stue/kjøkken. Elektriske varmekabler på vaskerom, bad i hovedetasje og bad på loft.

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

PARKERINGSFORHOLD

Eiendommen har eiet felles tomt med asfaltert adkomstvei og gruset parkeringsområde.

Det medfølger frittstående garasje. Garasjen er oppgitt med BRA 29 m2. Lader til elbil i garasje.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger en midlertidig brukstillatelse angående tomannsbolig på gnr 1, bnr 63, snr 6 datert 17.02.2006.

Merknader i midlertidig brukstillatelse:

lsted er ikke montert. Før slike blir montert/tatt i bruk, skal de godkjennes av brannvesen/feier.

BYGGETEGNINGER:

Tomannsbolig

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

Rom på loftet som i dag brukes som kontor og garderobe, er opprinnelig godkjent som bod. Kontoret oppfyller ikke dagens krav til dagslys.

Det er inntegnet to soverom på opprinnelige byggetegningene. Det er i dag åpnet opp og laget til større stue.

Hagestue

• Det foreligger ikke tegninger.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

RADONMÅLING

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

INNHold

Hovedetasje:

BRA-i 83 kvm: Hall m/trapp, vaskerom, bad, soverom, stue/kjøkken og bod.

BRA-e 5 kvm: Bod utvendig.

TBA 48 kvm: Terrasse.

Loft:

BRA-i 56 kvm: Gang m/trapp, bad, kontor, bod og 2 soverom

Hagestue:

BRA-e 17 kvm: Hagestue

Garasje:

BRA-e 29 kvm: Garasje

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 17.06.2026, utført av Arnt Erik Blindheimsvik v/Blibo AS.

STANDARD

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2005 med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og microbølgeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Vaskerom hovedetasje:

Vaskerom fra 2005 med flislagt gulv med elektriske varmekabler. Veggene har malte plater og det er himlingsplater i taket. Rommet har opplegg for vaskemaskin, vaskekum og balansert ventilasjon.

Bad hovedetasje:

Flislagt baderom fra 2005 med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og det er himlingsplater i taket. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Rommet har balansert ventilasjon.

Bad loft:

Flislagt baderom fra 2005 med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og det er himlingsplater i taket. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Rommet har balansert ventilasjon.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett, laminat og flis.

Vegger: Tapet og malte glatte flater.

Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger fra 2005 er av plast (rør-i-rør) og er besikket i rørskap.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør fra 2005 er av PP plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon fra 2005. Eier opplyser at det i 2025 ble utført rensing av kanaler og service, og at filter er skiftet jevnlig.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank fra 2005.
- Varmepumpe: Luft-til-luft varmepumpe fra 2025 er montert i stue/kjøkken.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg fra byggeår med automatsikringer og ny type AMS-måler. Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført av dagens eier.
- Branntekniske forhold: Brannslukningsapparat og røykvarsler er observert.

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 opplyser om at garderober og løse skap i gang og garderobe ikke blir å medfølge.

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: 139 m²

BRA - e: 51 m²

BRA totalt: 190 m²

TBA: 48 m²

TOMANNSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 83 m² Hall m/trapp, vaskerom, bad, soverom, stue/kjøkken og bod

BRA-e: 5 m² Bod utvendig

2. etasje

BRA-i: 56 m² Gang m/trapp, bad, kontor, bod og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

48 m² Terrasse.

HAGESTUE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m² Hagestue

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 29 m² Garasje

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 800 000,-

VERDITAKST

Kr 3 800 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 17 954,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon redusert.

EIENDOMSSKATT

Kr 7 426,- pr 2026

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 955 686,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 822 745,- som sekundærbolig for 2024

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. 3 800 000,- (Prisantydning)

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

kr. 95 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 113 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 913 990,- (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

2005/11117-1/58 10.08.2005 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/6

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO

10.08.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

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

12.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Torstein Drevik, Eiendomsmegler MNEF/Partner

Epost: torstein@notar.no

Mobil: 916 26 544

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	40 000,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	22 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Fotografering, virtuell visning og planskisse	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 bygningssakyndig 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

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at меgler 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at меgler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsмегler 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 мегler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Reguleringskart

- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Midlertidig brukstillatelse
- 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.

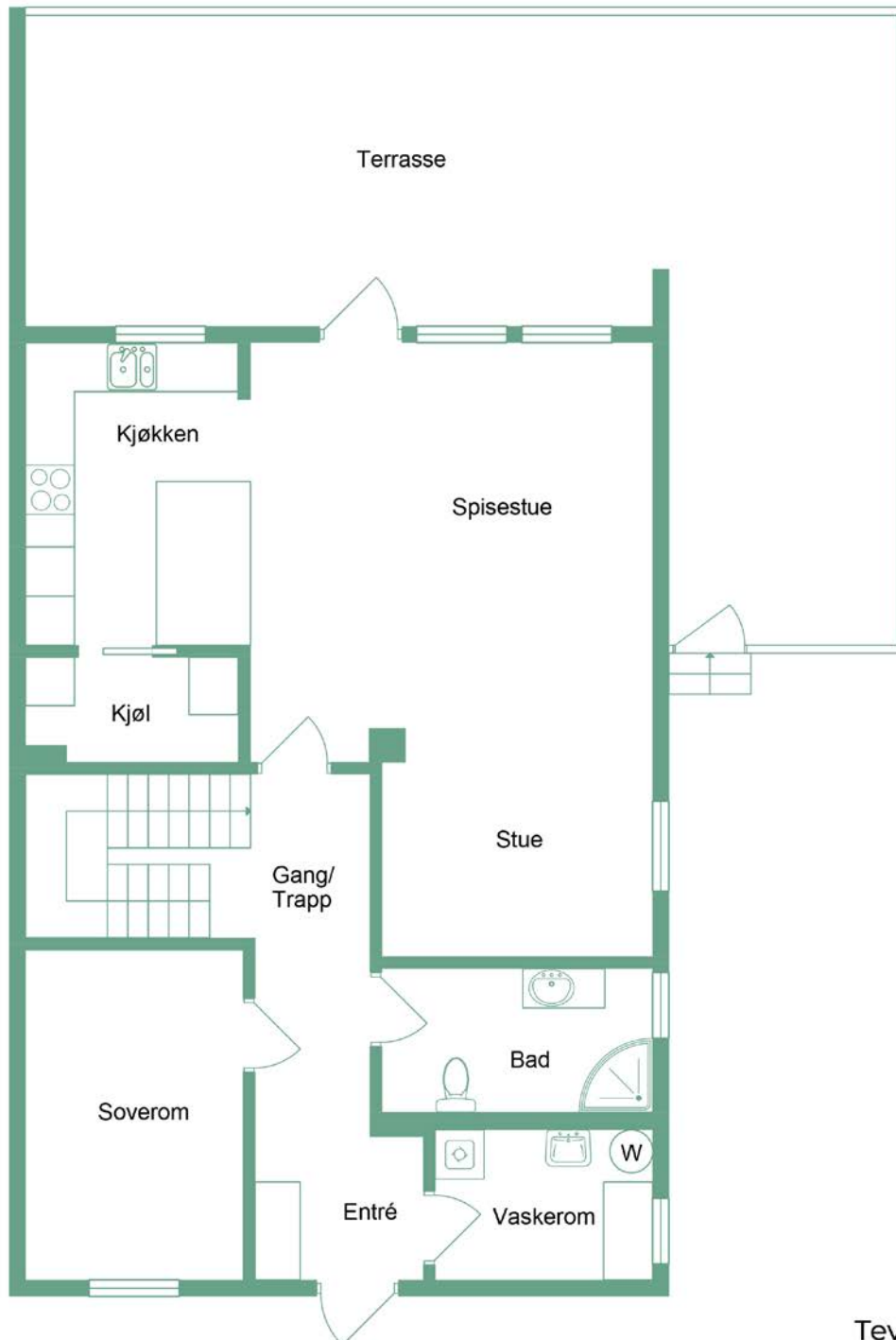
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

Plantegning



Tevegen 16

1 Etg

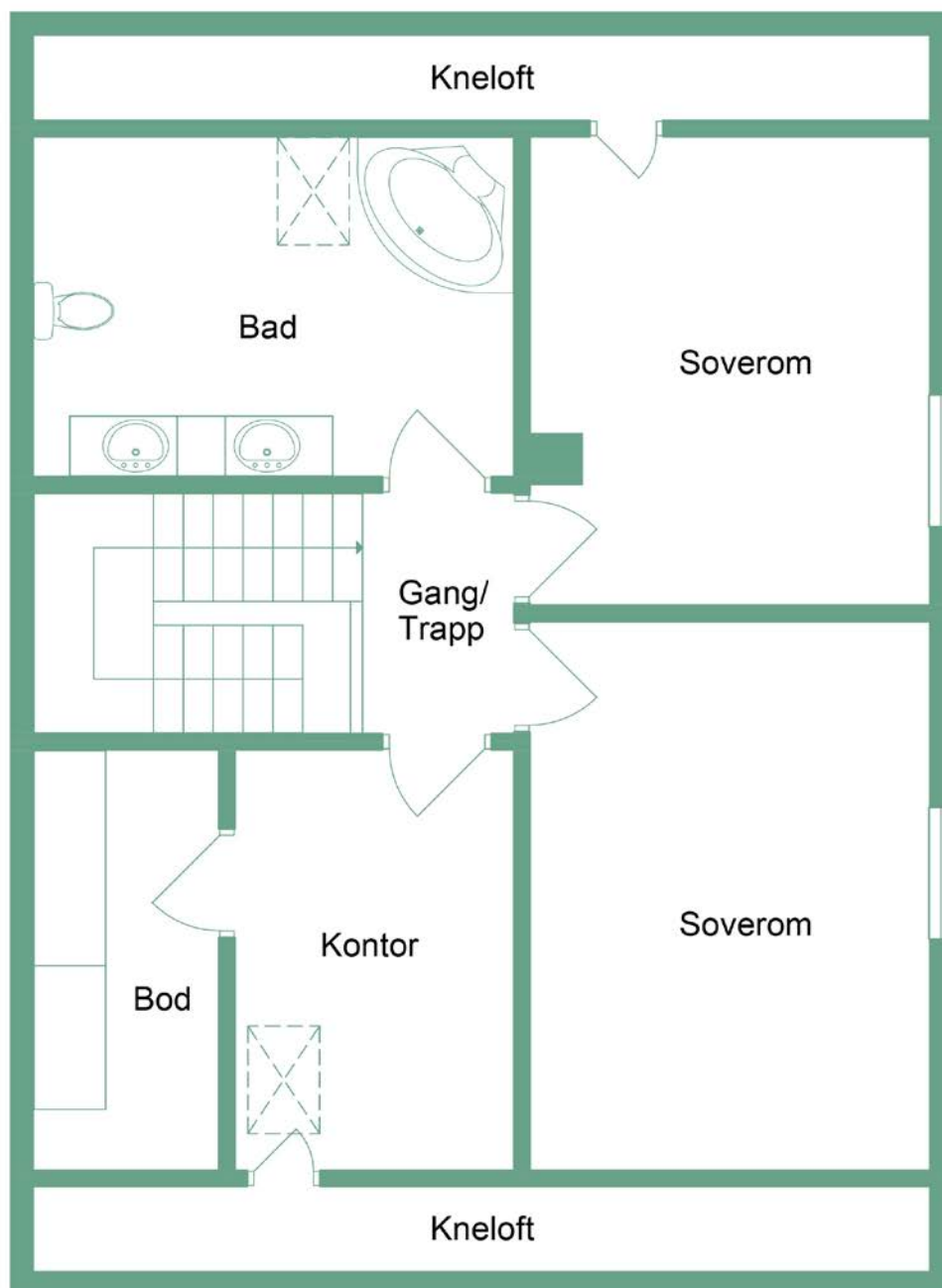
notar.no

@@notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



Tevegen 16

Loft

notar.no

@notaraalesund

notar

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

TEVEGEN 16

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Midlertidig brukstillatelse
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Tevegen 16, 6040 VIGRA
 GISKE kommune
 gnr. 1, bnr. 63, snr. 6

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 17.06.2026

Rapportdato: 25.06.2026

Oppdragsnr.: 20499-1368

Eiendomsverdi ref nr: KW1448

Autorisert foretak: Blibo AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Erik Blindheimsvik

Vår ref: Arnt Erik
Blindheimsvik



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 klagenemnd.

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

Møretakst AS

Sterkt fagmiljø og høy kompetanse.

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 i dag 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 takstingeniørene, 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

Arnt Erik Blindheimsvik

Arnt Erik Blindheimsvik
Uavhengig Takstingeniør
arnterik@moretakst.no
970 32 020



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Leiligheten fremstår som greit vedlikeholdt i forhold til byggeår, men det er registrert avvik og slitasje på våtrom, tekniske installasjoner og enkelte bygningsdeler. Dette medfører noe økt usikkerhet og behov for oppfølging. For nærmere beskrivelse vises det til tilstandsrapporten.

Informasjon om vektprosent i treverk:

- 0 - 17: Tørt/akseptabelt
- 17 - 20: Forhøyet
- 20 - 27: Høyt
- Over 27: Vått

Tomannsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Bygningen har saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Undertaket er utført med sutakplater, og loftet består av en kombinasjon av kaldt loft og skråhimling. Taket har tekking av metallplater med diffusjonsåpent undertak. Det er besiktiget fra takfot i stige. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Det er malte vinduer og takvinduer med 2-lags glass. Takrenner og nedløp er av metall, og vinds kier er i treverk. Det er en platting med tredekke og trerekkverk på terreng som ligger inntil boligen. Størrelsen er ca. 48 m².

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag, samt støpt dekke mot grunn. Gulv med parkett, laminat og flis. Det er elementpipe med sotluke/feieluke. Pipen har ikke vært i bruk. Det er malt tretrapp. Det er formpressede innerdører. Veggene har tapet og malte glatte flater. Himlingen har himlingsplater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Hovedetasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Våtrommet har plastsluk.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom › Hovedetasje › Bad

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har plastsluk.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom › Loft › Bad

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Våtrommet har plastsluk.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og microbølgeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Luft-til-luft varmepumpe er montert i stue/kjøkken.
Det er PP plastrør innvendig, svarte eller hvite rør.
Elektrisk anlegg fra byggeår med automatsikringer. Ny type AMS-måler.
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Det er balansert ventilasjon. Eier opplyser at det i 2025 ble utført rensing av kanaler og service, og at filter er skiftet jevnlig.
Brannslukningsapparat og røykvarsler er observert.
Fiber.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.
Dreneringen er fra 2005 og av ukjent type.
Grunnmuren er utført i isolerte elementer.
Eiendommen er relativt flat med drenerende masser rundt grunnmuren. Topp gulv i hovedetasjen ligger over utvendig terreng.
Ingen unormale forhold observert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	190 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	144 m ²
Totalpris	3 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Rom på loftet som i dag brukes som kontor og garderobe, er opprinnelig godkjent som bod. Kontoret oppfyller ikke dagens krav til dagslys.

Hagestue

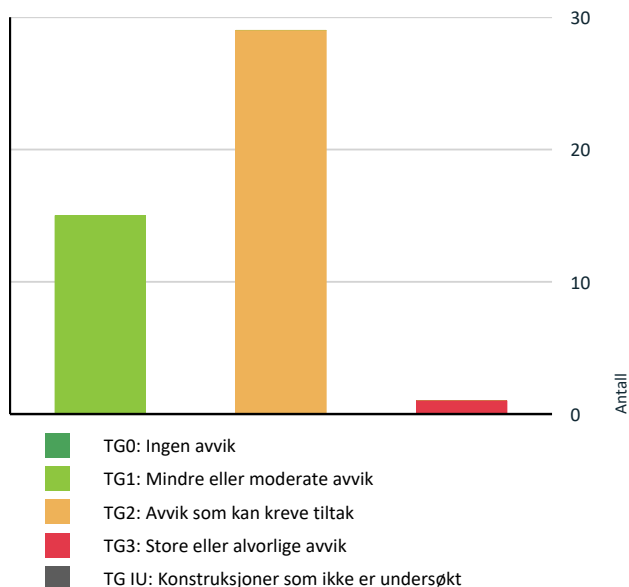
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

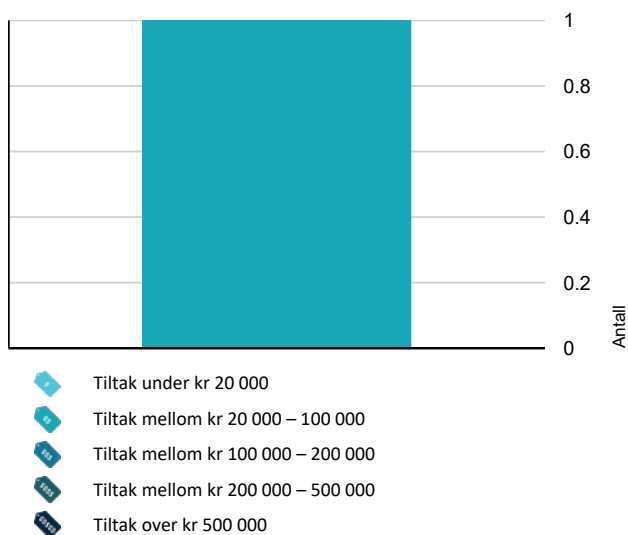
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

[Gå til side](#)

TG3: Det manglende snøfangere på hele taket selv om dette var krav på byggesøknadstidspunktet.
TG2: Det er påvist rustdannelse på pipebeslaget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Takteking er eldre enn 18 år.
Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år.
Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.



Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist værslitt kledning.



Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Utvendig > Ytterdører

[Gå til side](#)

Karmene til balkongdøren er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** [Gå til side](#)
Rekkverket har værslitte overflater.

! **Innvendig > Overflater - gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.

! **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** [Gå til side](#)
Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

! **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** [Gå til side](#)
Det er observert muselort og et dødt sølvkre på raftekottet. Eier opplyser at det ikke har vært problemer med, eller at det tidligere er observert, noen av delene av dem.

! **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** [Gå til side](#)
Det er påvist irr på hovedstammen i fordelerskapet samt spor etter rust i selve fordelerskapet.

! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** [Gå til side](#)
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er observert spor etter tidligere rust på toppen av varmtvannstanken.

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

! **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

! **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** [Gå til side](#)
Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på tettesjikt på vegg i området rundt skyllekar, noe som medfører usikkerhet om konstruksjonens fuktsikring i dette området.

! **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

! **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentasjon på hvilken type tettesjikt som er benyttet på gulv og vegger, og dette kunne heller ikke påvises ved befarings.

! **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger** [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, noe som medfører økt usikkerhet om tilstanden.

! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater, vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er registrert hakk i én av gulvflisene.

! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvilken type tettesjikt som er benyttet på gulv og vegger, og dette kunne heller ikke påvises ved befaring.
Det er ikke utført tetting rundt rørgjennomføringer under servant, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i området.

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, noe som medfører økt usikkerhet om tilstanden.

! Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkkenet har slitasje utover det som anses som normalt.

! Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Alder og observerte forhold, inkludert fett som renner ned langs veggen, tilsier at det er usikkerhet knyttet til ventilatorens fremtidige funksjon.

! Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
Det er påvist diffusjonssperre mot kald sone, muligens i kombinasjon med membran.

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Loft > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvilken type tettesjikt som er benyttet på gulv og vegger, og dette kunne heller ikke påvises ved befaring.

! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger [Gå til side](#)

Det er påført lim eller fugemasse, noe som gjør det vanskelig å vurdere forholdene rundt sluket. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen, noe som medfører økt usikkerhet om tilstanden.

! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dette vil si at listen, stangen eller håndtaket som normalt monteres langs trappeløpet for å gi støtte ved ferdsel opp eller ned, ikke er til stede.

Eier opplyser at håndløper er tilgjengelig for montering.

! Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Det foreligger kun samsvarserklæring for arbeider utført av dagens eier. Tilgjengelig dokumentasjon er lagt inn i Boligmappa.

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2005

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har tekking av metallplater med diffusjonsåpent undertak. Det er besiktiget fra takfot i stige.

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

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Takteking er eldre enn 18 år.
- Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år.
- Undertak (oljeimpregneret trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekingen begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må takteking skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- TG3: Det manglende snøfangere på hele taket selv om dette var krav på byggesøknadstidspunktet.
- TG2: Det er påvist rustdannelse på pipebeslaget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav
- Pipebeslaget bør utbedres eller skiftes for å hindre videre rustutvikling, da rust kan føre til lekkasjer og skade på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat gjelder kun for TG3 avvik.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Bygningen har saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Undertaket er utført med sutakplater, og loftet består av en kombinasjon av kaldt loft og skråhimling.

Det presiseres at mesteparten av takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke har tilgang, og derfor kun er visuelt vurdert fra loftet og fra raftekott.

Årstall: 2005

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist værslitt kledning.

Konsekvens/tiltak

- Værslitt kledning bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse av fasaden og redusere risikoen for fuktskader og råte i underliggende konstruksjoner.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er malte vinduer og takvinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Slitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrengning og videre nedbrytning av treverket.
- Det må foretas vedlikehold.

1 TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Karmene til balkongdøren er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes vedlikehold, som overflatebehandling og utbedring av sprekker, for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader. Dersom skadene utvikler seg, kan det bli nødvendig å skifte døren for å sikre funksjon og levetid.

1 TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en platting med tredekke og trekkverk på terreng som ligger inntil boligen. Størrelsen er ca. 48 m².

Vurdering av avvik:

- Rekkverket har værslitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket bør overflatebehandles for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte og skader på treverket. Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

INNENDIG

1 TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett, laminat og flis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktproblemer.

1 TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og malte glatte flater. Himlingen har himlingsplater.

Tilstandsrapport

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag, samt støpt dekke mot grunn.

Det er utført stikkprøvemålinger på to av rommene i hver etasje.

Hovedetasje:

- På stue er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 8 mm og 10 mm gjennom hele rommet.
- På hall/trapp er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 7 mm og 11 mm gjennom hele rommet.

Loft:

- På soverom nordøst er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 8 mm og 10 mm gjennom hele rommet.
- På soverom nordvest er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 5 mm og 12 mm gjennom hele rommet.
- Nivåforskjell mellom gang og bad på 26 mm.

Ved stikkprøvemålingene er det ikke flyttet på møbler eller annet inventar. Det er derfor kun tilgjengelige gulvflater som er kontrollert.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Ingen umiddelbar utbedring er nødvendig dersom nivåforskjellen aksepteres som den er, da dette ofte er naturlig mellom gang og bad.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe med sotluke/feieluke. Pipen har ikke vært i bruk.

Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet). Pipe vurderes normalt av lokalt feiervesen eller brannvesen. Se eget punkt "FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET" for oppsummering.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet). Se eget punkt "FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET" for oppsummering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dette vil si at listen, stangen eller håndtaket som normalt monteres langs trappeløpet for å gi støtte ved ferdsl opp eller ned, ikke er til stede.

Eier opplyser at håndløper er tilgjengelig for montering.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Innvendige dører

Beskrivelse

Det er formpressede innerdører.

Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet).

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Spor etter gnagere og sølvkre er observert på raftekott.

Vurdering av avvik:

- Det er observert muselort og et dødt sølvkre på raftekottet. Eier opplyser at det ikke har vært problemer med, eller at det tidligere er observert, noen av delene av dem.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å overvåke forholdene videre og iverksette tiltak dersom det observeres økt aktivitet av gnagere eller sølvkre, for å unngå potensiell skade på bygningskonstruksjoner og innemiljø.

VÅTROM

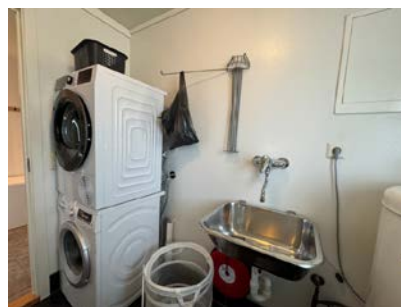
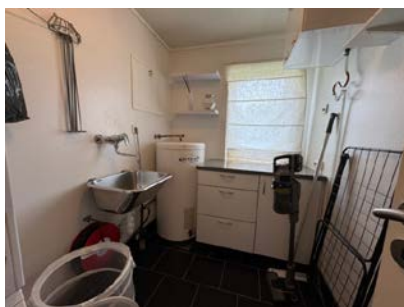
HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005



HOVEDETASJE > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er etablert i 2005, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

HOVEDETASJE > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på tettesjikt på vegg i området rundt skyllekar, noe som medfører usikkerhet om konstruksjonens fuktsikring i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet om fuktsikringen, noe som kan medføre risiko for fuktskader i konstruksjonen bak veggen. Overvåk tilstanden jevnlig.

HOVEDETASJE > VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 10 mm.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

HOVEDETASJE > VASKEROM

Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er ukjent type tettesjikt.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på hvilken type tettesjikt som er benyttet på gulv og vegger, og dette kunne heller ikke påvises ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen av manglende dokumentasjon er usikkerhet rundt utførelsen og kvaliteten på tettesjiktet, noe som øker risikoen for at det kan oppstå lekkasjer eller fuktskader i konstruksjonen.

HOVEDETASJE > VASKEROM

Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2005

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, noe som medfører økt usikkerhet om tilstanden.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen av manglende dokumentasjon og begrenset innsyn er økt usikkerhet om tilstanden, samt risiko for at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som kan føre til lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

Årstall: 2005

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Årstall: 2005

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i utvendig bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 6 vektprosent.

HOVEDETASJE > BAD

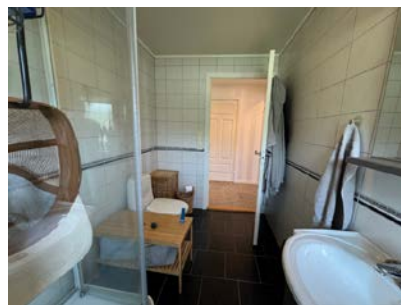
Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er etablert i 2005, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak slik løsningen er i dag. Forholdet bør likevel tas i betraktning dersom det velges en annen type dusjløsning senere, da endret bruk kan gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjon.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 11 mm fall mot sluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er registrert hakk i én av gulvflisene.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.
- Hakket i gulvflisen vurderes som et kosmetisk avvik uten praktisk betydning, og det medfører ingen risiko for funksjon eller tetthet. Utbedring er kun nødvendig dersom det er ønskelig av estetiske årsaker.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er ukjent type tettesjikt.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på hvilken type tettesjikt som er benyttet på gulv og vegger, og dette kunne heller ikke påvises ved befarings.
- Det er ikke utført tetting rundt rørgjennomføringer under servant, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i området.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen av manglende dokumentasjon er usikkerhet rundt utførelsen og kvaliteten på tettesjiktet, noe som øker risikoen for at det kan oppstå lekkasjer eller fuktskader i konstruksjonen.
- Det bør etableres tilfredsstillende tetting rundt rørgjennomføringer under servant for å redusere risikoen for fuktskader i området. Manglende tetting kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen, noe som kan gi skjulte skader og behov for kostbare utbedringer på sikt.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, noe som medfører økt usikkerhet om tilstanden.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen av manglende dokumentasjon og begrenset innsyn er økt usikkerhet om tilstanden, samt risiko for at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som kan føre til lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2005

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

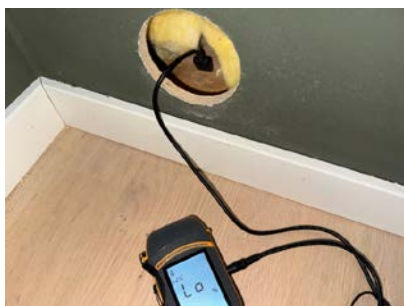
Årstall: 2005

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 6 vektprosent.



LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005



LOFT > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er etablert i 2005, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Det er påvist diffusjonssperre mot kald sone, muligens i kombinasjon med membran.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og diffusjonssperre. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert fuktsikring og fremtidige skader på konstruksjonen.
- Det bør undersøkes nærmere om det er benyttet både diffusjonssperre og membran på yttervegg, da dette kan føre til fuktproblemer og skader i konstruksjonen over tid.

LOFT > BAD

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2005

LOFT > BAD

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 17 mm.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

LOFT > BAD

1 TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er ukjent type tettesjikt.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på hvilken type tettesjikt som er benyttet på gulv og vegger, og dette kunne heller ikke påvises ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen av manglende dokumentasjon er usikkerhet rundt utførelsen og kvaliteten på tettesjiktet, noe som øker risikoen for at det kan oppstå lekkasjer eller fuktskader i konstruksjonen.

LOFT > BAD

1 TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er påført lim eller fugemasse, noe som gjør det vanskelig å vurdere forholdene rundt sluket. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen, noe som medfører økt usikkerhet om tilstanden.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen av manglende dokumentasjon og begrenset innsyn er økt usikkerhet om tilstanden, samt risiko for at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som kan føre til lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Årstall: 2005

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er utført via raftekott, og det ble ikke påvist unormale forhold. Måleresultat: 6 vektprosent.

Hulltaking er ikke utført, da fuktmåling via raftekott ble vurdert som tilstrekkelig for å avdekke eventuelle avvik på dette tidspunktet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskum av stål og microbølgeovn.

Årstell: 2005

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har slitasje utover det som anses som normalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak bør påregnes på sikt for å opprettholde funksjon og estetikk, da videre slitasje kan føre til redusert brukervennlighet og behov for utskifting.



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstell: 2005

Vurdering av avvik:

- Alder og observerte forhold, inkludert fett som renner ned langs veggen, tilsier at det er usikkerhet knyttet til ventilatorens fremtidige funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes å rengjøre eller eventuelt skifte ut kjøkkenventilatoren for å sikre tilfredsstillende avtrekk og hindre videre lekkasje av fett. Konsekvensen av manglende tiltak er redusert funksjon, økt risiko for lukt, fettansamling og mulig skade på omkringliggende konstruksjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besikket i rørskap.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er påvist irr på hovedstammen i fordelerskapet samt spor etter rust i selve fordelerskapet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelse av årsaken til irr på hovedstammen og rustspor i fordelerskapet.
- Dersom dette skyldes lekkasje eller fukt, bør nødvendige utbedringer gjennomføres for å unngå videre korrosjon og risiko for vannskader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er PP plastrør innvendig, svarte eller hvite rør.

Årstall: 2005

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Eier opplyser at det i 2025 ble utført rensing av kanaler og service, og at filter er skiftet jevnlig.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er observert spor etter tidligere rust på toppen av varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
 - Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere tiltak for å hindre videre rustdannelse.
- Konsekvensen av rustutvikling er økt risiko for lekkasje fra tanken, som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe er montert i stue/kjøkken.

Årstall: 2025

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Elektrisk anlegg fra byggeår med automatsikringer. Ny type AMS-måler.

Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet). Se eget punkt "FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET" for oppsummering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Det foreligger kun samsvarserklæring for arbeider utført av dagens eier. Tilgjengelig dokumentasjon er lagt inn i Boligmappa.
- Det er behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støy og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader.
- Takstingeniør er ikke elektroaglig, og det er ikke kjent el-tilsyn de siste fem årene. Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallatør.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarsler er observert.

Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet). Se eget punkt "FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET" for oppsummering.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2005 og av ukjent type.

Årstall: 2005

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i isolerte elementer.

Årstall: 2005

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er relativt flat med drenerende masser rundt grunnmuren. Topp gulv i hovedetasjen ligger over utvendig terreng. Ingen unormale forhold observert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk forholdene og sørg for jevnlig kontroll av drenerings funksjon.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dette vil si at listen, stangen eller håndtaket som normalt monteres langs trappeløpet for å gi støtte ved ferdsl opp eller ned, ikke er til stede.

Eier opplyser at håndløper er tilgjengelig for montering.

- Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Det foreligger kun samsvarserklæring for arbeider utført av dagens eier. Tilgjengelig dokumentasjon er lagt inn i Boligmappa.
- Det er behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader.
- Takstingeniør er ikke elektroaglig, og det er ikke kjent el-tilsyn de siste fem årene. Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallatør.

Bygninger på eiendommen

Hagestue



Anvendelse

Byggeår

2008

Standard

Ikke vurdert.

Vedlikehold

Ikke vurdert.

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere takstrapport.

Beskrivelse

Utestue med terrassebord på gulv og enkle trevegger, oppført inntil garasje og bolig. Veggene har liggende bordkledning, og taket er tekket med plastplater. Det er montert to skyvedører i aluminium med glass fra 2016.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2010

Standard

Ikke vurdert.

Vedlikehold

Ikke vurdert.

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Frittstående garasje med støpt betonggulv og uisolert bindingsverk, kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjon med takstoler og tekking av stålplater. Innvendig lagringshems med gulv. Garasjen har leddport med elektrisk portåpner, adkomstdør på én langside, enkeltglassvinduer og innlagt strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

144 m²/139 m²

Tomannsbolig: Hall m/trapp, Vaskerom, 2 Bad, 3 Soverom, Stue/kjøkken, 3 Bod, Gang, Kontor

Andre bygg: Hagestue, Garasje

Bruksareal andre bygg: 46 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 450 000

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

3 800 000

Konklusjon markedsverdi

3 800 000

Markedsvurdering

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig på Roald, Vigra i Giske kommune. Området består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger. Kort avstand til buss, barnehage, ny barneskole og idrettshall, med fotballbane like ved. Nært flotte turområder. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Rotmyrvegen 35 ,6040 VIGRA 90 m ² 2020 2 sov	14-05-2024	3 550 000	3 550 000		3 550 000	39 444
2 Rotmyrvegen 33 ,6040 VIGRA 91 m ² 2020 3 sov	27-02-2024	3 450 000	3 450 000		3 450 000	37 912
3 Rotmyrfjørå 9 ,6040 VIGRA 98 m ² 2017 3 sov	12-04-2023	3 690 000	3 600 000		3 600 000	36 735
4 Rotmyrfjørå 5B ,6040 VIGRA 98 m ² 2018 3 sov	23-04-2024	3 550 000	3 450 000		3 450 000	34 500
5 Markevegen 51 ,6040 VIGRA 87 m ² 2014 2 sov	26-01-2023	2 900 000	3 000 000		3 000 000	34 483
6 Ågnegjerdet 26 ,6040 VIGRA 117 m ² 2011 3 sov	04-03-2026	4 000 000	3 900 000		3 900 000	33 333
7 Rotmyrvegen 27 ,6040 VIGRA 107 m ² 2016 3 sov	11-04-2024	3 590 000	3 500 000		3 500 000	32 407
8 Ågnegjerdet 36 ,6040 VIGRA 136 m ² 2012 4 sov	17-11-2023	3 850 000	3 700 000		3 700 000	27 206

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

Kommunale gebyrer og eiendomsskatt	Kr.	26 300
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	26 500

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 950 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 400 000

Hagestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 25 000
Sum teknisk verdi - Hagestue	Kr.	110 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 860 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 450 000
--	------------	------------------

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

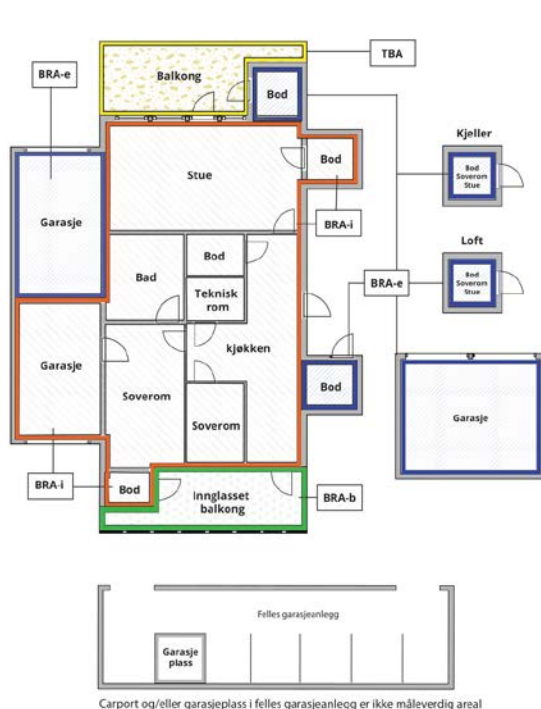
Hva er målverdig areal?

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 målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje	83	5		88	48		88
Loft	56			56		7	63
SUM	139	5			48	7	151
SUM BRA	144						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Hall m/trapp, vaskerom, bad, soverom 1, stue/kjøkken, bod	Bod utvendig	
Loft	Gang m/trapp, bad, soverom 2, soverom 3, kontor, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rom på loftet som i dag brukes som kontor og garderobe, er opprinnelig godkjent som bod. Kontoret oppfyller ikke dagens krav til dagslys.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier opplyser at det er gjennomført ulike arbeider på bygningen. For nærmere detaljer vises det til utfylt egenerklæringsskjema.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det lar seg ikke gjennomføre en vurdering av forholdene, ettersom nødvendig dokumentasjon, herunder tegninger, ikke foreligger. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at tiltak på eiendommen er søknadspliktig etter plan- og bygningslovgivningen.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Arnt Erik Blindheimsvik	Takstingeniør
	Andreas Vik	Kunde
	Karoline Augusta Evensen Bratseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	1	63		6		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Tevegen 16							
Hjemmelshaver							
Vik Andreas, Bratseth Karoline Augusta Evensen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Halvpert av vertikaldelt tomannsbolig på Roald, Vigra i Giske kommune. Området består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger. Kort avstand til buss, barnehage, ny barneskole og idrettshall, med fotballbane like ved. Nært flotte turområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger (ikke tilstandsvurdert).

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger (ikke tilstandsvurdert).

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet felles tomt med asfaltert adkomstvei, gruset parkeringsområde og opparbeidet med plen, terrasse og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kontrollert og eventuelle nødvendige rettigheter knyttet til eiendommen er ikke kontrollert. Det forutsettes at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitut eller lignende som påvirker eiendommens verdi.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sparebank1/Fremtind	40405298			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.06.2026		Gjennomgått	5	Nei
Dokumentpakke fra megler		Takstingeniør har gjennomgått de viktigste dokumentene som er relevante i forbindelse med tilstandsrapport.	Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	20.06.2026		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	23.06.2026		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2026	
2	26.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskiikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0147/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Karoline Augusta Evensen Bratseth	Andreas Vik
Gateadresse	
Tevegen 16	
Poststed	Postnr
VIGRA	6040
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Sparebank 1/Fremtind
Polise/avtalenr.	40405298

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: KAEB, AV

1

Document reference: 1-0147/26

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av termostat, bad 2. etasje
Arbeid utført av	Møre Elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det var konstruksjonsfeil på veggen mot inngangspartiet i hagestuen som resulterte i råde. Denne veggen har blitt revet og bygget opp etter godkjent standard.
-------------	--

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

Beskrivelse	Råteskader i vegg hagestue, som har blitt revet og bygd opp etter godkjent standard. Forrige eier har rapportert om lyder/spor fra mus, men det har ikke vært noe tegn til skadedyr i vårt eie.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Storm Elektro har byttet elektrisk anlegg og spotter i tak på stue, og satt opp ny kurs og stikkontakt til ny varmepumpe i 2026. Alfa miljø har rensset sentralluftanlegget og montert ny varmepumpe i 2025.
Arbeid utført av	Storm Elektro, Alfa Miljø

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Lader til elbil i garasje
-------------	---------------------------

Document reference: 1-0147/26

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Veggen i hagestuen er ikke revet og bygd opp av faglærte, men privatperson med relevant erfaring.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skaderapport utført på hagestue og el-anlegg spotter stue før utbedring. Skaderapport hagestue utført av Snikkergutane Skaderapport el-anlegg og spotter stue utført av Storm Elektro. Begge er fikset og tilfredsstillende dagens standard.

- 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

Det er ikke montert rekkverk på vegg i trapp, rekkverket ligger lett tilgjengelig på loftet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

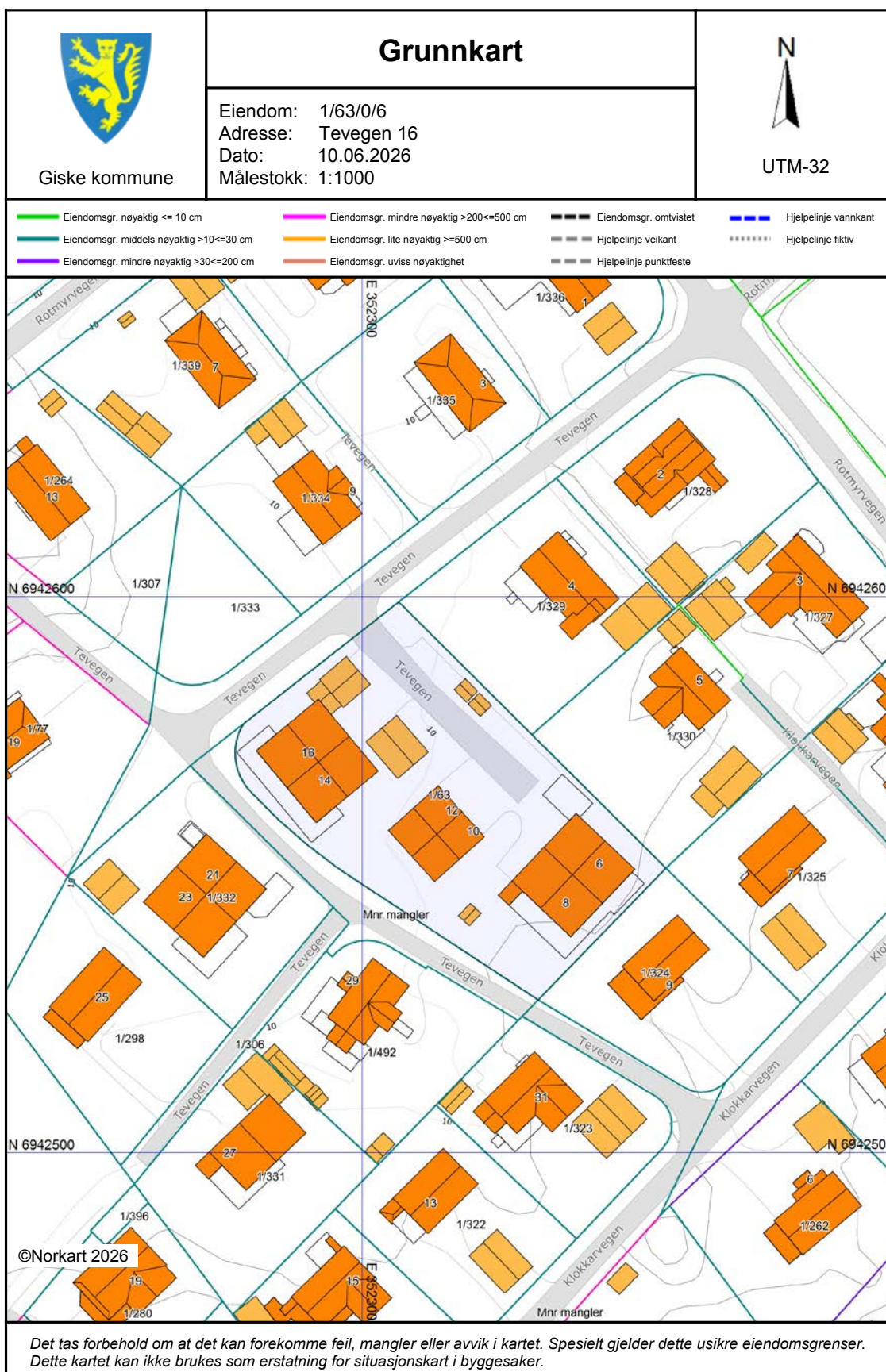
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

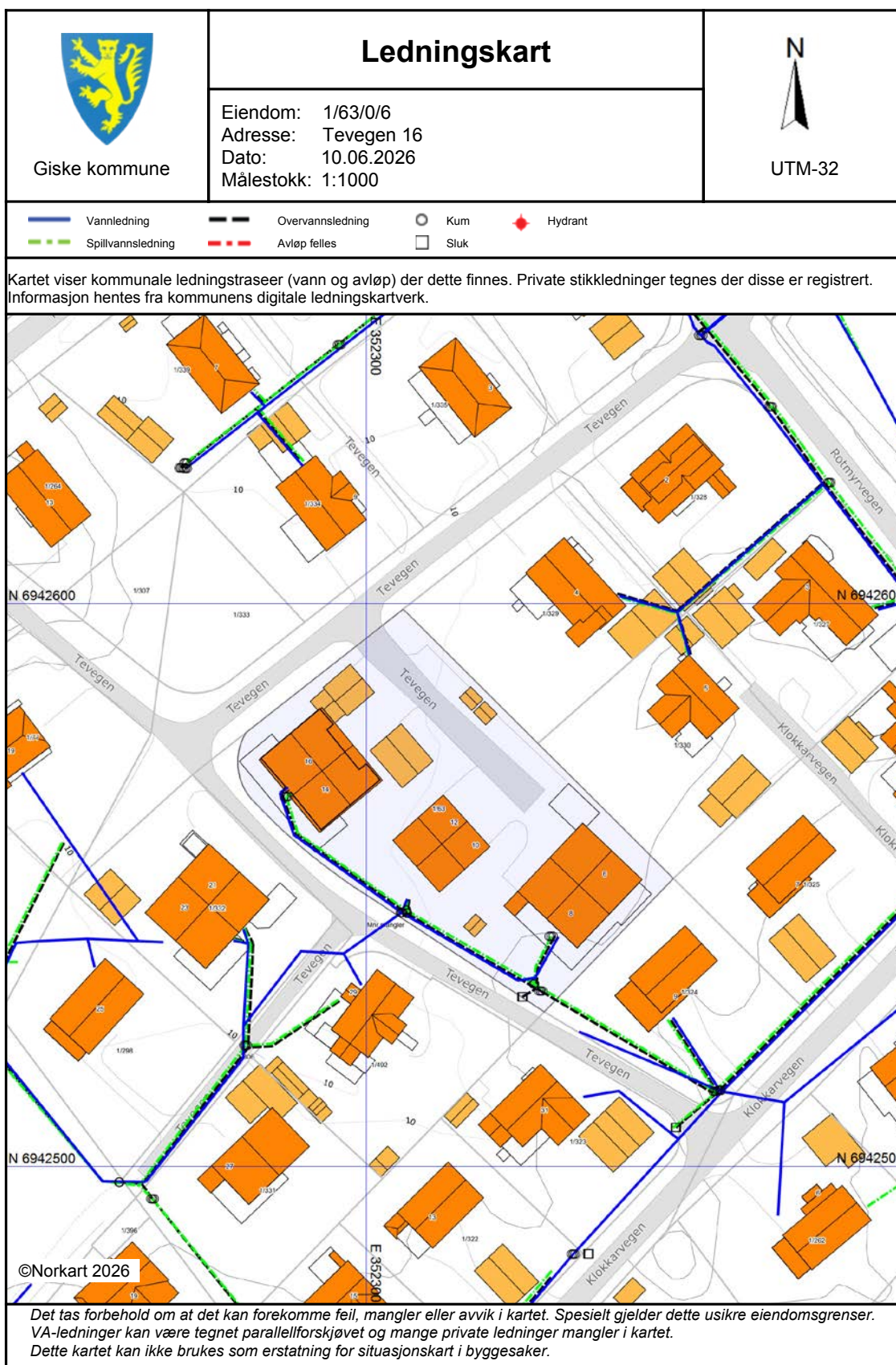
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karoline A E Bratseth	f445fb5409e504e8d1709 c5025412fb67b7d1be8	10.06.2026 13:29:57 UTC	Signer authenticated by One time code

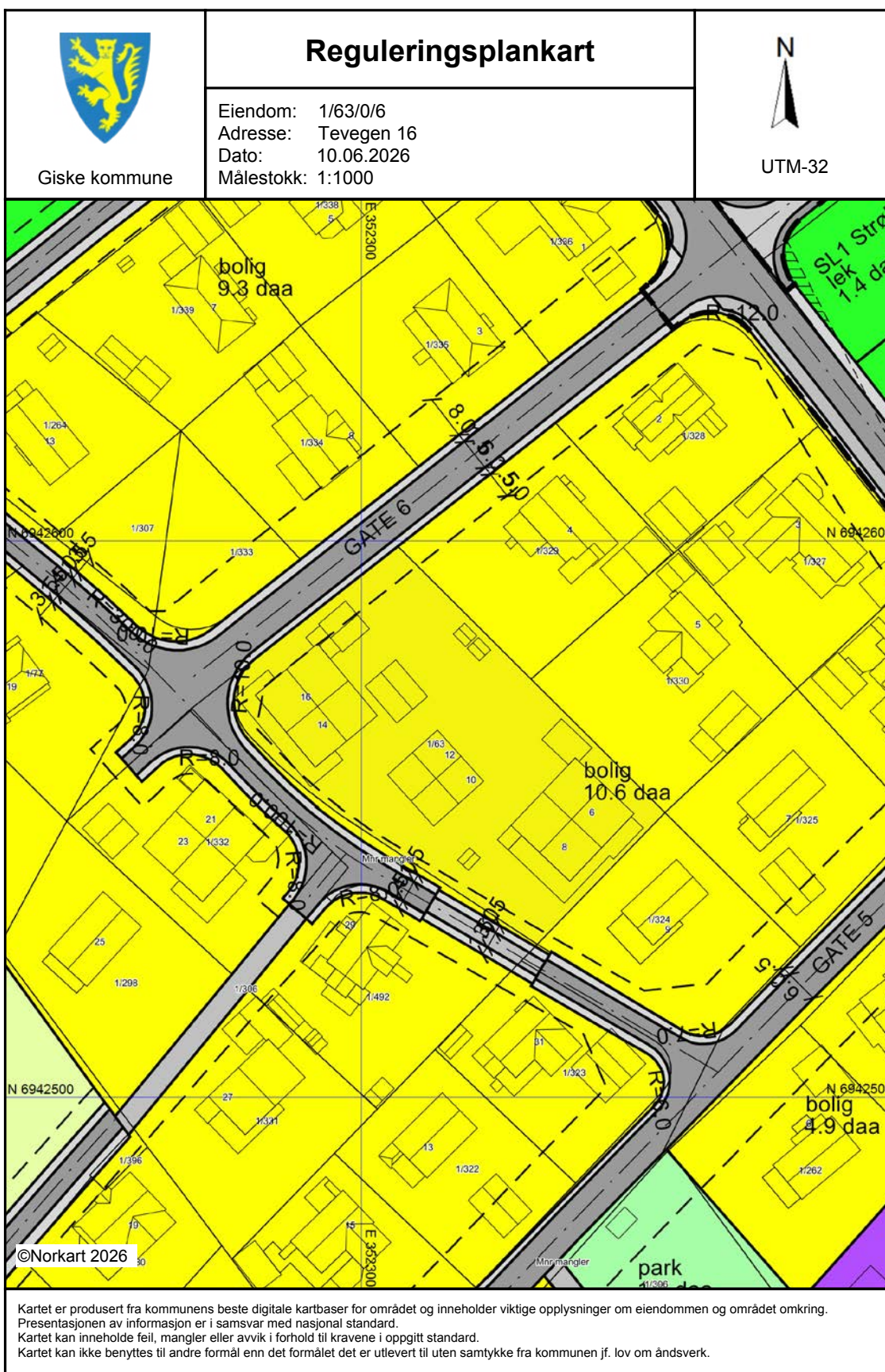
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Vik	b0000e5f933798990021f 2dbb81369febc80f66a	10.06.2026 14:41:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0147/26

- 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>







Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for industri/lager
<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198</i>	
	Område for jord- og skogbruk
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i>	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>	
	Friområder
	Park
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>	
	Frisiktsone ved veg
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>	
	Grense for restriksjonsområde
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>	
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse, frittliggende småhus
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Boligbebyggelse - nytt
-  Sentrumsformål - nytt
-  Idrettsanlegg - eksisterende
-  Andre typer anlegg - nytt
-  Uteoppholdsarealer - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Havn - eksisterende
-  Parkering - nytt

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Grønnstruktur - eksisterende
-  Grønnstruktur - nytt

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv

-  Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir
-  LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørent
-  Ferdsel - eksisterende
-  Farleder - nytt
-  Naturområde vann - nytt

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

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

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL)

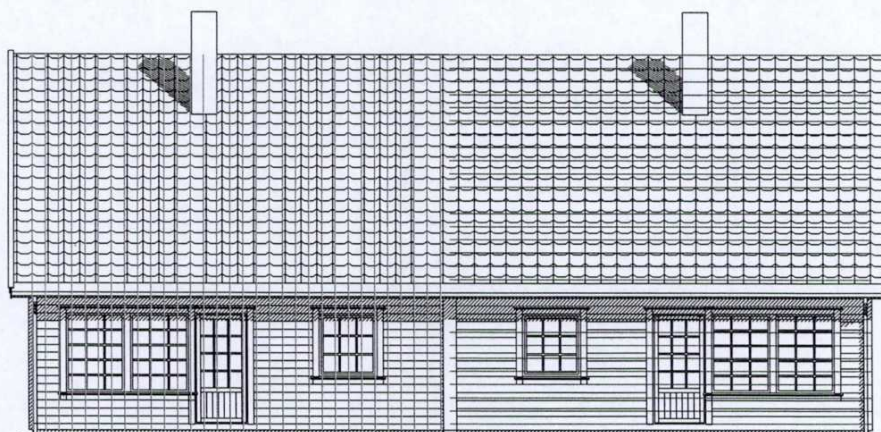
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Gjennomføringgrense
-  Detaljeringgrense
-  Byggegrense

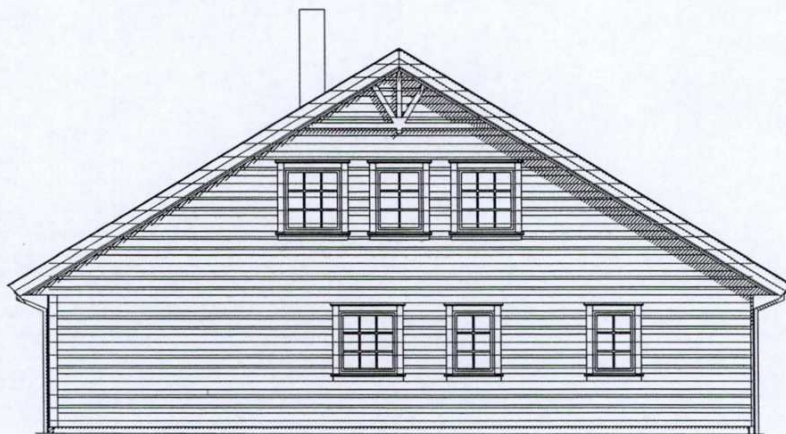
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

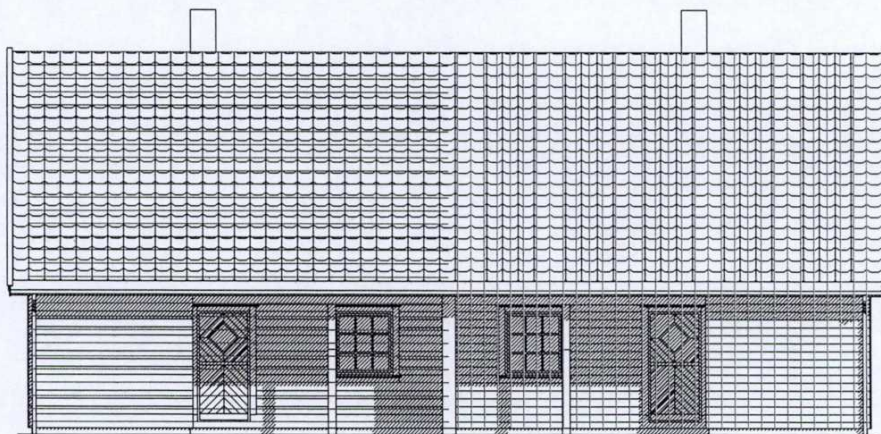
-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende
-  Samleveg - eksisterende
-  Påskrift områdenavn

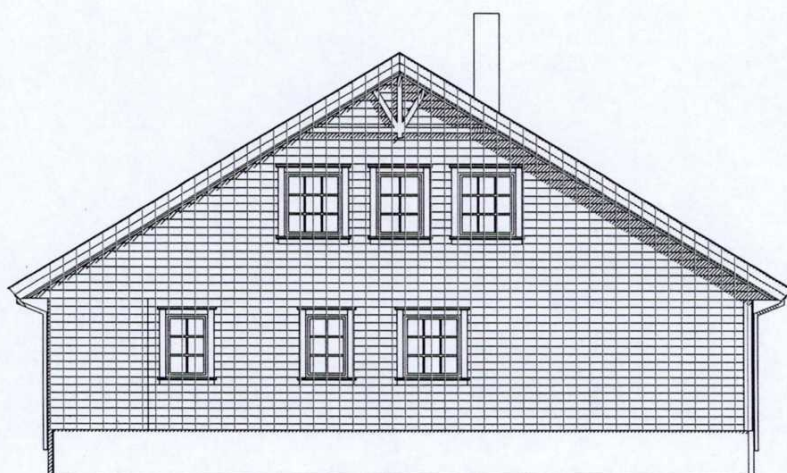
Reg. i arkusak
04/1224-25
06/2225
Saksbeh: CESO

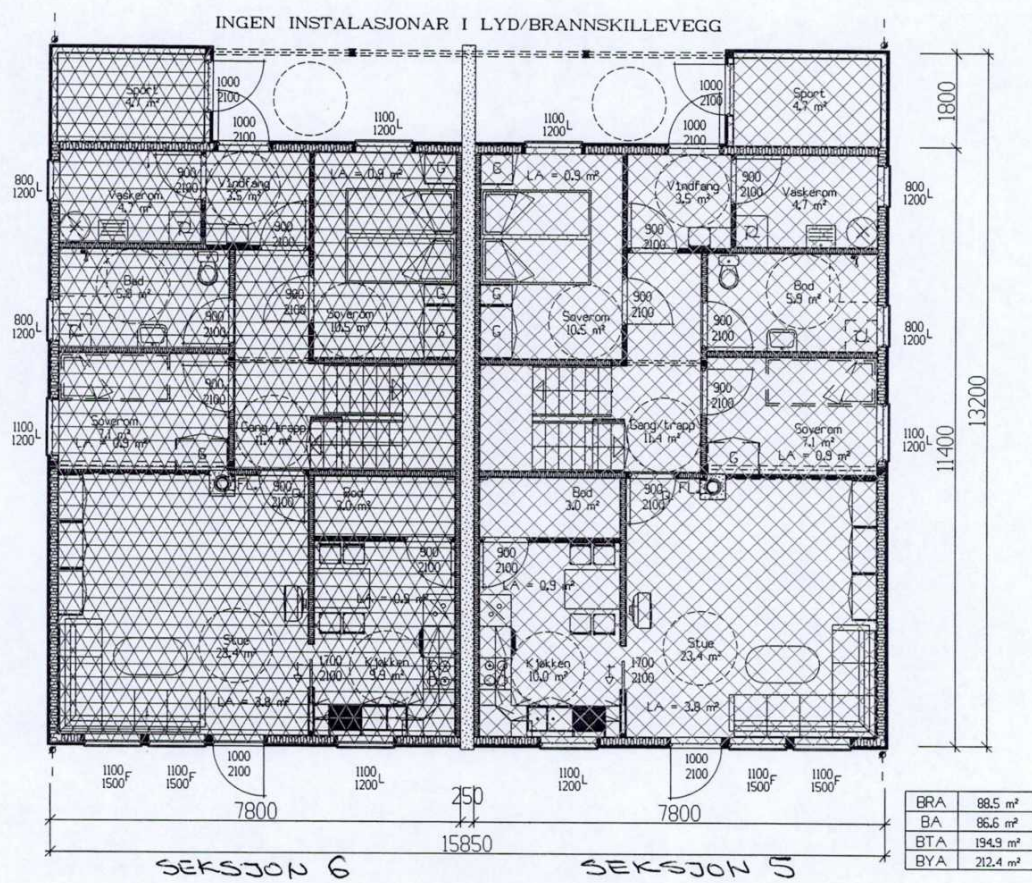
Kommune GISKE		Mellombels bruksløyve etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3																																					
Ansvarleg søker (namn, adresse) Bygg Partner AS 6050 Valderøya		Tiltakshavar (namn, adresse) Bygg Partner AS 6050 Valderøya																																					
Mellombels bruksløyve er gitt for <table border="1"> <tr> <td>Eigedom/adresse Roald, Vigra</td> <td>Gnr 1</td> <td>Bnr 63</td> <td>Festenr</td> <td>Seksjonsnr 6</td> </tr> </table>				Eigedom/adresse Roald, Vigra	Gnr 1	Bnr 63	Festenr	Seksjonsnr 6																															
Eigedom/adresse Roald, Vigra	Gnr 1	Bnr 63	Festenr	Seksjonsnr 6																																			
Spesifikasjon Kva slag bygg/tiltak Tomannsbustad nybygg 20/05 100/05 105/05 Vedtak gjort av KT/FKT 31.01.05/14.07.05/03.08.05 Vedtak dato Saksnr																																							
Merknader	Kommunen finn at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller manglar som er mindre viktig i forhold til løyvet, og gir derfor mellombels bruksløyve i samsvar med pbl § 99 for: ☐ heile bygget ☒ følgjande del av bygget: seksjon nr 6																																						
	Ferdigattest må krevjast når nedanståande arbeid er utført																																						
	Må vere fullført innan (dato)																																						
	Etter anmodning om mellombels bruksløyve, samt																																						
	kontrollerklæringer motteke 09.02.06, blir det gjeve																																						
	mellombels bruksløyve på dette arbeidet.																																						
	Eldstad er ikkje montert. Før slike vert monterte																																						
	/tekne i bruk, skal dei godkjennast av brannsyn/feiar.																																						
Garanti for at manglane blir retta ☐ Ja ☐ Nei																																							
Underskrift Stad Valderøya Dato 17.02.06 Stempel GISKE KOMMUNE Cecilie Solli bygn.ing. <i>Solli</i>																																							
Kopi sendt til <table border="1"> <tr> <td>Funksjon</td> <td>Namn</td> <td>Adresse</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Feiaren i Giske, her</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Funksjon</td> <td>Namn</td> <td>Adresse</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Nordre Sunnmøre Likningskontor</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Funksjon</td> <td>Namn</td> <td>Adresse</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Valderhaug Rørhandel AS, 6050 Valderøya</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Funksjon</td> <td>Namn</td> <td>Adresse</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Engen Maskinlag ANS, 6040 Vigra</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Funksjon</td> <td>Namn</td> <td>Adresse</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Funksjon</td> <td>Namn</td> <td>Adresse</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				Funksjon	Namn	Adresse		Feiaren i Giske, her		Funksjon	Namn	Adresse		Nordre Sunnmøre Likningskontor		Funksjon	Namn	Adresse		Valderhaug Rørhandel AS, 6050 Valderøya		Funksjon	Namn	Adresse		Engen Maskinlag ANS, 6040 Vigra		Funksjon	Namn	Adresse				Funksjon	Namn	Adresse			
Funksjon	Namn	Adresse																																					
	Feiaren i Giske, her																																						
Funksjon	Namn	Adresse																																					
	Nordre Sunnmøre Likningskontor																																						
Funksjon	Namn	Adresse																																					
	Valderhaug Rørhandel AS, 6050 Valderøya																																						
Funksjon	Namn	Adresse																																					
	Engen Maskinlag ANS, 6040 Vigra																																						
Funksjon	Namn	Adresse																																					
Funksjon	Namn	Adresse																																					

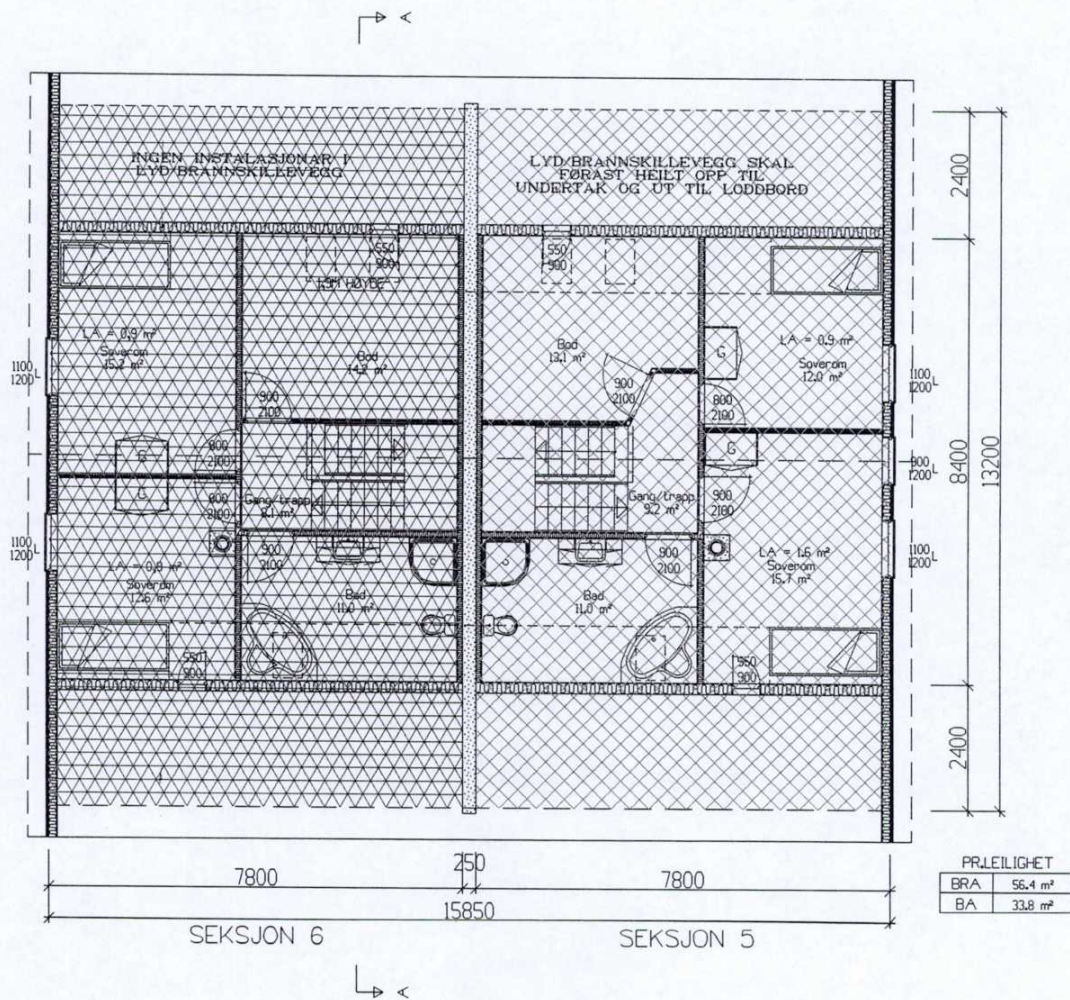












mottatt 02.06.08

Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a		GISKE KOMMUNE Arkivsak: 08/909 Stempel: 08/5454 2 JUN 2008 Arkivkode P: 01 Bygg 1/0063 seksjon 6 Arkivkode S: L42 Avd.: Bygg Kassasjon:		Kommunens saksnr.:
Til kommune: GISKE		Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? SIFU ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, skal byggblankett 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet		
Meldingen gjelder				
Eiendom/ byggested	Gnr. 1 Bnr. 63 Festenr. 0 Seksjonsnr. 6 Bygningsnr. Bolignr.			
	Adresse TEVEGEN Postnr. 6040 Poststed VIGRA			
Tiltakets art	☐ Driftsbygning i landbruket ☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg ☒ Mindre byggearbeid			
	Spesifiser kort tiltakets art Bygging av garasje a 5,6m x 5,6m			
Forhåndskonferanse				
Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☒ Nei		Dersom ja, vedlegg referat Vedlegg nr. E -	
Estetikk				
Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene		Vedlegg nr. E -	
Arealdisponering				
Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan Sett kryss for eksisterende plan			
	Spesifiser nærmere			
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv		Tillatt grad av utnyttning	
	Beregningsregler i reguleringsplan ☐ Prosent bebygd areal (%BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²) ☐ Prosent tomteutnyttelse (% TU) ☐ Annet			
Oppmålt tomt	☒ Ja ☐ Nei Tomteareal			
Bebyggelsen; størrelse og grad av utnyttning	Antall etasjer (TEK § 4-1)	Eksisterende bebyggelse 2 m²	Ny bebyggelse 1 m²	Sum 127,5 m²
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	96 m²	31,5 m²	
	Bebygd areal (NS 3940)			
	Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket			
	Vis beregning av grad av utnyttning			

Arealdisponering (forts.)				
Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense	Vegmidte 7,0 m	
			Annen bygning 3,5 m	
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	☐ Ja	Avstand	☒ Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	☐ Ja	Avstand	☐ Nei
Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes, om være avklart med berørt myndigheter/rettighetshavere.			Vedlegg nr. 1 -	
Tilknytning til veg og ledningsnett				
Atkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:		
	☐ Ja ☒ Nei	☐ Riksveg/fylkesveg Er avkjøringsstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Kommunal veg Er avkjøringsstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☒ Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei		
Vann-forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta			
	☐ - offentlig vannverk ☐ Privat vannverk ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann	Beskriv		
Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?			☐ Ja ☐ Nei	
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta			
	☐ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei			
	Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?			
			☐ Ja ☐ Nei	
Overvann	Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng			
Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)				
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved -	
			X-koordinat: Y-koordinat:	
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode		
Vedlegg				
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant	
Dispensasjonssøknader	B	1 - 1	☐	
Gjenpart av nabovarsel	C	-	☐	
Situasjonsplan	D	1 - 2	☐	
Fasadetegninger og snitt	E	1 - 1	☐	
Andre vedlegg	J	-	☐	
Erklæring og underskrift				
Tiltakshaver				
Tiltakshaver forplikter seg til å la tiltaket bli gjennomført iht. plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)				
Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Ev organisasjonsnr.	
SINDRE NÆSJE RØRVIK		98086516		
Adresse	Postnr.	Poststed		
TEVEGEN	6040	VIGRA		
E-postadresse	☐ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet			
Dato	Underskrift	Gjentas med blokkbokstaver		
26-08	Sindre Næsjø Rørvik			

Nabovarsel

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 er sendt følgende nabovarsel:

Til			
som eier/fester av:			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Eiendommens adresse			

Tiltak på eiendommen:			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1	63	0	6
Eiendommens adresse			
TEVEGEN			
Postnr.	Poststed		
6040	VIGRA		
Eier/fester			
SINDRE NÆSJE RØRVIK			

Det varsles herved om

☒ Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.

- | | | |
|--|---------------------------------------|---|
| ☒ Nybygg | ☐ Anlegg | ☐ Endring av fasade |
| ☐ Riving | ☐ Skilt | ☐ Eiendomsdeling eller bortfeste |
| ☐ Innhengning mot veg | ☐ Bruksendring | ☒ Dispensasjoner |
| ☐ Annet beskriv | | |

Søknaden er lagt ut på besøksadresse:
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varslat er sendt.
(Kopi kan sendes kommunen.)

Ansvarlig søkers adresse

TEVEGEN 6040 VIGRA

E-postadresse

Det varsles herved om

☐ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven

- | | | |
|--|---|--------------------------------|
| ☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81 | ☐ Mindre byggearbeid | ☐ Skilt |
|--|---|--------------------------------|

Meldingen kan sees hos kommunen på adresse:
Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varslat er sendt.

Kommunens adresse

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Bygging av garasje på utsiden av byggegrense i planreg. plan. Dispensasjons søknad. i henhold til tegninger.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	1 - 1	☐
Situasjonsplan	D	1 - 2	☐
Fasadetegninger og snitt	E	1 - 1	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
		Sindre Næsjø Rørvik
Telefon	* I meldingssaker skriver tiltakshaver under	Gjentas med blokkbokstaver
98086516		SINDRE NÆSJE RØRVIK

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Elendom/byggested				Adresse	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr		
1	63	0	6		
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
1	324			KJELL EIKAS	
Adresse				Adresse	
				Postboks 3	
Postnr		Poststed		Postnr	
6040		VIGRA		6059	
Poststedets reg.nr		Dato		Sign	
		28.05.08		Kjell Eikas	
Personlig kvittering for mottatt varsel					
☒ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket					

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
1	330	0	0	ODD AUNE	
Adresse				Adresse	
Postnr		Poststed		Postnr	
6040		VIGRA		6040	
Poststedets reg.nr		Dato		Sign	
		2315		Odd Aune	
Personlig kvittering for mottatt varsel					
☒ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket					

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
1	329			TRUDE EIERLI EIKAS	
Adresse				Adresse	
Postnr		Poststed		Postnr	
6040		VIGRA		6040	
Poststedets reg.nr		Dato		Sign	
		28/5		Trude Eikas	
Personlig kvittering for mottatt varsel					
☒ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket					

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
1				PÅRAGNE AV PER HEIGE ØLNES	
Adresse				Adresse	
				SØRRE HOLVES (SON)	
Postnr		Poststed		Postnr	
6040		VIGRA		6040	
Poststedets reg.nr		Dato		Sign	
		28/5		Søren Holm	
Personlig kvittering for mottatt varsel					
☒ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket					

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
1	307			ANNE LISE N. FURNES	
Adresse				Adresse	
Postnr		Poststed		Postnr	
6040		VIGRA		6050	
Poststedets reg.nr		Dato		Sign	
		125256		VALDERØY	
Personlig kvittering for mottatt varsel					
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket					

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.		Dato: 30/5-08	
Samlet antall sendinger:		Sign	

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested				Adresse	
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr		
1	63	0	5	TEVEGEN 6040 VIGRA	
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
1	63	0	4	Lars Skendake	
Adresse				Adresse	
Postnr				Poststed	Poststedets reg.nr
6040				VIGRA	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign
☒ Varsel er mottatt				28/5	
☒ Samtykker i tiltaket					

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
1	63	0	1	ANNE-KARIN ENGESETH	
Adresse				Adresse	
				TEVEGEN	
Postnr				Poststed	Poststedets reg.nr
6040				VIGRA	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign
☒ Varsel er mottatt				28/5	A. Engeseeth
☒ Samtykker i tiltaket					

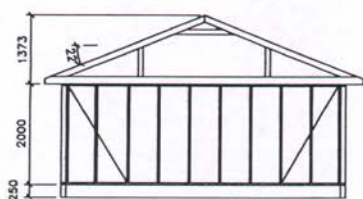
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
1	63	0	0	JULIA ROALDSAND	
Adresse				Adresse	
				TEVEGEN	
Postnr				Poststed	Poststedets reg.nr
6040				VIGRA	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign
☒ Varsel er mottatt				28/5	Julia Raldsand
☒ Samtykker i tiltaket					

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
1	63	0	02/03	BYGGMANN V. HILLENES	
Adresse				Adresse	
Postnr				Poststed	Poststedets reg.nr
6040				VIGRA	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign
☒ Varsel er mottatt				30/5-08	Boate K. Gjorde
☐ Samtykker i tiltaket					

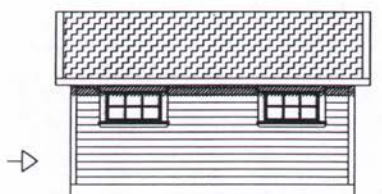
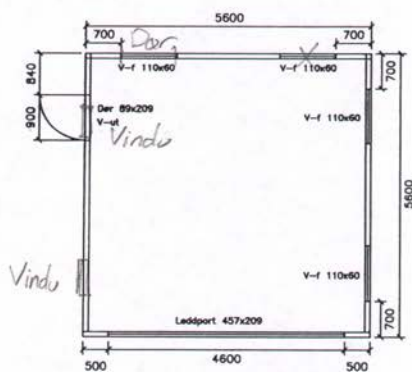
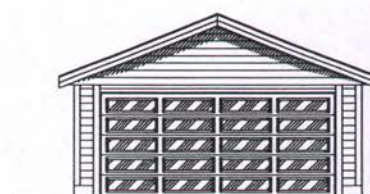
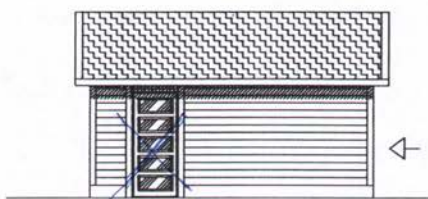
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
Adresse				Adresse	
Postnr				Poststed	Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign
☐ Varsel er mottatt					
☐ Samtykker i tiltaket					

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign



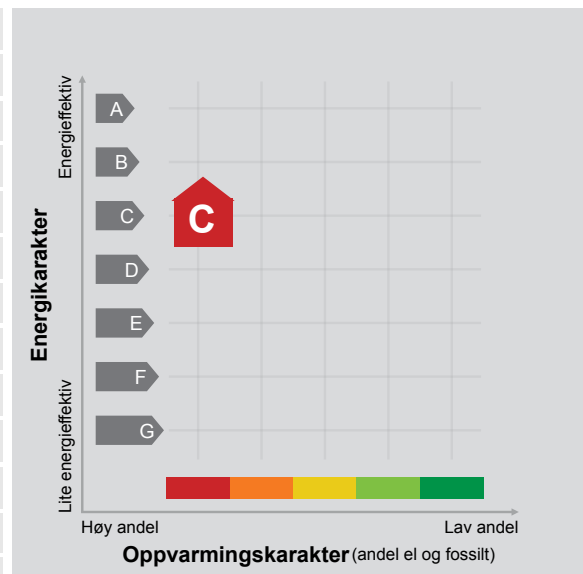
SNITT
BINDINGSVERK 36X98mm



IGLAND GARASJEN		Byggherre: Sindre Næsje Rørvik	
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD		Konstr/tegnet: LLM	
Gnr:	Bnr:	Ordrenr: 10012	Takvinkel: 22°
A5		Målestokk: 1:100	Dato: 19.05.08
		TE: 37 25 70 70 Fax: 37 25 70 71 E-post: post@igland.no	Tegningsnr: 5656A5Lig1po
Tegningen er Igland Industrier AS's eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningsansvar kan ellers fremføres.			

ENERGIATTEST

Adresse	Tevegen 16
Postnummer	6040
Sted	VIGRA
Kommunenamn	Giske
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	63
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17125834
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	8848ffe8-263c-4edc-bb8e-f308c71a452b
Dato	22.05.2024



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.energimerking.no.

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivagnar medverkar til at energibehovet blir redusert.

Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivagnar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme**

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

- **Slå elektriske apparat heilt av**
- **Utføring av service på ventilasjonsanlegg**

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt innneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå

www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggjeår	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	146
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tevegen 16
Postnummer: 6040
Stad: VIGRA
Kommune: Giske
Bustadnummer: H0101
Dato: 22.05.2024 14:35:01
Energimerkenummer: 8848ffe8-263c-4edc-bb8e-f308c71a452b

Kommunennummer: 1532
Gårdsnummer: 1
Bruksnummer: 63
Seksjonsnummer: 6
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 17125834

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak 2: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak 3: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 6: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 7: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplatt til kaldt vatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 9: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand. For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen, kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt, det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømförbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme

I staden for golvvarme eller takvarme med ei styringseining med termostat kan ein vurdere å skifte til ei ny styringseining med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom ein skiftar ut mange slike styringseiningar og/eller panelomnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining. Merk at fleire vanlege typar termostatar også gjev høve til tidsstyring gjennom aktivering ein programfunksjonsknapp bak dekselet, sjå den brukarretteiinga som følgjer med.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Utföring av service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrollerast jamleg slik at ein sikrar at dei fungerer som dei skal. Filter bør skiftast jamleg.

Tiltak 14: Montering av urstyring på avtrekksvifter/ventilasjonsanlegg

Ein bør undersøkje om ventilasjonsanlegget gjev høve til trinnvis regulering av luftmengda (1, 2, 3 eller maks/normal/min) og eventuelt har urstyring kopla til denne funksjonen. Ein bør eventuelt ettermontere eit vekeur som styrer luftmengdene avhengig av brukstida. For bustader bør ikkje ventilasjonen stoppast når bustaden ikkje er i bruk, men det bør vere ein minsteventilasjon på ca. 0,2 l/s per kvadratmeter.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfölar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Tiltak 17: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørbladet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor 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. AVTREKKSIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

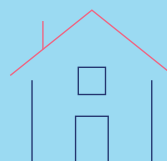
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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.

K 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: 1-0147/26

Adresse: Tevegen 16, 6040 VIGRA, gnr. 1, bnr. 63, snr. 6 i
Giske kommune.

Kontaktperson: Torstein Drevik

Tlf: 916 26 544

Epost: torstein@notar.no

Salgsoppgavedato: 12.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

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: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

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: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

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/