

Stornilsvegen 8

GISKE

notar



Prisantydning Kr. 3 500 000,- Boligtype Leilighet BRA-i/BRA Total 80/85 kvm
Megler Torstein Drevik Tlf 916 26 544

NOTAR.NO

notar



Stornilsvegen 8

Romslig og flott leilighet fra 2015| 3 soverom|
Solrik veranda| Carport| Åpen løsning mellom
stue/kjøkken| Kjøkkenøy

Adresse	Stornilsvegen 8 6052 GISKE
Prisantydning	Kr 3 500 000,-
Omkostninger	Kr 100 490,-
Totalpris	Kr 3 600 490,-
Fellesutgifter	Kr 2 298,-
BRA-i/BRA Total	80/85 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2015
Soverom	3
Etasje	2

Flott og romslig leilighet med rolig beliggenhet på idylliske Giske. Fra leiligheten har man gangavstand til skole, barnehage, idrettsanlegg og flotte badestrender. Leiligheten ligger i 2.etasje og bygget ble oppført i 2015. Leiligheten har god planløsning og inneholder stue/kjøkken med åpen løsning, bad, entrè, gang, 3 soverom(det ene er i dag brukt som walk-in-closet) og bod. I tillegg har leiligheten en utebod samt parkering i carport. Fra stua har man utgang til en solrik veranda. Kjøkkenet har en lys og stor innredning hvor alle hvitevarer er integrerte bortsett fra kjøleskap men dette medfølger også. Badet er helfliset og er utstyrt med gulvvarme, innredning m/servant, dusjhjørne, wc og opplegg for vaskemaskin.
- Velkommen til visning - husk påmelding!

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	16
Vedlegg	18
Budgivning	76

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

Leilighet beliggende på Giske i Giske kommune. Området er et attraktivt område for barnefamilier å bo i med kort avstand til både skole, ungdomsskole og barnehage. Det er dagligvarebutikk på Ytterland. Giske har også et godt idrettstilbud med muligheter for å spille både fotball og håndball.

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

Giske er også kjent for Giskespelet. Forestillingen er et historisk spel som forteller historier knyttet til øyas fortid, spesielt med fokus på middelalderen og de tidlige kongene på Giske, samt kjente personer og hendelser knyttet til området. Giskespelet blir tradisjonelt arrangert på sommeren.

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

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Stornilsvegen 8, 6052 GISKE

OPPDRAKSNUMMER

1-0188/26

SELGER

Sondre Alnes Ytterland

MATRIKKEL

Gårdsnummer 127, bruksnummer 255, seksjonsnummer 4, , ideell andel 1/1.
i Stornilsvegen Boligsameie med orgnr.: 916734727 i Giske kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Leilighet

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 3.199 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst/parkeringsareal og plen. Arealet på tomten gjelder for hele sameiet.

SAMEIEBRØK

85/1510

TAKST

Tilstandsrapport datert 11.08.2026. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

BYGGEÅR

2015

BYGGEMÅTE

Leiligheten er en del av en 6-mannsbolig i to etasjer med kryploft, oppført i 2015.

Bygningen er oppført i en bindingsverkskonstruksjon. Ytterveggene er kledd med liggende trekledning.

Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre med et luftet kaldtloftsrom. Yttertaket har undertak av plater og er tekket med steinbelagte metallplater som en luftet tekking på lekter og sløyfer. Takrenner og nedløp er i metall, med nedløp ført til grunnen.

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag.

Boligen har malte trevinduer og balkongdør med 2-lags glass, samt en malt hovedytterdør.

Det er et overbygd inngangsparti og svalgang/trapper mot øst. Fra stuen er det utgang til en betongveranda med trekkverk.

Til leiligheten tilhører det carport og utebod i et felles bygg. Carporten har asfaltert dekke og er oppført i trekonstruksjoner med takkonstruksjon av treperrer, tekket med papptekking. Uteboden har støpt betonggulv og åpne trekonstruksjoner kledd med liggende bordkledning.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- A.2.13.1 - Vannledninger

Avvik: Videre merking direkte på PEX-rør bør unngås. Kursmerking bør utføres på fordelerskap, merketøyler eller annet egnet underlag. Dersom type rør og merkepenn kan identifiseres, anbefales det å innhente vurdering fra rørprodusent eller kvalifisert rørlegger. Utskifting av rør vurderes bare dersom slik vurdering tilsier dette, eller dersom det oppstår tegn til materialpåvirkning eller lekkasje.

Den praktiske konsekvensen er først og fremst usikkerhet om eventuell langtidspåvirkning av de merkede rørene. Om merkingen er av betydning for rørets levetid, kan ikke fastslås uten dokumentasjon for rørtype og brukt merkepenn, eventuelt produsentvurdering.

- A.3.24.1 - Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)

Avvik: Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- A.2.1.8 - Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Dusjonen grenser mot yttervegg og kjøkkeninnredning, slik at hulltaking bak denne er ikke mulig. Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra tilstøtende gang inn mot på siden av innredning, som er mindre utsatte deler av våtromskonstruksjonen. Det er målt 8 vekt% fuktighet i treverk inne i hulltakingen, tørt treverk. Undersøkelsen ga ikke indikasjoner på unormale fuktforhold eller skade, og målingen vurderes som et indikativt supplement til den øvrige tilstandsvurderingen.

Jfr vurderinger under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

VIKTIG

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, konsentrert småhus datert 18.09.2013.

Eiendommen er også avsatt til boligbebyggelse ihht kommuneplanens arealdel 2018 – 2030 datert 14.06.2018.

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

Gulvvarme på bad.

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i carport. Gjesteparkering på sameiet sin tomt.

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.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest angående en seks-mannsbolig og tre firemannsboliger på datert 08.02.2017.

BYGGETEGNINGER:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som samsvarer med faktisk utførelse og dagens bruk.

RADONMÅLING

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

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

Leiligheten inneholder stue/kjøkken, bad/vaskerom, 2 ganger, 3 soverom og bod.

Veranda på ca. 5 kvm.

Leiligheten har også en carport samt bod.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 11.08.2026, utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

STANDARD

Overflater med malte plater på vegg, himlingsplater i tak og parkett på gulv. Bod/teknisk rom med flislagt gulv og sluk.

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte hvite fronter og laminat benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Løst kjøl/fryseskap. Avtrekk fra kokesone via ventilator. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Det er parkett på gulv.

Bad fra 2015 med flislagt gulv og vegger, gulvvarme og himlingsplater. Dusjhjørne, toalett, servant og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft via luftespalte ved dør.

Tekniske installasjoner:

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, aggregat plassert i bod.
- Vannledninger som rør-i-rør med fordelerskap og stoppekran i bod.
- Avløpsledninger hovedsakelig i plast (PVC/PP).
- Varmtvannsbereder ca. 120 liter i bod med avrenning til sluk.
- Sentralstøvsuger.
- Det elektriske anlegget er fra byggeår, utført av ACEL AS god dokumentasjon i skapet.
- Brannslukningsapparat og røykvarslere.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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: 80 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 85 m²

TBA: 5 m²

LEILIGHET

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 80 m² Bod, stue/kjøkken, bad/vaskerom, 2 ganger og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 m² Veranda.

CARPORT/BOD

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod og carport

IKKE MÅLBARE AREALER

Carport har ikke måleverdig areal.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 500 000,-

VERDITAKST

Kr 3 500 000,-

EIENDOMSSKATT

Kr 5 813,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer i 2026.

FELLESKOSTNADER

Kr. 2 298,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Forsikring på byggene (ikke innbo), beis til bygningene, kommunaleavgifter og brøyting av fellesareal.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 763 696,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 054 784,- 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. 3 500 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 87 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 100 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 600 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1958/103175-4/58 23.10.1958 RETTIGHET

Rettighetshaver: GISKE KOMMUNE

ORG.NR: 964 980 721

LEIEAVTALE

BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT

TIL GRUNN FOR RØRLEDNING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1532 GNR: 127 BNR: 255

1983/100182-2/58 11.01.1983 ** NYE VILKÅR I LEIE

GRUNNDATA

2015/1019803-1/200 03.11.2015 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 85/1510

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO

27.07.2026

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

POLISENUMMER

15641468

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Verken selger eller styreleder har på forespørsel fra meglerforetaket fremlagt sameiets regnskap/budsjett.

DYREHOLD

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23.

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

21.08.2026

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.	28 000,-	(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.)
Foto, 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 ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i

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

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

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Ferdigattest
- Vedtekter
- 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.

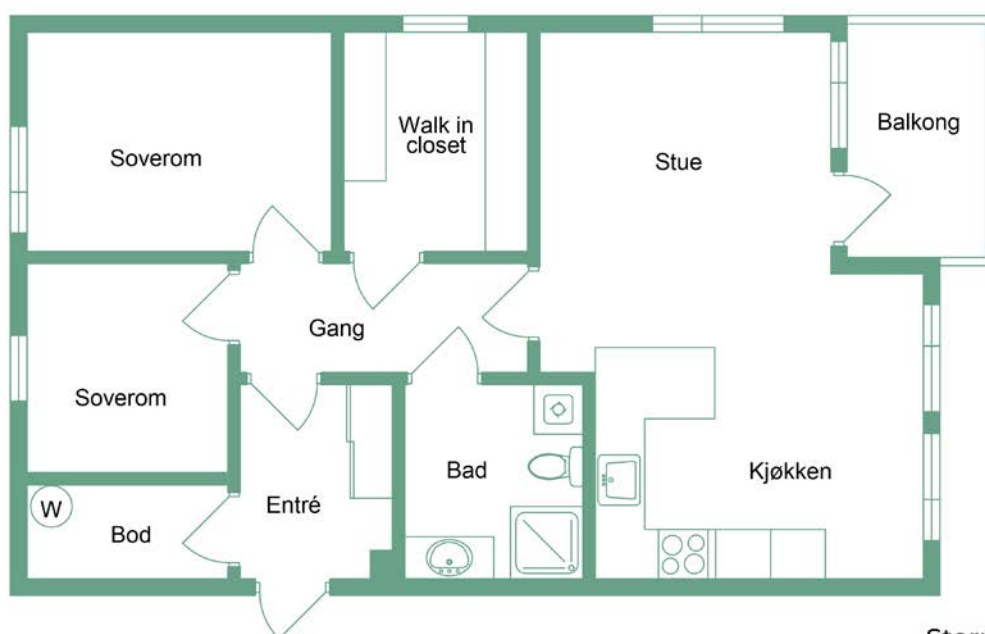
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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



Stornilsvegen 8

notar

notar.no @notaraalesund

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

STORNILSVEGEN 8

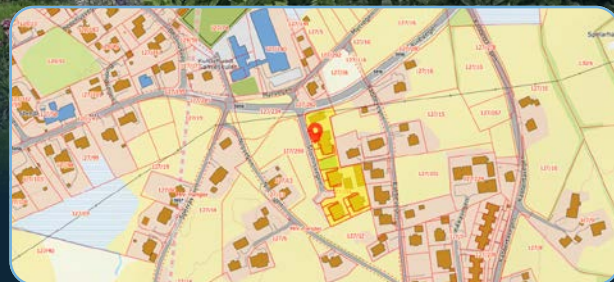
- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Ferdigattest
- Vedtekter
- Energiattest



LEILIGHET · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Stornilsvegen 8

6025 ÅLESUND



Matrikkel	Gnr 127: Bnr 255, : Snr 4
Kommune	1532 GISKE KOMMUNE
Byggeår	2015
Befaringsdato	11.08.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Referansenummer	STUCFTZG
Rapportdato	12.08.2026

0
TG3

2
TG2

23
TG1

0
TG0

Vurdert markedsverdi
kr 3 500 000

BRA-i
80 m²

BRA-e
5 m²

BRA-b
0 m²

TBA
5 m²

§ 1-6. Rapportens varighet

«Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen»

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025



møretakst

Takstingeniør Frode Mauren
tlf 922 36 850 - frode@moretakst.no

AUTORISERT FORETAK

Sunnmøre Eiendom Takst AS

Org.nr 911810239

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold	4
1.1 - Sammendrag	4
1.2 - Spesielle forhold	4
1.3 - Oppdragets mandat	4
1.4 - Oppdrag	5
2 - Eiendom og bygninger	7
2.1 - Beskrivelse av område	7
2.2 - Eiendommer	7
2.3 - Bygninger	7
3 - Tilstandsrapport	11
3.1 - Oppsummering	11
3.2 - Leilighet	12
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg	18
3.4 - Lovlighetsmangler	19
4 - Verdivurdering	20
4.1 - Oppsummering	20
4.2 - Teknisk verdi	20
4.3 - Sammenlignbare objekter	21
5 - Bilder	22
6 - Vedlegg og kilder	23
7 - Forutsetninger	24
8 - Ansvarlig takstingeniør	27

9 - Versjoner av rapporten

28

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Eiendommen består av en 4-roms leilighet i 2. etasje i en 6-mannsbolig over to etasjer med kryploft, tatt i bruk i 2015 med ferdigattest fra 2017. Leiligheten er en del av et sameie med totalt 18 leiligheter og har veranda mot vest, overbygd inngangsparti samt svalgang og trapp mot øst. Til leiligheten følger carport og utebod i et felles carport-/bodbygg.

Samlet fremstår eiendommen som en relativt moderne leilighet med ordinær standard og uten påviste alvorlige tilstandsforhold innenfor rapportens rammer. Jamfør Tilstandsrapport.

1.2 Spesielle forhold

- 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.
- Objektet er endel av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet samt konstruksjoner som har en særlig nær tilknytting direkte mot leiligheten.
- Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av selve boligdelen - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som carport/bod kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng:
 - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
 - Nedenfornevnte konstruksjoner vurderes hver for seg, men må ses i sammenheng:
 - (Fasader og veggkonstruksjon)
 - (Taktekking, takkonstruksjon, takutstyr/beslag og overlysvinduer).

1.3 Oppdragets mandat

Tilstandsrapporten er utarbeidet med undersøkelsesnivå i samsvar med forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er gjennomført i henhold til NS 3600:2025

1.4 Oppdrag

Kunde/rekvirent

Ytterland Søndre Alnes

Formål med taksten

Tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

Verdi

kr 3 500 000

Dato verdsetting

12.08.2026

Befaringsdato

11.08.2026

Tilstede på befaringen

Frode Mauren, Søndre Ytterland

Takstingeniør

Frode Mauren

frode@moretakst.no

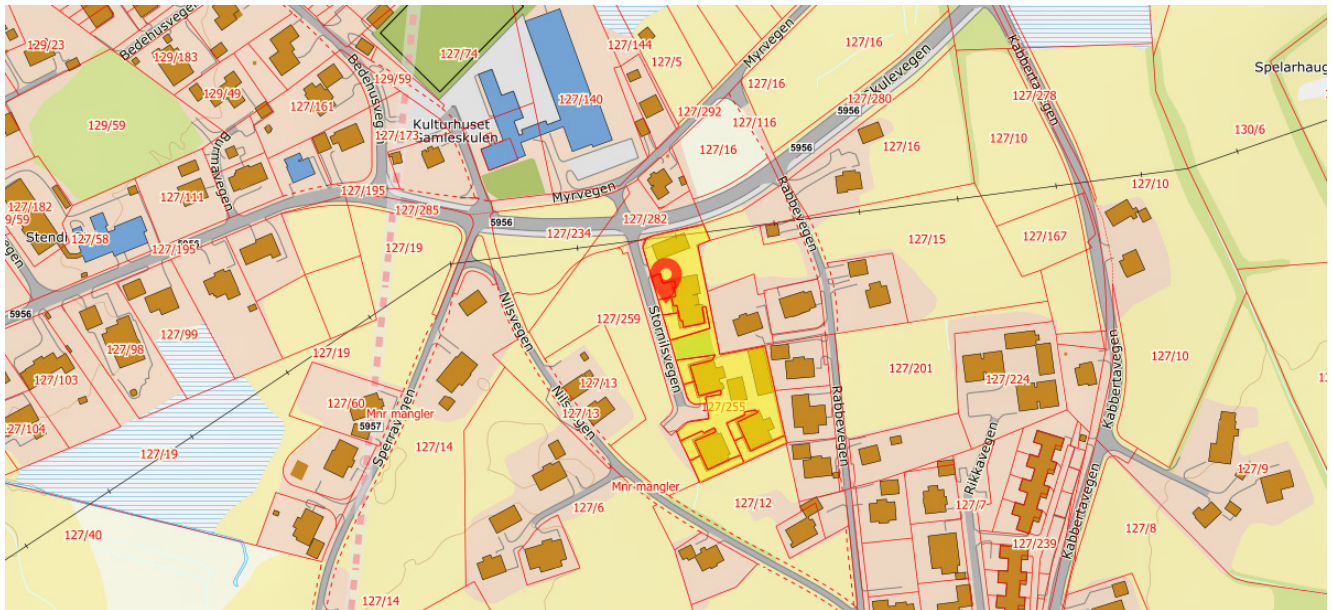
Tlf. 92236850

21.08.2026



Frode Mauren

(Oppdrag: 03c6605f-485e-4082-8e97-e4e7c66034f5 - version 2)



Kilder: Kartverket

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Områdebeskrivelse:

Stornilsvegen ligger på Giske i Giske kommune i et rolig og etablert boligområde med hovedsakelig småhusbebyggelse, grøntarealer og landlige omgivelser. Giske skule og Giske barnehage ligger i nærområdet, og det er kort vei til lekeplasser, ballbane og øvrige aktivitetssområder. Strandsonen rundt øya gir gode muligheter for turer og friluftsliv. Dagligvarebutikk finnes på Valderøya og Godøya, mens Ålesund sentrum ligger ca. 13 km unna. Området har lite lokaltrafikk og forbindelse til de øvrige øyene i kommunen via vei.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		Tomteareal	3199.1 m ²
Kommune	1532 GISKE		
Gårdsnummer	127		
Bruksnummer	255		
Seksjonsnummer	4		

Totalt tomteareal 3199.1 m²

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal 85 m²

Sum BRA-i 80 m²

Sum BRA-e 5 m²

Sum BRA-b 0 m²

Sum TBA 5 m²

2.3.1 LEILIGHET

Andre småhus m/3 boliger el fl

Stornilsvegen 8
6025 ÅLESUND

Byggeår: 2015



Seksjoner og hjemmelshavere

Gnr 127: Bnr 255

Seksjon 4

Sondre Ytterland

1/1

2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD

Leilighet i 6-mannsbolig i 2 etasjer pluss kryploft, oppført i 2015 med ferdigattest i 2017. Seksjonen ligger i 2. etasje.

Yttertak med W-takstoler og kaldtloft, undertak av plater og tekking med steinbelagte metallplater (Decra e.l.). Takrenner og nedløp i metall, nedløp ført til grunnen.

Yttervegger i bindingsverk med liggende trekledning.

Malte trevinduer og balkongdør med 2-lags glass, malt hovedytterdør.

Overbygd inngangsparti og svalgang/trapper mot øst. Utgang fra stue til betongveranda ca. 5 m² med trerekkverk

INNENDIGE FORHOLD

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Overflater med malte plater på vegg, himlingsplater i tak og parkett på gulv.

Bod/teknisk rom med flislagt gulv og sluk.

Innvendige dører i malte fyllingsdører.

VÅTROM

Bad fra 2015 med flislagt gulv og vegger, gulvvarme og himlingsplater. Dusjhjørne, toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft via luftespalte ved dør.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte hvite fronter og laminat benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Løst kjøl/fryseskap. Avtrekk fra kokesone via ventilator. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Det er parkett på gulv.

TEKNISKE FORHOLD

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, aggregat plassert i bod.

Vannledninger som rør-i-rør med fordelerskap og stoppekran i bod.

Avløpsledninger hovedsakelig i plast (PVC/PP).

Varmtvannsbereder ca. 120 liter i bod med avrenning til sluk.

Sentralstøvsuger.

Det elektriske anlegget er fra byggeår, utført av ACEL AS god dokumentasjon i skapet.

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

2.3.1.2 AREAL

6-mannsbolig på 2 etasjer pluss kryploft, oppført i 2015 med ferdigattest fra 2017. Det er veranda mot vest, overbygd inngangsparti og svalgang /trapper mot øst. Leiligheten er beliggende i 2. etasje.

Det er endel av et sameie bestående av 18 leiligheter fordelt på 4-mannsboliger og en 6-mannsbolig.

2.etasje		TBA: 5 m ²	Sum BRA: 80 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Soverom, Bod, Stue/kjøkken, Gang, Soverom, Soverom, Gang, Bad/vaskerom		80 m ²

2.3.1.3 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

Tomtebeskrivelse:

- Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst/parkeringsareal og plen etc.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen er regulert til boligformål.

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Adkomstveg/parkering:

- Eiendommen har adkomst via regulert og asfaltert veg

Kostnader:

- Felleskostnader kr 2 298 pr mnd
- Eiendomsskatt kr 5 813 pr år

2.3.2 CARPORT/BOD

Carport/bod

Stornilsvegen 8
6025 ÅLESUND

Byggeår: 2015



2.3.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Til leiligheten tilhører det carport og utebod i felles carport/bodbygg.

Carport har asfaltert dekke, oppført i trekonstruksjoner og takkonstruksjon med treperrer, taket er tekket med papptekking.

Utebod har støpt betonggulv, åpne trekonstruksjoner kledd med liggende bordkledning. Det er innlagt strøm.

Da tilleggsbygningen ikke oppfyller kravene til en fullverdig bolig- eller fritidsboligenhet iht. forskrift om tryggere bolighandel, omfattes den ikke av forskriftens krav til tilstandsvurdering. Bygningen er derfor kun beskrevet i denne rapporten, uten at det er foretatt en tilstandsvurdering med tilhørende TG-vurdering

2.3.2.2 AREAL

Carport er ikke måleverdig areal.

1.etasje		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 5 m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Bod, Carport		5 m ²

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

LEILIGHET

A.2.13.1	Vannledninger	TG2
A.3.24.1	Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)	TG2
A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG1
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG1
A.2.1.5	Ventilasjon	TG1
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG1
A.2.1.9.1	Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG1
A.2.11.1	Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller	TG1
A.2.12.1	Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte	TG1
A.2.13.2	Avløpsledninger (spillvann og overvann)	TG1
A.2.13.3	Varmtvannsbereder	TG1
A.2.15.1	Skadedyr og fuktkrevende insekter	TG1
A.2.2.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.2.4	Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt	TG1
A.2.2.6	Innredning	TG1
A.2.4.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.4.2	Overflater – Gulv	TG1
A.3.17.1	Yttervegg – Konstruksjon	TG1
A.3.17.2	Yttervegg – Kledning	TG1
A.3.17.3	Vinduer og ytterdører	TG1
A.3.18.1	Tak- og loftskonstruksjon	TG1
A.3.18.2	Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp	TG1
A.3.19.1	Utkragede eller understøttede konstruksjoner	TG1
A.2.1.8	Kontroll i tiliggende konstruksjoner	TGiU
A.2.1	Våtrom (bad, vaskerom)	
A.2.1.7	Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone	
A.2.14.1	Radon	
A.2.2	Kjøkken	
A.2.4	Andre rom (eksklusive spesialrom)	
A.2.9.1	Ildsteder og skorsteiner inne i boligen	
A.3.17	Yttervegg	
A.3.23.1	Skredfare	
A.3.23.2	Flomfare	

3.2 Leilighet



Byggeår: 2015

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Våtrom (bad, vaskerom)

Beskrivelse:

Badet er fra 2015, det foreligger ferdigattest som bekreftelse på at uavhengig kontroll skal ha funnet sted. Rommet er utført med flislagt gulv og vegger, gulvvarme, himlingsplater i innvendige tak. Badet har dusjhjørne (endret i forhold til opprinnelig levert med dusjkabinett), toalett og innredning med servant samt opplegg for vaskemaskin.



Oversikt bad

TG1 A.2.1.1 - Overflater - Vegger og himling

TG1 A.2.1.2 - Overflater - Gulv

Beskrivelse:

Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.

Det er målt et lokalt fall på ca 20 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.

Forholdet vurderes å være innenfor gjeldende krav.

TG1 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse:

Det er smøremembran og plastsluk fra byggeår, membranen/tettesjiktet er nå ca 11. år.
Det er målt ca 40 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, det er i tillegg terskellist, men ukjent om det er bakenforliggende tettesjikt.

TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:

Det er plastsluk fra byggeår vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.
Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.



Plastsluk fra byggeår

TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:

Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjon. Det er påvist tilluft via luftespalte ved dør.

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

A.2.1.7 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Beskrivelse:

Det er ikke mulig å kontrollere eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføringer for ventilasjonskanaler, innfelt belysning eller lignende uten demontering av bygningsdeler. Vurderingen er derfor utelukkende basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater.

TGiU A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Dusjonen grenser mot yttervegg og kjøkkeninnredning, slik at hulltaking bak denne er ikke mulig.
Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra tilstøtende gang inn mot på siden av innredning, som er mindre utsatte deler av våtromskonstruksjonen. Det er målt 8 vekt% fuktighet i treverk inne i hulltakingen, tørt treverk. Undersøkelsen ga ikke indikasjoner på unormale fuktforhold eller skade, og målingen vurderes som et indikativt supplement til den øvrige tilstandsvurderingen.
Jfr vurderinger under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG1 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

Prosjektet er byggemeldt 16.4.2015, og har dermed krav til uavhengig kontroll på våtrommets tettesjikt. Det foreligger ferdigattest datert 8.2.2017 som bekreftelse på at uavhengig kontroll har funnet sted. Ferdigattest på et slikt bad er et av kriteriene for godkjent dokumentasjon ihht NS 3600 2025. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på selve kontrollen på tettesjiktet, men heller ikke krav til dette når ferdigattest foreligger.

A.2.11 - Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

TG1 A.2.11.1 - Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

Beskrivelse:

I 2.etasje, i stue/kjøkken og gang er det målt høydeforskjeller i gulv/etasjeskiller på ca 7 og 6 mm, målt ved lasermålinger over lengder på ca. 2,0 m og minimum 5 punkter i lett tilgjengelige deler av rommet. Videre er det registrert gjennomgående høydeforskjell i gulv/etasjeskiller på inntil 8 og 6 mm gjennom hele disse to rommene, basert på punktvis lasermålinger ca. midt i rommet og minimum et kontrollpunkt mot hver vegg. Trebjelkelag som etasjeskille.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG1 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Beskrivelse:

Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk via aggregat med varmegjenvinning, som gir kontrollert luftskifte og redusert varmetap. Anlegg er montert i bod



A.2.13 - Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

TG2 A.2.13.1 - Vannledninger

Beskrivelse:

Innvendig vannledning er utført som rør-i-rør system med fordelerskap, der selve vannrøret ligger beskyttet i varerør frem til tappsteder. Stoppekran er påvist i bod. Kurser i rørskapet er merket med tusj.

PEX-rør i fordelerskap er merket direkte på rørmaterialet med tusj. Direkte merking på PEX-rør er angitt som kriterium for TG 2 i NS 3600:2025. Tilstandsgraden er satt i samsvar med dette kriteriet.

Det foreligger ikke dokumentasjon i saken som viser at aktuell type tusj har medført materialskade, redusert tetthet eller redusert levetid på de aktuelle rørene.

Vurdering/Avvik:

- Videre merking direkte på PEX-rør bør unngås. Kursmerking bør utføres på fordelerskap, merketøyler eller annet egnet underlag. Dersom type rør og merkepenn kan identifiseres, anbefales det å innhente vurdering fra rørprodusent eller kvalifisert rørlegger. Utskifting av rør vurderes bare dersom slik vurdering tilsier dette, eller dersom det oppstår tegn til materialpåvirkning eller lekkasje.
- Den praktiske konsekvensen er først og fremst usikkerhet om eventuell langtidspåvirkning av de merkede rørene. Om merkingen er av betydning for rørets levetid, kan ikke fastslås uten dokumentasjon for rørtipe og brukt merkepenn, eventuelt produsentvurdering.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- PEX-rør er generelt robuste og designet for lang levetid, og risikoen for skade som følge av slik merking vurderes som

relativt lav.

- Avviket kan iflg NS 3600 2025 likevel medføre noe forhøyet usikkerhet knyttet til rørets levetid og tetthet på merkede steder, og bør opplyses til eier/kjøper.
- Det anbefales å unngå videre bruk av sprittusj direkte på vannrør, og ved framtidig rørarbeid kan det vurderes å inspisere merkede områder og eventuelt skifte rørsegmenter dersom det oppdages misfarging, sprekkdannelse eller andre tegn til materialpåvirkning.



TG1 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Beskrivelse:

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i nyere bygninger. Utelukkende vurdert utifra alder og materiale.

TG1 A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Beskrivelse:

Boligen har en 120 l varmtvannstank. Tanken er plassert i bod. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventil til sluk i rommet, og plasseringen anses som faglig forsvarlig ut fra dagens bruk.

A.2.14 - Radon

A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG1 A.2.15.1 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse:

Det er ved befaring innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, samt gjennomgang av egenerklæringen, ikke avdekket forhold som tyder på angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

A.2.2 - Kjøkken

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredningen er fra byggeår. Den har glatte hvite fronter, laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er løst kjøøl/fryseskap. Det er avtrekk fra kokesone via ventilator, samt montert komfyrvakt og vannstoppsystem.

Det er parkett på gulv.



Oversikt kjøkken

TG1 A.2.2.2 - Overflater - Gulv

TG1 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

TG1 A.2.2.6 - Innredning

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

Beskrivelse:

Boligen har i hovedetasje malte plater på veggflater og himlingsplater innvendige tak. Det er parkett på gulv. Bod/teknisk rom har flislagt gulv med sluk.

TG1 A.2.4.1 - Overflater - Vegger og himling

TG1 A.2.4.2 - Overflater - Gulv

A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:

Det er ikke montert pipe i boligen.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

Beskrivelse:

Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon. Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater. Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med liggende bordkledning. Det er kun den delen av konstruksjonen som har en særlig nær tilknytning til den vurderte leiligheten som inngår i denne vurderingen, og ikke hele konstruksjonen.

Leiligheten har malte trevinduer og balkongdør med 2-lags glass.
Malt hovedytterdør til leiligheten.

TG1 A.3.17.1 - Yttervegg - Konstruksjon

TG1 A.3.17.2 - Yttervegg – Kledning

TG1 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

A.3.18 - Yttertak

TG1 A.3.18.1 - Tak- og loftskonstruksjon

Beskrivelse:

Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre med et luftet kaldtloftsrom, det er adkomst til kaldtloftet via trappeluke, men adkomsten er ment kun til bruk til helt nødvendig inspeksjon, det er betydelig med isolasjon uten gulv og dermed kun besiktiget fra lukeområdet.

- Det er kun den delen av konstruksjonen som har en særlig nær tilknytning til den vurderte leiligheten som inngår i denne vurderingen, og ikke hele konstruksjonen.



TG1 A.3.18.2 - Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

Beskrivelse:

Taket er tekket med steinbelagte metallplater (Decra e.l.) som luftet tekking på lekter og sløyfer over undertak. Undertak er av plater.

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

Taket (takkonstruksjon, renner/beslag, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset til denne observasjonsvinkelen. Det er ikke foretatt nærmere inspeksjon fra taknivå. Selv om det ikke ble registrert synlige skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse. Denne usikkerheten må tas i betraktning. Nærmere kontroll kan utføres av fagkyndig person under forsvarlige forhold.

- Det er kun den delen av konstruksjonen som har en særlig nær tilknytning til den vurderte leiligheten som inngår i denne vurderingen, og ikke hele konstruksjonen.

A.3.19 - Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende

TG1 A.3.19.1 - Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Beskrivelse:

Det er utgang fra stue til sørvendt betongveranda på ca 5 kvm, trekkverk med høyde ca 1,03 m.

A.3.23 - Geologiske forhold

A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:

Vurdering av skredfare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart og NVEs/KVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred. Det fremgår ikke hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer skredfare på eiendommen.

A.3.23.2 - Flomfare

Beskrivelse:

Vurdering av flom fare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart. Det fremgår ikke hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer flomfare på eiendommen.

A.3.24 - Andre forhold for boligeiendommen utvendig

TG2 A.3.24.1 - Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)

Beskrivelse:

Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget.

Vurdering/Avvik:

- Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Sameiet/styret bør utarbeide tilstandsanalyserapport for fellesdeler og etablere vedlikeholdsplan.
- Dette er normalt sameiets/styrets ansvar, ikke den enkelte seksjons. Manglende planverk kan føre til feilprioritert/ utsatt vedlikehold, uforutsette driftsavvik og følgeskader, noe som kan medføre økte felleskostnader eller ekstraordinære innkrevinger.

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

Har det lokale el-tilsynet (DLE) gjennomført tilsyn i boligen de siste 5 årene?

Nei

Det elektriske anlegget er fra byggeår, det foreligger god dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma; ACEL AS . Utifra alder og det at det foreligger god dokumentasjon på anlegget i form av samsvarserklæringer etc fra utførende på el-arbeid i boligen datert 2.8.2016, så legges denne dokumentasjon til grunn i vurderingen. Vurderingen er satt basert på denne dokumentasjonen og enkel visuell observasjon av anlegget, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget. Det er i tillegg el tilsynkontroll fra 3.6.2020 med rettelse (dokumentasjon).

OPPLYSINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert?

Ja

År: 2015

Opplever eier at sikringene løses ut ofte?

Nei

Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang i det elektriske anlegget?

Nei

Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet?

Ja

Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen?

Ja

VISUELL KONTROLL

Er plugg/tilkobling til varmtvannsbereder uten tegn til brunsvidd eller varmgang?

Ja

Er det synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet og sikret?

Ja

Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap tette (uten å åpne kapslinger)?

Ja

SAMSVARERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?

Ja

Foreligger det samsvarerklæring for arbeid utført etter 1999?

Ja

Det elektriske anlegget er fra byggeår, det foreligger god dokumentasjon i skapet fra utførende installasjonsfirma; ACEL AS

BEHOV FOR KONTROLL

Er det, basert på opplysningene og observasjonene, behov for kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person?

Nei

Jamfør beskrivelse av anlegget.

3.4 Lovlighetsmangler

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som samsvarer med faktisk utførelse og dagens bruk.

Dette innebærer at tilgjengelige tegninger er godkjent av bygningsmyndighetene og samsvarer med faktisk utførelse og bruk av bygget. Løsning, rominndeling og funksjon er i tråd med det som er omsøkt og godkjent. Forholdet anses som avklart og uten kjente avvik av betydning.

Brannskille:

- Det er ikke påvist åpenbare avvik i brannskille i forhold til dagens krav.

Slukkeutstyr og brannvarsling:

- Det er påvist brannslukningsutstyr og røykvarsler.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	12.08.2026
Estimert markedsverdi	3 500 000

4-roms selveierleilighet beliggende i 2.etasje i 6-mannsbolig fra 2015 på Giske i Giske kommune.

Boligen ligger attraktivt til med gode sol og utsiktsforhold. Boligen er ca 11 år og har normal slitasjegrad utifra dette, jmfør Tilstandsrapport.

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

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

4.2 Teknisk verdi

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	3 012 400
Diverse tillegg	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 310 000
Teknisk verdi Leilighet (avrundet fra 2 752 400)	2 750 000

Carport/bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 50 000
Teknisk verdi Carport/bod	300 000

Sum alle bygg

Normale byggekostnader alle bygg	3 362 400
Diverse tillegg alle bygg	50 000
Fradrag alle bygg	- 360 000
Teknisk verdi alle bygg	3 050 000

Tomteverdi

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

Beregnet tomteverdi	600 000
---------------------	---------

Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger

3 650 000

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m ²
Stornilsvegen 18, 6052 GISKE Byggeår: 2016 Soverom: 3	06/12/2026	3 600 000	3 550 000	43 827 Areal: 81 m ²
Stornilsvegen 28, 6052 GISKE Byggeår: 2015 Soverom: 3	07/21/2023	3 100 000	3 100 000	38 272 Areal: 81 m ²
Stornilsvegen 14, 6052 GISKE Byggeår: 2015 Soverom: 3	06/12/2026	3 550 000	3 530 000	43 580 Areal: 81 m ²
Stornilsvegen 8, 6052 GISKE Byggeår: 2015 Soverom: 3	12/11/2024	3 100 000	3 150 000	39 375 Areal: 80 m ²
Stornilsvegen 8, 6052 GISKE Byggeår: 2015 Soverom: 2	08/30/2023	2 850 000	2 800 000	44 444 Areal: 63 m ²
Stornilsvegen 30, 6052 GISKE Byggeår: 2015 Soverom: 3	03/10/2023	3 000 000	3 050 000	37 654 Areal: 81 m ²
Stornilsvegen 26, 6052 GISKE Byggeår: 2015 Soverom: 3	07/28/2023	2 750 000	2 650 000	33 974 Areal: 78 m ²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris

40 055 kr

5 Bilder



6 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Tegninger	11.04.2014		Nei
Midlertidig brukstillatelse snr 4	15.12.2015		Nei
Ferdigattest	08.02.2017		Nei
Egenerklæring	12.08.2026		Nei
Reguleringskart	12.08.2026		Nei
Situasjonskart	12.08.2026		Nei

7 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):

FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten som er laget i tråd med Avhendingslova sin forskrift «Tryggere bolighandel» er en NIVÅ 1 rapport som i utgangspunktet kun er basert på visuelle observasjoner med tillegg av stikktakninger, fuktmålinger/fuktsøk i overflatematerialer. I tillegg gjøres det inngrep (hulltaking) i enkelte konstruksjon slik som i trevegger i rom under terreng og i vegger bak våtsone e.l. på våtrom (fra tilstøtende rom).

Det poengteres at de aller fleste undersøkelser er basert på stikkprøver på deler av konstruksjonene, og ikke en 100 % undersøkelse av alle synlige deler av en konstruksjon. De henvises her til anbefalte stikkprøvenivå i NS 3600.2025 på enkelte konstruksjoner.

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

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

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKESESNIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

Forskriften «Tryggere bolighandel» til avhendingsloven danner rammene for denne rapporten. Alle konstruksjoner som er endel av denne forskriften skal undersøkes av bygningssakkyndig/takstingeniør så lenge konstruksjonen er endel av boligen som undersøkes eller at det tydelig fremgår hvorfor eventuelt en konstruksjon som er omtalt i forskriften IKKE er undersøkt.

Det kan være konstruksjoner som IKKE fremgår av undersøkelsesnivået i nevnte forskrift likevel er tatt med utifra bygningssakkyndige/ takstingeniørens vurderinger, da vil dette fremgå i rapporten. Forskriftens §2-23 henviser til NS 3600.2025 når det gjelder setting av tilstandsgrader.

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ

Rapporten bygger på en befaring av de delene av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet, og i tråd med kravene i forskriften til avhendingsloven. Vurderingene er basert på det den bygningssakkyndige faktisk kunne undersøke og vurdere på befaringstidspunktet, og er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Undersøkelsene er primært utført etter undersøkelsesnivå i forskriften Tryggere bolighandel.

I praksis innebærer dette:

Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten inngrep som riving eller demontering. Bygningsdeler som er skjult, tildekket (for eksempel av snø), eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt. Det gjennomføres ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller bygningsdeler, som elektrisk anlegg, ventilasjon, isolasjon eller piper. Løsøre, inventar, hvitevarer og integrert utstyr vurderes ikke. Vurdering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft, stige eller bakkenivå, eller fra taket der det er sikkerhetsmessig forsvarlig utifra bygningssakkyndiges vurdering. De fleste konstruksjoner blir undersøkt utifra et «stikkprøve-prinsipp» enkelte steder, for eksempel ved bruk av spiss redskap i enkelte deler av konstruksjonen, funksjonstesting av enkelte vinduer etc, men dette gjelder kun utvalgte punkter og gir ikke full oversikt over hele konstruksjonen eller alle bygningsdeler.

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

NS 3600.2025 angir «normal slitasjegrad» til Tilstandsgrad 1 (TG1). «NS 3600.2025 legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som IKKE påvirker bygningsdelens funksjon»

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

Endel konstruksjoner blir vurdert opp i mot dagens krav og regelverk, dette gjelder blant annet helse-miljø-sikkerhets forhold(HMS) – disse forholdene settes det ikke tilstandsgrader på. Videre har endel konstruksjoner på våtrom og enkelte andre spesialrom krav opp mot dagens krav, f.eks. fall/ høydeforskjeller, tettesjikt, dokumentasjon, ventilasjon etc.

ELEKTRISKE ANLEGG

Formålet med vurderingen av det elektriske anlegget er å avklare om det foreligger dokumentasjon på nyere el-tilsyn, samt å vurdere om det er behov for nærmere gjennomgang av anlegget utført av elektrofaglig person.

Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og innebærer ikke en faglig kontroll eller teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en slik

vurdering.

Dersom det ikke kan fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på nyere kontroll, eller det avdekkes forhold som gir grunn til tvil, anbefales det at anlegget gjennomgås av kvalifisert elektroinstallatør

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 gis 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. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

AREAL

Arealmålinger og arealoppstilling er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger.

Oppgitte arealer gjelder på tidspunktet boligen ble oppmålt. For at et areal skal være måleverdig må rommet ha fri høyde på minimum 1,90 m over gulv, samt i en bredde på minst 0,60 m. For eksempel vil et loft med skråtak kun få medregnet areal der disse kravene er oppfylt. I tillegg må rommet ha adkomst via dør eller luke, og gulvet må være gangbart.

DEFINISJONER

NS 3600:2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakyndig i rapporten, noen gjengis her:

referansenivå - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningdelen*

avvik - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn

symptom - observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand en bygningsdel befinner seg

faglig god utførelse - faglige løsninger utført i henhold til lov, forskrift, funksjonskrav, preaksepterte ytelser, analyse, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse

bolig - bygning eller boenhet som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig

fellesdel - del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold

småhus - bolig som er frittliggende og sammenbygd med inntil 3 etasjer

bygningssdel - del av bygning eller annet byggverk

vanninstallasjon - innvendige rørledninger for forbruksvann og utstyr som er fast tilknyttet ledningsnett, og som inngår som en nødvendig del av boligens drift

erfæringsbasert funksjonstid - indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen

usikker fremtidig funksjon - tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt

fuktskade - uakseptabel følge knyttet til fukt

forhøyet fuktnivå - fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt

kritisk fuktnivå - forhåndsdefinert fuktnivå som kan gi en fuktskade dersom det overskrides

råte - nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, og ofte forandringer i struktur og farge

muggsopp - sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse

skadedyr - dyr som kan skade bygningen som gnagere og treødeleggende insekter

fuktkrevende insekter - insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves som problematisk/skjemmende

sprekke - brudd i overflaten med en spaltebredde større enn 1 mm

riss - brudd i med spaltebredde mindre enn eller lik 1 mm

bom flis - flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt

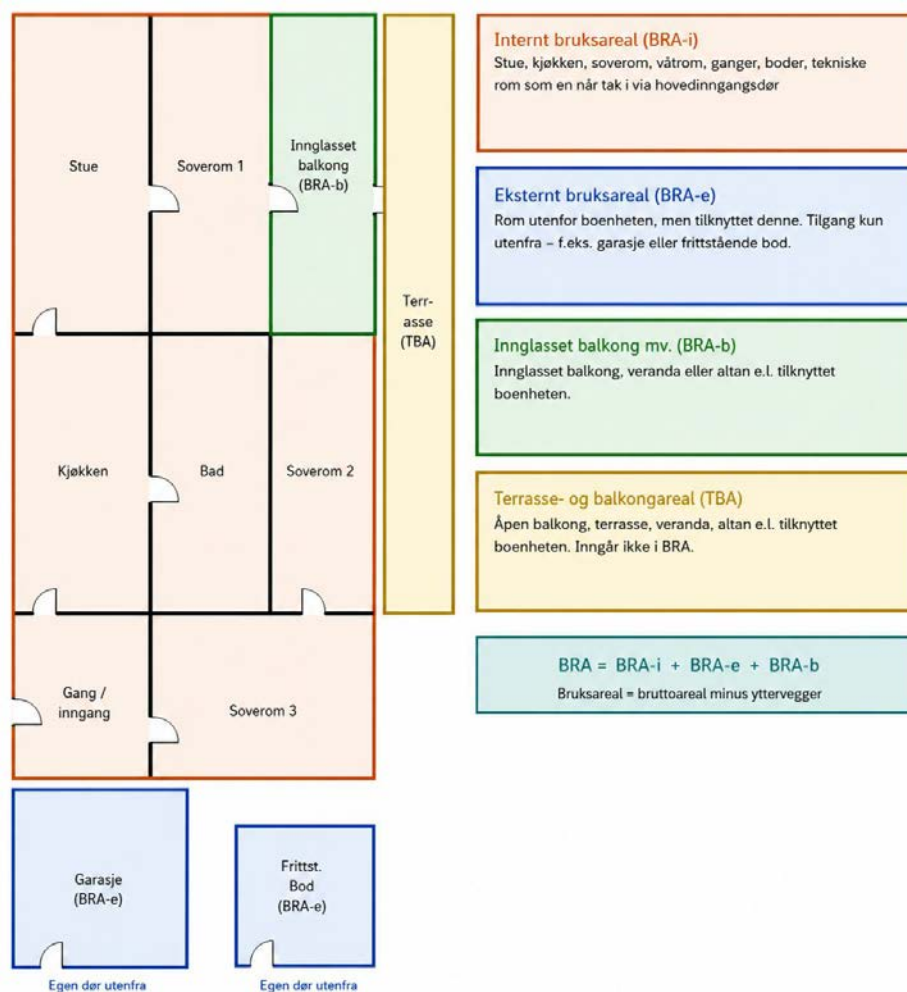
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger

normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

Norsk standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard NS 3940:2023. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt og oppmålt av bygningssakkyndig.



Hva er måleverdig areal?

Rommet må ha minst 1,90 m fri takhøyde og minst 0,60 m bredde. Et loft med skråtak får kun registrert målbart areal der disse kravene er oppfylt. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Nøyaktighet og markedsverdi

Areal kan være krevende å fastsette nøyaktig på grunn av skjevheter, karnapper, buer eller åpne rom over flere etasjer. Markedsverdien kan ikke beregnes matematisk fra kvadratmeterantallet i rapporten alene.

Bruksendring og brannceller

Bygningssakkyndig vurderer om rombruken samsvarer med godkjente tegninger og branncellekrav. Bruksendring – f.eks. fra bod til soverom – kan kreve søknad.

8 Ansvarlig takstingeniør

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

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

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



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



møretakst



mintakst.com



NITO



9 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	12.08.2026	
2	21.08.2026	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0188/26	

Selger 1 navn
Sondre Alnes Ytterland

Gateadresse	
Stornilsvegen 8	

Poststed	Postnr
GISKE	6052

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1-0188/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SAY

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 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

Initialer selger: SAY

2

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

25 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

29 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

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).

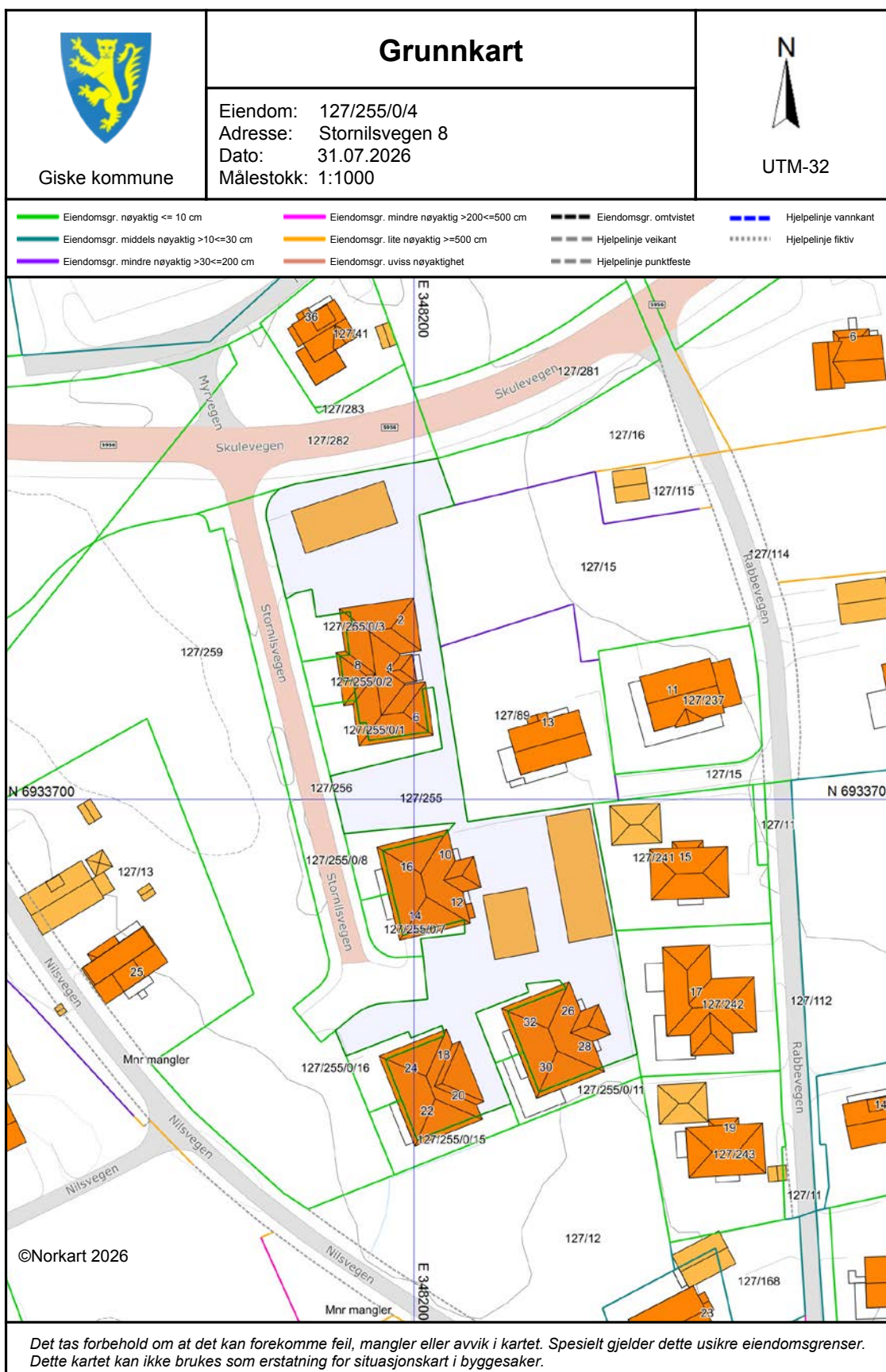
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller 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
Sondre Alnes Ytterland	414e5457c3de146a102efe 5937166108dde65489	12.08.2026 07:29:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0188/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>





Eiendom: 127/255/0/4
Adresse: Stornilsvegen 8
Dato: 31.07.2026
Målestokk: 1:1000



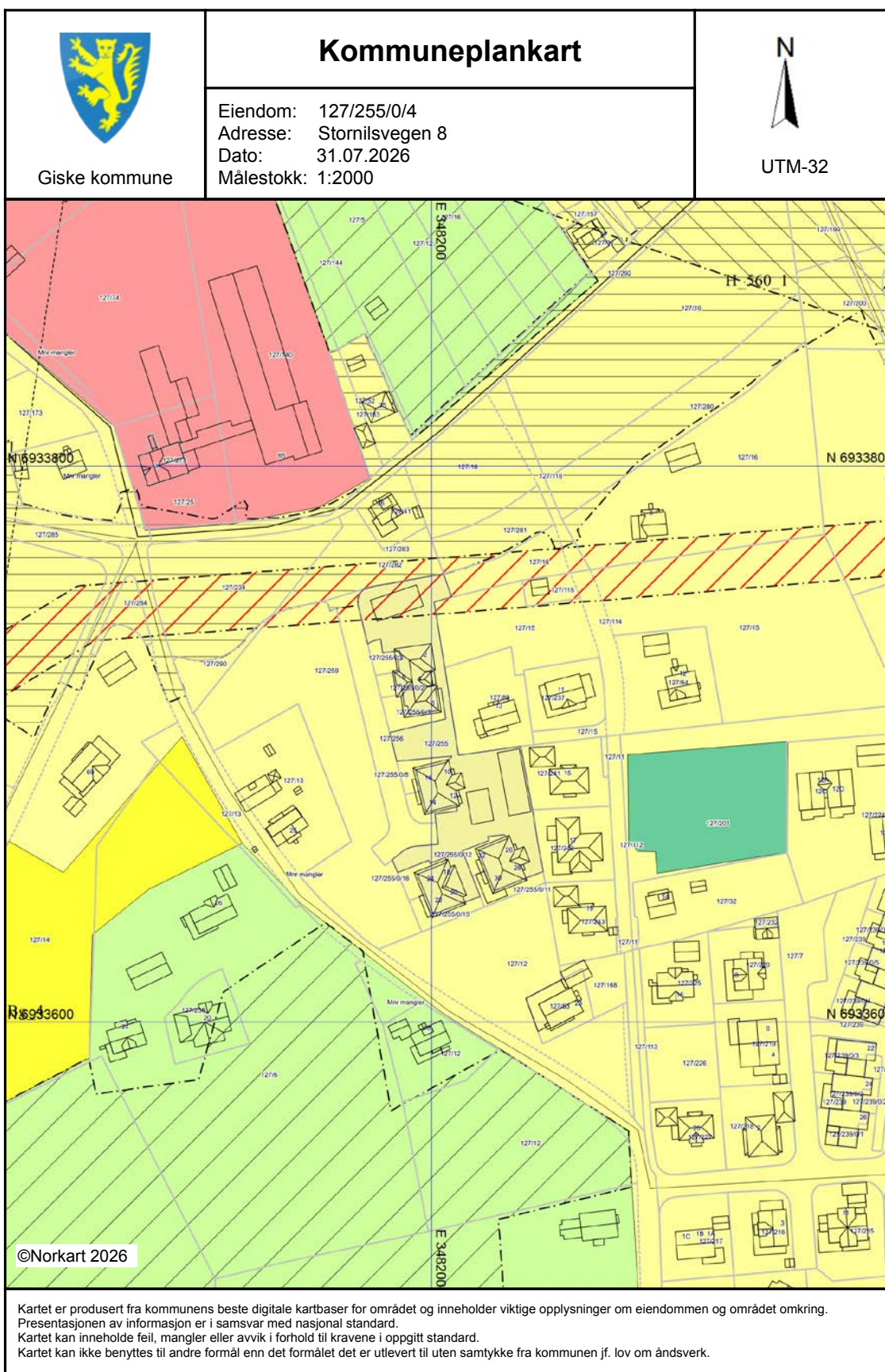
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</i>	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>	
	Frisiktsone ved veg
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>	
	Felles lekeareal for barn
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>	
	Grense for restriksjonsområde
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>	
	Boligbebyggelse, frittliggende småhus
	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
	Undervisning
	Uteoppholdsarealer
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Veg
	Gang- og sykkelveg
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
	Kollektivanlegg
	Parkering
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>	
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Sikringsone - Frisikt
	Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Sikringsonegrense
	Gjennomføringgrense
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Boligbebyggelse - nytt
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Uteoppholdsarealer - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv

-  LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

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

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Angitthensynsgrense
-  Detaljeringgrense

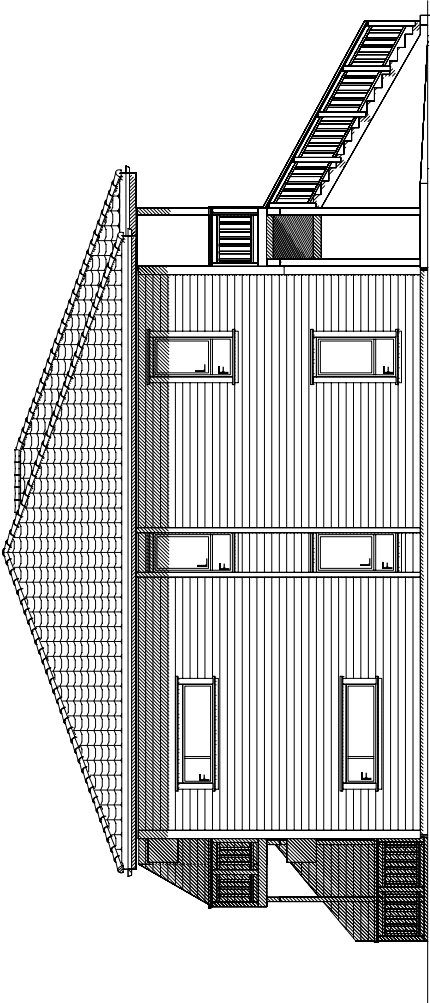
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende
-  Hovedveg tunnel - eksisterende
-  Samleveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - nytt
-  Påskrift områdenavn

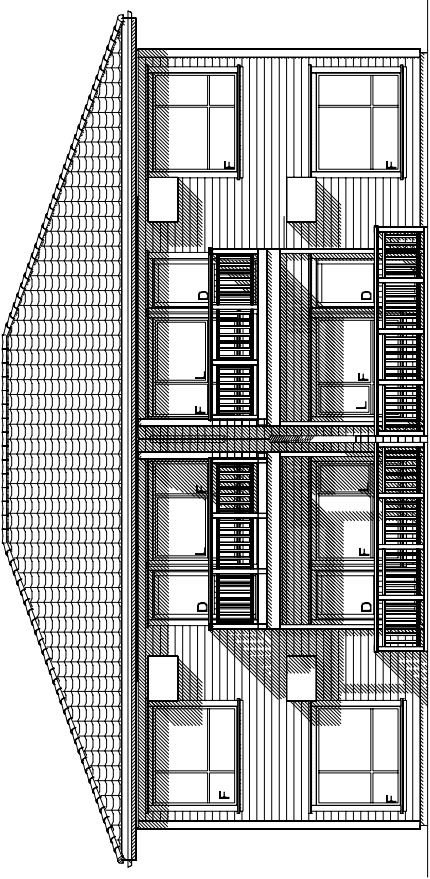
Rev. B dato: 25.06.15 Sign. RS. Beskrivelse: fjernet piper
Rev. A dato: 18.09.14 Sign. RS. Beskrivelse: mindre altaner

BYGGESØKNADSTEKNINGER
FASADE 1 OG 2

LEVANDØR DIREKTEHANDEL AS VIGRA NÆRINGSPARK 6040 VIGRA	ANVALLS PROSJEKTERENDE DAKARK AS	ARHOOMAT: 127 13	MLL: 1:100	INT. PROSJEKT: 4001-13	PROSJEKT BG AS
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS	www.byggmann.no	TEGNER HG	ARK: 976598407	501	COMPLANT FOR ANSVARLIGT



Fasade mot sør



Fasade mot vest

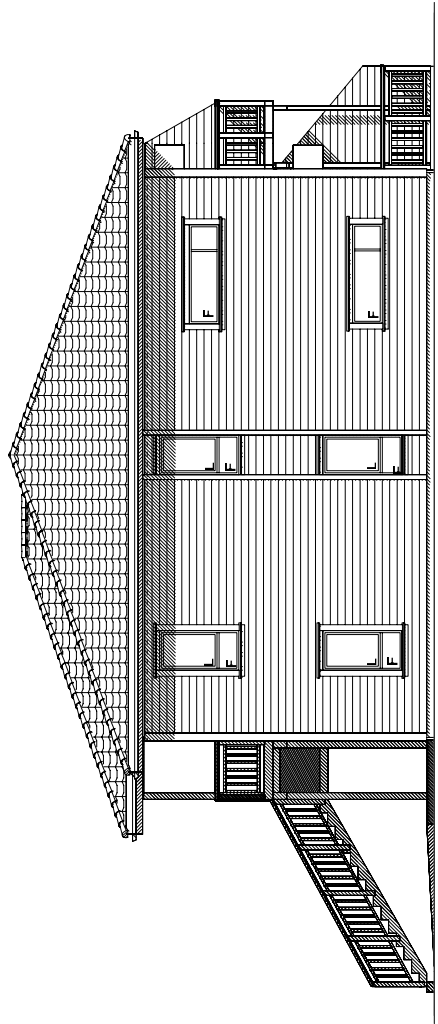
Rev. B dato: 25.06.15 Sign. RS. Beskrivelse: fjernet altaner
Rev. A dato: 18.09.14 Sign. RS. Beskrivelse: fjernet piper

BYGGESØKNADSTEKNINGER
FASADE 3 OG 4

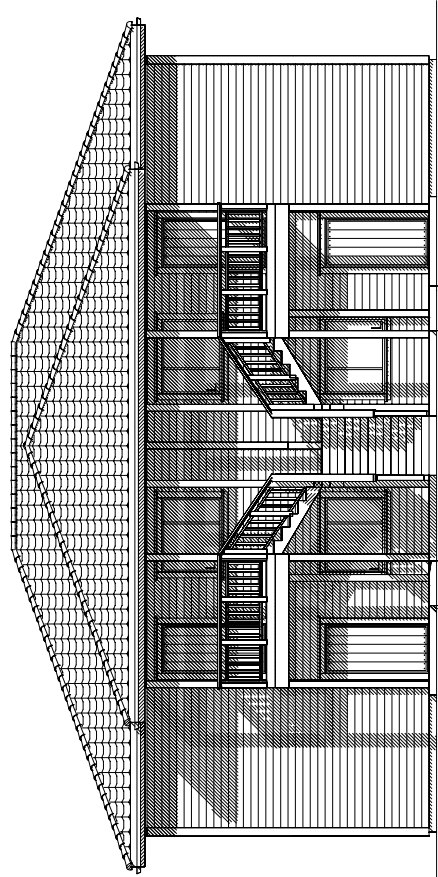
TILTAK SANDRA 4-MANNSBOLIG MYRANE BYGGFELT G NR. 127 B NR. 13		LEVINGSKONTO DIREKTEHANDEL AS VIGRA NÆRINGSPARK 6040 VIGRA	LEVINGSKONTO DIREKTEHANDEL AS VIGRA NÆRINGSPARK 6040 VIGRA
ANSVALG PROSJEKTERENDE DAKARK AS		TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS TEGNINGENE ER IKKE GYLDIGE UTEN KVALITETSSIKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS	
ARKHONOMAT: A3	DATO: 06.11.2013	TEGNER: HG	ARK: 502
MÅL: 1:100	INT. PROSJEKT: 4001-13	PROSJEKT BG AS	www.byggmann.no



Fasade mot nord



Fasade mot øst



Rev. B dato: 25.06.15 Sign. RS. Beskrivelse: fjernet piper
Rev. A dato: 18.09.14 Sign. RS. Endret trappeløsning, mindre altaner

BYGGESØKNADSTEKNINGER

1. ETG

TILTAKSHVER

DIREKTEHANDEL AS

VIGRA NÆRINGSPARK

6040 VIGRA

LEVANDER

DIREKTEHANDEL AS

VIGRA NÆRINGSPARK

6040 VIGRA

ANVALGS PROSJEKTERENDE

DAKARK AS

ARK-ORIENT

127 13

G.NR. B.NR.

M.L.

4001-13

PROSJEKT

BG AS

1:100

INT. PROSJEKT

06.11.2013

TEGNER

HC

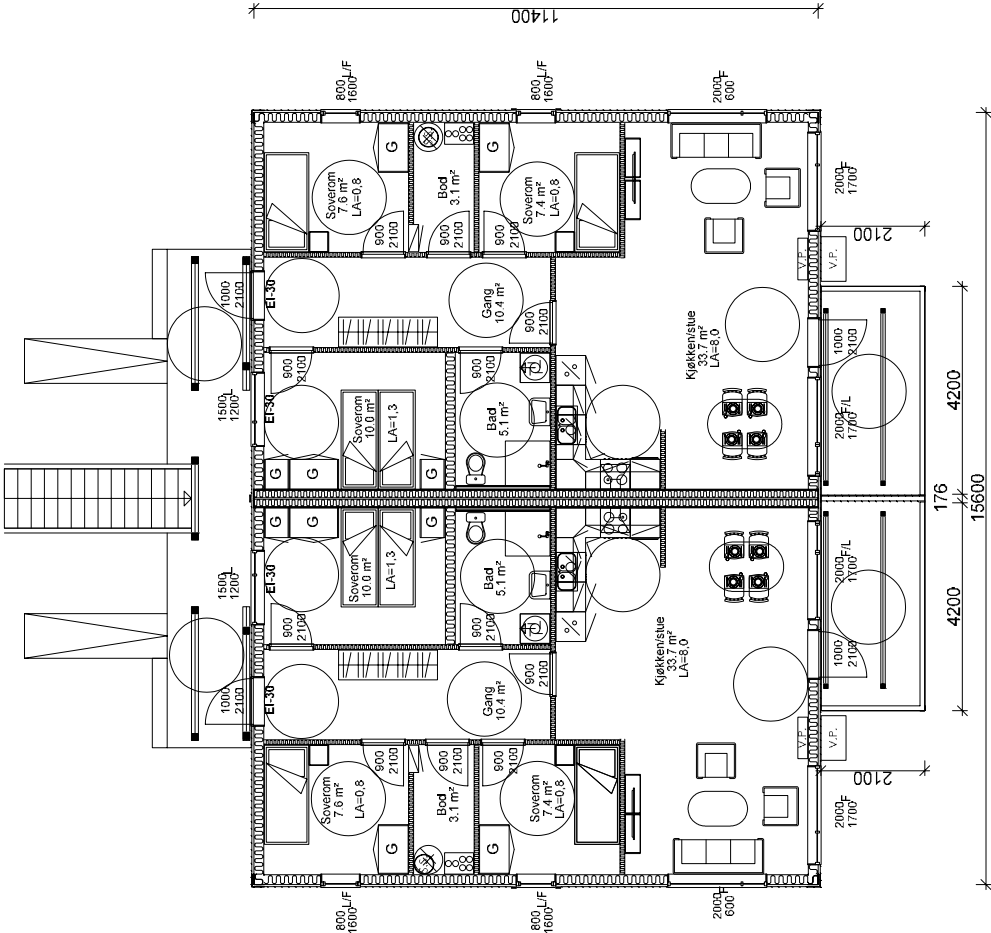
ARK:

503

976598407

www.byggmann.no

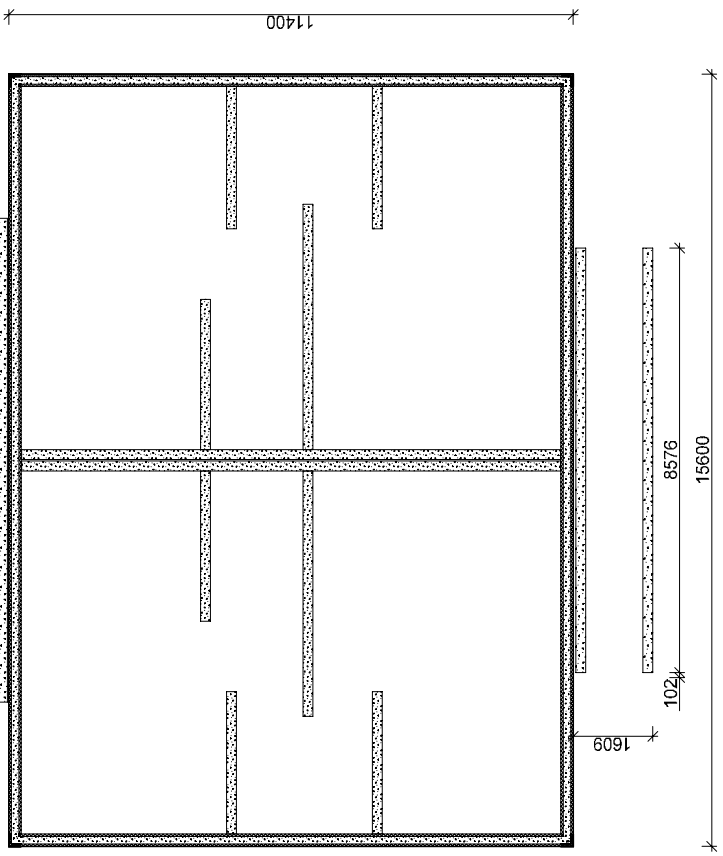
TEKNIKEN ER IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRSEL AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS	
www.byggmann.no	503
ARK:	976598407
TEGNER	HC
INT. PROSJEKT	4001-13
PROSJEKT	BG AS
1:100	
DATE	06.11.2013
ARK-ORIENT	127 13
G.NR. B.NR.	
M.L.	
PROSJEKT	4001-13
BG AS	
INT. PROSJEKT	
976598407	
503	



Rev. A dato: 25.06.15 Sign. RS. Endret trappeløsning, mindre altaner
Rev. B dato: 18.09.14 Sign. RS. Beskrivelse: fjernet piper

BYGGESØKNADSTEKNINGER
FUNDAMENT

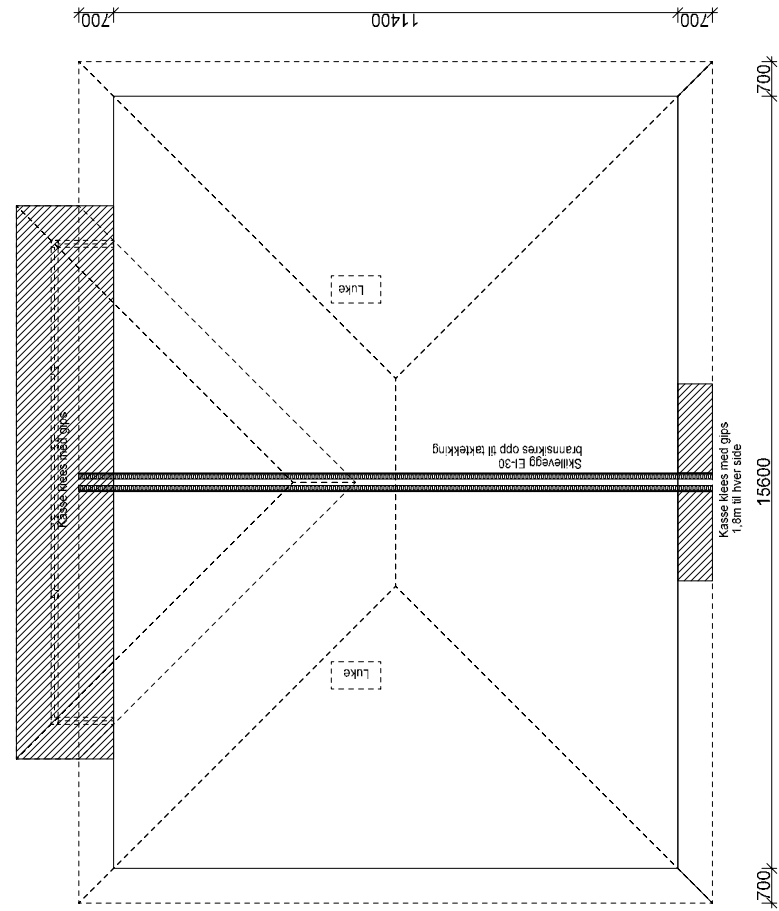
TILTAK SANDRA 4-MANNSBOLIG MYRANE BYGGFELT G NR. 127 B NR. 13		MLL	1:100	PROSJEKT BG AS
TILTAKSVAR DIREKTEHANDEL AS VIGRA NÆRINGSPARK 6040 VIGRA		ANVALG PROSJEKTERENDE GISKE	DATO 06.11.2013	INT. PROSJEKT
LEVERANDØR DIREKTEHANDEL AS VIGRA NÆRINGSPARK 6040 VIGRA		TEGNER HG	Opp. nr. 976598407	PROSJEKT 504
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS TEGNINGENE ER IKKE GYLDIGE UTEN KVALITETSSIKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS		www.byggmann.no		



Rev. A dato: 18.09.14 Sign. RS. Endret trappeløsning. mindre altaner
Rev. B dato: 25.06.15 Sign. RS. Beskrivelse: fjernet piper

BYGGESØKNADSTEKNINGER
TAKPLAN

TEKNISSAVDEL AS VIGRA NÆRINGSPARK 6040 VIGRA	ANVALLS PROSJEKTRENDENDE DAKARK AS	ARKIFORMAT: A3	MLL: 1:100	PROSJEKT BG AS 4001-13
LEVANDER DIREKTEHANDEL AS VIGRA NÆRINGSPARK 6040 VIGRA	ANVALLS PROSJEKTRENDENDE DAKARK AS	TEGNER HG	DATO: 06.11.2013	INT. PROSJEKT: 976598407
TEKNISSAVDEL AS VIGRA NÆRINGSPARK 6040 VIGRA	ANVALLS PROSJEKTRENDENDE DAKARK AS	ARK: www.byggmann.no	506	506



VEDTEKTER FOR EIGARSEKSJONSAMEIGET

STORNILSVEGEN BOLIGSAMEIE

Myrane, 6052 Giske, Gnr. 127 B.nr 255

Sameiget består av bustadseksjonar med carport og bod. Snr. 1-18

For sameiget gjeld reglane i eigarseksjonslova av 23.mai 1997 nr. 31

§ 1 NAMN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eigarseksjonssameiget (heretter sameiget) har forretningskontor i Giske kommune. Sameiget består av 18 bustadseksjonar ut frå seksjonering.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIGET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikkje skiljast frå deltakarinteressene i sameiget. Kvar sameigar har heimel til sin seksjon, med eksklusiv bruksrett til eigedomen med bod og carport som utgjør seksjonen.

Grunnareal på bakkeplan skal seksjonerast og frådelast med eksklusiv bruksrett til hage/plen som naturleg ligg i front og eventuelt gavl i gjeldande seksjon.

Kvar sameigar pliktar å overhalde føresegner som følgjer av seksjoneringsbegjæringa, lov om eigarseksjonar. Desse vedtektene samt, generelle ordensreglar fastsett av sameigarstyret.

Brukseininga og fellesareala kan berre nyttast i samsvar med føremålet, og må ikkje nyttast slik at det er til unødig eller urimeleg ulempe for brukarane av dei andre seksjonane.

Fellesanlegg må ikkje nyttast slik at andre brukarar unødig eller urimeleg vert hindra i den bruk av anlegga som er avtalt eller forutsett.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringar eller installasjonar skal meldast til styret.

Leidningar, rør og liknande nødvendige installasjonar kan førast gjennom brukseininga dersom det ikkje er til vesentleg ulempe for sameigaren. Sameigaren skal gi tilkomst til brukseininga for nødvendig ettersyn og vedlikehald av installasjonar.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved egedomen som ikkje er knytt til den enkelte brukseininga. Fellesutgiftene skal fordelast mellom sameigarane etter storleik på sameigebrøkane. Dei andre sameigarane har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameigaren som følgjer av sameigeforholdet. Pantekravet kan ikkje overstige eit beløp som for kvar brukseining svarer til folketrygdas grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning blir vedteke å gjennomførast.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehald av eigen seksjon samt carport med bod som høyrer til under seksjonen, påleggjast fullt ut og for eiga rekning den enkelte sameigar. Innvendige vann- og avløpsleidningar omfattast av vedlikehaldsplikta så langt dei er synlege, eller lett tilgjengelege frå seksjonen. Innkassing og andre hindringar utført av noverande eller tidlegare seksjonseigarar, fritar ikkje for vedlikehaldsplikta. Seksjonseigaren er ansvarleg for å halde seksjonen oppvarma, slik at rør ikkje frys. Seksjonseigaren er ansvarleg for elektriske leidningar til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehald av seksjonane, alt treverk, vinduer og dører samt tilhøyrande carport med bod er seksjonseigar sitt ansvar. Seksjonseigarar i 2. etasje har i tillegg vedlikehaldsansvar for trapp og seksjonseigarane i 1. etasje har i tillegg ansvar for felles treplatting på bakkeplan.

Utskifting av ytre treverk, vindu og dører er den enkelte seksjonseigar sitt ansvar. Utskifting og reperasjonar av tak og felles konstruksjonar på hus og carportrekke er seksjonseigarane i det aktuelle huset sitt ansvar i fellesskap. Dette gjeld også felles vatn, avlaup og elektrisitet.

Har seksjonseigar brutt vedlikehaldsplikta og forårsaka skade på fellesareal eller på andre boligar kan seksjonseigar bli stilt ansvarleg for å erstatte skadene, ifølge alminneleg erstatningsregel i eierseksjonsloven §34.

Carport skal ikkje nyttast til lause gjenstander. Ved ev. påført skade på andre sine bilar er seksjonseigar sjølv fullt ut ansvarleg.

EIGENANDEL VED SKADER DEKT AV SAMEIGET SIN FORSIKRINGSAVTALE

Ved skade i den enkelte sin seksjon er det seksjonseigar sjølv som må betale eigenandelen.

Ved skade som skal dekkast av seksjonseigarane i det aktuelle huset i fellesskap, og ikkje på grunn av ein seksjonseigar si manglande vedlikehaldsplikt, er det seksjonseigarane i det aktuelle huset i fellesskap som betaler eigenandelen, jf. ansvarsfordeling i § 4 vedlikehold.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameigarmøtet vedtar med alminneleg fleirtal avsetning til fond for dekning av framtidige vedlikehaldsutgifter, påkostningar eller andre fellestiltak på egedomen.

Det beløp seksjonseigarane skal betale inn til fondet vert krav inn saman med den månadlege betalinga til dekning av fellesutgiftene.

Ved større vedlikehalds- og reparasjonsutgifter som skal dekkast av seksjonseigarane i fellesskap, jf § 4 tredje avsnitt, kan fleirtalet av seksjonseigarane i det aktuelle huset bestemme at husets samla innbetalte andel av vedlikeholdsfondet skal nyttast.

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIGET

Ervervar og leigar av seksjon må meldast til styret for registrering.

§ 7 STYRET

Sameiget skal ha eit styre som skal bestå av ein leiar og tre andre medlemmer med vara. Det kan vedtaksfestast at styret skal ha fleire medlemmer. Styret skal veljast av sameigarmøtet med alminneleg fleirtal for to og fire år, men nyval av to medlemmer annakvart år. Styrets leiar veljast internt av styret. Berre fysiske personar kan vere styremedlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal påsjå at seksjonseigarane overhald vedlikehaldsplikta av eigedomen, og elles sørge for forvaltning av sameigets anleggjande i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameigarmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eigarseksjonar, å treffe alle avgjerder som ikkje i lova eller vedtektene er lagt til sameigarmøtet.

Avgjerder som kan takast av eit vanleg fleirtal i sameigarmøtet, kan også takast av styret om ikkje anna følgjer av lov eller vedtekter eller sameigarmøtet sit vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anleggjande og ved sal, pantsetting eller bortfeste, representerer styret sameigarane og forpliktar dei, ved si underskrift. Leiaren og eit styremedlem i fellesskap forpliktar sameiget og teiknar sameiget sitt namn.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleiar skal sørge for at det haldast styremøte så ofte som det trengs. Eit styremedlem eller forretningsfører kan krevje at styret blir kalt saman.

Styret kan treffe vedtak når meir enn halvparten av medlemmene er til stades. Vedtak blir treft med alminneleg fleirtal. Ved stemmelikheit gjer leiaren si dobbeltstemme utslaget. Dei som stemmer for eit vedtak, må likevel utgjere meir enn ein tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøta blir leia av styreleiaren. Er ikkje styreleiaren til stades, og det ikkje er valt noko nestleiar, skal styret velje ein møteleiар. Styret skal føre protokoll over sine forhandlingar. Protokollen skal underskrivast av dei frammøtte styremedlemmene.

§10 OM SAMEIGARMØTET

Den øvste myndigheita i sameiget utøvast av sameigarmøtet. Ordinært sameigarmøte skal haldast innan utgangen av januar.

Ekstraordinært sameigarmøte skal haldast når styret finn det nødvendig, eller når minst to sameigarar som til saman har minst ein tiandedel av stmmene krev det, og samtidig opplyser kva saker dei ønskjer handsama.

I sameiger oppretta før 01.01.1998 har kvar seksjon ei stemme. Det same gjeld sameige som berre består av bustadseksjonar. I andre sameige reknast fleirtalet etter sameigebrøken, om ikkje anna er fastsett i vedtektene med tilslutnad frå dei sameigarane det gjeld.

Alle sameigarar har rett til å delta i sameigarmøte, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleiар og forretningsførar plikter å vere til stade på sameigarmøtet, med mindre det er openbart unødvendig eller det føreligg gyldig forfall. Eventuell ekstern revisor og eit ekstra husstandsmedlem frå kvar bustadseksjon, styremedlemmer og leigarar av bustadseksjon har rett til å vere til stades på sameigarmøtet og har rett til å uttale seg.

Sameigarane har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftleg og datert fullmakt. Fullmakta gjeld førstkomande sameigarmøte, med mindre anna framgår. Fullmakta kan når som helst kallast tilbake.

Sameigarar har rett til å ta med rådgjevar. Rådgjevar har berre rett til å uttale seg dersom sameigarmøtet tillet det.

Det skal under møteleiaren sitt ansvar førast protokoll over dei sakene som handsamast og alle vedtak som treffast av sameigarmøtet. Protokollen lesast opp før møtet er slutt og underskrivast av møteleiaren og minst ein av sameigarane som er til stade valt av sameigarmøtet. Protokollen skal haldast tilgjengeleg for sameigarane.

§ 11 INNKALLING TIL SAMEIGARMØTE

Innkallinga til sameigarmøtet skal vere skriftleg til sameigarane med varsel på minst åtte dagar, høgst tjue dagar. Ekstraordinært sameigarmøte kan, om det er nødvendig innkallast med kortare frist, som likevel skal vere minst tre dagar.

Styret skal på førehand varsle sameigarane om dato for sameigarmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ein ønskjer behandla.

Skal eit forlag, som etter lov om eigarseksjonar eller vedtektene må vedtakast med minst to tredjedels fleirtal, kunne behandlast, må hovudinnhaldet vere angitt i innkallinga.

Seinast ei veke før ordinært sameigarmøte skal styrets årsmelding, rekneskap og eventuell revisjonsrapport sendast ut til alle sameigarar med kjent adresse. Dokumenta skal også vere tilgjengeleg i sameigarmøtet.

Vert sameigarmøtet som skal haldast etter loven, vedtekter eller vedtak i sameigarmøtet ikkje innkalla, kan ein sameigar, eit styremedlem eller forretningsfører krevje at skifteretten snarast, og for sameigarens felles kostnad, innkalle til sameigarmøte.

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLAST PÅ ORDINÆRT SAMEIGARMØTE

På det ordinære sameigarmøtet skal desse saker behandlast:

- Konstituere styret
- Styrets årsmelding
- Styret reknskapsoversikt for foregåande kalenderår til eventuell godkjenning og neste års forslag til budsjett
- Val av styremedlemmer
- Andre saker som er nemnd i innkallinga

§ 13 MØTELEIING OG FLEIRTALLSKRAV

Sameigarmøtet skal leiast av styreleiaren med mindre sameigarmøtet veljer ein annan møteleiar, som ikkje behøver å vere sameigar.

Med dei unntak som følgjer av lova eller vedtektene avgjerast alle saker med alminneleg fleirtal av dei gitte stemmene. Ved stemmelikheit avgjerast fleirtall med dobbeltstemme til styreleiar.

- Ombygging, påbygging eller andre endringar av bebyggelsen eller tomta som etter forholda i sameiget går utover vanleg forvaltning eller vedlikehald
- Omgjering av fellesareal til nye bruksendringar eller utviding av eksisterande brukseiningar.
- Sal, kjøp, utleige eller leige av fast eigedom, herav seksjon i sameiget som tilhøyrer eller skal tilhøyre sameigarane i fellesskap.
- Andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går utover vanleg forvaltning.
- Samtykke til endringa av formål for brukseiningar, og til reseksjonering som medfører auke av det samla stemmetal.
- Tiltak som har samanheng med sameigarane sine bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameigarane på meir enn 5 prosent av dei årlege fellesutgiftene.

Vedtak om sal eller bortfeste av hele eller vesentlege deler av eigedomen, samt vedtak som inneber vesentlege endringar av sameiget sin karakter, krev tilslutning frå alle sameigarane.

§ 14 REVISJON OG REKNESKAP

Sameiget sin revisor veljast av sameigarmøtet og tenestegjer inntil ny revisor veljast. Styret skal sørge for ordentleg og tilstrekkeleg rekneskapsførsel.

Styret sørger for at det blir ført rekneskap og utarbeida årsoppgjer etter reglane i lov om rekneskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Sameigarmøtet kan med vanleg fleirtal vedta at sameiget skal ha ein forretningsfører.

Det høyrer inn under styret å tilsette forretningsfører og andre funksjonærar, gi instruks for dei, fastsette lønn, føre tilsyn med at dei oppfyller sine plikter, samt sei dei opp eller gi dei avskjed.

Ansettelser kan berre skje på oppsigelse med ein oppsigelsesfrist som ikkje å overstige seks månader.

§16 MISLEGHOLD

Dersom ein sameigar tross varsel vesentleg mislegheld sine pliktar, kan styret pålegge vedkomande å selje seksjonen, jfr. eigarseksjonsloven § 25.

Pålegget om sal skal gjerast skriftleg og opplyse om at seksjonen kan verte kravd seld ved tvangssal dersom pålegget ikkje er etterkome innan ein frist som ikkje skal settast kortare enn seks månader frå pålegget er motteke.

§17 FRÅVIKING

Medfører sameigarens oppførsel fare for øydelegging eller vesentleg forringing av eigedommen eller er sameigarens oppførsel til alvorleg plage eller sjenanse for eigedomens andre brukarar, kan sameiget sitt styre krevje fråvikning av seksjonen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13 jf. lov om eigarseksjonar §27.

§18 BYGNINGSMESSIGE ARBEID

Utsifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, gjerder, levegger og endring av utvendige farger et., skal skje etter ein samla plan for alle bygningane i sameiget, og etter forutgåande godkjenning av styret og sameiget for øvrig.

Tilbygg/påbygg og andre arbeid som skal meldast til bygningsmyndighetene, må godkjennast av styret før byggemelding kan sendast. Dersom det søkjast om endringar av ikkje

uavseende betydning for dei andre sameigarane, skal styret førelegge spørsmålet for sameigarmøtet til avgjersle.

§ 19 ENDRINGAR I VEDTEKTENE

Endringar i sameiget sine vedtekter kan vedtakast av sameigarmøtet med minst to tredjedeler av dei avgitte stemmene.

§ 20 HABILITERINGSREGLAR FOR SAMEIGARMØTET OG STYRET

Ingen kan som sameigar eller fullmektig eller ved fullmektig delta i nokon avstemming på sameigarmøtet om rettshandel overfor seg sjølv eller om eige ansvar, eller om pålegg om sal eller fråviking av eigen seksjon. Heller ikkje kan nokon delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har ein framtrédande personleg eller økonomisk særinteresse i saka.

Styremedlem eller forretningsfører må ikkje delta i behandlinga eller avgjerslene av noko spørsmål som vedkomande har ein framtrédande personleg eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 FORHOLD TIL LOV OM EIGARSEKSJONAR

For så vidt ikkje anna følgjer av desse vedtekter, gjelder reglane i lov om eigarseksjonar av 27. mai 1997 nr. 31.



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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.

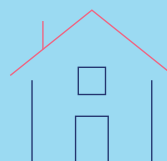
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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: 1-0188/26

Adresse: Stornilsvegen 8, 6052 GISKE, gnr. 127, bnr. 255,
snr. 4 i Giske kommune.

Kontaktperson: Torstein Drevik

Tlf: 916 26 544

Epost: torstein@notar.no

Salgsoppgavedato: 21.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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/