

# PROAKTIV

## Meget flott tomannsbolig

Med solrike uteplasser, garasje  
og kort vei til det meste på øya.

ROTMYRVEGEN 28





## Våre kontorer

### TRØNDELAG

#### • Trondheim

Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

#### • Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

#### • Moholt

Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

#### • Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

#### • Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

#### • Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

#### • Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

#### • Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

#### • Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

#### • Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

#### • Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

#### • Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

#### • KRISTIANSAND

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### AKERSHUS

#### • Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

#### • Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

#### • Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

#### • Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no





# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Rotmyrvegen 28, 6040 VIGRA

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 1, bnr. 679, i Giske kommune

**Prisantydning:** 4.400.000,-

**Omkostninger:** 128.990,-

**Totalpris:** 4.528.990,-

**Kommunale avgifter:** 16.546,-

**Boligtype:** Tomannsbolig

**Byggeår:** 2019

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 128 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 104 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Parkering gjøres i garasjen og på asfaltert biloppstillingsplass på eiendommen.

**Tomt:** 260.4 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: C.

# INNHold

|                        |                  |                |                   |
|------------------------|------------------|----------------|-------------------|
| 2                      | 4                | 5              | 6                 |
| Nøkkelinformasjon      | Leder/megler     | Kontorets side | Nærområdet        |
| 10                     | 18               | 40             | 42                |
| Informasjon om boligen | Boligen i bilder | Plantegninger  | Kjerneinformasjon |
| 47                     | 108              |                |                   |
| Vedlegg                | Budskjema        |                |                   |

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner:  
**Inge-André Godø**



**Inge-André Godø**  
Eiendomsmegler / Partner  
**Mobil:** 464 13 190  
**E-post:** inge@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Ålesund  
**Telefon:** 91 73 83 52  
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS  
Org. nummer: 826 455 292

## EN NY HVERDAG

Inge-André Godø har opparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014. Med mange års erfaring fra serviceyrker møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid. Med stå på vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Inge alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nye høyder. Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte. Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Inge.

Velkommen til et godt samarbeid!

Proaktiv Eiendomsmegling v/ Inge-André Godø har gleden av å presentere Rotmyrvegen 28.

Dette er tomannsboligen for deg som ønsker pent opparbeidede uteområder, nydelig utsikt, gode solforhold og nærhet til det meste. Boligen på totalt 104 kvm har alt du trenger for å trives, i tillegg til egen garasje på 19 kvm og utvendig sportsbod på 5 kvm.

Inne er boligen innholdsrik med gode tekniske installasjoner, oppgraderte overflater og hensiktsmessige løsninger. Over to etasjer får du blant annet en stor åpen stue- og kjøkkenløsning, et lekkert helfliset bad, tre gode soverom og vaskerom kombinert med wc-rom. Beliggenheten er heller ingenting å si på. Med kort vei til barneskole(ny skole ila. 2027), barnehage, Rota stadion, busstopp og flotte turområder.

Velkommen til visning - husk påmelding!

Eiendomsmegler / Partner  
**Inge-André Godø**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Proaktiv Ålesund

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presenteredin bolig på best mulig måte.

### Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Kongens gate 2. I den karakteristiske Gågata finner du ditt nye meglerkontor.

Omkranset av brostein og jugendstil står vi klare til å hjelpe akkurat deg. Her er det gode parkeringsmuligheter på Sankten og i Aksla Parkering og kaffen står alltid klar.

### Proaktiv Ålesund

Kongens gate 2, 6002 Ålesund  
**Tlf.:**  
**E-post:**

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røsok valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et helt nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv. Ønsket om å ha et rent fokus på den kvalitative delen av megling som skaper merverdi for kunden.

Det er nettopp denne tilnærmingen til faget som gjør at man har lyktes så godt. Det settes de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet. Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for både kjøper og selger.

I tillegg til sin svært gode lokalkunnskap i Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtsalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter.

Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene, og den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Ta kontakt hvis du ønsker en motivert megler med solid faglig kompetanse og svært god lokalkunnskap.





# ROALD

Kommune: Giske / Område: Vigra

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Velkommen til Rotmyrvegen - et flott og nyetablert område hvor du nå har muligheten til å flytte rett inn i naturskjønne og barnevennlige omgivelser.

Her kan man etter endt arbeidsdag velge å utsette oppvasken etter middagen og heller knyte på seg fjellskoene, tre buffen over hodet og gå ut i høstværet.. Endelig destinasjon er Molnesfjellet, ruvende 123 meter over havet. På din ferd kan du gå via Sandvika, like nedenfor der du bor. Du går videre mot Budafjellet hvor du blir tatt 80 år tilbake i tid i form utallige historiske bunkerser som Tyskerne brukte for å kontrollere Vigrafjorden under 2. verdenskrig. Videre tar du turen innom Bårevika og ser bølgene slå mot land, før siste etappe står for tur. Da er det opp "Bratta", hvor både pulsen og høydemetrene stiger raskt. Som betaling for strevet får du en fantastisk utsikt over Yste Molnes og Blindheimsfjellet, samt Erkna og Storholmen ute i havgapet.



OFFENTLIG TRANSPORT

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Tefeltet<br>Linje 3     | 7 min<br>0.6 km |
| Ålesund Lufthavn, Vigra | 5 min           |

DAGLIGVARE

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Joker Vikane<br>Post i butikk, PostNord | 6 min<br>5 km |
| Rema 1000 Giske                         | 8 min         |

VARER/TJENESTER

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Kremmergaarden Butikksenter | 20 min |
| Apotek 1 Giske              | 12 min |

SPORT

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Rota ballbane<br>Fotball          | 4 min<br>0.4 km  |
| Molnesrema ballbinge<br>Ballspill | 19 min<br>1.7 km |
| Sprek365 Giske                    | 7 min            |
| Giske Treningssenter              | 7 min            |



Nabolaget ditt!  
Stedet du bor blir en del av deg



Fra boligen følger du barnet til barnehagen, hele veien på lite trafikkerte veier. Dersom det skulle være barn i skolealder, sykler man på lite trafikkerte veier og gangstier helt frem. På Roald er det flonkende ny skole under bygging nå.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

Idretten organiseres i Vigra IL, som tilbyr et bredt spekter av aktiviteter. Idrettslaget tilbyr organisert aktivitet innenfor badminton, bueskyting, håndball, fotball og allidrett. Kamper og turneringer på hjemmebane spilles enten på Rota stadion, hun et par gode steinkast unna Rotmyra, eller i flerbrukshallen som ligger ved skolen. Flerbrukshallen kan skimte med kunstgressbane, løpebane, håndballbane og flotte garderobefasiliteter.

Bussholdeplass har du en liten rusletur fra boligen, og herfra går det regelmessige avganger mot Ålesund sentrum med et rikt tilbud av forbindelser videre både med båt og buss.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Gjørsund hvor de også har apotek og bakeri, eller på Joker Vikane hvor de har døgnåpent 24/6.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

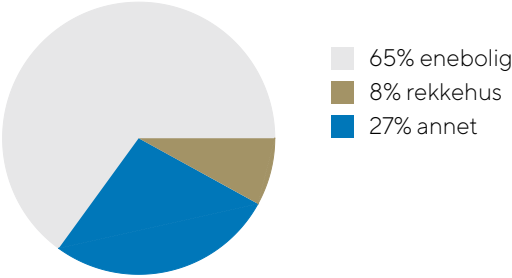


**Bebyggelse**  
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av flermannsboliger og eneboliger.

**Adkomst**  
Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

**Barnehage/Skole/Fritid**  
Se punkt om beliggenhet, og ellers mer informasjon på Giske kommune sine nettsider.

BOLIGMASSE



|                               |        |         |
|-------------------------------|--------|---------|
| SKOLER                        |        |         |
| Vigra skule (1-7 kl.)         | 20 min | 1.8 km  |
| 191 elever, 13 klasser        |        |         |
| Giske ungdomsskule (8-10 kl.) | 12 min | 10.5 km |
| 328 elever, 28 klasser        |        |         |
| Ålesund vgs. - Volsdalsberga  | 20 min | 20.9 km |
| 270 elever, 12 klasser        |        |         |
| Ålesund videregående skole    | 21 min | 20.2 km |
| 380 elever, 19 klasser        |        |         |

|                               |        |        |
|-------------------------------|--------|--------|
| BARNEHAGER                    |        |        |
| Vigra barnehage (1-5 år)      | 10 min | 0.9 km |
| 55 barn                       |        |        |
| Sætra barnehage (0-5 år)      | 8 min  | 7.4 km |
| 79 barn                       |        |        |
| Nordstrand barnehage (0-5 år) | 10 min | 8.8 km |
| 104 barn                      |        |        |





# VELKOMMEN TIL ROTMYRVEGEN 28

Vi starter utendørs – boligen har flere uteplasser og flere hyggelige områder i nabolaget!

## Parkering

Parkering gjøres i garasjen og på asfaltert biloppstillingsplass på eiendommen.

## Tomtestørrelse

260 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tilhørmet flat tomt. Den er opparbeidet med asfaltert biloppstillingsplass foran garasjen. Det er dekorbetong ved inngangspartiet, langs grunnmuren mot sørøst og en støpt terrasse på terrenget mot nordvest. Øvrig areal er i hovedsak beplantet med gressplen.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Tomannsbolig:

Dette er en halvpart av en tomannsbolig fra 2019.

Grunnmuren er av istøpte ringmurselementer. Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre. Vinduene har karmen av tre og tre lags isolerglass. Ytterdøren har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt. Døren mot boden har karmen av tre og tett malt dørblad. Verandadørene har karmen og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass. Tak som pulttak av trekonstruksjoner tekket med asfaltapp. Understøttede verandaer av trekonstruksjoner foran 2. etasje mot sørøst og nordvest. Disse har spaltegulv av terrassebord og rekkverk av tre. Veranda sørøst danner tak over utvendig bod og inngangsparti.

Foran 1. etasje mot nordvest er det en terrasse med dekke av dekorbetong på terrenget.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 4 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Innvendige overflater gulv: Det er litt "bom"/tomklang under enkelte gulvfliser i gangen.
- Innvendige trapper: Det er en sprekk i et trappetrinn.
- Bad, overflater gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Ventilasjon: Skjermen på styrepanelet på ventilasjonsanlegget fungerer ikke.







Boligen har fått følgende TG-IU:

- Bad, tilleggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk eller ikke gjennomførbart.

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Garasje:

Enkel garasje fra 2019. Denne er oppført med grunnmur av betong og støpt gulv på grunnen. Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre. Vinduer med karmen av tre og isolerglass. Sidedør med karmen av tre og tett malt dørblad. Leddporten er av lakkert stål med automatisk portåpner. Tak som pulttak tekket med asfaltapp. Garasjen har innlagt strøm. Det er lys, stikkontakter og lader for elbil.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert ihht. Forskrift til avhendingslova og NS3600.



- Tekniske installasjoner:
- Rør-i-rør system for tappevann
  - Reduksjonsventil, stoppekran og vannmåler
  - Avløpsrør av plast
  - Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner
  - Varmepumpe
  - Varmtvannstank på ca. 200 liter
  - Skjult elektrisk anlegg
  - Automatsikringer og jordfeilbrytere
  - Elbil-lader
  - Innfelte downlights i himlingen over badet og stue/kjøkken
  - Innfelte lys i veggen langs trappen
  - Røykvarslere og håndslukker
  - Sentralstøvsuger
  - Opplegg for fiberoptisk internettilinje
  - Komfyrvakt og lekkasjesikring

**Bygningssakskyndig**  
Henning Gartz (befaringsdato: Torsdag, 3. september 2026)

**Sammendrag selgers egenerklæring**  
Selger opplyser om at han har bodd i boligen siden april 2019, og svarer følgende i sitt egenerklæringsskjema:

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
Ja, nytt arbeid i 2024 utført av ufaglært: Jeg og min far fjernet balkongen nede på fremsiden.
16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
Ja, nytt arbeid utført av faglært (Nordisk Ventilasjonsrens AS): Rensing av lufteanlegget. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
23. Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?  
Ja. Har ikke søknad eller godkjenning på levegg på baksiden av huset, muligens litt for høy.
28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?  
Ja. Kommer nok til å bli bygd flere hus i nærheten neste årene.
32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?  
Ja. Lufteanlegget fungerer og går, men skjermen på anlegget kommer ikke på. Komfyrvakt kan slå seg ut i ny og ne, ikke hver gang, men en sjelden gang. Hadde en liten lekkasje i blandebatteri på kjøkken for noen år siden, men dette er fikset.







## TO VERANDAER

Den ene er vendt mot sørøst og den andre mot nordvest, så her kan du flytte deg dit været er best.





# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

**Innhold**

Halvpart av tomannsbolig:  
1. etasje: Gang, bad, vaskerom og tre soverom. I tillegg til en utvendig bod.  
2. etasje: Stue/kjøkken.

Det er også en frittstående enkel garasje som tilhører boligen.

**Areal**

Halvpart av tomannsbolig

Bruksareal:  
1. etasje  
BRA-i: 52 kvm  
BRA-e: 5 kvm  
Total BRA: 57 kvm

2. etasje  
BRA-i: 52 kvm  
Total BRA: 52 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 9 kvm

2. etasje: 21 kvm

Garasje

Bruksareal:  
1. etasje  
BRA-e: 19 kvm  
Total BRA: 19 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

**Standard**

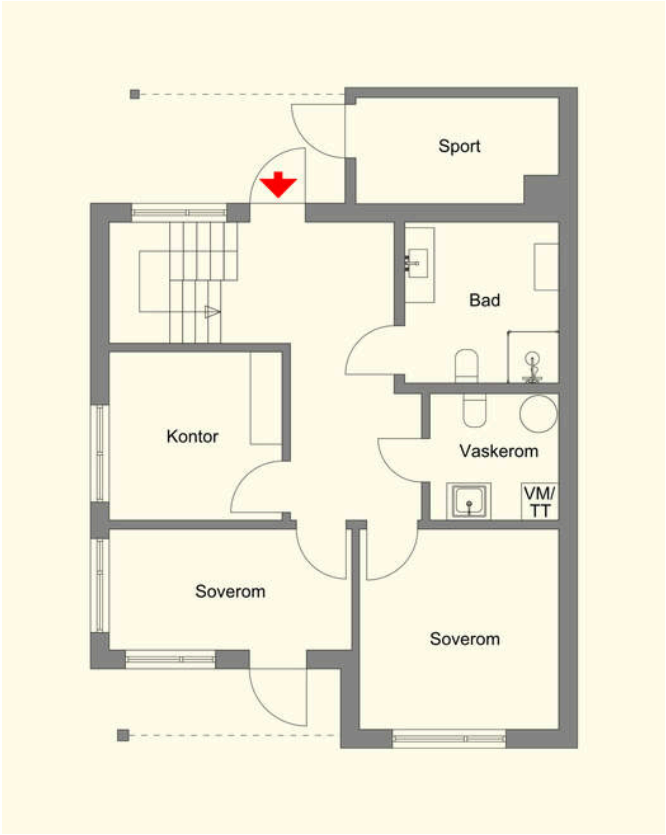
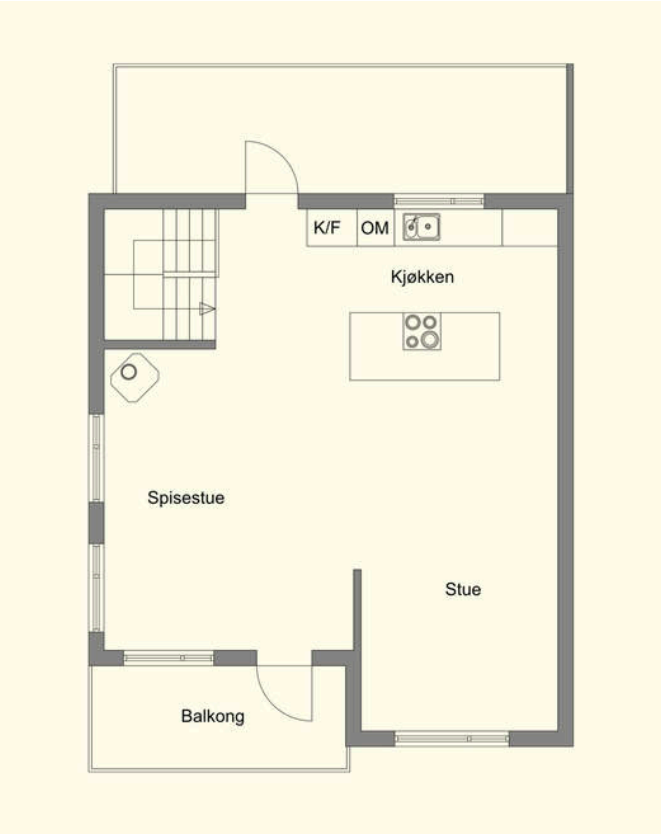
Velkommen til denne meget flotte tomannsboligen i Rotmyrvegen 28. Her vil du få det fint!

Fra du kommer inn på gårdsplassen får du en følelse av at ting er velholdt og gjennomført. Det er støpte og asfalterte arealer, og i hagen er det god plass - med andre ord en svært enkel eiendom å holde ved like. Det overbygde inngangspartiet er innbydende, og i garasjen er det montert elbil-lader.

I det du trer inn i tomannsboligen vil du få følelsen av at dette er en bolig med gode materialvalg og påkostede løsninger. Entréen er romslig med god plass til å henge fra seg yttertøyet og sko. Nede er det for øvrig gang, tre soverom, bad og vaskerom, mens det oppe er stue og kjøkken i åpen løsning.

De tre soverommene ligger er alle av god størrelse, og har plass til seng, nattbord og garderobe. Fra hovedsoverommet er det tilkomst til hagen.

Det lekre, helflisede badet fremstår både innbydende og delikat. Det er baderomsmøbel, ekstra skap og speil med integrert belysning. Videre er det dusjhjørne og vegghengt toalett. Det er balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra badet, plastsluk og selvsgt varmekabler i gulvet.



Praktisk planløsning.





Denne tomannsboligen har også det rommet som så mange ønsker seg, men som ofte mangler, det uvurderlige vaskerommet. Her er det fliser på gulvet med gulvvarme. Videre er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, i tillegg er det montert baderommøbel og et ekstra toalett. Dette er et rom du vil sette pris på.

Oppe er stuen og kjøkkenet etablert i en åpen løsning og med store vindusflater blir det en svært god total. Stuen er hensiktsmessig og godt utnyttet. Her er det plass til sittegruppe som vender mot tv-en, og samtidig er det plass til et stort spisebord, hvor man enkelt kan invitere venner og kjente på middagsbesøk før man trekker til byen for en fin kveld.

Kjøkkenet er fra kvalitetsleverandøren Sigdal og har sorte fronter og benkeplate i komposittstein. Det er integrerte hvitevarer i innredningen, med nedfelt koketopp med avtrekksvifte, stekeovn, oppvaskmaskin, micro og vinskaf. Frittstående kjø- og fryseskap, dette som medfølger i handelen. Videre er det montert komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

Fra stuen/kjøkkenet er det også utgang til verandaen mot nordøst og sørvest. Hagen nede er romslig og gjør det mulig å nyte sommerdager sammen med din lille familie eller med besøk og hele storfamilien.

Bomiljøet er godt og det er kort vei til det aller meste. Her blir det trygt og godt. Velkommen til visning - husk påmelding.

#### Oppvarming

Boligen varmes opp gjennom varmepumpe i stue, ildsted i stue, varmekabler i gulv på bad og vaskerom, og ellers elektrisitet.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.





## ROMSLIG & ÅPEN LØSNING

Stue-/kjøkken er i åpen løsning med store vindusflater i tre himmelretninger. Dette gir rikelig med naturlig lysinnslipp.



### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

### Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

### Modernisering og påkostninger

2024 - Asfaltert biloppstillingsplassen  
2024 - Fjernet markterasse mot nordøst  
2024 - Montert lader for el-bil  
2025 - Dekorbetong, terrasse og langs huset  
2026 - Oppført levegg ved inngangspartiet







## GOD Plass til ØNSKET MØBLERING

Det er god plass til et større spisebord og  
stor sofagruppe..















## KJØKKEN FRA SIGDAL

Her er det finerte fronter, benkeplater av kompositt, integrert venskap, stekeovn, mikro og oppvaskmaskin, samt nedfelt koketopp med integrert avtrekksvifte.







## DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

Gangen har fliser på gulvet med varme i.  
Her er det nøkkelfri adkomst og gode  
muligheter til oppheng av yttertøy.





## HOVEDSOVEROM

---

Her er det god plass til dobbeltseng, nattbord på hver side og kommoder.







## SOVEROM 2 & 3

Det ene soverommet har adkomst ut til hagen, og det andre passer ypperlig som kontor, gjesterom eller barnerom.







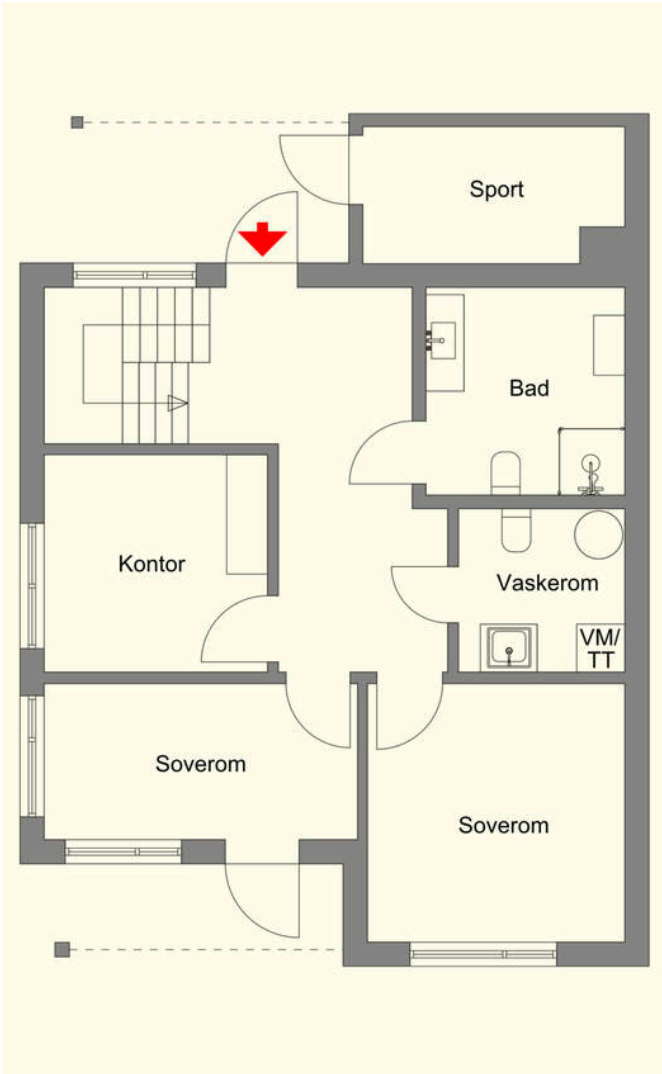
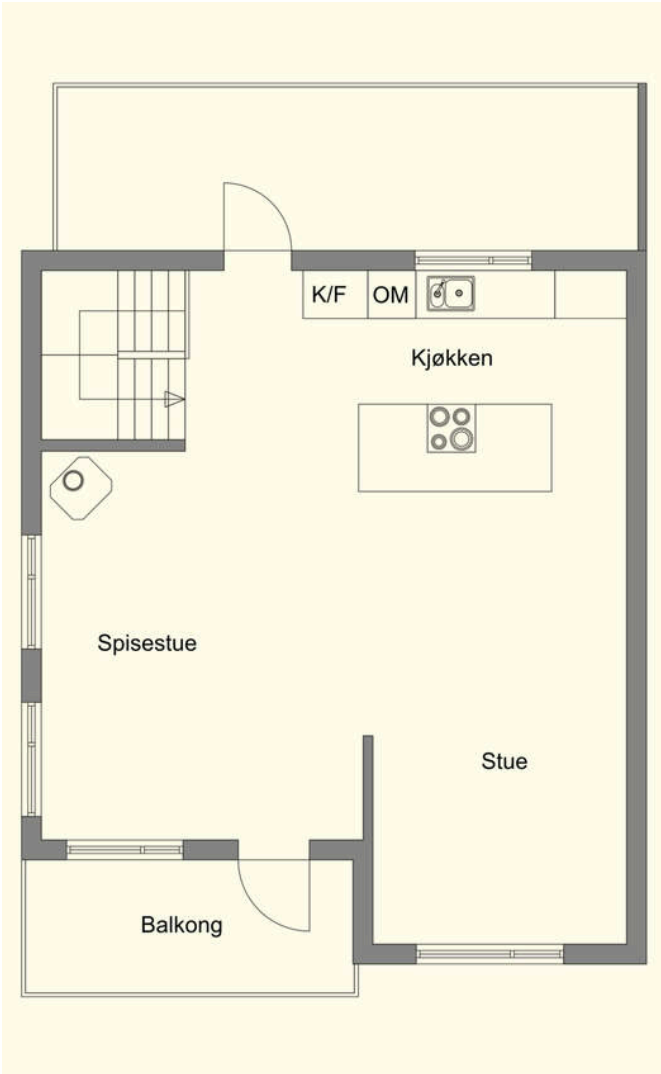
## BAD OG VASKEROM

Badet er helfliset med dusjhjørne, veggengt toalett og flotte innredninger. Vaskerommet er innredet med toalett, servanttinnredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER





# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomtestørrelse

260 m<sup>2</sup>

### Beskrivelse av tomt

Tilnærmet flat tomt. Den er opparbeidet med asfaltert biloppstillingsplass foran garasjen. Det er dekorbetong ved inngangspartiet, langs grunnmuren mot sørøst og en støpt terrasse på terrenget mot nordvest. Øvrig areal er i hovedsak beplantet med gressplen.

## ØKONOMI

### Forsikring

Forsikringsselskap Fremtind Forsikring AS  
Polisenummer19786809

### Formuesverdi primær

910.655,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

3.642.618,- for 2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp- og renovasjonsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Kommunale avgifter

16.546,- for 2026

### Eiendomsskatt

7.048,- for 2026

### Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

### Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

### Info formuesverdi

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.

### Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innnetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Selger opplyser at han har hatt et årlig strømforbruk på ca. kr. 15.000 kWh, en årlig kostnad for bygningsforsikring gjennom Fremtind på kr. 7.800,- og en årlig kostnad til velforeningen på kr. 300,- og en månedlig kostnad for internett på ca. kr. 990,-.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tomannsboligen datert 24.05.2019. Den ble gitt på vilkår om at montering av kjøkken ble ferdigstilt innen 03.06.2019. Vilårene er oppfylt og eiendommen er således lovlig for beboelse. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen som ble oppført i 2019. Eventuell søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Kjøper overtar risikoen for eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunens side.

De godkjente og byggemeldte tegningene for tomannsboligen datert 22.08.2018, samt for garasje datert 14.02.2019 stemmer med dagens bruk.  
**Ferdigattest/brukstillatelse datert**  
Fredag, 24. mai 2019

### Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:  
- Seksjonering tinglyst 29.05.2019 med dokumentnummer 608964

## Kjerneinformasjon

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for Roald Aust datert 15.12.2009 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Kart og bestemmelser ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

### Grunnboksdato

Fredag, 4. september 2026



PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 400 000,00 (Prisantydning)

4 400 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
110 000,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

111 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
128 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

4 511 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
4 528 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp – definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonсен på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir



Kjerneinformasjon

trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF’s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Mathias Thu Utheim

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave  
18.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke





# Tilstandsrapport

 Halvpart av tomannsbolig

 Rotmyrvegen 28 , 6040 VIGRA

 GISKE kommune

 gnr. 1, bnr. 679, snr. 2

Markedsverdi

4 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 03.09.2026

Rapportdato: 17.09.2026

Oppdragsnr.: 13707-1756

Eiendomsverdi ref nr: PW9973

Autorisert foretak: Young AS

Vår ref: HG



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Young AS

Rapportansvarlig

Henning Gartz  
Ekstern Takstingeniør  
henning@young.no  
410 20 464





Rotmyrvegen 28 , 6040 VIGRA  
Gnr 1 - Bnr 679  
1532 GISKE

Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 13707-1756

Befaringsdato: 03.09.2026

Side: 3 av 22

Rotmyrvegen 28 , 6040 VIGRA  
Gnr 1 - Bnr 679  
1532 GISKE

Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13707-1756

Befaringsdato: 03.09.2026

Side: 4 av 22



Rotmyrvegen 28 , 6040 VIGRA  
Gnr 1 - Bnr 679  
1532 GISKE

Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Halvpарт av tomannsbolig fra 2019.  
Boligen er forholdsvis ny og fremstår med normal / lite slitasje.

Det er ikke fast montert takstige til pipen.  
Det er påvist en smal sprekk i et trinn i trappen.  
Det er påvist litt "bom" / tomklang under enkelte gulvfliser i gangen, og under to gulvfliser på badet.

Sammendraget er ikke en komplett beskrivelse.  
Det henvises til de enkelte punktene i rapporten.

### Halvpарт av tomannsbolig - Byggeår: 2019

**UTVENDIG**  
Grunnmur av istøpte ringmurselementer.  
Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre.  
Vinduene har karmen av tre og tre lag isolerglass  
Ytterdøren har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt.  
Døren mot boden har karmen av tre og tett malt dørblad.  
Verandadørene har karmen og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass.  
Tak som pulttak av trekonstruksjoner tekket med asfaltpapp.  
Understøttede verandaer av trekonstruksjoner foran 2 etg mot sørøst og nordvest.  
Spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre.  
Veranda sørøst danner tak over utvendig bod og inngangsparti.  
Terrasse med dekke av dekorbetong på terrenget, foran 1 etg mot nordvest.

**INNENDIG**  
Laminat på gulvene  
Flislagt gulv i gangen i 1 etg  
Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene  
Peisovn med stålpipe på stue / kjøkken  
Innvendig trapp som 1/2 åpen svingtrapp av tre mellom etasjene.  
Malte vanger. Trinn av lakkert eik. Malt rekkverk.  
Retrurgelender av tre og glass langs trappeåpningen i 2 etg  
De innvendige dørene har karmen av tre og profilerte, formpressede dørblad.

**VÅTROM**  
Badet har fliser på gulvet og på veggene.  
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.  
Speil med lys på veggen over servanten.  
Dusjnische med glassvegg  
Vegghengt wc.  
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

Vaskerommet har flislagt gulv og malte vegger.  
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.  
Vegghengt wc  
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel  
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

**KJØKKEN**  
Kjøkken og stue med åpen løsning.  
Kjøkkeninnredningen har finerte fronter og benkeplate av

komposittstein  
Planlimt oppvaskkum av plastkompositt og nedfelt koketopp.  
Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, venskap og oppvaskmaskin.  
Nisje for side by side kjøll / fryseskap.  
Komfyrvakkt og system for lekkasjesikring.  
Kokekran.  
Avtrekksvifte integrert i koketoppen

**TEKNISKE INSTALLASJONER**  
Downlights bad

Rør i rør system for tappevann  
Reduksjonsventil, stoppekran og måler for vann på vaskerommet  
Avløpsrør av plast  
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner  
Luft til luft varmepumpe  
Varmtvannstank, ca 200 liter på vaskerommet  
Skjult elektrisk anlegg.  
Sikringssskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.  
Lader for el - bil  
Varmekabel i gulv på bad og vaskerom  
Innfelte downlights i himlingen over badet og stue / kjøkken.  
Innfelte lys i veggen langs trappen.  
Røykvarslere og håndslukker  
Sentralstøvsuger.  
Opplegg for fiberoptisk internettilinje.  
Komfyrvaktt og lekkasjesikring på kjøkkenet.

**Markedsvurdering**  
Totalt Bruksareal 128 m²  
Totalt Bruksareal for hoveddel 109 m²  
Totalpris 4 400 000

**Arealer**

**Befaring - og eiendomsopplysninger**  
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

**Forutsetninger og vedlegg**

**Lovlighet**

**Halvpарт av tomannsbolig**  
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

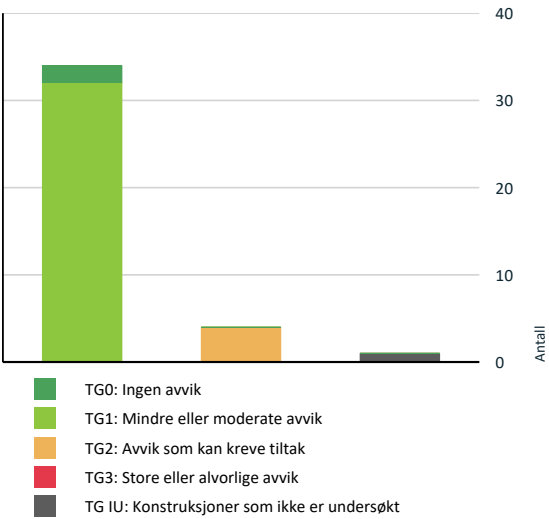
**Garasje**  
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Rotmyrvegen 28 , 6040 VIGRA  
Gnr 1 - Bnr 679  
1532 GISKE

Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. [Gå til side](#)  
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

### Oppsummering av avvik

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

#### Halvpарт av tomannsbolig

##### 🔍 TG 0: KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

⚠ **Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

##### 🔍 TG 2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

⚠ **Innvendig > Overflater - gulv** [Gå til side](#)

⚠ **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

⚠ **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

⚠ **Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13707-1756

Befaringsdato: 03.09.2026

Side: 6 av 22



Rotmyrvegen 28 , 6040 VIGRA  
Gnr 1 - Bnr 679  
1532 GISKE

Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

### HALVPART AV TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
2019

**Kommentar**

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Boligen fremstår med normalt god standard

**Vedlikehold**  
Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt

| Tilbygg / modernisering |               |                                      |
|-------------------------|---------------|--------------------------------------|
| 2024                    | Modernisering | Asfaltert biloppstillingsplassen     |
| 2024                    | Modernisering | Fjernet markterrasse mot nordøst     |
| 2024                    | Modernisering | Montert lader for el - bil           |
| 2025                    | Modernisering | Dekorbetong, terrasse og langs huset |
| 2026                    | Modernisering | Oppført levegg ved inngangspartiet   |

### UTVENDIG

#### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

##### Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltapp.  
Besiktiget fra bakkenivå og med dronekamera.



#### Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

##### Beskrivelse

Pipetrek, renner, nedløpsrør og beslag av metall.  
Takkvannet ledes til rør i grunnen

##### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

##### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Rotmyrvegen 28 , 6040 VIGRA  
Gnr 1 - Bnr 679  
1532 GISKE

Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport



Pipetrek av metall



Takkvannet ledes til rør i grunnen

#### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

##### Beskrivelse

Pulttak av tresperrer.  
Utført som luftet konstruksjon med vindspærre mellom isolasjon og undertaksplater av trefiber.

#### Yttervegger/Veggkonstruksjon

##### Beskrivelse

Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre

#### Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

##### Beskrivelse

Vinduene har karmen av tre og tre lag isolerglass

#### Ytterdører

##### Beskrivelse

Ytterdøren har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt.  
Døren mot boden har karmen av tre og tett malt dørblad.  
Verandadørene har karmen og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass.



Dør mot utvendig bod



Hoveddør



Verandadør



Verandadør

#### Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

##### Beskrivelse



Rotmyrvegen 28 , 6040 VIGRA  
Gnr 1 - Bnr 679  
1532 GISKE

Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

Understøttede verandaer av trekonstruksjoner foran 2 etg mot sørøst og nordvest.  
Spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre.  
Veranda sørøst danner tak over utvendig bod og inngangsparti.

### TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

#### Beskrivelse

Terrasse med dekke av dekorbetong på terrenget, foran 1 etg mot nordvest

## INNENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

#### Beskrivelse

Laminat på gulvene  
Flislagt gulv i gangen i 1 etg

#### Vurdering av avvik:

- Det er litt "bom" / tomklang under enkelte gulvfliser i gangen

#### Konsekvens/tiltak

- Flisene med "bom" sitter fremdeles fast til underlaget og fugene er ikke sprukne. Det anbefales å følge med om forholdet utvikler seg

Det er påvist litt "bom" / tomklang under enkelte gulvfliser i gangen.  
"Bom" indikerer at det ikke er full limdekning under flisene.  
Flisene sitter fremdeles fast til underlaget og fugene er ikke sprukne.  
Gulvet fungerer med dagens tilstand og bruk.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

#### Beskrivelse

Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

#### Beskrivelse

Støpt gulv på grunnen i 1 etg.  
Målt høydeforskjell inntil 7 mm gjennom hele rommet, i gangen.

Trebjelkelag mellom etasjene  
Målt høydeforskjell inntil 3 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken.

### Radon

#### Beskrivelse

Det er fremlagt produktdokumentasjon på "Haloproof" radonsperre mot grunnen

### Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

#### Beskrivelse

Peisovn med stålpipe på stue / kjøkken



Vedovn på stuen

### TG 2 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Innvendig trapp som 1/2 åpen svingtrapp av tre mellom etasjene.  
Malte vanger. Trinn av lakkert eik. Malt rekkverk.  
Returgelender av tre og glass langs trappeåpningen i 2 etg

#### Vurdering av avvik:

- Det er en sprekk i ett trappetrinn.

#### Konsekvens/tiltak

- Sprekken er smal.  
Den oppsto når trappen var ny eller nesten ny og har ikke utviklet seg.  
Forholdet er i all hovedsak estetisk.

Det er påvist en smal sprekk i ett trappetrinn.  
Sprekken er lite synlig og trinnet er ikke svekket.  
Trappen fungerer med dagens tilstand og bruk.



Innvendig trapp av tre mellom etasjene.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

De innvendige dørene har karmen av tre og profilerte, formpressede dørblad.



Innvendig dør

### TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

#### Beskrivelse

Eier er ikke kjent med skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Flislagt bad fra 2019.  
Det foreligger dokumentasjon for uavhengig kontroll i våtrom.

### 1 ETASJE > BAD

### TG 0 Dokumentasjon for våtrom

#### Beskrivelse

Det foreligger kontrollerklæring fra Leite og Howden arkitekt og ingeniørkontor for uavhengig kontroll i våtrom.

### 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

Badet har fliser på veggene, sparklede og malte bygningsplater i himlingen.

### 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater gulv

#### Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.  
Målt fall til sluk > 1:100 i dusjsonen, ca 1:100 på resten av gulvet.  
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av flisledningen foran døren ble målt til ca 38 mm.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## Tilstandsrapport

Rotmyrvegen 28 , 6040 VIGRA  
Gnr 1 - Bnr 679  
1532 GISKE

Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND  
Norsk takst

Det er påvist "bom" / tomklang under deler av to gulvfliser på badet.  
Flisene sitter fremdeles fast til underlaget og fugene er ikke sprukne.  
Det er ikke nødvendig med tiltak i dag, men følg med på evt utvikling.

### 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Plastsluk i gulvet.  
Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.  
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til 38 mm.



Plastsluk med slukmansjett og klemring

### 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.  
Spill med lys på vegg over servanten.  
Dusjnise med glassvegg  
Vegghengt wc.

### 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

### 1 ETASJE > BAD

### TG R1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, gang.  
Målt i bunnsvill med motstandsmåler uten unormale utslag.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

#### Konsekvens/tiltak



Rotmyrvegen 28 , 6040 VIGRA  
Gnr 1 - Bnr 679  
1532 GISKE

Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

- Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.

Dusjnisen ligger mot vaskerom og naboileighet.  
Hulltaking bak dusjen var ikke mulig og ble derfor utført i en annen vegg, ikke bak dusjen.



Ingen indikasjon på fukt i vegg

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Vaskerom fra 2019.  
Det foreligger dokumentasjon for uavhengig kontroll i våtrom.

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TG 0 Dokumentasjon for våtrom

##### Beskrivelse

Det foreligger kontrollerklæring fra Leite og Howden arkitekt og ingeniørkontor for uavhengig kontroll i våtrom.

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater, vegger og himling

##### Beskrivelse

Vaskerommet har sparklede og malte bygningsplater på veggene og i himlingen

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater gulv

##### Beskrivelse

Flislagt gulv.  
Målt fall til sluk i overkant av 1:100

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

##### Beskrivelse

Plastsluk i gulvet.  
Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.  
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til 25 mm.



Plastsluk med slukmansjett og klemring

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.  
Vegghengt wc  
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, gang. Målt i bunnsvill med motstandsmåler uten utslag.



Ingen indikasjon på fukt i vegg

### KJØKKEN

Rotmyrvegen 28 , 6040 VIGRA  
Gnr 1 - Bnr 679  
1532 GISKE

Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

### 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har finerte fronter og benkeplate av komposittstein  
Planlimt oppvaskkum av plastkompositt og nedfelt koketopp.  
Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, vinskap og oppvaskmaskin.  
Nisje for side by side kjøl / fryseskap.  
Komfyrvakjt og system for lekkasjesikring.  
Kokekran.



Kjøkken

### 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Avtrekksvifte integrert i koketoppen



Avtrekksviften er integrert i koketoppen

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Innvendige vannledninger

##### Beskrivelse

Rør i rør system for tappevann  
Reduksjonsventil, stoppekran og måler for vann på vaskerommet



Fordelingsskap for tappevann



Stoppekran, måler og reduksjonsventil for vann

#### TG 1 Innvendige avløpsrør

##### Beskrivelse

Avløpsrør av plast  
Luftet over tak

#### TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner

##### Vurdering av avvik:

- Skjermen på styrepanelet på ventilasjonsanlegget fungerer ikke.

##### Konsekvens/tiltak

- Anlegget går som normalt men skjermen på styrepanelet fungerer ikke. Dette gjør det vanskelig å regulere effekten

Skjermen på styrepanelet på ventilasjonsanlegget fungerer ikke.  
Det anbefales å kontakte forhandler eller ventilasjonsentreprenør for reparasjon eller utskifting av styrepanel



Rotmyrvegen 28 , 6040 VIGRA  
Gnr 1 - Bnr 679  
1532 GISKE

Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport



Balansert ventilasjon med varmegjenvinner



Balansert ventilasjon med varmegjenvinner

### TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

#### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe

### TG 1 Varmtvannsbereder/tank

#### Beskrivelse

Varmtvannstank, ca 200 liter på vaskerommet



Varmtvannstank

### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.

Samsvarserklæring for installasjon 2 mannsbolig fra Storm elektro as, datert 14.06.2019.

Samsvarserklæring for el - bil lader fra Coffteck as, datert 07.11.2024.



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse

### Branntekniske forhold

#### Beskrivelse

Røykvarslere og håndslukker

### TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke kontrollert, ikke vurdert.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Dreneringen antas å være utført med drenerende masser langs og under grunnmuren, sammen med perforerte plastrør.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur av istøpte ringmurselementer på ukjent fundament mot grunnen

Rotmyrvegen 28 , 6040 VIGRA  
Gnr 1 - Bnr 679  
1532 GISKE

Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

### TG 1 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Tilnærmet flat tomt.

Dekorbetong med fall ut fra grunnmuren rundt det meste av huset.

Et mindre singlet areal mellom grunnmur og hage

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

#### Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør av plast, fra byggeåret

Tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpssystem

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

#### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feiler må monteres.







## Beregninger

| Årlige kostnader                          |     |        |
|-------------------------------------------|-----|--------|
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt, 2026 | Kr. | 23 594 |
| Forsikring. Omtrentlig antatt             | Kr. | 10 000 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet)           | Kr. | 33 500 |

| Teknisk verdi bygninger                                                                                    |     |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Halvpart av tomannsbolig                                                                                   |     |           |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr. | 3 600 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 200 000 |
| Sum teknisk verdi - Halvpart av tomannsbolig                                                               | Kr. | 3 400 000 |

| Garasje                                                                                                    |     |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr. | 230 000  |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 10 000 |
| Sum teknisk verdi - Garasje                                                                                | Kr. | 220 000  |

|                             |     |           |
|-----------------------------|-----|-----------|
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 3 620 000 |
|-----------------------------|-----|-----------|

| Tomteverdi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|
| Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet. |     |         |
| Normal tomteverdi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Kr. | 800 000 |
| Beregnet tomteverdi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Kr. | 800 000 |

| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger                                           |     |           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 4 400 000 |

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

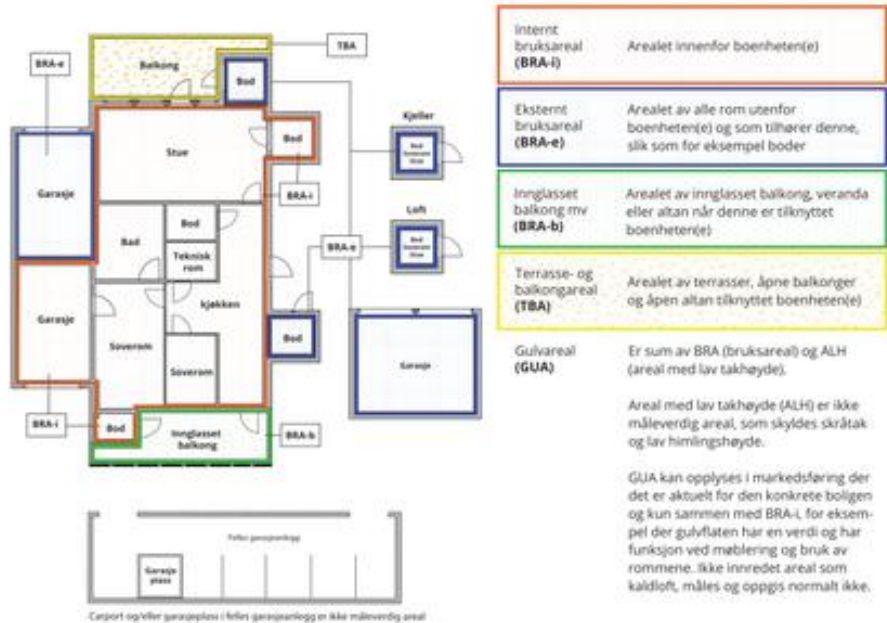
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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



Rotmyrvegen 28 , 6040 VIGRA  
Gnr 1 - Bnr 679  
1532 GISKE

Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Arealer

### Halvpart av tomannsbolig

| Etasje   | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|          | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1 etasje | 52                         | 5                           |                            | 57  | 9                               |
| 2 etasje | 52                         |                             |                            | 52  | 21                              |
| SUM      | 104                        | 5                           |                            |     | 30                              |
| SUM BRA  | 109                        |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                         | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 etasje | Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom | Utvendig bod                |                            |
| 2 etasje | Stue/kjøkken                                       |                             |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:   Montert lader for el - bil. Cofftech as, 2024  
Asfaltert utendørs, Lindseth as, 2024  
Støpt dekorbetong på terrenget, Dekorbetong as, 2025

☒ Ja   ☐ Nei

### Garasje

| Etasje   | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|          | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1 etasje |                            | 19                          |                            | 19  |                                 |
| SUM      |                            | 19                          |                            |     |                                 |
| SUM BRA  | 19                         |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 etasje |                            | Garasje                     |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

Oppdragsnr.: 13707-1756

Befaringsdato: 03.09.2026

Side: 19 av 22

Rotmyrvegen 28 , 6040 VIGRA  
Gnr 1 - Bnr 679  
1532 GISKE

Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja   ☒ Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede          | Rolle         |
|-----------|--------------------|---------------|
| 03.9.2026 | Henning Gartz      | Takstingeniør |
|           | Mathias Thu Utheim | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal    | Kilde                   | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|----------|-------------------------|------------|
| 1532 GISKE | 1    | 679  |      | 2    | 260.4 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Rotmyrvegen 28

#### Hjemmelshaver

Utheim Mathias Thu

#### Eierandel

114 / 228

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Roald.  
Kort vei til barnehage, skole og dagligvarebutikk.  
Gangavstand til fine tur og rekreasjonsområder både ved fjorden og i marka.

#### Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

#### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

#### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

#### Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "Reguleringsplan for Roald aust" fra 2009

#### Om tomten

Tilnærmet flat tomt.  
Opparbeidet med asfaltert biloppstillingsplass foran garasjen.  
Dekorbetong ved inngangspartiet, langs grunnmuren mot sørøst og en støpt terrasse på terrenget mot nordvest.  
Øvrig areal er i hovedsak beplantet med gressplen.

Oppdragsnr.: 13707-1756

Befaringsdato: 03.09.2026

Side: 20 av 22



Rotmyrvegen 28 , 6040 VIGRA  
Gnr 1 - Bnr 679  
1532 GISKE

Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Kilder og vedlegg

| Dokumenter           |            |           |             |       |         |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
| Ordrebekreftelse     |            |           | Fremvist    |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 01.09.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 14.09.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Brukstillatelse      | 24.05.2019 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no     | 14.09.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier                 | 03.09.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Infoland.no          | 14.09.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Reguleringsplaner    | 25.01.2009 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Situasjonskart       | 14.09.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger            | 15.01.2018 | Bolig     | Gjennomgått |       | Nei     |
| Byggekost.no         | 14.09.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger            | 14.02.2019 | Garasje   | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 17.09.2026 |           |
| 2       | 17.09.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13707-1756

Befaringsdato: 03.09.2026

Side: 21 av 22

Rotmyrvegen 28 , 6040 VIGRA  
Gnr 1 - Bnr 679  
1532 GISKE

Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

### Grunnlag og formål

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

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

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

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

### Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

### Undersøkelsenivå og befaring

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1756

Befaringsdato: 03.09.2026

Side: 22 av 22

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

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

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

### Tilleggsundersøkelser

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

### Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Ålesund Bolig og  
Prosjektmegling AS



## Egenerklæring

Rotmyrvegen 28, 6040 VIGRA

01 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Rotmyrvegen 28

Rotmyrvegen 28

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden april 2019

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 19786809

Informasjon om selger

Selger

Utheim, Mathias Thu

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2024

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ej å faren min fjerna balkongen nede på framsida.

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

Side 2

PROAKTIV.NO

71





9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2024

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rensing av lufteanlegget.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Nordisk Ventilasjonsrens AS

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei



Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Har ikkje søknad eller godkjenning på levegg på baksiden av huset, muligens litt for hog.

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

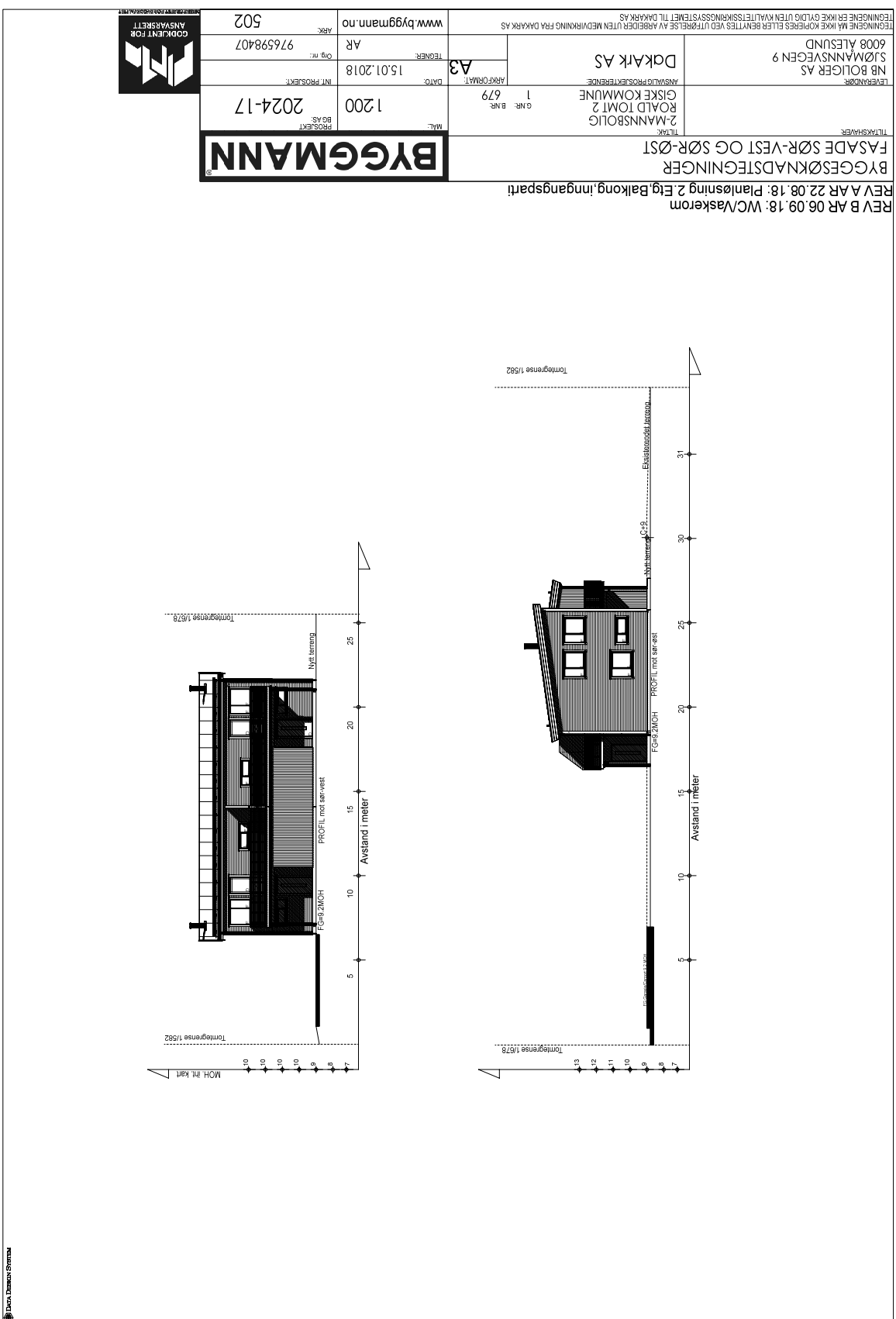
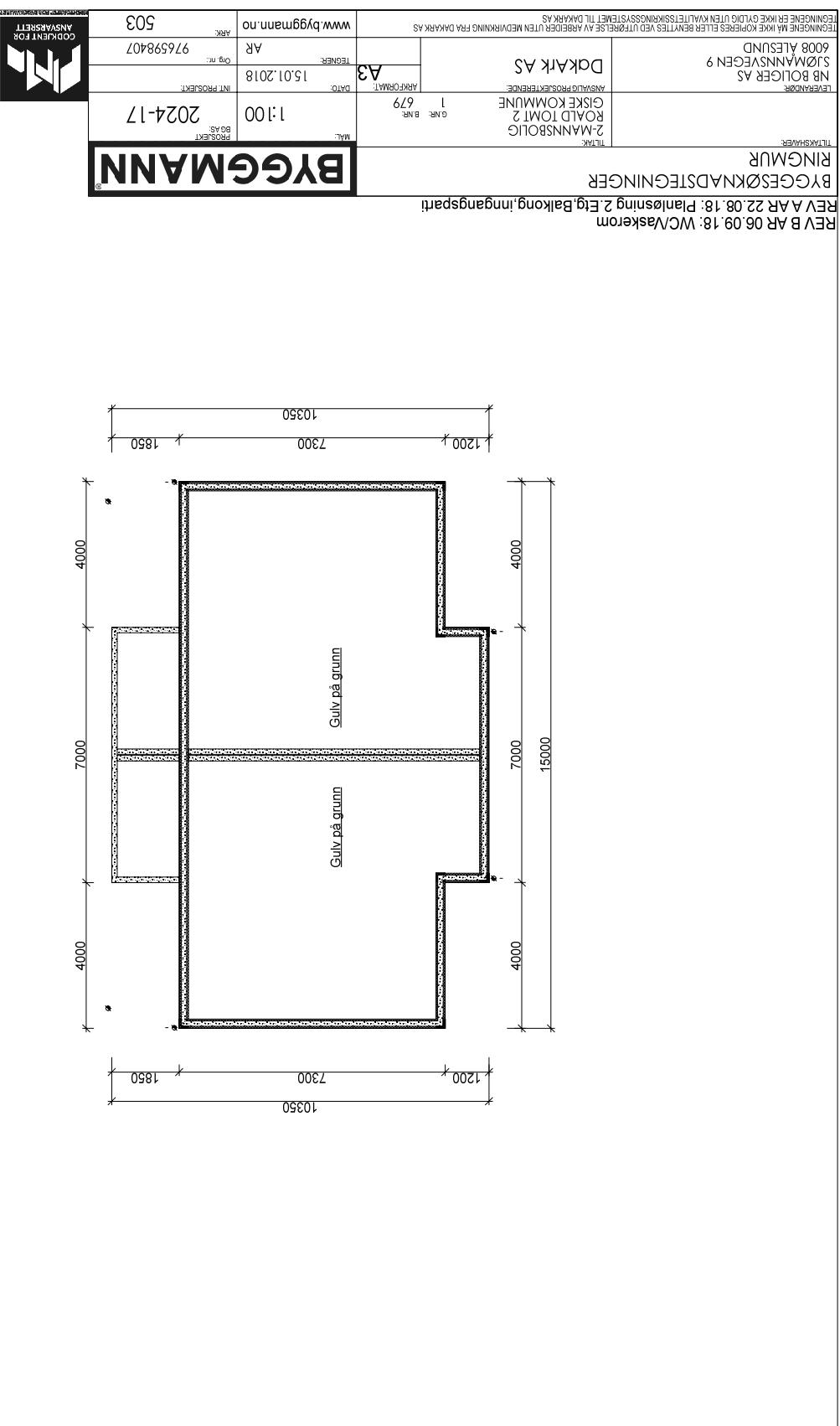
Beskriv nærmere hvilke forhold

Kjome nok til å bli bygd flere hus i nærheten neste åra.

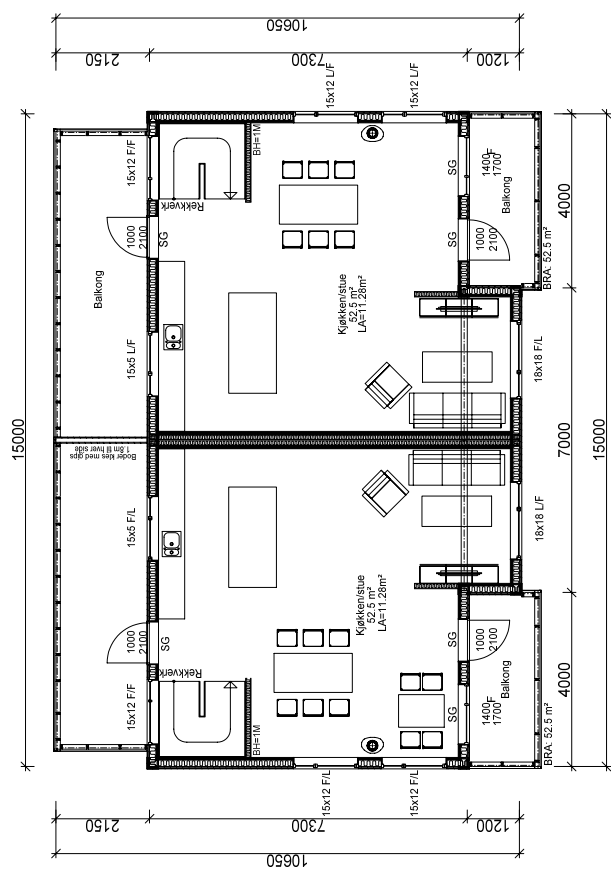






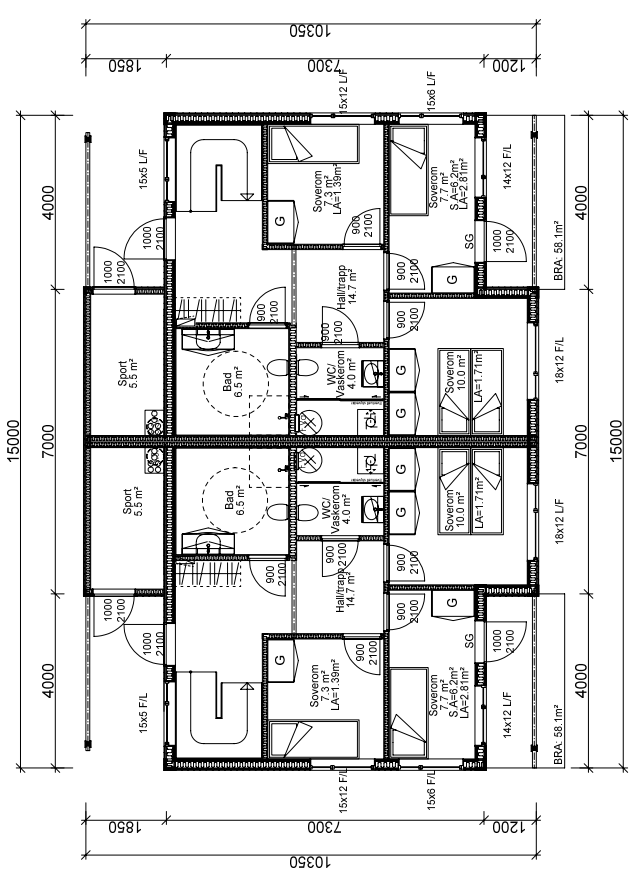




[illegible]

## DATA DESIGN SYSTEM

|                                                                                                                            |  |                                 |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------|--|
| REVB A AR 06 09 18: WC/Vaskeroom<br>REVB A AR 22 08 18: Planløsning 2 Etg Bakkomng, Inngangsparti                          |  | BYGGESØKNADSTEIGNINGER<br>1 ETG |  |
| TILSKUER<br>2MANNSBOLIG<br>ROAD TOMT 2<br>GISTE KOMMUNE                                                                    |  | 1:100<br>1:501.2018             |  |
| DOKART AS<br>ANSULTIL PROSJEKTLEDEREN<br>6/9                                                                               |  | DATO<br>15.01.2018              |  |
| LEVERANDØR<br>NB BOLIGER AS<br>SJOMANNVEGEN 9<br>6008 ÅLESTUND                                                             |  | TEGNER<br>AR                    |  |
| TEGNINGER ER IKKE GJELDT NUTEN MEJVINGENSKAPET I LØSNING AS<br>TEGNINGER ER IKKE GJELDT NUTEN MEJVINGENSKAPET I LØSNING AS |  | www.byggmann.no<br>ARK          |  |



## DATA DESIGN SYSTEM





## DATA DESIGN SYSTEM





|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                  |         |            |         |            |   |     |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------|---------|------------|---|-----|--|--|
|  <div><b>Giske kommune</b><br/>Bygg- og oppmåling<br/>Rådhuset<br/>6050 Valderøya</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Mellombels bruksløyve</b><br>Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27 juni 2008 nr 71. Ajourført med endringer ved lov 20 juni 2014 nr. 52 i kraft 1juli 2015. |         |            |         |            |   |     |  |  |
| Saksbehandler:<br>André Hildre<br>fagansvarleg byggesakskontoret                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Vår ref.<br>18/309-17                                                                                                                                            |         |            |         |            |   |     |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Eigedom/byggestad<br>Rotmyrvegen 28 og 29                                                                                                                        |         |            |         |            |   |     |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <table><tr><td>Gnr</td><td>Bnr</td><td>Festenr</td><td>Seksjonsnr</td></tr><tr><td>1</td><td>679</td><td></td><td></td></tr></table>                             | Gnr     | Bnr        | Festenr | Seksjonsnr | 1 | 679 |  |  |
| Gnr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Bnr                                                                                                                                                              | Festenr | Seksjonsnr |         |            |   |     |  |  |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 679                                                                                                                                                              |         |            |         |            |   |     |  |  |
| Ansvarleg søker :<br>Dakark AS<br>Flyplassvegen 22<br>6040 Vigra                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Tiltakshaver<br>NB eiendomsutvikling AS<br>Sjømannsvegen 9<br>6008 Ålesund                                                                                       |         |            |         |            |   |     |  |  |
| Dato sluttkontroll<br>15.05.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Kontrollansvarleg<br>Dakark AS                                                                                                                                   |         |            |         |            |   |     |  |  |
| Merknader<br>Dei kontrollansvarleg for utføring har syte for at sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har dei kontrollansvarlege stadfesta ovanfor kommunen at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikkje takas i bruk til anna formål enn det som er gjeve i løyvet. Bruksendring krev særleg løyve (jf. pbl kap 20).<br>Før eldstader vert montert/teke i bruk, skal slike meldast til/godkjennast av brannmeister, feriar eller anna fagperson med godkjenning for slik arbeid. |                                                                                                                                                                  |         |            |         |            |   |     |  |  |

| Vedtak/løyve                                | Vedtak dato | Dokument nr |
|---------------------------------------------|-------------|-------------|
| Søknad om mellombels bruksløyve: 15.05.2019 | 24.05.2019  | 18/309-17   |
| Løyve til tiltak                            | 21.03.2018  | 18/309-2    |

| Spesifikasjon                                                                                                                                                                                      |   |                |          |               |                            |          |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------|----------|---------------|----------------------------|----------|---------|
| Tiltaket det vert søkt bruksløyve for er utført. Tiltaket er ein to-mannsbustad med speilvendte planløyisingar. Areala oppgjeve pr. bu-eining.<br>Areal bygning totalt: BYA = 150 m², BTA = 253 m² |   |                |          |               | Bruksareal bustad BRA      |          |         |
|                                                                                                                                                                                                    |   |                |          |               | Underetasje                |          | m²      |
|                                                                                                                                                                                                    |   |                |          |               | 1. etasje                  |          | 58,1 m² |
|                                                                                                                                                                                                    |   |                |          |               | 2. etasje                  |          | 53,0 m² |
|                                                                                                                                                                                                    |   |                |          |               | Bruksareal garasje/bod BRA |          |         |
|                                                                                                                                                                                                    |   |                |          |               | 1. etasje                  |          | m²      |
|                                                                                                                                                                                                    |   |                |          |               | 2. etasje                  |          | m²      |
| Totalt BRA                                                                                                                                                                                         |   |                | 111,1 m² |               |                            |          |         |
| Offentleg kloakk                                                                                                                                                                                   | J | Offentleg vatn | J        | Slamavskiljar | -                          | Røykpipe | 1       |

|                                                                                                                                                                                                                                                           |                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Vilkår</b>                                                                                                                                                                                                                                             |                                         |
| Kommunen finn at tiltaket eller dokumentasjonen har feil av mindre vesentleg tyding i forhold til løyve. Det blir i medhald av pbl § 21-10 gjeve mellombels bruksløyve.<br>Bruksløyve er eit enkeltvedtak som kan pålagast etter forvaltningslovas kap VI |                                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Heile tiltaket                                                                                                                                                                                                        |                                         |
| <input type="checkbox"/> Fylgjende deler av tiltaket:                                                                                                                                                                                                     | Det vert gitt mellombels bruksløyve for |

|                                |             |             |                                |                       |
|--------------------------------|-------------|-------------|--------------------------------|-----------------------|
| Adresse:                       | Telefon:    | Telefax:    | Bankgiro:                      | E post:               |
| Valderhaug 4<br>6050 VALDERØYA | 70 18 80 00 | 70 18 80 01 | 3904 07 00300<br>7874 06 81183 | post@giske.kommune.no |

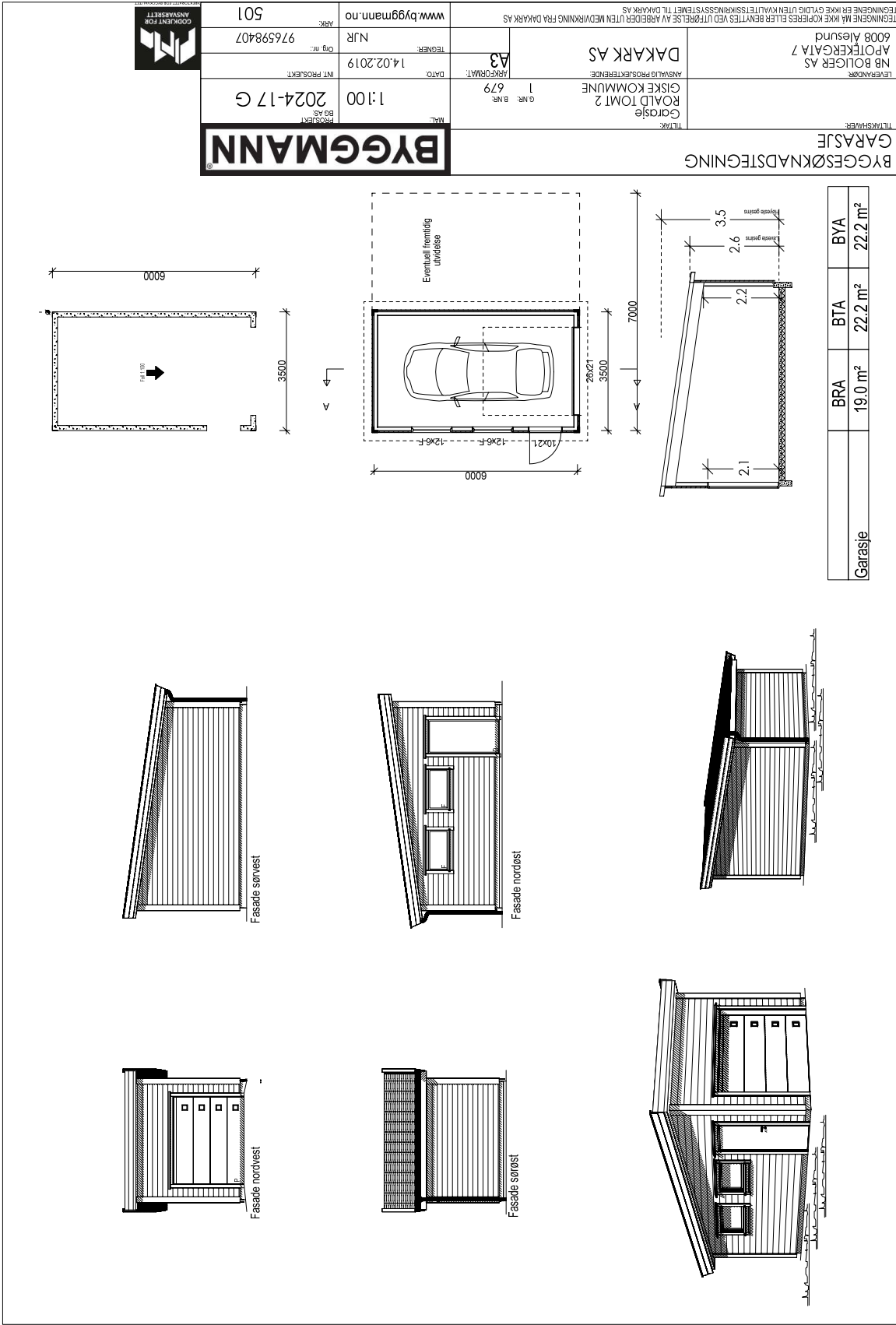
|                                                                                                                            |                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Ferdigattest må rekvirerast når attståande arbeid er utført:                                                               | Må fullførast innan (dato): |
| Montering av kjøkken                                                                                                       | 03.06.2019                  |
|                                                                                                                            |                             |
|                                                                                                                            |                             |
| Er det gitt tidspunkt/dato for at manglane blir retta: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |                             |

|                    |                                                                                         |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Underskrift</b> |                                                                                         |
| Stad               | Stempel/underskrift<br><i>Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.</i> |

| Kopi til        |                          |
|-----------------|--------------------------|
| Servicekontoret | Rådhuset, 6050 VALDERØYA |
| Tiltakshaver    | NB eiendomsutvikling AS  |
| SØK             | Dakark AS                |
| Utførande       | SØK vidareformidler      |

|                                |             |             |                                |                       |
|--------------------------------|-------------|-------------|--------------------------------|-----------------------|
| Adresse:                       | Telefon:    | Telefax:    | Bankgiro:                      | E post:               |
| Valderhaug 4<br>6050 VALDERØYA | 70 18 80 00 | 70 18 80 01 | 3904 07 00300<br>7874 06 81183 | post@giske.kommune.no |





GISKE KOMMUNE  
Teknisk forvaltning

Byggmann gruppen AS  
Flyplassvegen 22

6040 VIGRA

| Fullmaktsvedtak                    | Saknr  |
|------------------------------------|--------|
| Komitè for miljø og tekniske saker | 028/19 |

| Saksbehandler  | Vedtaksdato | Arkivsaknr  |
|----------------|-------------|-------------|
| Stian Gard Sve | 07.03.2019  | 18/309 - 12 |

Vedtak - Gnr 1 bnr 679 - endring av gjeve løyve - Garasje -NB  
eiendomsutvikling AS

Saksutgreiing:

Søknad om endring av løyve datert 04.03.2019 (saknr. 18/309-11), etter Plan- og bygningslova (pbl) §20-1, jf føreskrift av 26.03.2010 om saksbehandling og kontroll

Det er vist til mogleg plassering av garasje ved byggesøknad. Tomt har tilstrekkeleg areal.

Godkjenning av føretak og ansvarsrett etter kap 22 og pbl §22-3:  
Føretaka som kjem fram i gjennomføringsplanen har erklært ansvar i saka.

Gebyr etter pbl § 33-1:  
Endring av løyve. 25% av nybygg á 24 670,- Kr: 6 190,-

Totalt Kr: 6 190,-

Gebyre vil kome på eigen faktura til tiltakshavar.

Vurdering:

Tidlegare gjeve løyve blir lagt til grunn for behandling av søknaden.

Gjeve løyve gjeld tomannsbustad i regulert område Roald aust med avsatt plassering av garasje på innsendt sit.kart ved byggjeløyve. I endringssøkanden viser vedlagte Situasjonsplan med innteikna garasje og avstandar.

Adresse: Valderhaug 4      Telefon: 70 18 80 00      Telefax: 70 18 80 01      Bankgiro: 4202 46 03339      E post: post@giske.kommune.no  
6050 VALDERØYA





GISKE KOMMUNE  
Teknisk forvaltning

Det er gjeve fråsegn frå eigar av Gnr 1 bnr 678 for plassering inntil 1 meter frå grensa. Kommuna føreset at endringa ikkje fører til att tiltaket blir plassert nærmare bytet enn dette.

Tiltaket er ikkje nabovarslet då nabo er innforstått med tiltaket og signert avstandserklæring.

Søknaden er elles i samsvar med krav til søknad samt gjeldande reguleringsplan for området. Rådmannen innstiller for at tiltak får løyve i samsvar med eigen søknad.

**Vedtak:**

Etter delegert mynde frå rådmannen til einingsleiar. Med heimel i pbl §§ 20-1 og 21-4, med tilhøyrande føreskrifter, godkjenner ein at tiltaket kan utførast på gnr 1 bnr 679, som det er søkt om. Grunnlag for vedtak finn ein i saksutgreiinga og vurderinga.

Toleransegrense blir etter pbl § 29-4 og SAK § 6-3, innanfor regulerte byggelinar satt til:  
Høgde: 200 mm  
Horisontal retning: 100 mm

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

Igangsetjing av tiltaket kan ta til når alle gebyr for tiltaket er betalt. Godkjenninga er gyldig i 3 år i samsvar med Pbl § 21-9.

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

Endringar av tiltaket kan ikkje gjerast utan gyldig løyve ligg føre. Elles skal normalvilkår for byggjeløyve i Giske kommune leggst til grunn.

Vedtaket kan påklagast i samsvar med forvaltningslova kap.VI og Pbl § 1-9 til fylkesmannen i Møre og Romsdal. Fristen for klage er 3 – tre – veker etter De har motteke dette vedtaket Eventuell klage skal stilast til Giske kommune.

Med helsing

Adresse: Valderhaug 4 6050 VALDERØYA  
Telefon: 70 18 80 00  
Telefax: 70 18 80 01  
Bankgiro: 4202 46 03339  
E post: post@giske.kommune.no



GISKE KOMMUNE  
Teknisk forvaltning

Stian Gard Sve  
avdelingsingeniør  
tlf.: 70 18 80 23  
e-post: stga@giske.kommune.no

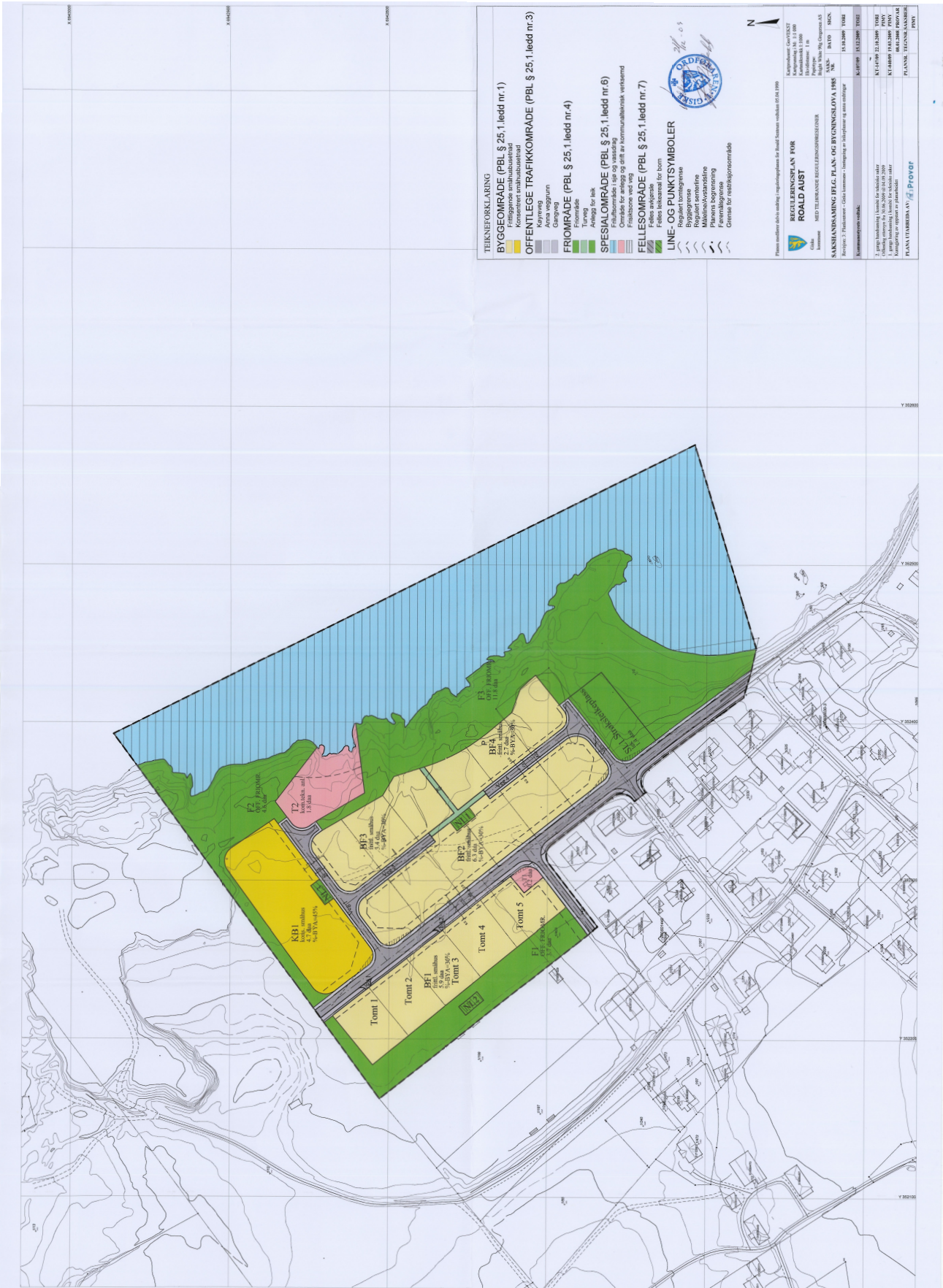
*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*

**Vedlegg:**

| Dok.dato   | Tittel                                                 |
|------------|--------------------------------------------------------|
| 07.03.2019 | 2024-17 Situasjonkart REV E 14.02.19                   |
| 07.03.2019 | 2024-17 BST Garasje - 14022019                         |
| 07.03.2019 | Informasjon om klagerett (567829)                      |
| 07.03.2019 | Instruks for koordinatinnmåling av private VA (567830) |
| 07.03.2019 | Normalvilkår for byggjeløyve i Giske kommune           |

Adresse: Valderhaug 4 6050 VALDERØYA  
Telefon: 70 18 80 00  
Telefax: 70 18 80 01  
Bankgiro: 4202 46 03339  
E post: post@giske.kommune.no









GISKE KOMMUNE  
Teknisk eining  
Tlf 70 18 80 00

Side 1 av 4

**Føresegner for reguleringsplan for  
Roald Aust**

Dato:..... 25.01.2009  
Dato for siste revisjon: ..... 21.12.2009  
Dato for kommunestyrets avgjerd/eigengodkjenning: ..... 15.12.2009

ME reguleringsplan Roald aust, 2016001 22.04.2016



GISKE KOMMUNE  
Teknisk eining  
Tlf 70 18 80 00

Side 2 av 4

**§ 1**

I medhald av plan- og bygningslova 1985 § 27-2 nr 1 gjeld disse reguleringsføresegnene for det området som på plankartet er avgrensa med reguleringsgrense.

**§ 2**

I medhald av plan- og bygningslova 1985 § 25 er området regulert til følgjande føremål:

**Pbl § 25 nr. 1 - Byggeområde:**

Konsentrert småhusbusetnad  
Frittliggjande småhusbusetnad

**Pbl § 25 nr. 3 - Offentlig trafikkområde**

Køyreveg  
Anna vegareal

**Pbl § 25 nr. 4 - Friområde**

Friområde  
Anlegg for lek  
Turveg

**Pbl § 25 nr. 6 - Spesialområde**

Kommunaltekniske anlegg  
Frisiktssone

**Pbl § 25 nr. 6 - Spesialområde**

Kommunaltekniske anlegg  
Frisiktssone

**Pbl § 25 nr. 7 - Fellesområde**

Felles avkjørsle  
Felles leikeareal

**§ 3 - FELLESFØRESEGNER:**

1. I frisktssone er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid, planting o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd av 0,5 m over vegplanet.
2. Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstandar eller andre leivningar som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes omgåande til Møre og Romsdal fylkeskommune, jf lov om kulturminnar av 1978 § 8.
3. Ved sidan av disse føresegnene gjeld plan- og bygningslova og kommunens vedtekter til denne.
4. Etter at denne reguleringsplan med tilhørande føresegner er eigengodkjent eller stadfesta, kan det ikkje inngåast privatrettslige avtalar som er i strid med planen og føresegnene.





§ 4 Byggjeområde

§4-1 Generelt

1. Innanfor dei regulerte byggjeområda kan det først opp bygningar og innretningar i samsvar med plankartet og desse føresegnene. Plan- og bygningslova gjeld fullt ut for alle slike tiltak. Likeeins dei forskrifter og saksbehandlingsreglar som til ei kvar tid er gjeldande.
2. Ved utforming av bygningar og andre innretningar skal det leggst stor vekt på den estetiske utforminga, både for tiltaket i seg sjølv og i forhold til omgivnadane.
3. Bygningane skal ha møne-, pult- eller flatt tak.

§4-2 Konsentrert småhusbusetnad

1. Konsentrert småhusbebyggelse skal definerast i samsvar med vegleiar Grad av utnytting, kap 1, utgave datert 2007.
2. Utnyttingsgraden er definert som bebygd areal i prosent av tomta sitt areal: BYA = 45%, utrekna i samsvar med den same vegleiaren, eks. parkeringsplassar.
3. Gesimshøgda skal avgrensast til 9,0 m.
4. Mønehøgda skal avgrensast til 9,0 m.
5. Det skal utarbeidast ein samla situasjonsplan for KB1.
6. Garasjer, parkeringsplassar og evt. andre bygningar skal visast på situasjonsplanen ved byggemelding av bustadane.
7. Det skal settast av ein garasje plass og ein parkeringsplass pr bueining.

§4-3 Frittliggande småhusbusetnad

1. Frittliggande småhusbebyggelse skal definerast i samsvar med vegleiar Grad av utnytting, kap 1, utgave datert 2007.
2. Utnyttingsgraden er definert som bebygd areal i prosent av tomta sitt areal: BYA = 30 %, utrekna i samsvar med den same vegleiaren, eks. parkeringsplassar.
3. Gesimshøgda skal avgrensast til 7,0 m.
4. Mønehøgda skal avgrensast til 7,0 m.
5. Garasjer, parkeringsplassar og evt. andre bygningar skal visast på situasjonsplanen ved byggemelding av bustadane.
6. Det skal settast av ein garasje plass og ein parkeringsplass pr bueining.

§5 Friområde

§5-1 Friområde

1. Innanfor friområde kan det etablerast anlegg eller settast opp innretningar/konstruksjonar for å fremje bruken av områda i tråd med formålet.
2. Innanfor områda F2 og F3 skal inngrep avgrensast berre til det høgst nødvendige. Vegetasjonen skal ivaretakast

§5-2 Anlegg for lek

1. SL1 er ein strøkslekeplass og skal tilpassast dei litt større ungane når det gjeld utval av leikeapparat. Arealet skal være på minimum 1400m<sup>2</sup>



§5-3 Turveg

1. Turveg T1 skal sikre atkomst til F3 og NL1. Bredde for turvegkorridoren er 3 meter inkludert grøft og skal opparbeidast med godt drenert grusunderlag.

§6 Spesialområde

§ 6-1 Kommunaltekniske anlegg

1. Område for transformatorstasjon T1

Naudsynt plass for straumanlegg. Oppførte transformatorstasjonar skal ikkje være i strid med fellesføresegnene § 3 1. ledd.

2. Område for kloakkreinseanlegg T2.

Ved etablering av reinseanlegg skal dette først opp og utformast slik at det fører til minst mogleg sjenanse for omgjevnadane. Det skal ikkje etablerast utvendig lagerplass. Det skal være mogleg i strandsona å ta seg forbi frå F2 til F3. Eventuell sjøbåren leidning må annleggast slik at det er mogleg

§ 6-2 Frisiktsone

1. Jf. Fellesføresegnene § 3 1. ledd

§7 Fellesområde

§ 7-1 Felles avkjørsle

1. FA1 er felles avkjørsle for Tomt 1 og Tomt 2 i felt BF1
2. FA2 er felles avkjørsle for Tomt 3 og Tomt 4 i felt BF1

§ 7-2 Felles leikeareal

1. NL1 er nærleikeplass for feltene BF2, BF3 og BF 4
2. NL2 er nærleikeplass for feltet BF1
3. NL3 er nærleikeplass for feltet KB1 og plassering kan vurderast i samanheng med situasjonsplan for KB1, men skal ikkje sløyfast.
4. Nærleikeplassar er leikeplassar tilpassa dei minste. Til dømes sandkassar og liknande apparat. Arealet skal være på minimum 100m<sup>2</sup>

§8 Rekkefølgeføresegner

1. Bruksløyve i planområdet skal ikkje gis før SL1 er opparbeidt fullstendig.
2. Bruksløyve for felta BF2, BF3 og BF4 skal ikkje gis før turveg T1 og leikeplassen NL1 er opparbeidt fullstendig.
3. Bruksløyve for feltet KB1 skal ikkje gis før NL3 er opparbeidt fullstendig
4. Bruksløyve for feltet BF1 skal ikkje gis før NL2 er opparbeidt fullstendig



## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukslille: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602551953

Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr. Navn  
964980721 GISKE KOMMUNE

Adresse  
Valderhaug 4, 6050 VALDERØYA

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr. Navn  
820148932 NB EIENDOMSUTVIKLING AS

Bruksenhet Adresse  
Apotekergata 7, 6004 ÅLESUND

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr Gnr Bnr  
1532 1 679

### Nye seksjoner

| Knr  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Samlebeholdning | Formålkode   | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt utareal |
|------|-----|-----|-----|-----|-----------------|--------------|-----------------------|--------------------|
| 1532 | 1   | 679 | 0   | 1   | 114 / 228       | Boligseksjon | Nei                   | Ja                 |
| 1532 | 1   | 679 | 0   | 2   | 114 / 228       | Boligseksjon | Ja                    | Ja                 |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

27.05.2019 14.50

Doknr: 608964 Tinglyst: 29.05.2019  
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

## Søknad om seksjonering

|                                                                       |                              |                      |  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------|--|
| <b>Tinglysingsrekvirenten (kommunen)</b>                              |                              |                      |  |
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. |                              |                      |  |
| Kommunens navn                                                        | Kommunens adresse            | Kontaktperson        |  |
| GISKE                                                                 | Valderhaug 4, 6040 Valderøya | Oddbjørg Kvangarsnes |  |

**1. Opplysninger om innsenderen**  
 Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

|                  |                    |                 |
|------------------|--------------------|-----------------|
| Navn             | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse   |
| Dakark AS        | 976598407          | njr@byggmann.no |
| Adresse          | Postnummer         | Poststed        |
| Flyplassvegen 22 | 6040               | Vigra           |
|                  |                    | Telefonnummer   |
|                  |                    | 70189066        |

**2. Opplysninger om eiendommen**

|            |                |          |          |          |
|------------|----------------|----------|----------|----------|
| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
| 1532       | GISKE          | 1        | 679      |          |

**3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))**

|                                  |                         |                             |
|----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn                    | Eierandel (oppgis som brøk) |
| 820148932                        | NB Eiendomsutvikling AS | 1/1                         |
|                                  |                         |                             |
|                                  |                         |                             |
|                                  |                         |                             |
|                                  |                         |                             |
|                                  |                         |                             |
|                                  |                         |                             |

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)**  
 Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.  
 Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

| Seksjonsnummer   | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| S.nr             | For-mål                                                                                                                                           | Brøk (teller)                                                                                                                                                | Tilleggs-areal                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1                | B 114                                                                                                                                             | G 13                                                                                                                                                         | 25                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2                | B 114                                                                                                                                             | BG 14                                                                                                                                                        | 26                                                                                                                                                                                                                                             |
| 3                |                                                                                                                                                   | 15                                                                                                                                                           | 27                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4                |                                                                                                                                                   | 16                                                                                                                                                           | 28                                                                                                                                                                                                                                             |
| 5                |                                                                                                                                                   | 17                                                                                                                                                           | 29                                                                                                                                                                                                                                             |
| 6                |                                                                                                                                                   | 18                                                                                                                                                           | 30                                                                                                                                                                                                                                             |
| 7                |                                                                                                                                                   | 19                                                                                                                                                           | 31                                                                                                                                                                                                                                             |
| 8                |                                                                                                                                                   | 20                                                                                                                                                           | 32                                                                                                                                                                                                                                             |
| 9                |                                                                                                                                                   | 21                                                                                                                                                           | 33                                                                                                                                                                                                                                             |
| 10               |                                                                                                                                                   | 22                                                                                                                                                           | 34                                                                                                                                                                                                                                             |
| 11               |                                                                                                                                                   | 23                                                                                                                                                           | 35                                                                                                                                                                                                                                             |
| 12               |                                                                                                                                                   | 24                                                                                                                                                           | 36                                                                                                                                                                                                                                             |
| Sum tellere: 228 |                                                                                                                                                   | Nevner = 228                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                |

Dato 23.04.2019 Innsenderens underskrift

Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4





Attestert kopi av dok.nr. 2019/608964/200  
Attestingstidspunkt 2026-08-31 12:17

Side 3 av 11

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

Vedlegg 1 - Sameievedtekter  
Vedlegg 2 - Seksjoneringskart  
Vedlegg 3 - Seksjoneringstegninger

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke den bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggselendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til bollgformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlitte tiltak i eksisterende bygge

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligs seksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

☐ boligs seksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 23.04.2019 08.04.2019

Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2019/608964/200  
Attestingstidspunkt 2026-08-31 12:17

Side 4 av 11

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligs seksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

|                                          |                                                                 |                                                                                     |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Sted og dato 23.04.2019 Vigra 08.04.2019 | Hjemmelshavers underskrift Nils Jonny Rørdal for Bjarthe Rørvik | Gjenta navn med blokkbokstaver NB Eiendomsutvikling V/Bjarthe Rørvik BJARTHE RØRVIK |
| Sted og dato                             | Hjemmelshavers underskrift                                      | Gjenta navn med blokkbokstaver                                                      |
| Sted og dato                             | Hjemmelshavers underskrift                                      | Gjenta navn med blokkbokstaver                                                      |
| Sted og dato                             | Hjemmelshavers underskrift                                      | Gjenta navn med blokkbokstaver                                                      |
| Sted og dato                             | Hjemmelshavers underskrift                                      | Gjenta navn med blokkbokstaver                                                      |
| Sted og dato                             | Hjemmelshavers underskrift                                      | Gjenta navn med blokkbokstaver                                                      |
| Sted og dato                             | Hjemmelshavers underskrift                                      | Gjenta navn med blokkbokstaver                                                      |

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

|                 |                             |                                                    |              |           |
|-----------------|-----------------------------|----------------------------------------------------|--------------|-----------|
| Kommunenr. 1532 | Kommunens navn GISKE        | Gårdsnr. 1                                         | Bruksnr. 679 | Festernr. |
| Dato 26/4-19    | Underskrift Oddgeir Skjerve | Stempel Giske kommune Teknisk sektor BOKS og arkiv |              |           |

Dato 23.04.2019 08.04.2019

Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4





Attestert kopi av dok.nr. 2019/608964/200  
Attesteringstidspunkt 2026-08-31 12:17

Side 5 av 11

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer

Seksjonens formål  
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)  
N = næringsseksjon  
SB = sameie/seksjon bolig  
SN = sameie/seksjon næring

Sameie/brøk (teller)

Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal

Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.  
B = tilleggsareal i bygning  
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)  
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

| S.nr         | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr     | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
|--------------|---------|---------------|----------------|----------|---------|---------------|----------------|------|---------|---------------|----------------|------|---------|---------------|----------------|
| 61           |         |               | 85             |          |         |               |                | 109  |         |               |                | 133  |         |               | 157            |
| 62           |         |               | 86             |          |         |               |                | 110  |         |               |                | 134  |         |               | 158            |
| 63           |         |               | 87             |          |         |               |                | 111  |         |               |                | 135  |         |               | 159            |
| 64           |         |               | 88             |          |         |               |                | 112  |         |               |                | 136  |         |               | 160            |
| 65           |         |               | 89             |          |         |               |                | 113  |         |               |                | 137  |         |               | 161            |
| 66           |         |               | 90             |          |         |               |                | 114  |         |               |                | 138  |         |               | 162            |
| 67           |         |               | 91             |          |         |               |                | 115  |         |               |                | 139  |         |               | 163            |
| 68           |         |               | 92             |          |         |               |                | 116  |         |               |                | 140  |         |               | 164            |
| 69           |         |               | 93             |          |         |               |                | 117  |         |               |                | 141  |         |               | 165            |
| 70           |         |               | 94             |          |         |               |                | 118  |         |               |                | 142  |         |               | 166            |
| 71           |         |               | 95             |          |         |               |                | 119  |         |               |                | 143  |         |               | 167            |
| 72           |         |               | 96             |          |         |               |                | 120  |         |               |                | 144  |         |               | 168            |
| 73           |         |               | 97             |          |         |               |                | 121  |         |               |                | 145  |         |               | 169            |
| 74           |         |               | 98             |          |         |               |                | 122  |         |               |                | 146  |         |               | 170            |
| 75           |         |               | 99             |          |         |               |                | 123  |         |               |                | 147  |         |               | 171            |
| 76           |         |               | 100            |          |         |               |                | 124  |         |               |                | 148  |         |               | 172            |
| 77           |         |               | 101            |          |         |               |                | 125  |         |               |                | 149  |         |               | 173            |
| 78           |         |               | 102            |          |         |               |                | 126  |         |               |                | 150  |         |               | 174            |
| 79           |         |               | 103            |          |         |               |                | 127  |         |               |                | 151  |         |               | 175            |
| 80           |         |               | 104            |          |         |               |                | 128  |         |               |                | 152  |         |               | 176            |
| 81           |         |               | 105            |          |         |               |                | 129  |         |               |                | 153  |         |               | 177            |
| 82           |         |               | 106            |          |         |               |                | 130  |         |               |                | 154  |         |               | 178            |
| 83           |         |               | 107            |          |         |               |                | 131  |         |               |                | 155  |         |               | 179            |
| 84           |         |               | 108            |          |         |               |                | 132  |         |               |                | 156  |         |               | 180            |
| Sum tellere: |         |               |                | Nevner = |         |               |                |      |         |               |                |      |         |               |                |

Dato  
23.04.2019  
08.04.2019

Innsenderens underskrift

Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 4

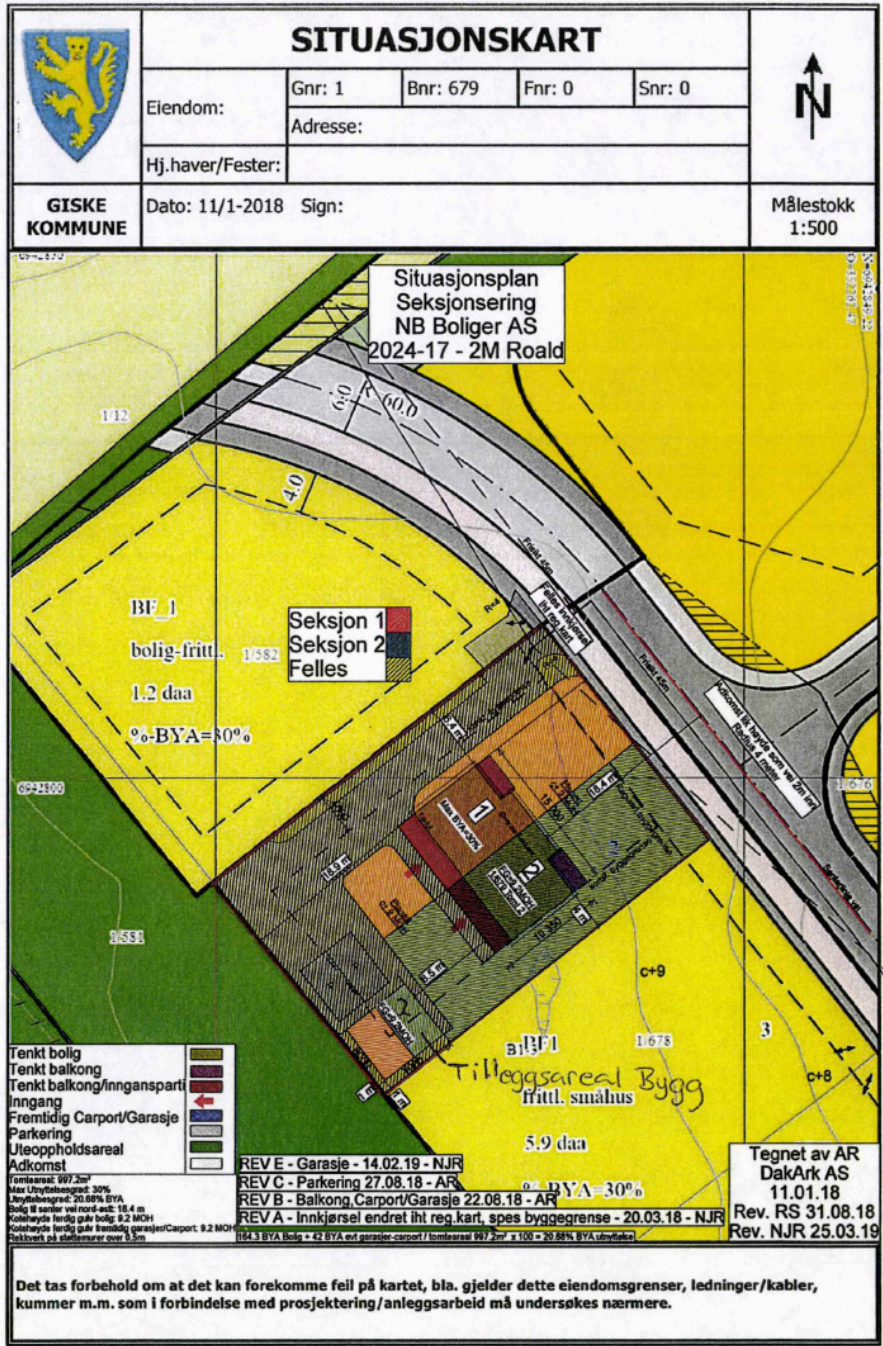


Attestert kopi av dok.nr. 2019/608964/200  
Attesteringstidspunkt 2026-08-31 12:17

Side 6 av 11

Utskrift

Page 1 of 1

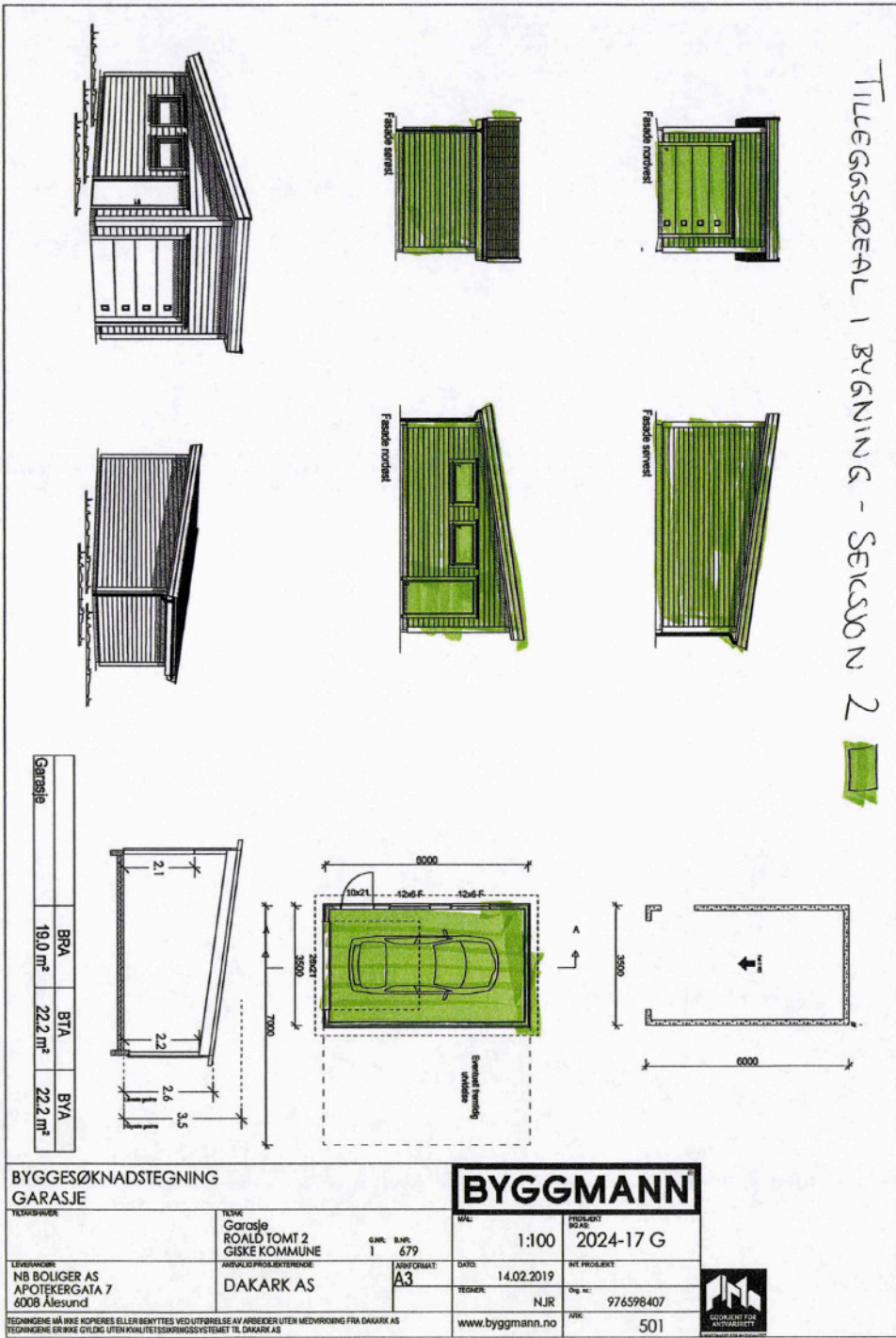






Attestert kopi av dok.nr. 2019/608964/200  
Attesteringsstidspunkt 2026-08-31 12:17

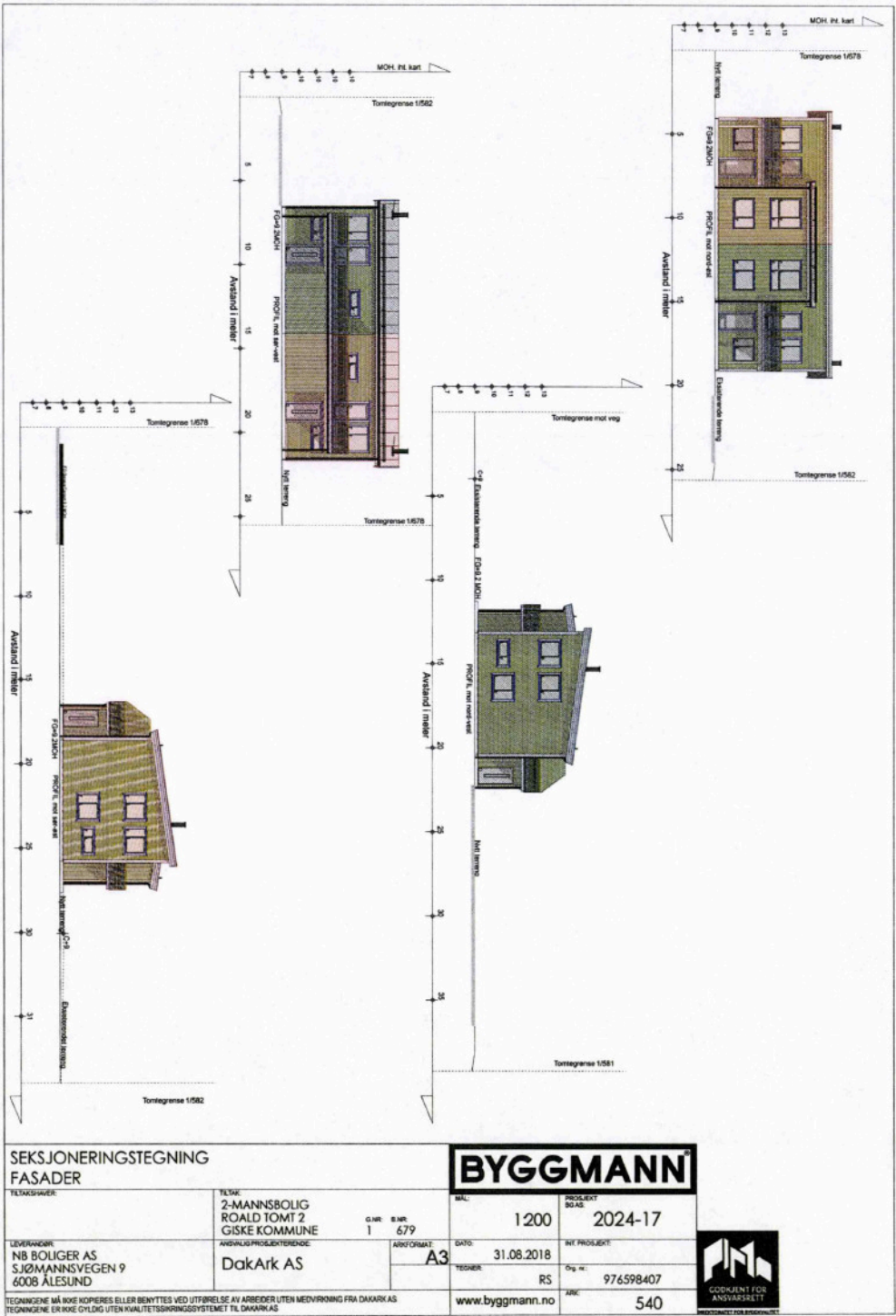
Side 7 av 11



Attestert kopi av dok.nr. 2019/608964/200  
Attesteringsstidspunkt 2026-08-31 12:17

Side 8 av 11

Scanna 13.09.2018 14

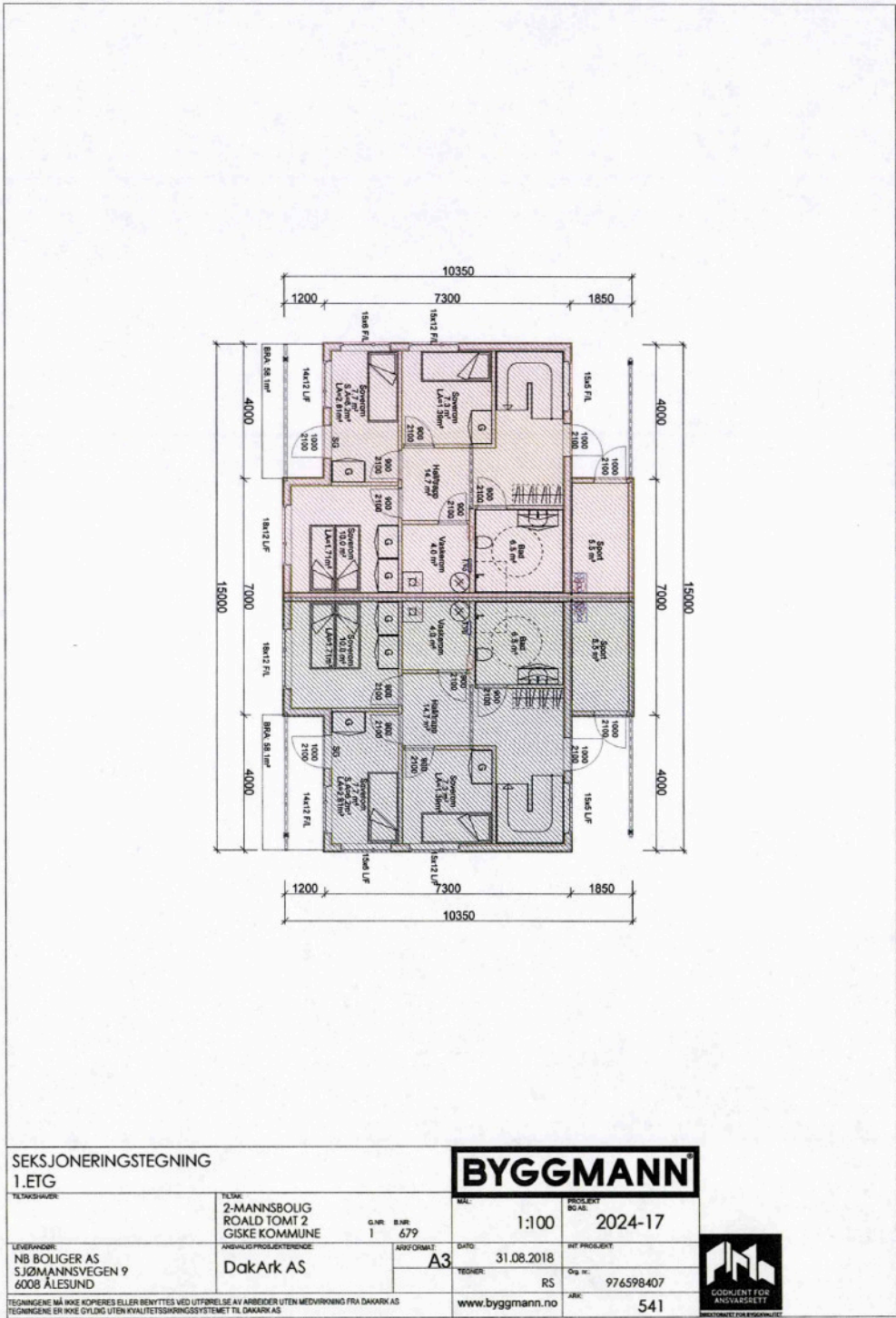






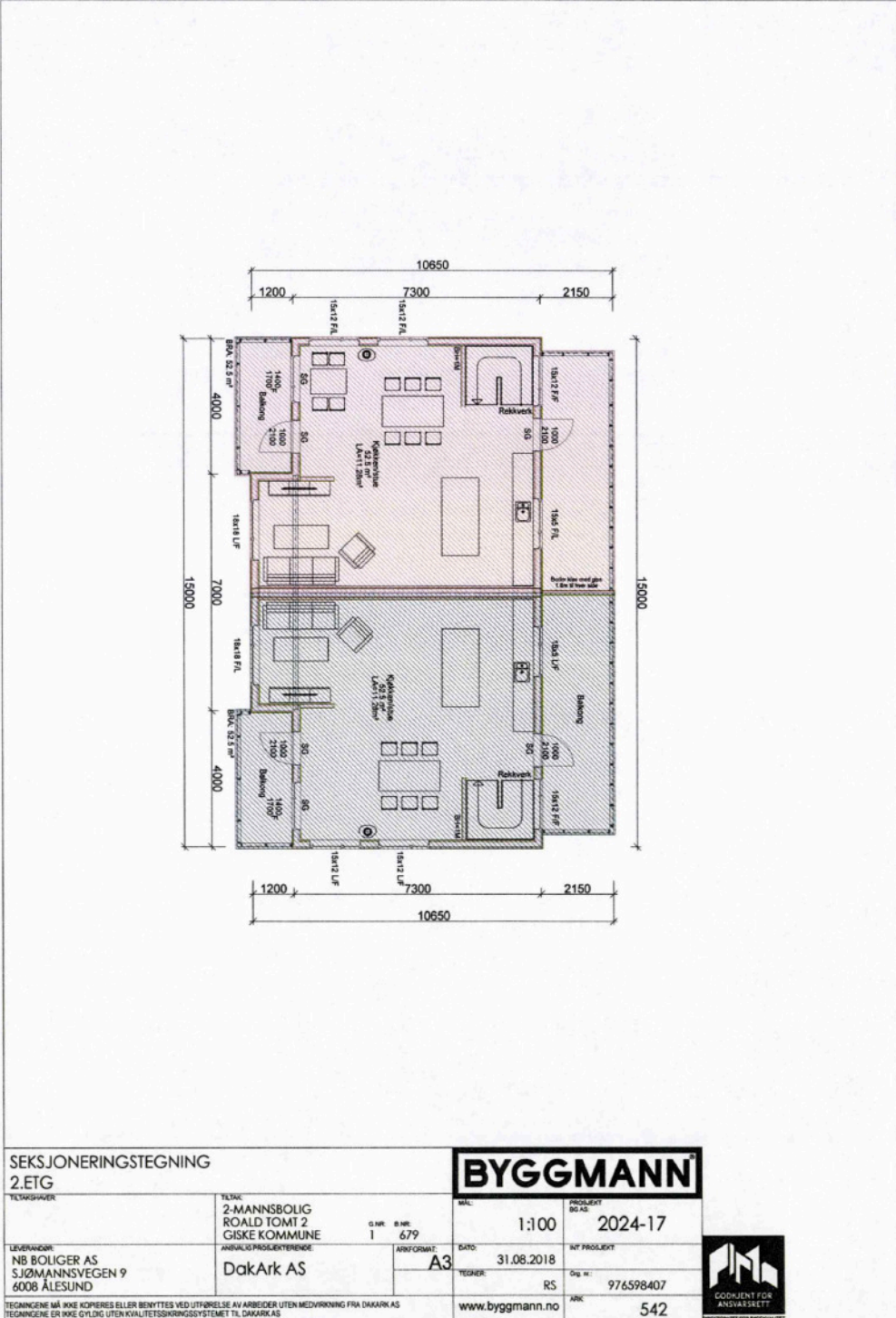
Attestert kopi av dok.nr. 2019/608964/200  
Attesteringstidspunkt 2026-08-31 12:17

Scanna 13.09.2018 14:11



Attestert kopi av dok.nr. 2019/608964/200  
Attesteringstidspunkt 2026-08-31 12:17

Scanna 13.09.2018 14:11







Attestert kopi av dok.nr. 2019/608964/200  
Attesteringsstidspunkt 2026-08-31 12:17

Side 11 av 11



# 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!

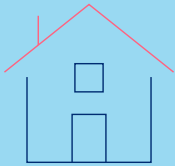
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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 9 300  |
| Seksjonert eiendom/aksjebolig: | kr 13 300 |
| Enebolig/fritid/tomt:          | kr 18 900 |



soderbergpartners.no/eiendom



Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/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 garderobereskap, 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.</p> <p>Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.</p> <p>Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.</p> | <p>Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.</li><li>• På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.</li><li>• På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.</li></ul> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.</p> <p>Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.</p> <p>Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.</p> | <p>Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.</p> <p>Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.</p> <p>Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder</p> | <p>til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.</p> <p>Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.</p> <p>Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven



# Budskjema

**FOR EIENDOMMEN:**

Rotmyrvegen 28, 6040 VIGRA. Gnr. 1, bnr. 679, i Giske kommune, oppdragsnr.: 1400260133  
Megler: Inge-André Godø, mobil: 46413190, e-post: inge@proaktiv.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :**

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_  
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

**BUDGIVERE:**

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# 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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.





proaktiv.no



**Inge-André Godø**

Eiendomsmegler / Salgsleder /  
Partner  
464 13 190  
inge@proaktiv.no

# PROAKTIV

**Proaktiv Ålesund**

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund, 917 38 352, jon@proaktiv.no