

PROAKTIV

Praktisk 3-roms med livs- løpsstandard

Med terrasse, parkering og
utvendig bod.

BORNITEIGEN 21



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

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@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

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

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

LILLESTRØM

• **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

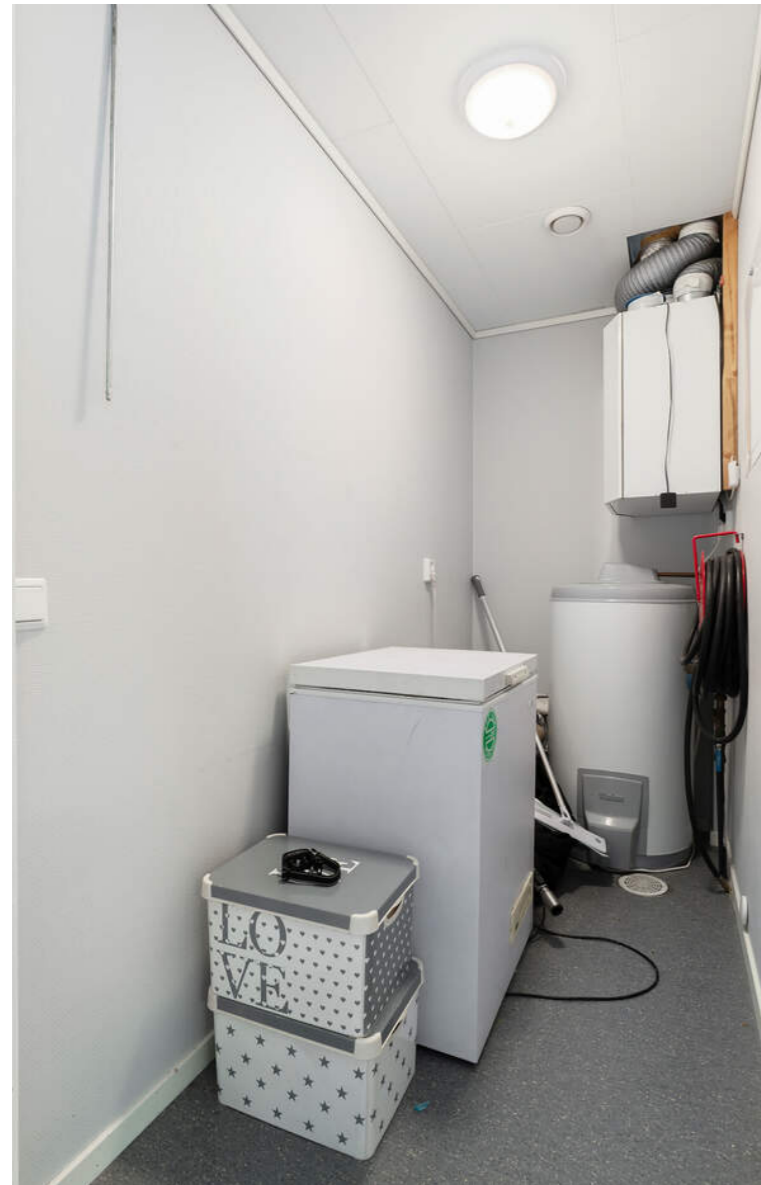
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



SYNES

Kjekk 3-roms leilighet med livsløpsstandard, terrasse og parkering.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Borniteigen 21, 6040 VIGRA

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 6, bnr. 246, snr. 2

Prisantydning: 1.700.000,-

Omkostninger: 56.490,-

Totalpris: 1.756.490,-

Kommunale avgifter: 13.212,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2010

Rom/soverom: 3/2

BRA: 58 m²

BRA-i: 53 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomt: 795.6 m²

Energimerke: Energiklasse

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	18	36	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
43	96		
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."

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF:
Anders Myking Waagan



Anders Myking Waagan
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Mobil: 406 23 729
E-post: aw@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Anders Myking Waagan er opprinnelig fra Skodje, men har bodd i Ålesund siden 2015. Han har en bachelorgrad i Eiendomsmegling, jus og økonomi. Han har siden sommeren 2023 jobbet i Proaktiv Eiendomsmegling Ålesund, og fått tatt del i meglerhverdagen. For Anders er tilgjengelighet nøkkelen for å gjøre prosessen best mulig for kundene. Ved å tenke riktig først og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen merverdi av å bruke Anders.

Velkommen til et godt samarbeid!

Velkommen til Borniteigen 21 - en praktisk leilighet i et populært område på Vigra.

Du blir ønsket velkommen inn i en romslig entrè med belegg på gulvene og hvitmalte vegger. Her er det plass til å henge fra seg yttertøyet og sette fra seg skoene før man beveger seg inn i stuen.

Her kommer du inn til en stue som er i åpen løsning med kjøkkenet. Stuen og kjøkkenet har plass til både stor sittegruppe og spisestue. På stuen er det store vindusflater som sørger for mye naturlig lysinnslipp.

Kjøkkenet har malte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er plass for komfyr, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Dette vil medfølge handelen.

Badet er romslig med varmekabler i gulvet og alt du trenger i hverdagen. Det er her man starter og avslutter dagen og dermed skal det være en god opplevelse! En stor servant med romslig innredning og dusjkabinett. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er to soverom i leiligheten. Hovedsoverommet er av god størrelse hvor det fint er plass til en dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Det andre soverommet er et typisk barne-/gjesterom.

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Anders Myking Waagan



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

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

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.

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:



VIGRA

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 Borniteigen 21, hvor du nå har muligheten til å bosette deg i naturskjønne og barnevennlige omgivelser.

Etter endt arbeidsdag er det godt å utsette oppvasken etter middagen og heller knyte på seg fjellskoene, tre buffen over hodet og gå ut i ruskeværet. Endelig destinasjon er Molnesfjellet, ruvende 123 meter over havet. På din ferd kan du gå via Sandvika. 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 Storholme ute i havgapet.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Synes byggefelt Linje 3	8 min 🚶 0.7 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	8 min 🚗

DAGLIGVARE

Joker Vikane Post i butikk, PostNord	4 min 🚗 2.5 km
Rema 1000 Giske	10 min 🚗

VARER/TJENESTER

📦 Kremmergaarden Butikksenter	23 min 🚗
🏪 Apotek 1 Giske	15 min 🚗

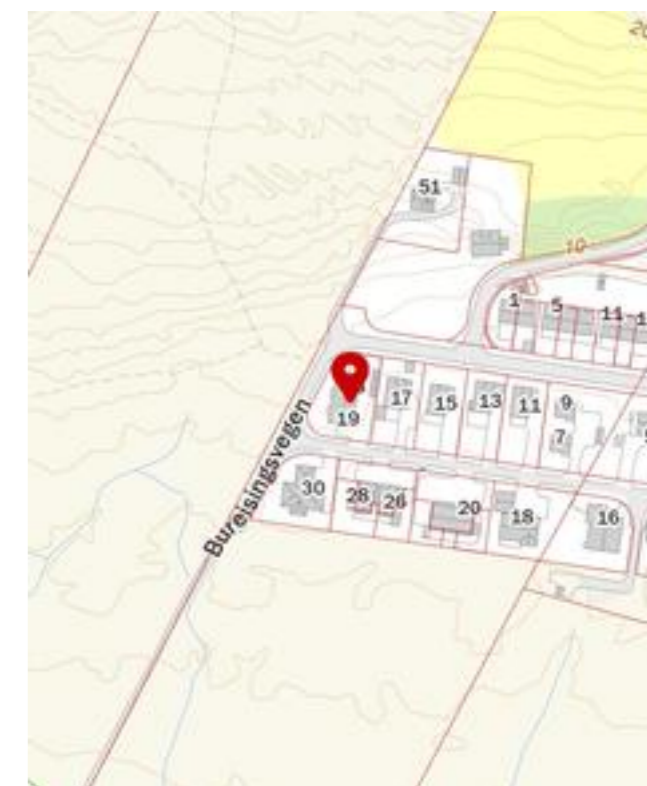
SPORT

⚽ Synnes byggefelt balløkke Ballspill	4 min 🚶 0.4 km
⚽ Synnes ballbane Fotball	12 min 🚶 1.1 km
🏊 Sprek365 Giske	10 min 🚗
🏊 Giske Treningssenter	10 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.

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 Ågnejerdet, eller i

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

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 sentrum.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i (sted/område/nabolag) hovedsakelig bestående av (variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.)

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen 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

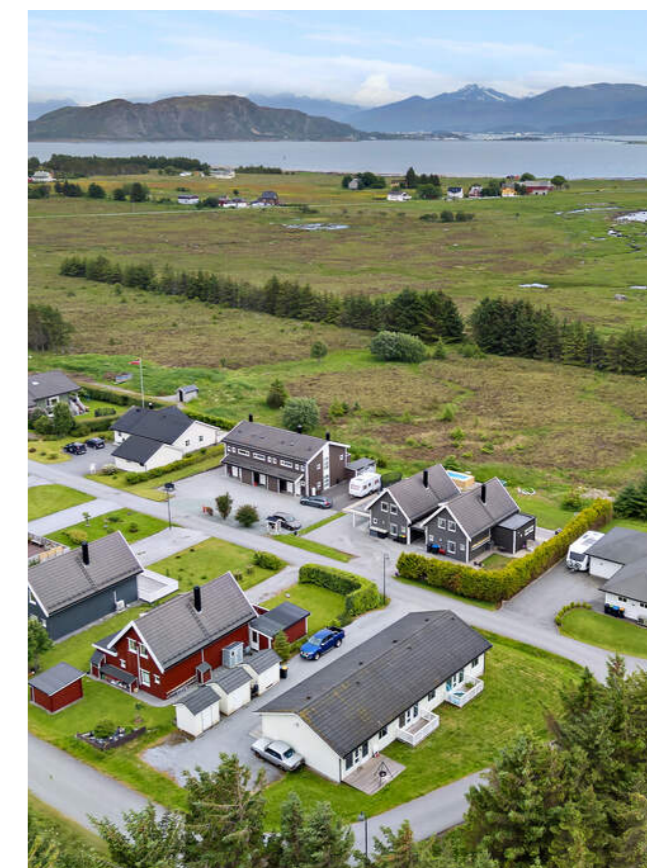
Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

SKOLER

Vigra skule (1-7 kl.) 191 elever, 13 klasser	6 min 🚗 5.4 km
Giske ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 28 klasser	15 min 🚗 13.1 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	23 min 🚗 23.5 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	24 min 🚗 22.8 km

BARNEHAGER

Vigra barnehage (1-5 år) 55 barn	8 min 🚗 6.6 km
Sætra barnehage (0-5 år) 79 barn	11 min 🚗 10 km
Nordstrand barnehage (0-5 år) 104 barn	12 min 🚗 11.4 km



BOLIGMASSE



79% enebolig
7% rekkehus
14% annet

VELKOMMEN TIL BORNITEIGEN 21

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomtestørrelse

795 m²

Beskrivelse av tomt

Tilnærmet flat tomt. Opparbeidet med asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplasser mot øst. Gressplen mot sør og vest. Markterrasser foren leilighetene mot vest

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leilighet i rekkehus fra 2010. Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard. Det har vært utført enkel overflateoppussing før salg av boligen, omkring 2021.

Vinduene mot vest, og verandadøren, ble byttet i 2014. Øvrige bygningsdeler er i stor grad fra byggeåret. Taktekkingen mot vest har en del mose. Det er en bulk i takrennen mot vest.

Det er ikke beslag i overgangen mellom terrassedekke og yttervegg. Bordkledningen på veggen går nesten helt ned til terrassedekket. Fugler har hakket et hull i luftenetting og bakenforliggende gipsplate i taksustikket mot vest. Fasadene nærmer seg tid for vask og maling. Pakningen i verandadøren har løsnet. Innvendig er det noe generell slitasje på overflater. Spor etter kondens ved avtrekkskanaler i himlinger.

Stedvis lite fagmessig utført maling. Slitasje på en utforing av MDF rundt vinduet i det ene soverommet. Enkelte skader /

bruksmerker på gulvbelegg og på et dørbord. Gulvet på badet har ikke tilstrekkelig fall iht gjeldende regelverk. Det er vanskelig å komme til sluken under dusjkabinettet for inspeksjon og rengjøring. Det er en skade på hjørnet på en vegg, utetthet, nær dusjen. Servatskapet har fuktskader og bør byttes.

Påvist en tynn sprekk ved en sveiset skjøt i gulvbelegget på badet. Jeg er usikker på om skjøten er vanntett, anbefaler ytterligere undersøkelser vedr dette. Det er en utetthet i bunnen av fordelingsskapet for tappevann. Kontrollpanelet til ventilasjonsanlegget fungerer ikke. Leieboer opplyser at en sikring, til bla kjøleskapet, slår ut et par ganger i året.

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, 17 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i

GJENOMGANG AV BOLIGEN

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende tilstandsgrad 2:

- Utvendig > Taktekking: Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Taksiden mot vest er mosegrodd. Dette kan føre til redusert levetid.

- Utvendig > Nedløp og beslag: Takrennen over terrassen mot vest har en bulk. Dette har i all hovedsak visuelle konsekvenser

- Utvendig > Veggkonstruksjoner: Fasadene er malingsslitte

- Utvendig > Takkonstruksjon/loft: Fugler har hakket hull i luftenetting og bakenforliggende gipsplate i takutstikk mot vest. Åpningen gir adgang for insekter, og mulighet for at fugler kan bygge reir i takutstikk eller på kryploft.

- Utvendig > Vinduer: Det er skader på overflaten på innvendig utforing av malt mdf trefiber, i soverom øst.

- Utvendig > Dører: Pakningen mellom karm og dørbblad på verandadøren har løsnet. Dette gir utettheter mellom karm og dørbblad.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er ikke montert beslag i overgangen mellom veranda / terrassedekke og tilstøtende del av ytterveggen. Kledningen er ført nesten helt ned til dekket.

Dette gir forhøyet fuktpåkjenning på nedre del av veggen.

- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Innvendig > Overflater: Det er noe generell slitasje på overflater. I himlingene er det merker etter kondens fra avtrekkskanalene. Dette er overmalt men godt synlig. Der var ikke påvist fukt ved befaring, årsak er trolig at ventilasjonsanlegget tidligere har vært avstengt. Veggene er stedvis lite fagmessig malt. Det er malt rundt et garderobeskap på det ene soverommet. Enkelte mindre merker og skader på gulvbelegg.

- Innvendige dører: Enkelte dører har mindre skader eller bruksmerker. Dette er overmalt men fremdeles synlig

- Vannledninger: Det er utetthet ved en rørgjennomføring inne i fordelingsskapet for tappevann. Gjennomføringen har vært tettet med silikon i stedet for rørmuffe, og silikonen har løsnet. Ved evt lekkasje vil vann som føres tilbake til skapet renne ned i veggen under, ikke ledes frem på gulvet som tiltenkt.

- Ventilasjon: Kontrollpanelet til ventilasjonsanlegget fungerer ikke. Bakenforliggende årsak er ikke kjent.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er tilkoblet strømmettet via stikkontakt. Dette er ikke lenger tillatt.

- Bad > Overflater vegger og himling: Enden av en hjørnelist ved et hjørne mellom wc og dusjinsje er knekt og litt av tapeten har løsnet fra underlaget Veggen er ikke vannrett ved

det skadde stedet. Dette ligger tett inn til dusjnisen.

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

byggetidspunktet. Gulvet på badet har fall til sluk, men ikke tilstrekkelig fall iht gjeldende regelverk.

- Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Sluken er plassert under et dusjkabinett med liten klaring i underkant. Det er vanskelig å dra frem kabinettet grunnet liten plass. Dette vanskeliggjør rengjøring og inspeksjon av sluken. En skjøl i gulvbelegget, utenfor dusjsonen, kan ha en utetthet. Det er en synlig sprekk langs sveisen i belegget. Det er usikkert hvorvidt belegget er vanntett her.

- Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke dreneringsåpning eller annet system for fuktsikring i tilknytning til innebygd toalettsisterne. Innredning / servanstkap har fuktskade på nedre del av skapdører. Den ene skapsiden er forskjøvet og øvre kant har fuktskade.

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

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

Bygningssakskyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Onsdag, 10. juni 2026)





TERRASSE

Kjekk terrasse med gode solforhold.



VELKOMMEN INN!

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



VELKOMMEN INN!

Innhold

1. etasje: Gang, stue/kjøkken, bod, bad og to soverom.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 53 kvm

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 58 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 6 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 Borniteigen 21 - en praktisk leilighet i et populært område på Vigra.

Du blir ønsket velkommen inn i en romslig entré med belegg på gulvene og hvitmalt vegger. Her er det plass til å henge fra seg yttertøyet og sette fra seg skoene før man beveger seg inn i stuen.

Her kommer du inn til en stue som er i åpen løsning med kjøkkenet. Stuen og kjøkkenet har plass til både stor sittegruppe og spisesstue. På stuen er det store vindusflater som sørger for mye naturlig lysinnslipp.

Kjøkkenet har malte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er plass for komfyr, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Dette vil medfølge handelen.

Badet er romslig med varmekabler i gulvet og alt du trenger i hverdagen. Det er her man starter og avslutter dagen og dermed skal det være en god opplevelse! En stor servant med romslig innredning og dusjkabinett. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er to soverom i leiligheten. Hovedsoverommet er av god størrelse hvor det fint er plass til en dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Det andre soverommet er et typisk barne-/gjesterom.

Bilen parkeres trygt ute på eiendommen, det er også en utvendig bod.

Utvendig er det en markterasse som gir deg solen store deler av dagen på sommerstid før den forsvinner. Det gir høy trivselsfaktor og en koselig, lun stemning på fantastiske Synes.

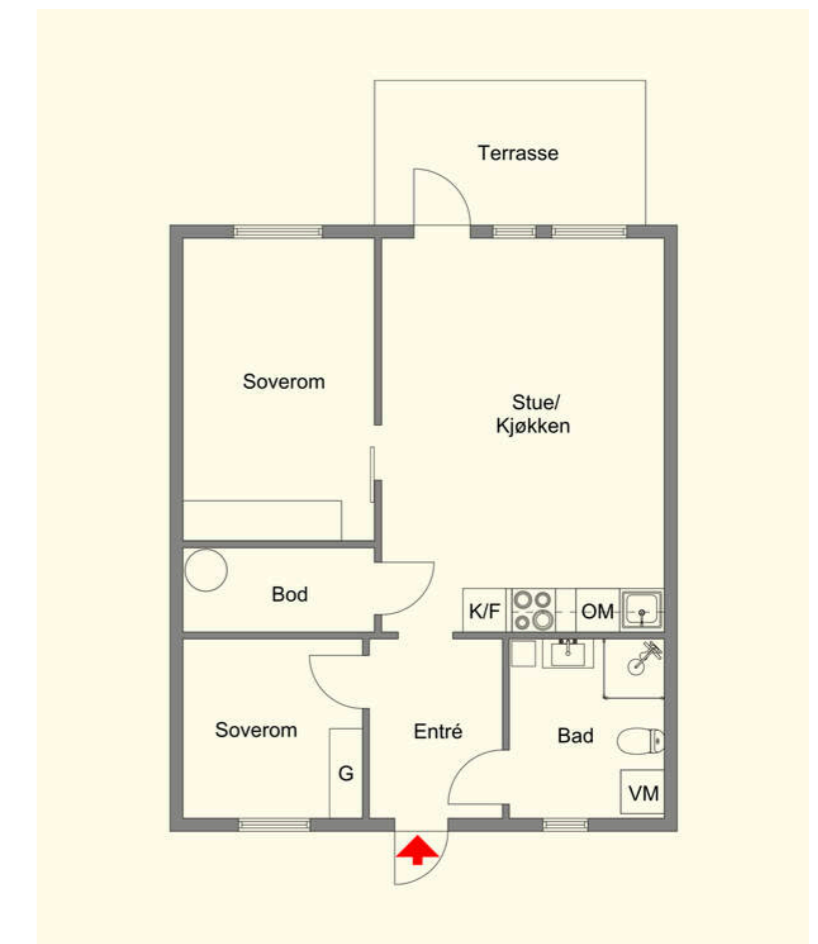
Velkommen til visning!

Oppvarming

Varmekabler i guly på bad. Ellers elektrisk.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at





opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se 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.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkkenet vil medfølge.



**DET VIKTIGE
FØRSTEINTRYKKET**

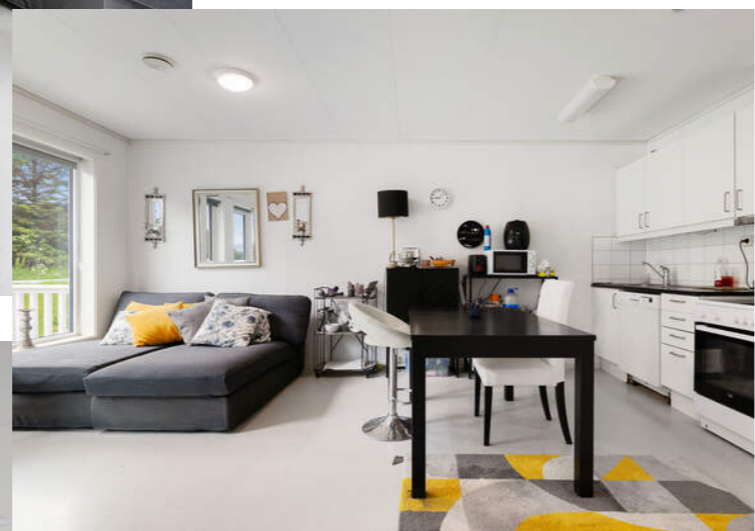
Entré og gang med gode muligheter for oppheng og oppbevaring.





STUE I ÅPEN LØSNING

Stuen er enkel å innrede akkurat sånn du måtte ønske det. Store vindusflater som sørger for mye naturlig lysinnslipp.





KJØKKEN

Kjøkkenet har malte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er plass for komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Dette vil medfølge handelen.



BAD

Badet er romslig med varmekabler i gulvet og alt du trenger i hverdagen. En stor servant med romslig innredning og dusjkabinett. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



SOVEROM

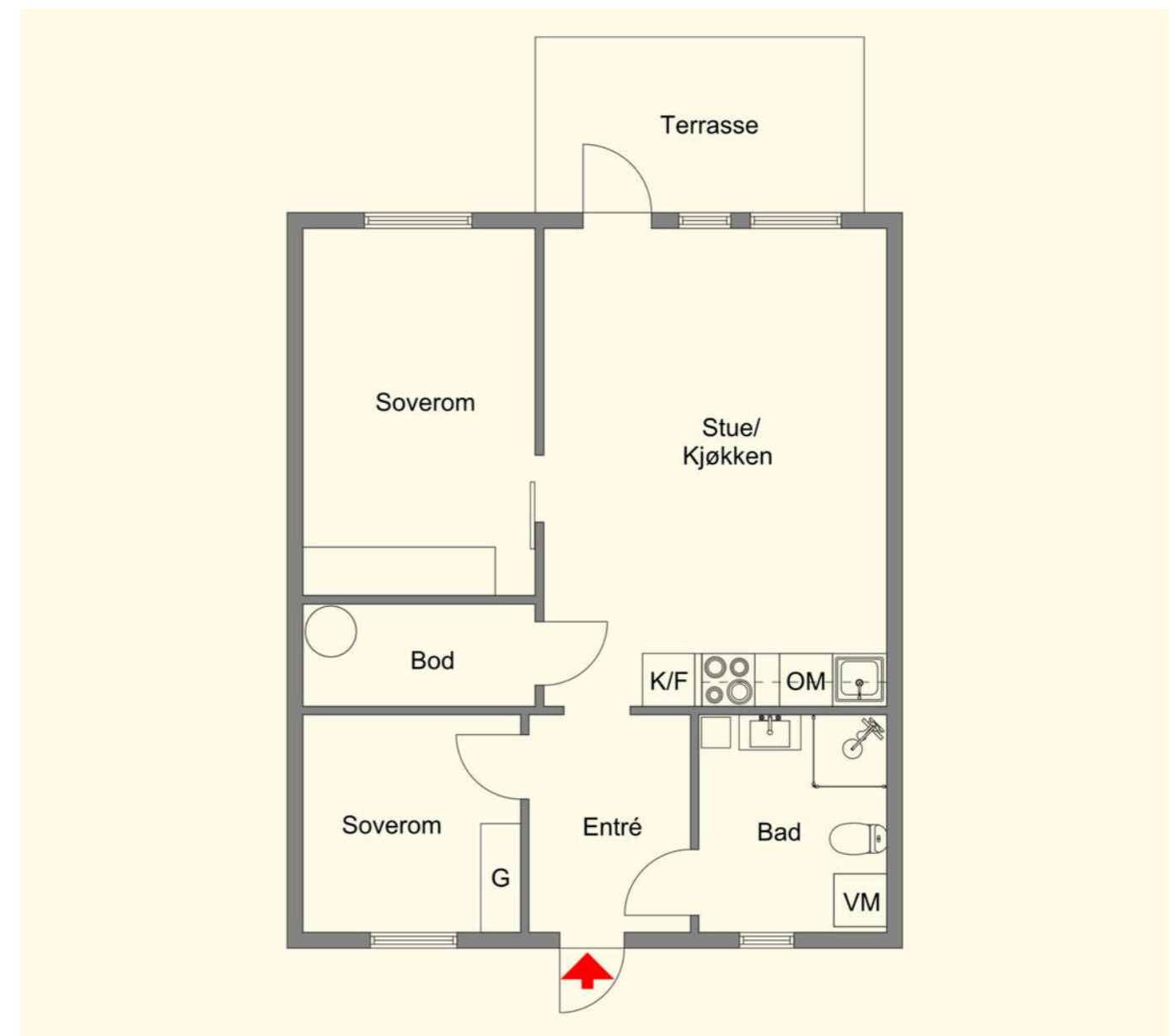
Det er to soverom i leiligheten. Hovedsoverommet er av god størrelse hvor det fint er plass til en dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Det andre soverommet er et typisk barne-/gjesterom.





PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

795 m²

Beskrivelse av tomt

Tilnærmet flat tomt. Opparbeidet med asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplasser mot øst. Gressplen mot sør og vest. Markterrasser foren leilighetene mot vest

SAMEIET / ØKONOMI

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Formuesverdi primær

516.211,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.064.844,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Kommunale avgifter

13.212,- for 2026

Eiendomsskatt

3.734,- for 2026

Info eiendomsskatt

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



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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for tremannsbolig, datert 15.07.2010.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 15. juli 2010

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i område regulert for boliger, iht reguleringsplan for Synnes byggefelt, syd. Utsnitt av reguleringsplan og kommuneplan med tilhørende kart og bestemmelser er vedlagt fullstendig salgsoppgave med bilag.

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 kjøperen 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

Kjerneinformasjon

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Onsdag, 10. juni 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Om k. kjøper beskrivelse

1700 000,00 (Prisantydning)

1700 000,00 (Kontraktsum totalt)

Om kostnader

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfridd))
42 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

43 590,00 (Om kostnader totalt (uten Boligkjøperforsikring))
56 490,00 (Om kostnader totalt (med Boligkjøperforsikring))

1 743 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
1 756 490,00 (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 overtakelse som nødvendigvis utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendigvis 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.

Kjerneinformasjon

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. Rekvirering 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 overtakelse 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 nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trykt 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 ei- 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.

Kjerneinformasjon

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 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

Albert Sinani

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.

Meglernes 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: Söderberg & 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 - markeds plasser 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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1532/6/246/2:

18.06.2026 - Dokumentnr: 684835 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Ålesund Bolig Og Prosjektmegling AS
Org.nr: 826 455 292
Elektronisk innsendt

22.02.2021 - Dokumentnr: 216640 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/3

Andre utgifter

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

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

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

Dato salgsoppgave

24.6.2026





VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

 Rekkehus
 Borniteigen 21 , 6040 VIGRA
 GISKE kommune
 # gnr. 6, bnr. 246, snr. 2



Markedsverdi

1 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 18.06.2026 Rapportdato: 24.06.2026 Oppdragsnr.: 13707-1730 Eiendomsverdi ref nr: TN9706

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



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

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

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

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig



Henning Gartz

henning@young.no

410 20 464



Oppdragsnr.: 13707-1730

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 2 av 25

Borniteigen 21 , 6040 VIGRA
Gnr 6 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick 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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støtmurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarfremstilling 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.: 13707-1730

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 3 av 25

Borniteigen 21 , 6040 VIGRA
Gnr 6 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13707-1730

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 4 av 25

Borniteigen 21, 6040 VIGRA
Gnr 6 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i rekkehus fra 2010

Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard.

Det har vært utført enkel overflateoppussing før salg av boligen, omkring 2021.

Vinduene mot vest, og verandadøren, ble byttet i 2014.

Øvrige bygningsdeler er i stor grad fra byggeåret.

Taktekkingen mot vest har en del mose.

Det er en bulk i takrennen mot vest.

Det er ikke beslag i overgangen mellom terrassedekke og yttervegg. Bordkledningen på veggen går nesten helt ned til terrassedekket.

Fugler har hakket et hull i luftenetting og bakenforliggende gipsplate i taksustikket mot vest.

Fasadene nærmer seg tid for vask og maling.

Pakningen i verandadøren har løsnet.

Innvendig er det noe generell slitasje på overflater.

Spor etetr kondens ved avtrekkskanaler i himlinger.

Stedvis lite fagmessig utført maling.

Slitasje på en utforing av mdf rundt vinduet i det ene soverommet.

Enkelte skader / bruksmerker på gulvbelegg og på et dørrblad.

Gulvet på badet har ikke tilstrekkelig fall iht gjeldende regelverk. Det er vanskelig å komme til sluken under dusjkabinettet for inspeksjon og rengjøring.

Det er en skade på hjørnet på en vegg, utetthet, nær dusjen.

Servatskapet har fuktskader og bør byttes.

Påvist en tynn sprekk ved en sveiset skjøt i gulvbelegget på badet.

Jeg er usikker på om skjøten er vannnett, anbefaler ytterligere undersøkelser vedr dette.

Det er en utetthet i bunnen av fordelingsskapet for tappevann.

Kontrollpanelet til ventilasjonsanlegget fungerer ikke.

Leieboer opplyser at en sikring, til bla kjøleskapet, slår ut et par ganger i året.

Rekkehus - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av istøpte ringmurselementer

Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre.

Vinduene har karmen av pvc og tre lag isolerglass.

Ytterdøren har karmen av tre og malt dørrblad med vindusfelt. Fra byggeåret.

Verandadøren har karmen og dørrblad av pvc, vindusfelt med tre lag isolerglass.

Tak som saltak av trekonstruksjoner teknet med profilerte metallplater.

Markterrasse av trekonstruksjoner foran leiligheten mot vest.

Dekke av impregnerte terrassebord. Rekkverk av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Limt gulvbelegg på gulvene.

Malt glassfiberstrie på veggene

Malte trefiberplater i himlingene.

De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørrblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har limt belegg på gulvet, malt tapet / fiberduk på veggene.

Servatskap med malte fronter og heldekkende servant.

Speil og lys på veggen over servanten. Høyskap.

Dusjkabinett

Vegghengt wc

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken og stue med åpen løsning.

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.

Nedfelt oppvaskum av rustfritt stål.

Plass for komfyr, oppvaskmaskin og kjøll / fryseskap.

Avtrekksvifte over komfyren

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system for tappevann

Fordelingskap for vann i boden.

Stoppekran og måler for vann i boden.

Avløpsrør av plast

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner

Varmtvannstank, ca 200 liter, i boden.

Skjult elektrisk anlegg.

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i gangen,

Røykvarsler. Brannslange.

Varmekabel i badegulvet.

Opplegg for fiberoptisk internettlinje

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal 58 m²

Totalt Bruksareal for hoveddel 53 m²

Totalpris 1 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13707-1730

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 5 av 25

Borniteigen 21, 6040 VIGRA
Gnr 6 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Bod

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

Oppdragsnr.: 13707-1730

Befaringsdato: 18.06.2026

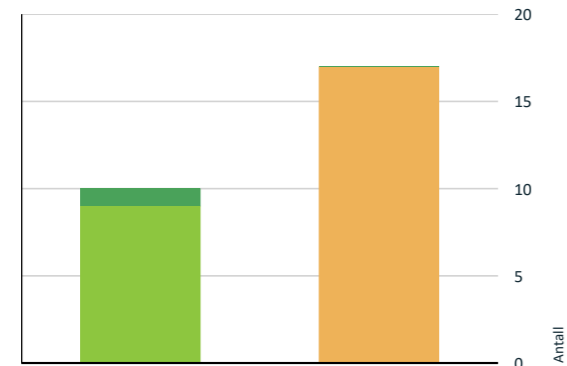
Side: 6 av 25

Borniteigen 21, 6040 VIGRA
Gnr 6 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! [Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger](#) [Gå til side](#)
- ! [Utvendig > Andre utvendige forhold](#) [Gå til side](#)
- ! [Innvendig > Overflater](#) [Gå til side](#)
- ! [Innvendig > Innvendige dører](#) [Gå til side](#)
- ! [Tekniske installasjoner > Vannledninger](#) [Gå til side](#)
- ! [Tekniske installasjoner > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)
- ! [Tekniske installasjoner > Varmtvannstank](#) [Gå til side](#)
- ! [Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling](#) [Gå til side](#)
- ! [Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)
- ! [Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)
- ! [Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning](#) [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! [Utvendig > Takteking](#) [Gå til side](#)
- ! [Utvendig > Nedløp og beslag](#) [Gå til side](#)
- ! [Utvendig > Veggkonstruksjon](#) [Gå til side](#)
- ! [Utvendig > Takkonstruksjon/Loft](#) [Gå til side](#)
- ! [Utvendig > Vinduer](#) [Gå til side](#)
- ! [Utvendig > Dører](#) [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13707-1730

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 7 av 25

Borniteigen 21, 6040 VIGRA
Gnr 6 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår	Kommentar
2010	
Anvendelse	
Bolig	
Standard	
Boligen fremstår med normalt god standard	
Vedlikehold	
Eiendommen har noe etterslep på vedlikeholdet	

UTVENDIG

! TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Opplekket tekking av profilerte metallplater. Besiktiget fra bakkenivå og fra rekkverket rundt terrassen

Vurdering av avvik:

- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Taksiden mot vest er mosegrodd. Dette kan føre til redusert levetid.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Mose på takteking bør fjernes



Takside øst



Takside vest har en del mose

Oppdragsnr.: 13707-1730

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 8 av 25

! TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløpsrør, luftehatter og beslag av metall. Takvannet ledes til rør i grunnen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Takrennen over terrassen mot vest har en bulk. Dette har i all hovedsak visuelle konsekvenser

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Bulken kan forsøkes rettet ut. Alternativt må rennen byttes



Bulk i takrenne mot vest



Takvannet ledes til rør i grunnen

! TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Fasadene er malingslitte

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Fasadene står foran vask og maling

! TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Borniteigen 21, 6040 VIGRA
Gnr 6 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Saltak av prefabrikkerte fagverkstakstoler med undertak av asfaltimpregnerte trefiberplater.
Kaldt, ventilert loftsrom med adkomst via luke med nedfellbar stige.
Isolasjon mellom takstolens undergurter med pålimt vindsperre av papir.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fugler har hakket hull i luftenetting og bakenforliggende gipsplate i takstikk mot vest.

Åpningen gir adgang for insekter, og mulighet for at fugler kan bygge reir i takstikk eller på kryplothull.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull i netting og gipsplate i takstikk må tettes



Fugler har hakket hull i luftenetting og bakenforliggende gipsplate i takstikk



Takkonstruksjon av w takstoler



Luft kryplothull

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene har karm av pvc og tre lag isolerglass.
Vinduer fra 2014 på stuen og soverom vest.
Øvrige vinduer fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

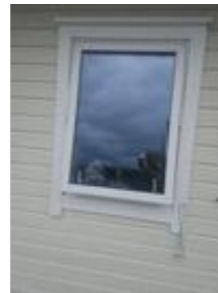
- Det er avvik:

Det er skader på overflaten på innvendig utforing av malt mdf trefiber, i soverom øst

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utforingen bør mattes og males



Vinduene har karm av pvc og isolerglass



Nedre del av utforingen på innsiden av vinduet i soverom øst har slitasje / skade på overflaten

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdøren har karm av tre og malt dørblad med vindusfelt. Fra byggeåret.
Verandadøren har karm og dørblad av pvc, vindusfelt med tre lag isolerglass. Fra 2014

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pakningen mellom karm og dørblad på verandadøren har løsnet. Dette gir utettheter mellom karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres en ny pakning i verandadøren

Oppdragsnr.: 13707-1730

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 9 av 25

Borniteigen 21, 6040 VIGRA
Gnr 6 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Ytterdør



Verandadør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Markterrasse av trekonstruksjoner foran leiligheten mot vest.
Dekke av impregnerte terrassebord. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
Det er ikke montert beslag i overgangen mellom veranda / terrassedekke og tilstøtende del av ytterveggen. Kledningen er ført nesten helt ned til dekket.
Dette gir forhøyet fuktpåkjenning på nedre del av veggen.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Det bør monteres beslag mellom veranda / terrassedekke og yttervegg.
Det bør etableres større avstand mellom dekket og bordkledningen.



Det er ikke montert beslag i overgangen mellom veranda / terrassedekke og tilstøtende del av ytterveggen. Kledningen er ført nesten helt ned til dekket.

Oppdragsnr.: 13707-1730

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 10 av 25

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Limt gulvbelegg på gulvene.
Malt glassfiberstrie på veggene
Malte trefiberplater i himlingene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er noe generell slitasje på overflater.
I himlingene er det merket etter kondens fra avtrekkskanalene.
Dette er overmalt men godt synlig.
Der var ikke påvist fukt ved befaring, årsak er trolig at ventilasjonsanlegget tidligere har vært avstengt.
Veggene er stedvis lite fagmessig malt. Det er malt rundt et garderobeskap på det ene soverommet.
Enkelte mindre merker og skader på gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes generell overflateoppussing i boligen



Spor etter fukt fra kondens rundt de fleste avtrekksventilene

Borniteigen 21, 6040 VIGRA
Gnr 6 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Gjennomføring for avtrekkskanal fra oversiden



Merker og enkelte mindre skader på gulvbelegg

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv på grunnen.
Målt høydeforskjell inntil 8 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørblad.

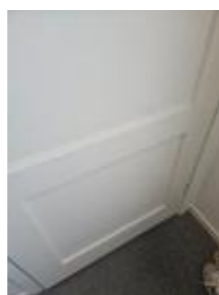
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkelte dører har mindre skader eller bruksmerker.
Dette er overmalt men fremdeles synlig

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte dørblad står foran sliping og maling



Mindre skade på dørbladet er overmalt men fremdeles synlig

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2010.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.
Byggereglene fra 1997 er lagt til grunn for vurderingen

ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har malt tapet / fiberduk på veggene, malte trefiberplater i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enden av en hjørnelist ved et hjørne mellom wc og dusjninsje er knekt og litt av tapeten har løsnet fra underlaget
Veggen er ikke vannrett ved det skadede stedet. Dette ligger tett inn til dusjninsjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tapeten ved hjørnet må repareres og overmales. Hjørnelisten må byttes.



Skade og utetthet i vegg, nært dusjen

ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Oppdragsnr.: 13707-1730

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 11 av 25

Borniteigen 21, 6040 VIGRA
Gnr 6 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Limt gulvbelegg på underlag av betong.
Mått fall til sluk, men mindre fall enn 1:100.
Det er vanskelig å flytte dusjkabinettet så høydeforskjellen fra slukrist til dør er ikke helt nøyaktig, vurdert til ca 15 mm.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet på badet har fall til sluk, men ikke tilstrekkelig fall iht gjeldende regelverk.

Konsekvens/tiltak

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

Gulvet har fall til sluk men ikke tilstrekkelig fall iht gjeldende regelverk
Det anbefales å fortsette å dusje i tett dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet.
Gulvbelegget er klemt mot sluken.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:

Sluken er plassert under et dusjkabinett med liten klaring i underkant.
Det er vanskelig å dra frem kabinettet grunnet liten plass.
Dette vanskeliggjør rengjøring og inspeksjon av sluken.

En skjøt i gulvbelegget, utenfor dusjsonen, kan ha en utetthet.

Det er en synlig sprekk langs sveisen i belegget. Det er usikkert hvorvidt belegget er vannrett her.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det bør vurderes annen type dusjkabinett med bedre tilkomst under.
Sprekk i skjøt i gulvbelegget bør vurderes av en gulvlegger eller andre med spesiell kompetanse på gulvbelegg.



Plastsluk i gulvet. Vanskelig tilgjengelig for rengjøring og inspeksjon.



Det er en sprekk langs en skjøt i gulvbelegget. Usikkert på evt konsekvens her.

ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Speil og lys på veggen over servanten. Høyskap.
Dusjkabinett
Vegghengt wc
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er ikke dreneringsåpning eller annet system for fuktsikring i tilknytning til innebygd toalettsysterne.

Innredning / servantskap har fuktskade på nedre del av skapdører.
Den ene skapsiden er forskjøvet og øvre kant har fuktskade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Servantskap / innredning nærmer seg tid for utskifting.

I byggeåret var det ikke krav til lekkasjesikring i tilknytning til innebygde systerne.



Vegghengt wc uten dreneringsåpning i kasse

Oppdragsnr.: 13707-1730

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 12 av 25

Borniteigen 21, 6040 VIGRA
Gnr 6 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Fuktskade på dører, servantskap



Forskjøvet og fuktskadede skapsider, servantskap.



Servantskap

ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, gang.
Målt i bunnsvill bak dusjen med motstandsmåler uten utslag.
Dusjnisen ligger i hjørne mot naboelighet og kjøkken med innredning.
Hulltaking bak dusjen var ikke mulig.
Hulltaking ble derfor utført i en annen vegg, ikke bak dusjen.



Ingen indikasjon på fukt i vegg

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskum av rustfritt stål.
Plass for komfyr, oppvaskmaskin og kjøll / frysenskap.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte over komfyren

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system for tappevann
Fordelingsskap for vann i boden.
Stoppekran og måler for vann i boden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensereende løsning.

Det er uttettet ved en rørgjennomføring inne i fordelingskapet for tappevann.

Gjennomføringen har vært tettet med silikon i stedet for rørmuffe, og silikonen har løsnet.

Ved evt lekkasje vil vann som føres tilbake til skapet renne ned i veggens under, ikke ledes frem på gulvet som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Uttetthet i fordelingskapet må tettes.

Dette bør utføres av en rørlegger

Oppdragsnr.: 13707-1730

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 13 av 25

Borniteigen 21, 6040 VIGRA
Gnr 6 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Fordelingsskap for tappevann



Uttetthet inne i fordelingskapet



Stoppekran og måler for vann

TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast
Avløpet er luftet over tak

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kontrollpanelet til ventilasjonsanlegget fungerer ikke.
Bakenforliggende årsak er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas en kontroll / reparasjon, fortrinnsvis av ventilasjonsentreprenør.



Balansert ventilasjon med varmegjenvinner

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank, ca 200 liter fra byggeåret, i boden.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er tilkoblet strømmettet via stikkontakt.
Dette er ikke lenger tillatt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Ved neste utskifting av varmtvannstanken må det etableres ny el-tilkobling iht nytt regelverk



Varmtvannstank ca 200 liter i boden.

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 bygningsakkyndig 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.

Oppdragsnr.: 13707-1730

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 14 av 25

Borniteigen 21, 6040 VIGRA
Gnr 6 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg.
Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i gangen

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2010
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Dagens eier har ikke samsvarserklæringen
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Sikringen for kursen med bla kjøleskap slår ut et par ganger i året, i fllg leieboer.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør gjøres en kontroll av el kursen med sikring som tidvis slår ut.

Generell kommentar

Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.



Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke kontrollert, ikke vurdert.

1 TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av istøpte ringmurselementer på ukjent fundament mot grunnen.

1 TG 0 Terrenghold

Beskrivelse

Tilnærmet flat tomt rundt huset

1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør av plast, fra byggeåret. Tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpssystem

Oppdragsnr.: 13707-1730

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 15 av 25

Borniteigen 21, 6040 VIGRA
Gnr 6 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Røykvarsler. Brannslange.

Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav til radonsperre under boliger i byggeåret. Det antas derfor ikke å være radonsperre under huset. Det er ikke gjennomført radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling



Brannslange i boden

Oppdragsnr.: 13707-1730

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 16 av 25

Borniteigen 21, 6040 VIGRA
Gnr 6 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Oppbevaring

Byggeår

2010

Kommentar

Standard

Utvendig bod med normal standar

Vedlikehold

Boden har noe etterslep på vedlikeholdet, står foran vask og maling

Beskrivelse

Utvendig bod.

Oppført med grunnmur av betong og støpt gulv på grunnen.

Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre.

Tak som saltak teknet med profilerte stålplater.

Tett, malt ytterdør.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

53 m²/53 m²

Rekkehus: Gang, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad, Bod

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Borniteigen 21, 6040 VIGRA
Gnr 6 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 600 000

Konklusjon markedsverdi

1 600 000

Markedsvurdering

Midtseksjon i rekkehus på ett plan.

Fint beliggende i et etablert boligområde på Synes.

Bussholdeplass finnes i nærheten.

Ca 2,5 km til dagligvarebutikk, ca 5 km til barnehage og barneskole.

Fine tur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ånegjerdet 18 ,6040 VIGRA 68 m ² 2012 2 sov	16-12-2025	2 750 000	2 750 000		2 750 000	38 194
2 Borniteigen 20 ,6040 VIGRA 88 m ² 2010 3 sov	08-04-2026	2 700 000	2 900 000		2 900 000	32 955
3 Reset 12 ,6040 VIGRA 40 m ² 2006 1 sov	11-03-2026	650 000	580 000	624 394	1 204 394	30 110
4 Reset 2 ,6040 VIGRA 66 m ² 2007 2 sov	20-10-2017	1 100 000	950 000	813 288	1 763 288	26 716
5 Reset 2 ,6040 VIGRA 72 m ² 2006 2 sov	24-11-2021	1 200 000	1 050 000	863 322	1 913 322	26 574
6 Borniteigen 21 ,6040 VIGRA 50 m ² 2010 2 sov	19-05-2021	1 000 000	1 000 000		1 000 000	20 000
7 Borniteigen 19 ,6040 VIGRA 50 m ² 2010 2 sov	27-04-2021	1 100 000	950 000		950 000	19 000
8 Borniteigen 23 ,6040 VIGRA 50 m ² 2010 2 sov	10-05-2021	1 100 000	950 000		950 000	19 000

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Borniteigen 21, 6040 VIGRA
Gnr 6 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beregninger

Årlige kostnader		
Eiendomsskatt, 2026	Kr.	3 734
Kommunale avgifter, estimert for 2026. Boligen har vannmåler, kostnaden kan variere med forbruket	Kr.	16 946
Forsikring. Omtrentlig antatt av takstmann	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	28 500
Teknisk verdi bygninger		
Rekkehus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 500 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	1 850 000
Bod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 15 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	40 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 890 000
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 markedstilpassning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 200 000

Oppdragsnr.: 13707-1730

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 19 av 25

Borniteigen 21, 6040 VIGRA
Gnr 6 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



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

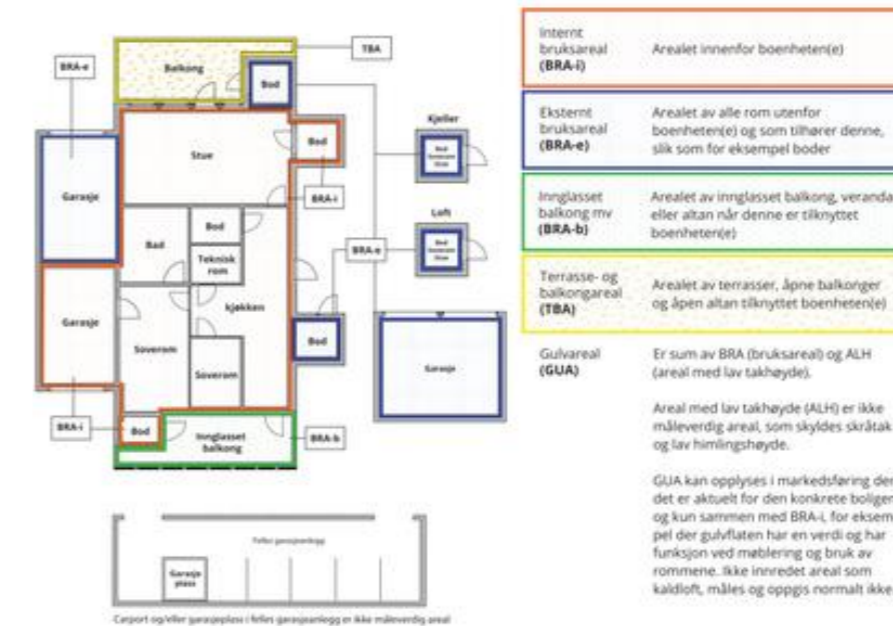
Hva er måleverdig areal?

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?](#)

Oppdragsnr.: 13707-1730

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 20 av 25

Borniteigen 21, 6040 VIGRA
Gnr 6 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	53			53	6
SUM	53				6
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Borniteigen 21, 6040 VIGRA
Gnr 6 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2026	Henning Gartz	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	6	246		2	796 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Borniteigen 21

Hjemmelshaver

Sinani Albert

Eierandel

1 / 3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Synes. Bussholdeplass finnes i nærheten. Ca 2,5 km til dagligvarebutikk, ca 5 km til barnehage og barneskole. Fine tur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtgrensen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "Reguleringsplan for Synnes bygefelt - syd" fra 1990

Om tomten

Tilnærmet flat tomt. Opparbeidet med asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplasser mot øst. Gressplen mot sør og vest. Markterrasser foren leilighetene mot vest

Borniteigen 21, 6040 VIGRA
Gnr 6 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	18.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.06.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	15.07.2010		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.06.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	24.06.2026		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	19.01.2021		Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	29.01.1990		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	24.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	13.10.2008	Boder	Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	24.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.10.2008	Boliger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13707-1730

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 23 av 25

Borniteigen 21, 6040 VIGRA
Gnr 6 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

Oppdragsnr.: 13707-1730

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 24 av 25

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Borniteigen 21, 6040 VIGRA
Gnr 6 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TN9706>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 13707-1730

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 25 av 25

Ålesund Bolig og
Prosjektmeistring AS



Egenerklæring

Borniteigen 21, 6040 VIGRA

18 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Borniteigen 21	Borniteigen 21	

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?

2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om selger

Selger

Sinani, Albert

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Side 1



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

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

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

Side 2



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

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?

Side 3



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?


Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringskjema

Name Date
Albert Sinani 2026-06-18


Identification
 Albert Sinani



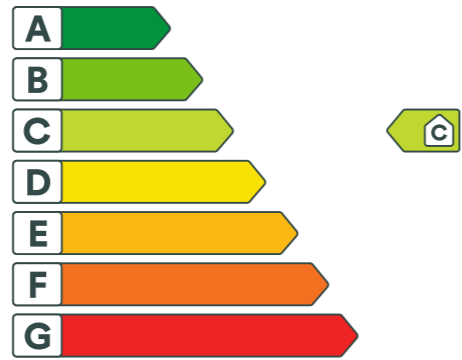
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Energiatest



Adresse Borniteigen 21, 6040 VIGRA	
Dato for energimerking 24.06.2026	Merkenummer Energiatest-2026-316010
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300104035
Gårdsnummer 6	Bruksnummer 246
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer H0101





Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.


Boliginformasjon

Byggeår 2010	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 53,0 m²	Oppvarmet bruksareal 53,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
150,63 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
144,94 kWh/m²

Totalt levert pr. år
7 682 kWh

**Borniteigen 21, 6040 VIGRA**

Detaljer

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



Borniteigen 21, 6040 VIGRA



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

 GISKE KOMMUNE Bygg- og oppmåling Rådhuset 6050 VALDERØYA	Ferdigattest Etter plan- og bygningslova (Pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1		
	Vår ref. 09/1232 - 12 Eigedom/byggestad Synnes byggefelt		
Saksbehandlar: Sissel Fuglstad	Gnr 6	Bnr 246	Festentr Seksjon
Ansvarleg søker: Direktehandel As 6040 VIGRA	Tiltakshavar: Giske kommune Rådhuset 6050 VALDERØYA		
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg		
04.02.2010	KARLSEN & KVILE V/HÅKON KVILE		
12.07.2010	NORDSTRAND VVS AS V/MINDOR NORDSTRAND		
12.07.2010	DIREKTEHANDEL AS V/JAN LILLENES		
MERKNADER	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 § 93). For vegtilkomst til bustadtomt er det krav om at stikkrenne min 8" skal vere lagt under veggen for ikkje å hindre trase for regnvatn.		

Vedtak/løyve	DATO	VEDTAK NR
Søknad om ferdigattest	12.07.2010	
Løyve til tiltak	22.10.2009	KT 150/09
Igangsettingsløyve etter søknad	27.10.2009	FKT 193/09

Adresse:	Telefon:	Telefax:	Bankgiro:	E post:
Rådhuset 6050 VALDERØYA	70 18 80 00	70 18 80 01	3904 07 00300 7874 06 81183	post@giske.kommune.no

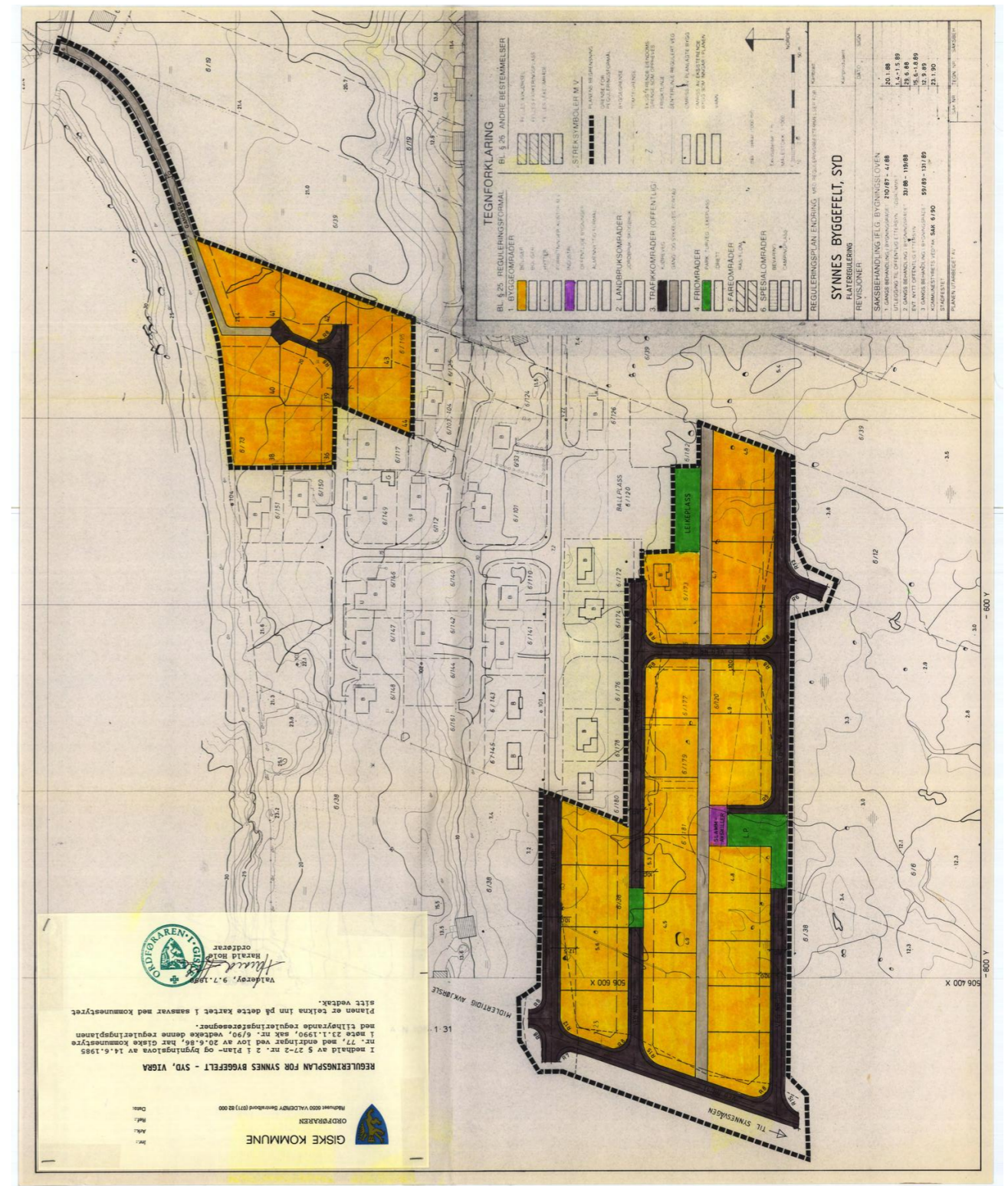
Spesifikasjon			
Tiltaket det vert søkt bruksløyve for er utført. Tiltaket er ein tremannsbustad.			
			Bruksareal bustad BRA
			Underetasje m ²
			1. etasje 157,4 m ²
			2. etasje m ²
			Bruksareal garasje/bod BRA
			Totalt BRA 157,4 m ²
Offentleg kloakk	X	Offentleg vatn	X
Slamavskiljar		Pipe	

Underskrift	
Stad	Stempel/underskrift
Valderøya 15.07.2010	Sissel Fuglstad avd.ing. Giske kommune

Utskrift til	
ÅLESUND SKATTEKONTOR	Pb 8093, 6022 ÅLESUND
SERVICEKONTORET	Rådhuset, 6050 VALDERØYA
TILTAKSHAVER	Giske kommune, 6050 VALDERØYA
SØK	Direktehandel AS
UTFØRANDE	SØK vidareformidlar

Bruksløyve er eit enkeltvedtak som kan pålagast etter forvaltningslovas kap VI

Adresse: Rådhuset 6050 VALDERØYA
 Telefon: 70 18 80 00
 Telefax: 70 18 80 01
 Bankgiro: 3904 07 00300
 7874 06 81183
 E post: post@giske.kommune.no





DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT

KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVÅLG TLF. (02) 41 79 00
POSTADRESSE: OSLO-DEP. OSLO 1

REGULERINGSFØRESEGNEN I TILKNYTNING TIL REGULERINGS-
PLAN FOR SYNNES BYGGEFELT, VIGRA I GISKE KOMMUNE.

- § 1. Det regulerte områder er på planen vist med reguleringsgrense. Innanfor reguleringsgrensa skal bygningane plasserast slik som vist på planen innanfor dei innteikna byggelinjer.
- § 2. For hus i same byggelinje kan bygningsrådet krevja eit mest mogeleg einskapleg preg i materialval, takvinklar og dimensjonering av fasadene. Farge på husa skal godkjennast av bygningsrådet.
- § 3. Bustadhusa skal vere frittliggande på ei høgd eller ei høgd og sokkelhøgd der terrenget etter bygningsrådet sitt skjønn tilseier det og det kan gjerast innanfor ramma av byggeforskriftene, med utnyttingsgrad på inntil 25 % av tomta sin storleik.
- § 4. Garasjar og carportar som ikkje vert bygde saman med huset skal utførast av same materialar og ha same farge som hovudhuset.
- § 5. Utvendige tørkeplassar bør skjermast, og der det høver byggast saman med hovudhuset eller garasje/carport.
- § 6. Sjøpeldunkar bør plasserast diskret i høve til vegen og kan innebyggjast med same materialar som huset.
- § 7. Utvendige pergolaer og solskjermar bør stå i stil med bustadhuset sitt material- og fargeval.
- § 8. Tomta bør ordnast og tilplantast snarast råd, og då med vegetasjon som ikkje virkar generande for naboar eller ferdselen.
- § 9. Synlege sår i terrenget bør tilplantast eller isåast.
- § 10. Ein bør unngå høge forstøtningsmurar. Slike murar skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 11. Innhegning skal godkjennast av bygningsrådet. Det bør helst nyttast låge hekkplantar o.l.

§ 12. Frå det tidspunkt då desse reguleringsføresegnene gjeld, kan det ikkje opprettast private servituttar som strir mot desse føresegnene.

§ 13. Når særlege grunnar talar for det kan bygningsrådet tillate minder endringar frå desse føresegnene, men då innanfor ramma av bygningslova og bygningsvedtektene for Giske kommune.



Stadfestet den 27. mars 1977

Jan Henrik Lund

BYGGMANN[®]

Giske kommune
Rådhuset
6050 Valderøy

Att : Cecilie Solli

Vigra , 01.07.2009

**DISPENSASJONSSØKNAD FOR UTNYTTELSE AV TOMT FOR BYGGING AV
OMSORGSBOLIGER FOR GISKE KOMMUNE.**

GNR. 6 BNR. 246 – SYNES – 6040 VIGRA.

Søker om dispensasjon for utnyttelse, BYA, på Gnr. 6 Bnr. 246, Synes, 6040 Vigra.
Tillatt utnyttelse i reguleringsplanen er 25% BYA, men på grunn av at tomten har blitt veldig liten i forhold til nabotomter, samt at denne tomten er den best egnede til oppføring av omsorgsboligen som kommunen har bestemt skal bygges, søkes det om dispensasjon for utnyttelsen fra 25% BYA til 34,9% BYA.

Som det fremgår av kart og tegninger utgjør bolig og boder et BYA på 195 m2 med tillegg av minimumskravet på 2 parkeringsplasser pr. leilighet til et BYA på 90 m2, totalt BYA 285 m2. Overskridelsen av BYA vil etter vår mening ikke være til sjenanse for noen av naboene da bygningen ikke blir på noen måte dominerende på tomten.

Med vennlig hilsen
Direktehandel AS



Jan Lillenes
Dir.tlf. 41460336
jl@byggmann.no

Direkte Handel AS
Vigra Næringspark - 6040 VIGRA - Telefon 70 18 90 60 - Telefax 70 18 00 01 - epost@byggmann.no - www.byggmann.no
Org.nr.: NO 986 868 259 MVA

BYGGMANN[®]

Giske kommune
Rådhuset
6050 Valderøy

Vigra , 21.10.2009

**DISPENSASJONSSØKNAD FOR UTNYTTELSE AV SIKTSONE TIL PARKERING.
SMÅBOLIGER FOR GISKE KOMMUNE.**

GNR. 6 BNR. 246 – SYNES – 6040 VIGRA.

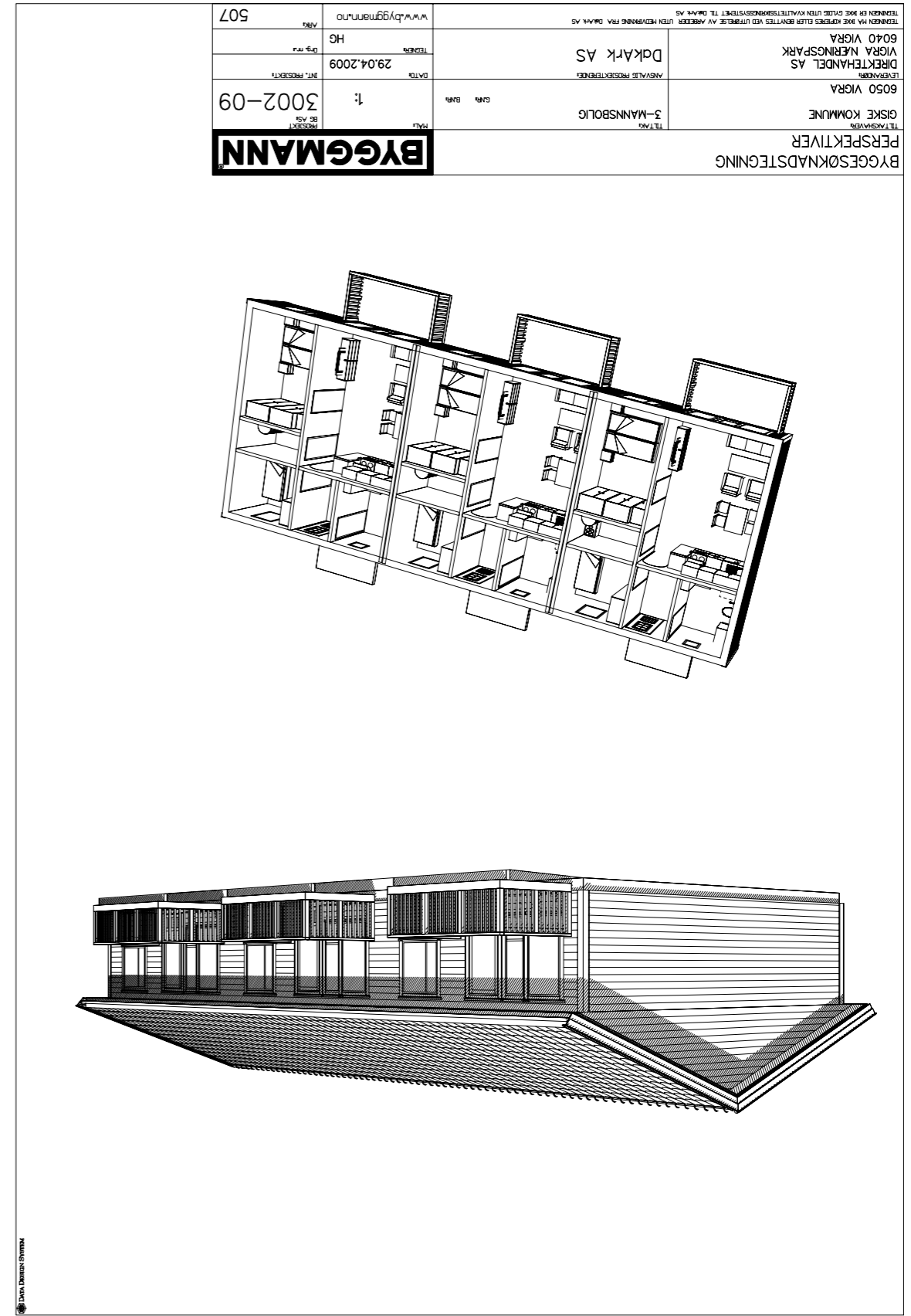
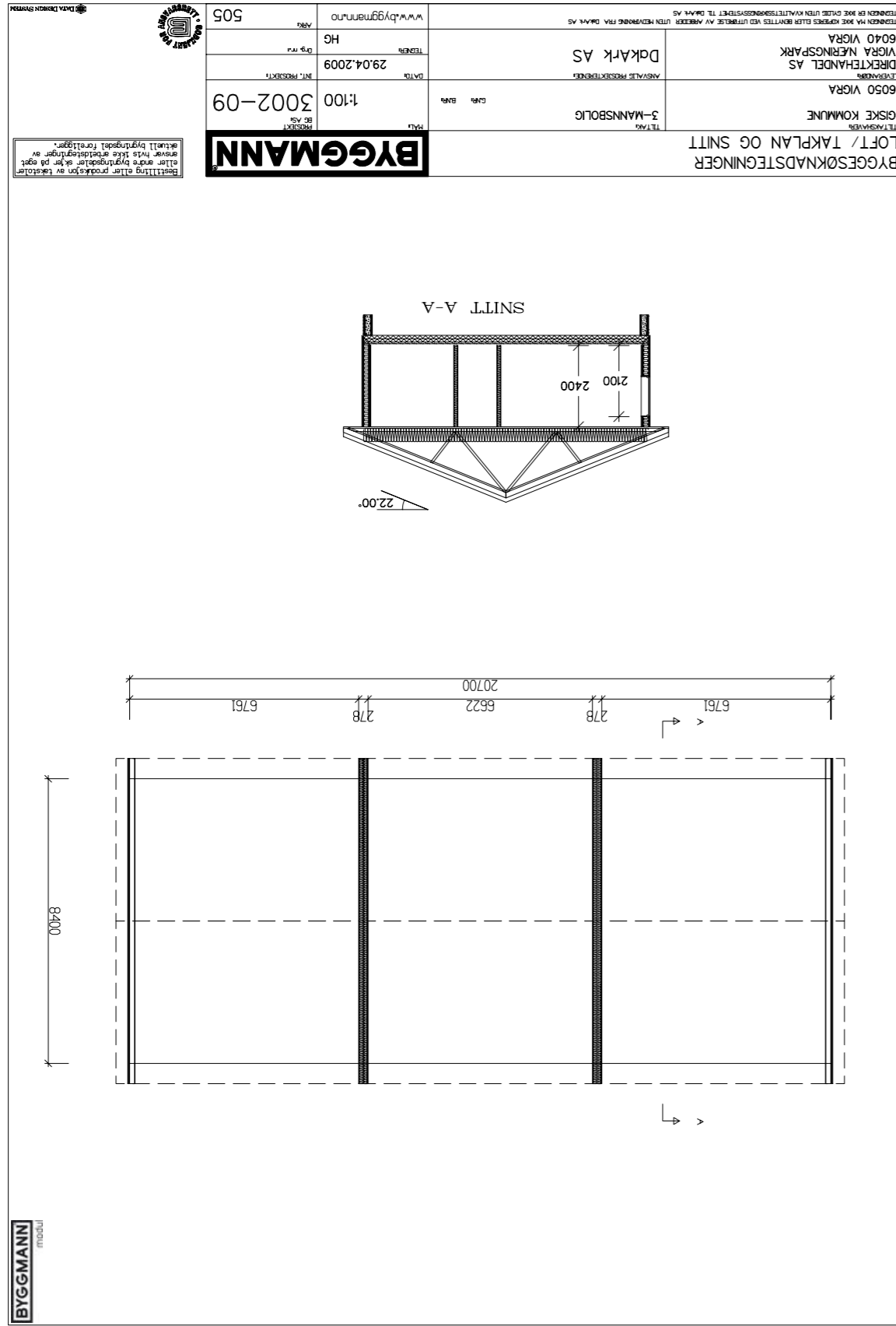
Søker om dispensasjon for utnyttelse av siktsone i nordre del av tomten, se vedlagte situasjonskart, til parkering og snuplass.
Planlagt høyde på parkeringsplass vil ligge ca. 0,5 m lavere enn hovedveien, dette medfører at en ordinær privatbil ikke vil bli høyere enn ca. 0,5 m over veibane. Med grunnlag i dette mener vi at sikkerheten i reglene med siktsoner er i varetatt. Et annet moment er at det lite trafikk i denne delen av Synes byggefelt.

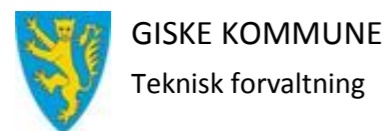
Med vennlig hilsen
Direktehandel AS



Jan Lillenes
Dir.tlf. 41460336
jl@byggmann.no

Direkte Handel AS
Vigra Næringspark - 6040 VIGRA - Telefon 70 18 90 60 - Telefax 70 18 00 01 - epost@byggmann.no - www.byggmann.no
Org.nr.: NO 986 868 259 MVA





Giske kommune
Valderhaug 4
6050 VALDERØYA

Saksbehandler	Vedtaksdato	Arkivsaknr
Dagny Rødland	17.02.2021	21/210 - 2

Vedtak - Seksjonering - Gnr 6 bnr 246

Vedlegg:

Gbnr 6/246 - Søknad om seksjonering - Giske kommune
Situasjonskart_seksjonering6-246
Informasjon om klagerett teknisk eining

Viser til søknad om oppdeling i eigarseksjonar på gnr 6 bnr 246, datert 19.01.2021.
Adresse: Borniteigen 19, 21, og 23.

Vedtak:

Giske kommune godkjenner at eiedommen gnr. 6 bnr. 246 blir oppdelt i 3 eigarseksjonar til bustadformål, med tilleggsareal i bygning for alle seksjonane. Oppdelingane av seksjonane er vist på vedlagt seksjoneringskart.

Lowerk:

Vedtaket er gjort med heimel i lov om eigarseksjonar § 13.

Klagerett:

Vedtaket er eit enkeltvedtak som kan klagast på etter reglane i forvaltningslova. Frist for å klage er tre veker frå mottak av vedtaket. Eventuell klage skal sendast til Giske kommune. Informasjon om klagerett ligg vedlagt.

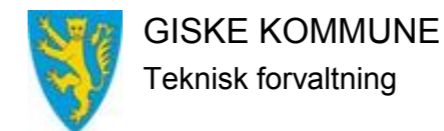
Gebyr:

Gebyr for saksbehandlninga er kr. 4 560,- for 2 seksjonar, vidare kr. 1 140,- pr. seksjon. I tillegg kjem gebyr for tinglysing på kr. 585,-

Tinglysing:

Når seksjoneringa er matrikulert, blir seksjoneringa sendt til kartverket for tinglysing. Når seksjoneringa er tinglyst, vil matrikkelbrev og kravsmål returnert søkar.

Saksopplysningar:



Kravsmål om seksjonering av gnr 6 bnr 246 i Giske kommune, motteke 10.02.2021. Revirent og heimelshavar er Giske kommune. Sameigevedtekter er vedlagt søknaden.

Eigedomen er krevd oppdelt i 3 –tre eigarseksjonar, snr. 1, 2 og 3, til bustadføremål. Avgrensinga av brukseiningane er klargjort på vedlagde situasjonsplan og teikningar.

Byggeløyve er gitt i sak 09/1232.

Vurdering:

Kommunen har vurdert kravsmålet og har ikkje merknad til dette. Kravsmål og seksjonering oppfyller vilkår i eiersl. §§ 7 og 11.

Løyve etter lov om eigarseksjonar medfører ikkje at eventuelle ulovlege forhold eller manglar etter plan- og bygningslova blir lovlege. Løyve til seksjonering kan ikkje likestillast med mellombels bruksløyve/ferdigattest.

Med helsing

Dagny Rødland
ingeniør
Tlf.: 70 18 80 26
e-post: Dagny.Kristin.Rodland@giske.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

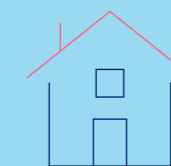
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



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 garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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.

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.

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.

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.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, 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.

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.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

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.

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

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.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Borniteigen 21, 6040 VIGRA. Gnr. 6, bnr. 246, snr. 2 oppdragsnr.: 1400260123
Megler: Julianne Sørheim, mobil: 98870691, e-post: julianne@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

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, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver 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



Anders Myking Waagan
Eiendomsmeglerfullmektig/
Partner
40 62 37 29
aw@proaktiv.no

PROAKTIV

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