

PROAKTIV

Flott 1/2-part av tomannsbolig

Store uteområder, to bad, tre
soverom og barnevennlig



ROTMYRVEGEN 24





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**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

Sandnes

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

Sola

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

Jæren

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

Sarpsborg

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Rotmyrvegen 24, 6040 VIGRA

Gnr./Bnr.: Gnr. 1, bnr. 678, i Giske kommune

Prisantydning: 4.200.000,-

Omkostninger: 106.090,-

Totalpris: 4.306.090,-

Kommunale avgifter: 17.614,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2019

Rom/soverom: 4/3

BRA: 130 m²

BRA-i: 123 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering gjøres på gruset biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomt: 236.6 m²

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	24	52
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
54	59	120	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Bunnsolid jobb"

Jon Kristian Røsok gjorde en bunnsolid jobb. Veldig ryddig prosess, med god dialog og bra informasjonsflyt underveis.

Pål Nordvik, 30. november 2023.

"Veldig ryddig og fin prosess"

Veldig ryddig og fin prosess utført av Jon Kristian og Proaktiv. Tett dialog gjennom hele prosessen, hvor man som kunde føler seg godt ivaretatt. Engasjert megler resulterte i stor interesse, med mange på visning og flere budgivere. Vil absolutt anbefale Proaktiv og Jon Kristian videre!

Sander Dahle, 12. oktober 2023.

"Uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler"

Dette er andre gang jeg selger bolig gjennom Proaktiv i Ålesund og Jon Kristian er uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler. Han var på fra første stund for å lage en best mulig opplevelse for meg som selger og holdt meg orientert underveis. Han hadde allerede tanker rundt mulighetene i boligen og tanke rundt potensielle kjøpere allerede før befaring, så dette er en megler som kan det han driver med. Han var på telefonen rett etter visning og veiledet godt under budrunde samt i tiden etterpå. Jeg anbefaler Jon Kristian på det varmeste.

Linda Mari E Hatmosøy, 12. oktober 2023.

"Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler."

Fra start til slutt viste Jon Kristian seg som en svært dyktig og profesjonell fagperson. Hans ekspertise og grundige forståelse av markedet var tydelig, og jeg følte meg trygg i hans hender. Han gikk grundig gjennom alle trinnene i prosessen, fra markedsføringsmuligheter av boligen til visninger og forhandlinger med potensielle kjøpere. Jeg satte pris på hans ærlige tilbakemeldinger og råd som hjalp meg med å ta gode beslutninger. Han var alltid tilgjengelig når jeg hadde spørsmål eller bekymringer, og han responderte raskt og effektivt. Det er tydelig at han har en dyp lidenskap for sitt arbeid, og det gjenspeilet seg i hans engasjement for å oppnå best mulig resultat for meg som selger. Salgsprosessen gikk jevnt, og jeg følte meg godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Samlet sett var min erfaring med Jon Kristian som eiendomsmegler utmerket. Hans faglige kompetanse, profesjonalitet og dedikasjon gjorde salget av min bolig til en vellykket opplevelse. Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler! :-)

Adrian Stausland, 21. august 2023.

"De såg heimen vår"

God planlegging, forutsigbarhet i Proaktivs arbeid, alle aktører engasjerte og profesjonelle. De «så» heimen vår, og det potensialet som låg i den. God oppfølging/kontakt i hele prosessen.

Ragnvald Sindre Roald, 14. august 2023.

"Strålende fornøyd med prosessen og resultatet"

Dette var en veldig ryddig og fin prosess. Megler bistått hele veien og kommet med gode råd og innspill, og har løpende informert meg om prosessen og fremgangen. Jeg føler han har ytt veldig god service og strakk seg langt for å finne riktig kjøper for min bolig. Jeg er strålende fornøyd med prosessen og resultatet.

Henriette Gjørtz Howden, 23. desember 2022.

"Snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig."

Jeg fikk følelsen av at megler(e) snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig. Ryddig og ikke minst veldig god på å holde kontakten, informere og være ærlig. Tusen takk til Jon Kristian og Andreas, heilt topp gjeng å samarbeide med. Jeg synes også at Boligprospektet dere presenterte på mitt hus var som ett hvilke som helst interiørblad. Plutselig var mitt hus ikke bare beboelige men også veldig lekkert.

Arild Ulvestad, 26. oktober 2022.

"God oppfølging"

God oppfølging, sjelden inne på kontoret, tyder på at meglerne er ute i marka der businessen skjer:-)

Michel Tollås Nation, 27. januar 2022.

”

"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."

Daglig Leder/Eiendomsmegler:
Jon Kristian Røsok



Jon Kristian Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Mobil: 91 73 83 52
E-post: jon@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon:
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Jon Kristian Valderhaug Røsok har opparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014.

Med mange års erfaring fra serviceyrker møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid. Med stå på-vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Jon Kristian alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nye høyder.

Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte. Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Jon Kristian. Velkommen til et godt samarbeid

Jon Kristian V. Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Jon Kristian Røsok

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

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:

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presenteredin 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 tomtesalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter.

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



ROALD

Kommune: Giske / **Område:** Roald

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

Beliggenhet

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

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



OFFENTLIG TRANSPORT

Tefeltet Linje 3	7 min 0.6 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	5 min

DAGLIGVARE

Joker Vikane Post i butikk, PostNord	6 min 4.9 km
Rema 1000 Giske	8 min

VARER/TJENESTER

Kremmergaarden Butikksenter	20 min
Apotek 1 Giske	12 min

SPORT

Rota ballbane Fotball	4 min 0.3 km
Molnesrema ballbinge Ballspill	18 min 1.7 km
Sprek365 Giske	7 min
Giske Treningssenter	7 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



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

Idretten organiseres i Vigra IL, som tilbyr et bredt spekter av aktiviteter. Idrettslaget tilbyr organisert aktivitet innenfor badminton, bueskyting, håndball, fotball og allidrett.

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

Kamper og turneringer på hjemmebane spilles enten på Rota stadion, hun et par gode steinkast unna Rotmyra, eller i flerbrukshallen som ligger ved skolen. Flerbrukshallen kan skimte med kunstgressbane, løpebane, håndballbane og flotte garderobefasiliteter.

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

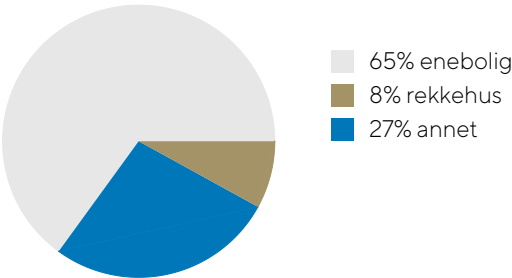
Dagligvarehandelen kan gjøres på Gjørund hvor de også har apotek og bakeri, eller på Joker Vikane hvor de har døgnåpent 24/6.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av flermannsboliger og eneboliger.

BOLIGMASSE



Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se punkt om beliggenhet, og ellers mer informasjon på Giske kommune sine nettsider.

SKOLER

Vigra skule (1-7 kl.) 191 elever, 13 klasser	19 min 1.8 km
Giske ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 28 klasser	12 min 11.1 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	20 min 20.9 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	21 min 20.1 km

BARNEHAGER

Vigra barnehage (1-5 år) 55 barn	10 min 0.9 km
Sætra barnehage (0-5 år) 79 barn	8 min 7.4 km
Nordstrand barnehage (0-5 år) 104 barn	9 min 8.8 km



Livet på Roald

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



”

"Det er vemodig å skulle selge hjemmet vi har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Janne Rogne og Simon Kalsnes Synnes

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte eiendommen i 2023 i november.

Hva var avgjørende for valget deres?

Vi trengte større bolig. Gikk fra leilighet til tomannsbolig. Og denne boligen var perfekt for start fasen vår, når vi ville ha større bolig. Så boligen er perfekt for de som ønsker noe større en leilighet, men ikke stor bolig.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi skal flytte fordi vi trenger litt større plass og begynner å blir en familie på 4. Også har vi et ønske om å bo på Valderøya i fremtiden.

Er det noe dere ikke er fornøyde med?

Vi er stort sett fornøyde, men minus er delt plen med nabo. Og litt svingete innkjørsel.



Hva har dere likt best med området?

Sjøutsikt, nært naturen, barnevennlig området med 3 leike plasser i boligfeltet. Kjekke naboer og godt fellesskap. Også kjekt med fotballbane i nærheten. Huset er fortsatt moderne og fint. Gode solforhold. Egen sandstrand i enden av boligfelt med gapahuk og volleyballbane og disc golf koger også. Mye barnefamilier bor i området her. Barna leker mye ilag ute.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike års-tidene i boligen og området?

på sommer/vår kan det blir varmt inne i boligen om det er mye sol. Det er også godt og varmt på altan og ute ved sol/sommer. Koselig med blomster sol. Altanen fremme har glassvindu som gjør ting enda mer synlig. Om vinteren er det fint å fyre i peisen og huset blir fort varmt og holder godt på varmen. Fin utsikt utover veien og sjøn. På høsten er det fint i området også.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Moderne, innbydende og familievennlig.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL ROTMYRVEGEN 24

Vi starter utendørs – boligen har to altaner og det er pent opparbeidede fellesarealer med naboen.

Parkering

Parkering gjøres på gruset biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomtestørrelse

236,60 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er planert tilnærmet flat med gruset/singlet avkjørsel, biloppstillingsplass og uteområde. Det er en felles lekeplass like øst for boligen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Halvpart av tomannsbolig fra 2019. Boligen er forholdsvis ny og de fleste bygningsdelene er fra byggeåret.

Grunnmur av støpte ringmurselementer. Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre. Vinduene har karmen av PVC og tre lag glass. Ytterdøren har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt. Verandadørene har karmen og dørblad av PVC, vindusfelt med tre lag isolerglass. Skyvedør mot veranda øst, slagdør mot veranda vest. Verandaen foran 2. etasje vest er av trekonstruksjoner med tett dekke med asfaltpapp. Den har tremmegulv av terrassebord og rekkverk av tre. Det er et overbygg/hagestue på del av verandaen på ca. 12 kvm. Pulttak av tresperrer tekket med asfaltpapp. Carport under verandaen mot vest.

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, 3 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Innvendige overflater, gulv: Påvist noe "bom"/tomklang under enkelte gulvfliser i gangen.
- Bad (1. etasje), overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til lauk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist "bom"/tomklang under enkelte gulvfliser.
- Vaskerom, vanntett sjikt/membran/sluk: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukreist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).





Boligen har fått følgende TG-IU:

- Bad (2.etasje), tilleggende konstruksjoner våtrom:
- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

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

- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Uteboden har grunnmur av støpte ringmurselementer og støpt gulv på grunnen. Vegger av bindingsverk med utvendig kledning av tre. Pulttak av tresperrer teknet med asfaltpapp. Det er også en tett, malt ytterdør. Dette bygget er ikke tilstandsvurdert.

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

Tekniske installasjoner:

- Rør i rør system for tappevann
- Fordelingskap på vaskerommet
- Stoppekran for vann i boden under trappen
- Avløpsrør av plast
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinner
- Varmtvannstank på ca. 200 liter i boden under trappen
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer og jordfeilbrytere
- Røykvarslere og håndslukkere
- Sentralstøvsuger
- Innfelte downlights i himlingene over 2. etasje, og over gangen og badet i 1. etasje
- Komfyrvakt og system for lekkasjesikring
- Gulvvarme i våtrom og i gangen
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje
- Lader for elbil

Bygningssakkyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Torsdag, 1. oktober 2026)

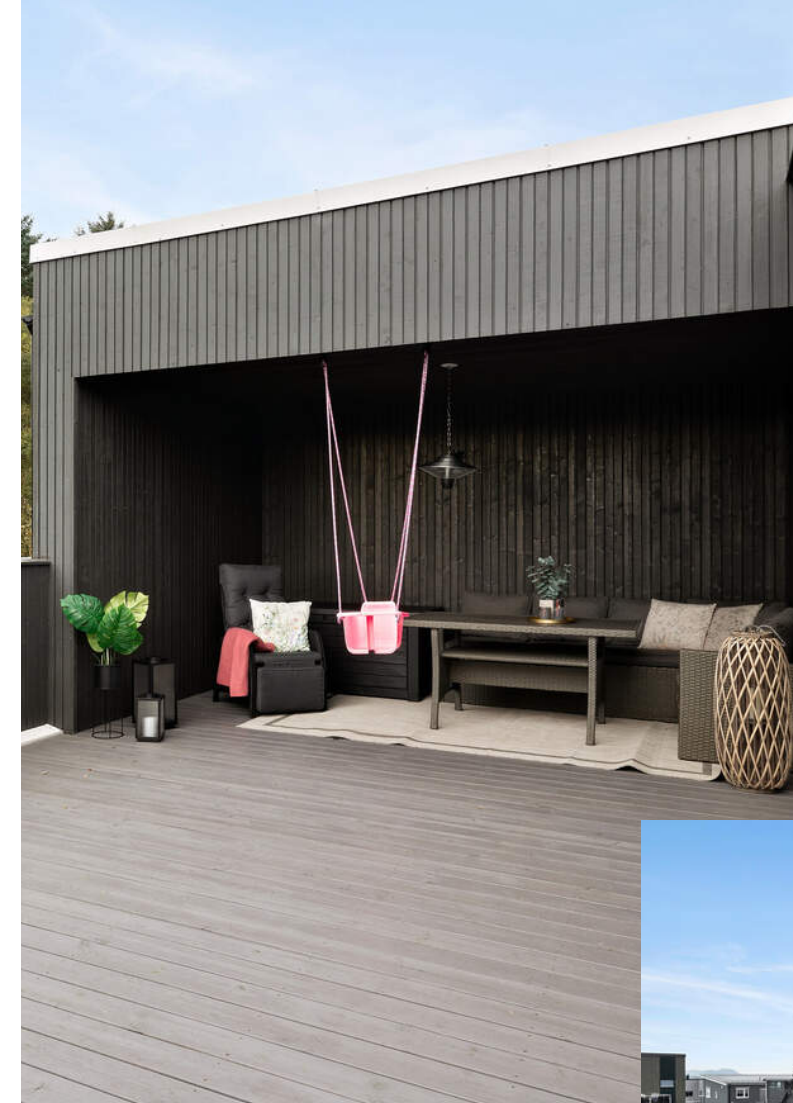
Sammendrag selgers egenerklæring

Selgerne har bodd i boligen siden desember 2023, og svarer følgende i sitt egenerklæringsskjema:

9. Har det vært feil på det elektriske anlegget?
Ja. Feil på minst 9 Chint Jordfeilautomater som gjorde at disse ikke ville bli løst ut på jordfeil.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, nytt arbeid i 2024 utført av faglært (Møre Elektroservice AS): Montert elbil lader. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
I tillegg ble det utført nytt arbeid i 2024 av faglært (Alfa Elektro AS): Det ble oppdaget feil på flere av Chint Jordfeilautomater i vårt sikringskap under installasjon av kurs for ny el-bil lader. Alfa Elektro AS skiftet ut alle jordfeilautomater i sikringsskapet i hht opprinnelig kursfortegnelse. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.





TO SOLRIKE UTEOMRÅDER

Boligen har to solvendte uteområder. Mot øst får du en nydelig himmel sommer og vinter, og på baksiden ligger du i le for det værste av vær og vind. Her er det også overbygd som gjør at man kan nyte oftere.





VELKOMMEN INN!

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



Innhold

Halvpart av tomannsbolig:

- 1. etasje: Gang, tre soverom, bad, vaskerom og bod under trappen.
- 2. etasje: Stue/kjøkken og bad.

Areal

Halvpart av tomannsbolig

Bruksareal:

- 1. etasje
- BRA-i: 62 kvm
- Total BRA: 62 kvm

2. etasje

- BRA-i: 61 kvm
- Total BRA: 61 kvm

Terrasse- og balkongareal:

- 2. etasje: 52 kvm

Bod

Bruksareal:

- 1. etasje
- BRA-e: 7 kvm
- Total BRA: 7 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

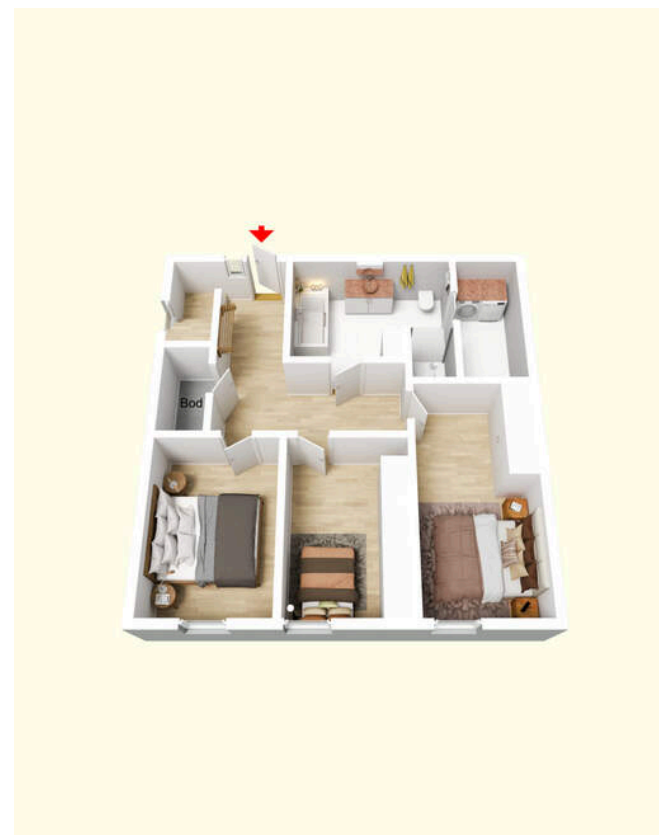
Velkommen til Rotmyrvegen 24 - presentert av Proaktiv Eiendomsmegling.

Her bor du i et barnevennlig område med lekeplass, fotballbane og lite trafikkerte gater i en relativt ny halvpart av tomannsbolig med to solrike verandaer.

Boligen er oppført i 2019 og har gjort en rekke justeringer i forkant som skal gjøre hverdagen din litt enklere. Det betyr et romslig bad i førsteetasjen med vaskerom, gjestebad i andreetasjen og en stor og romslig stue-/kjøkkenløsning med store vindusflater og lite innsyn.

Du parkerer bilen i carporten og tar med deg ungene under armene. Her ledes du inn til en flislagt gang med varmekabler i gulvet. Her er det oppbevaringsmuligheter og samtidig opphengsmuligheter for gjester. I førsteetasjen er det tre soverom, bad og vaskerom, samt gang. De tre soverommene ligger på rekke og rad og tilbyr et variert bruksmønster, med henholdsvis hovedsoverom som ligger innerst i hjørnet. De to andre rommene passer fint som gjesterom, hjemmekontor, treningsrom og/eller barnerom.

Badet er helfliset med varmekabler på gulvet. Det er utvidet og tilbyr dermed både badekar og dusjhjørne som gjør at hele familien kan styre på badet samtidig med kveldsbad før sengetid, eller en rask dusj etter fotballtrening på Rota kunstgras. Vegghengt wc og servant med oppbevaring. I forlengelsen av badet ligger det vaskerom/teknisk rom med hyllesystem, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel og plass til både skittentøy og klestørk.



Paktisk planløsning!





Vel oppe i andreetasjen er du heldig med et stort og romslig allrom med kjøkken med stilrene fronter, benkeplate av laminat og integrerte hvitevarer. En kjøkk barøy sørger for at du enkelt kan underholde gjester samtidig som maten tilberedes.

Et gjestebad med vegghengt wc, servant med oppbevaring og dusjhjørne med innfellbare dører sørger for at gjestene er tatt vare på, og om det er behov for at tre stykker rengjør seg samtidig er det greit med en ekstra dusj.

Stuen er romslig og har godt med plass til både sittegruppe og sofagruppe. Herfra er det utgang til den østvendte altanen som gir nydelig hav- og fjellutsikt, samt nydelige soloppganger og solnedganger.

På baksiden, med utgang fra kjøkkenet, er det tillaget en altan hvor det er godt med plass til grill, sittegruppe og en koselig krok hvor det kun mangler en varmelampe for å kunne brukes store deler av året.

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding!

Oppvarming

Boligen blir varmet opp ved gulvvarme i våtrom og i gangen, vedovn i stue, balansert ventilasjon med varmegjenvinning og ellers elektrisitet.

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

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

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.

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

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

Modernisering og påkostninger

2024 - Montert lader for elbil og byttet 9 automatsikringer.

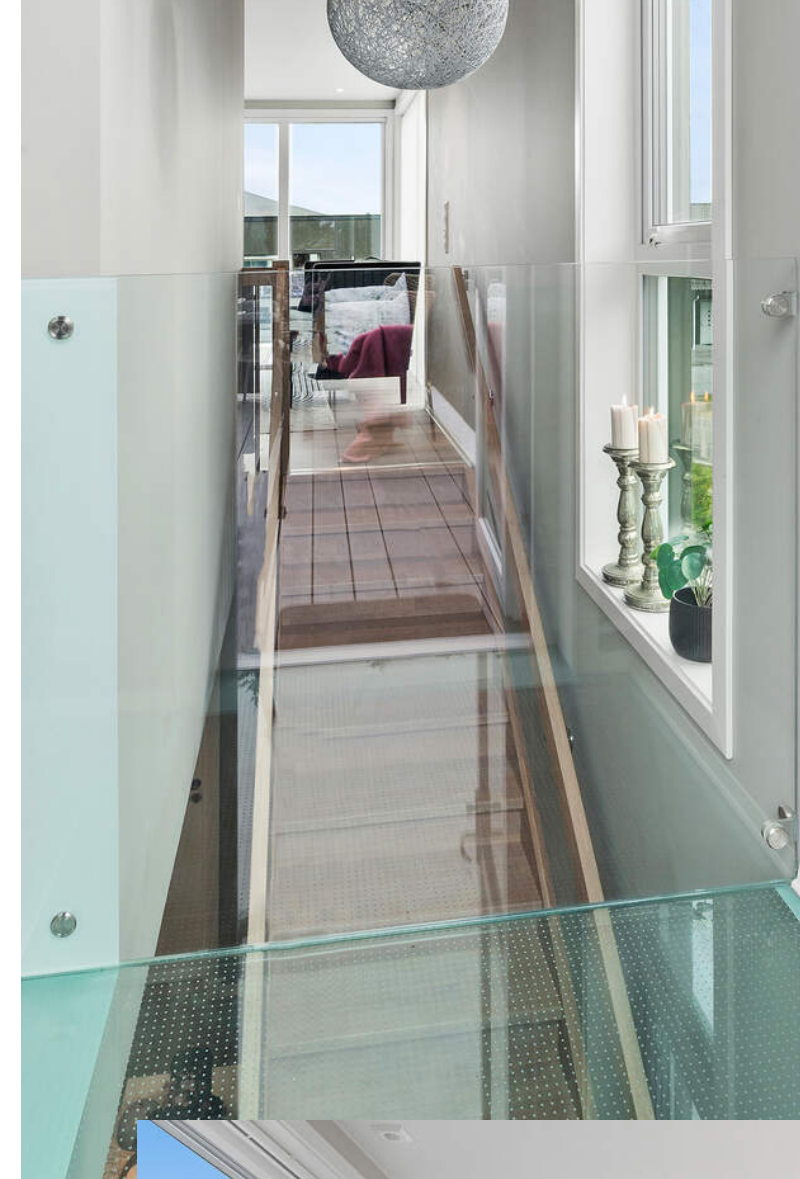




DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng
og oppbevaring!





MYE NATURLIG LYS OG GODT MED Plass TIL HVERDAGEN

Boligen har godt med plass i stuedelen. Her kommer du opp til den naturlige plassen for en sittegruppe og med utsikt og gode solforhold er det en fin plass å gjøre lekser, spise middag og nyte familielivet.







SOFAKOS FREMFOR PEISEN

I ene enden er det perfekt for sofasekjon ved siden av peisen. Her kan gullrekka nytes til god varme fra ildstedet på kalde høstdager.







PAKTISK KJØKKEN

Kjøkkenet har integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-fryseskap.



GODT MED PLASS

Innredningen har mange gode og dype skuffer. I tillegg er det store benkeareal til matlaging og lekser.





BAD I 1. ETASJEN

Dette badet er helfliset i moderne farger, har badekar og en flott servantinnredning med to skuffer.



DUSJNISJE

Dusjen er nedfelt, har glassdører og regndusj i tillegg til håndholdt dusj.





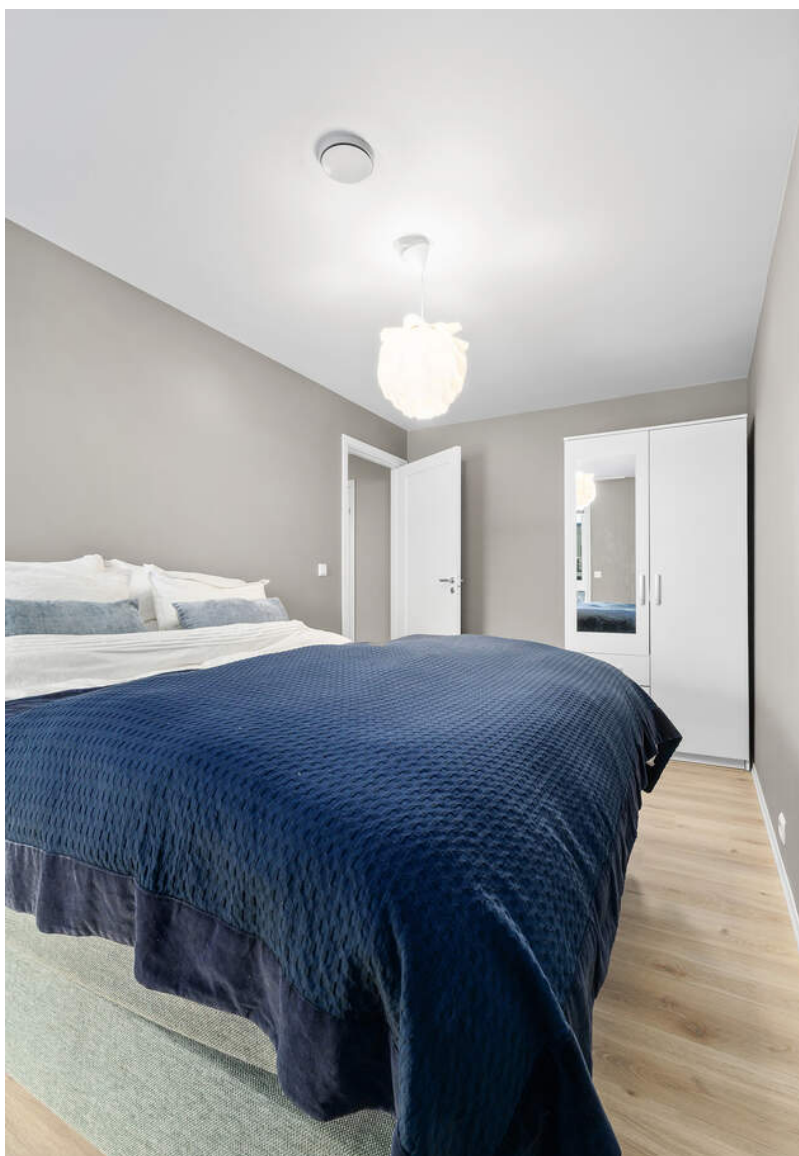
BAD I 2. ETASJE

Oppe er det også et fullverdig bad med dusjhjørne, vegghengt toalett og servantinnredning.



EGET VASKEROM

I bakkant av badet i 1. etasjen er det skyvedør inn til et vaskerom med opplegg for utslagsvask.



HOVEDSOVEROM OG BARNEROM

Det er tre soverom i 1. etasjen.
Hovedsoverommet har plass til
dobbeltseng med nattbord på hver side,
samt garderobeskap.



DET TREDJE SOVEROMMET

Dette rommet passer
ypperlig som barnerom,
gjesterom eller kontor.

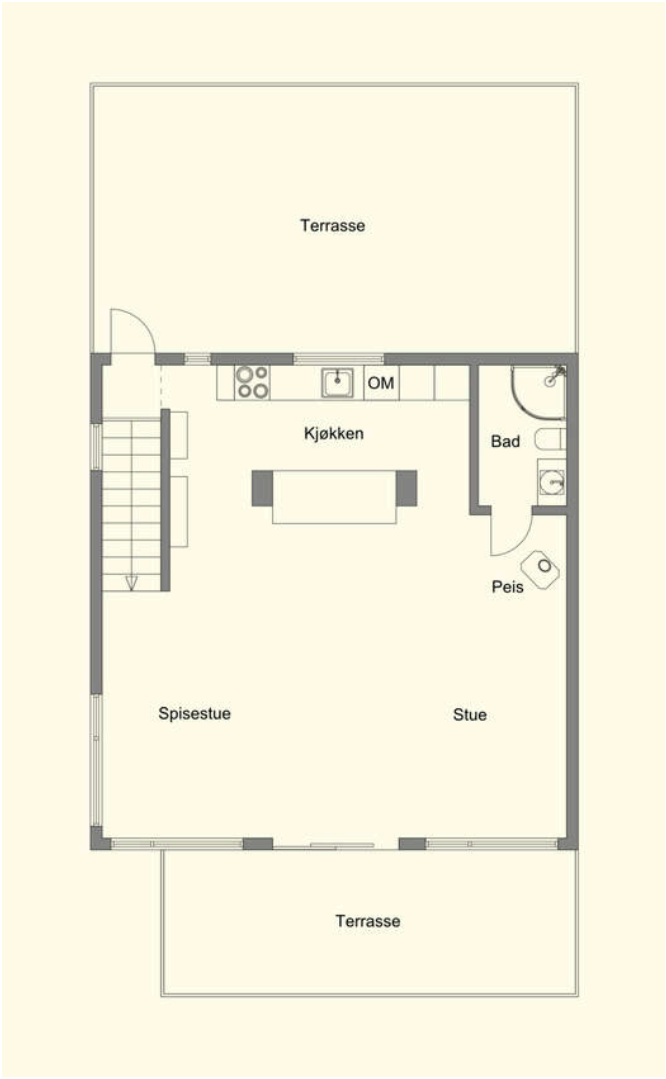
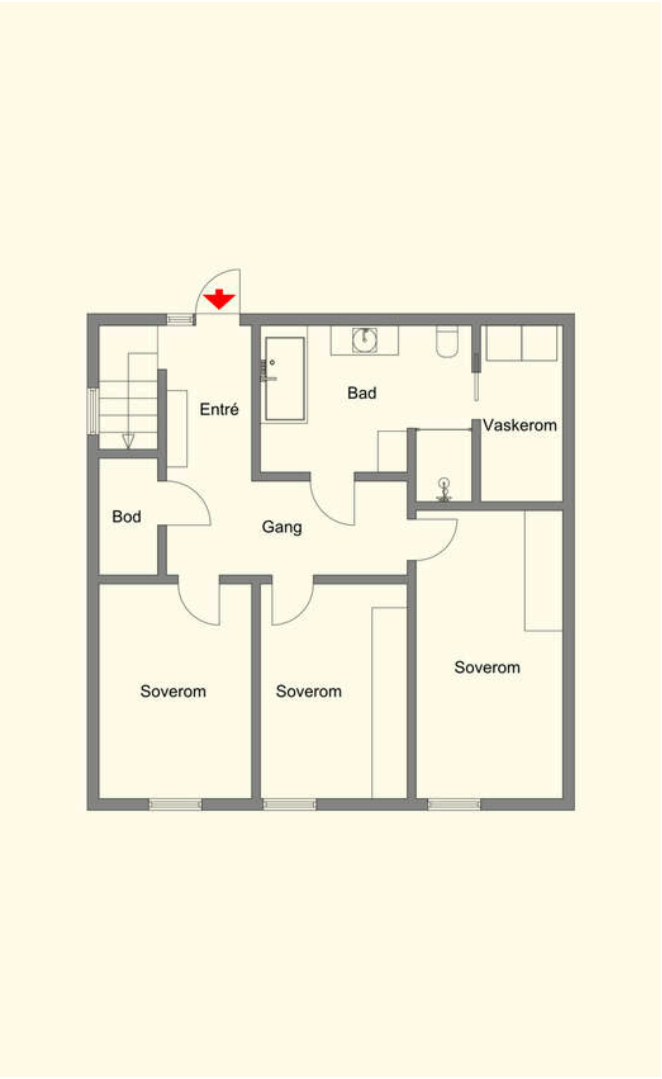




PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

I tillegg er det en frittstående bod som følger boligen.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

236,60 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er planert tilnærmet flat med gruset/singlet avkjørsel, biloppstillingsplass og uteområde. Det er en felles lekeplass like øst for boligen.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.058.594,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.234.375,- for 2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

17.614,- for 2026

Eiendomsskatt

8.291,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende



kostnader: Strøm, forsikringer, kommunale avgifter 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.

Selgerne opplyser om at de har hatt et årlig strømforbruk på ca. 18.250 kWh, en årlig kostnad for bygningsforsikring gjennom Fremtind på kr. 8.700,-, og en månedlig kostnad for internett (fiber) og TV fra Telia på kr. 1.245,-.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for denne seksjonen datert 19.02.2026. Den ble gitt på vilkår om at mindre utvendig arbeid måtte utføres innen 18.07.2019 for at det kunne søkes om ferdigattest. Vilårene er oppfylt og eiendommen er således lovlig for beboelse. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Inntegnet bad og vaskerom er innredet som bad. Boden i bakkant av inntegnet bad/vaskerom er innredet som vaskerom. Bruksendring fra sekundære rom til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger

Kjerneinformasjon

tilsier at bruksendring fra bod til vaskerom ikke er omsøkt/byggemeldt. Endringen antas å ha vært utført under oppføringen av bygget. Godkjenning foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 19. februar 2018

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

18.01.2019 - Dokumentnr: 78142 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/2

Regulerings- og arealplaner

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

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Tirsdag, 29. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 200 000,00 (Prisantydning)

4 200 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

105 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

106 090,00 (Omkostninger totalt)

4 306 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom

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

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Kjerneinformasjon

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
Janne Rogne
Simon Kalsnes Synnes

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 50 400 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 17 900, Oppgjørshonorar kr 6 200, Spørring i grunnboken kr 500, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000, Visning og overtagelse per stk. kr 3 000
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296, Utlegg fotograf kr 6 200, Utlegg kommunale opplysninger kr 6 938, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 0, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 15 000
Sum vederlag kr. 96 000
Sum utlegg og andre utgifter kr. 28 979
Totalt kostnadsoverslag kr. 124 979
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - 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.
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som

også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - 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.

Dato salgsoppgave
7.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Halvpart av tomannsbolig
- Rotmyrvegen 24 , 6040 VIGRA
- GISKE kommune
- gnr. 1, bnr. 678, snr. 1

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 01.10.2026 Rapportdato: 06.10.2026 Oppdragsnr.: 13707-1772 Eiendomsverdi ref nr: YW1139
Autorisert foretak: Young AS Vår ref: HG



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

Norsk takst

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



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

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

Young AS

Rapportansvarlig

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



Rotmyrvegen 24 , 6040 VIGRA
Gnr 1 - Bnr 678
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepterer det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverkløven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Oppdragsnr.: 13707-1772

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 3 av 23

Rotmyrvegen 24 , 6040 VIGRA
Gnr 1 - Bnr 678
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13707-1772

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 4 av 23

Rotmyrvegen 24 , 6040 VIGRA
Gnr 1 - Bnr 678
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av tomannsbolig fra 2019.

Huset er forholdsvis nytt og de fleste bygningsdelene er fra byggeåret.

Deler av gulvet på badet har for lite fall til sluk iht gjeldende regelverk.
På vaskerommet er høydeforskjellenn fra slukristen til gulvet foran døren for liten iht gjeldende regelverk.
Det er påvist noe tomklang, "bom", under enkelte gulvfliser i gangen og på badet i 1 etg.
Utover dette fremstår boligen i generelt god stand og med normal slitasje i forhold til alder.

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

Halvpart av tomannsbolig - Byggeår: 2019

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 dørblad med vindusfelt.
Verandadørene har karmen og dørblad av pvc, vindusfelt med tre lag isolerglass.
Skyvedør mot veranda øst, slagdør mot veranda vest
Veranda av trekonstruksjoner foran 2 etg mot vest.
Tett dekke tekket med asfaltpapp.
Tremmegulv av terrassebord, rekkverk av tre.
Overbygg / hagestue på del av verandaen, ca 12 m²
Pulttak av tresperrer tekket med asfaltpapp.
Carport under verandaen mot vest.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Laminat og fliser på gulvene
Glassplate nedfelt i gulvet foran den ene verandadøren i 2 etg.
Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene
Vedovn med stålppe på stuen
Innvendig trapp som 1/4 tett svingtrapp av tre mellom etasjene.
Vanger og trinn av lakkert eik.
Rekkverk med stålspiler og håndreke av eik.
De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i 1 etg har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Nedsenket dusjnise med glassdør. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Badekar.
Vegghengt wc
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

Vaskerommet har flislågt gulv og malte vegger.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Opplegg for skyllekum
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

Badet i 2 etg har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Nedsenket dusjnise med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen
Vegghengt wc
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken og stue med åpen løsning.
Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminerte benkeplater
Planimt oppvaskkum av kompositt og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll / fryseskap.
Barløsning med spise plass mot stuen.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.
Avtrekksvifte over koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system for tappevann
Fordelingskap for vann i en vegg på vaskerommet.
Stoppekran for vann i boden under trappen
Avløpsrør av plast
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner
Varmtvannstank, ca 200 liter i boden under trappen
Skjult elektrisk anlegg.
Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.
Røykvarslere og håndslukkere
Sentralstøvsuger
Innfelte downlights i himlingene i 2 etg, og over gangen og badet i 1 etg
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring på kjøkkenet.
Gulvvarme i våtrom, og i gangen
Opplegg for fiberoptisk internettlinje
Lader for el - bil

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	130 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	123 m²
Totalpris	4 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Rotmyrvegen 24 , 6040 VIGRA
Gnr 1 - Bnr 678
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Halvpart av tomannsbolig

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

Inntegnet bad og vaskerom er innredet som bad.
Boden i bakkant av inntegnet bad / vaskerom er innredet som vaskerom.

Endringer fra sekundære til primære rom, som fra bod til vaskerom, vil normalt være søknadspliktig.
Endringen antas å ha vært utført under oppføringen av huset.

Bod

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

Oppdragsnr.: 13707-1772

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 5 av 23

Oppdragsnr.: 13707-1772

Befaringsdato: 01.10.2026

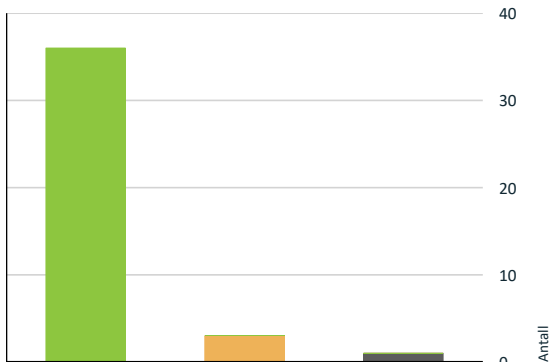
Side: 6 av 23

Rotmyrvegen 24 , 6040 VIGRA
Gnr 1 - Bnr 678
1532 GISKE

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.

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



Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Oppdragsnr.: 13707-1772

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 7 av 23

Rotmyrvegen 24 , 6040 VIGRA
Gnr 1 - Bnr 678
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG

Byggeår

2019

Kommentar

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold

Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Montert lader for el - bil. Byttet 9 automatsikringer.
------	---------------	--

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltpapp.
Besiktiget fra naboens takterrasse



Taket er tekket med asfaltpapp



Taket er tekket med asfaltpapp

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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



Pipetrekk av metall



Luftehatt av metall



Takkvannet ledes til rør i grunnen

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Pulttak av tresperrer med undertak av trefiberplater.
Isolert og platekledd skrå himling over 2 etg
Taket er oppført som en luftet konstruksjon. Påvist luftespalte langs takfoten.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Oppdragsnr.: 13707-1772

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 8 av 23

Rotmyrvegen 24 , 6040 VIGRA
Gnr 1 - Bnr 678
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har karmen av pvc og tre lag isolerglass.



Vinduer med karmen av pvc

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt. Verandadørene har karmen og dørblad av pvc, vindusfelt med tre lag isolerglass. Skyvedør mot veranda vest, slagdør mot veranda øst



Skyvedør mot den ene verandaen



Verandadør



Ytterdør

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda av trekonstruksjoner foran 2 etg mot vest. Tett dekke tekket med asfaltapp. Tremmegulv av terrassebord, rekkverk av tre. Overbygg / hagestue på del av verandaen, ca 12 m²

Veranda av trekonstruksjoner foran 2 etg mot øst
Tett dekke tekket med asfaltapp.
Tremmegulv av terrassebord, rekkverk av glass og metall.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminat og fliser på gulvene
Glassplate nedfelt i gulvet foran den ene verandadøren i 2 etg.

Vurdering av avvik:

- Påvist noe "bom" / tomklang under enkelte gulvfliser i gangen

Konsekvens/tiltak

- "Bom" indikerer manglende limdekning under fliser.

Det er påvist "bom" / tomklang under enkelte gulvfliser i gangen. Flisene med bom sitter fremdeles fast til underlaget og fugene er ikke sprukne. Gulvet fungerer med dagens tilstand, men vær oppmerksom og følg med om dette utvikler seg. For utbedring må fliser med bom tas opp og limes ned på nytt.

Rotmyrvegen 24 , 6040 VIGRA
Gnr 1 - Bnr 678
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Glassplate i gulvet i 2 etg



Laminatgulv på de fleste rommene

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene
Målt høydeforskjell inntil 5 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken

Radon

Beskrivelse

Det var krav til radonsperre mot grunnen i byggeåret men dagens eier har ikke dokumentasjon for produkt eller utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helseisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Innhent dokumentasjon, om mulig
Alternativt kan det gjennomføres radonmåling i boligen

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Vedovn med stålpipe på stuen



Vedovn på stuen

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp som 1/4 tett svingtrapp av tre mellom etasjene. Vanger og trinn av lakkert eik. Rekkverk med stålspiler og håndrekk av eik.



Innvendig trapp av tre mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier er ikke kjent med skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Rotmyrvegen 24 , 6040 VIGRA
Gnr 1 - Bnr 678
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Flislagt bad fra 2019.
Våtrommene er oppført iht regelverk fra TEK 17. Det var krav til uavhengig kontroll i våtrom i byggeåret.
Dagens eier har ikke dokumentasjon på utførelse eller kontroll i våtrom.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med nedsenket dusjgrube.
Målt fall til sluk ca 1:100.
Deler av gulvet, utenfor dusjsonen, har mindre fall en 1:100

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet.
- Det er påvist "bom" / tomklang under enkelte gulvfliser

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Bom under fliser indikerer manglende limdekning under flisene

Deler av gulvet, utenfor dusjnisen, har mindre fall til sluk enn 1:100.
Badet fungerer likevel med dagens tilstand og bruk.

Det er påvist "bom" / tomklang under enkelte gulvfliser på badet.
Flisene med bom sitter fremdeles fast til underlaget og fugene er ikke sprukne.
Gulvet fungerer med dagens tilstand, men vær oppmerksom og følg med om dette utvikler seg.
For utbedring må fliser med bom tas opp og limes ned på nytt.

Det er en liten skade på glasuren på en gulvflis ved sluken i dusjen.
Skaden er kosmetisk.
Det anbefales ikke å bytte den skadde flisen da skaden er liten og inngrepet medfører risiko for å skade tettesjiktet.



Liten skade i glasuren på en gulvflis

1 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet.
Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til 55 mm.



Plastsluk med slukmansjett og klemring

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjnise med glassdør. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Badekar.
Vegghengt wc

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, soverom.
Målt i bunnsvill bak dusjen med motstandsmåler uten unormale utslag.
(9,5 %)

Rotmyrvegen 24 , 6040 VIGRA
Gnr 1 - Bnr 678
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2019.
Det foreligger ikke dokumentasjon på produkter eller utførelse.
Våtrommene er oppført iht regelverk fra TEK 10. Det var krav til uavhengig kontroll i våtrom i byggeåret.
Dagens eier har ikke dokumentasjon på utførelse eller kontroll i våtrom.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har sparklede og malte plater på veggene og i himlingen

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv
Målt fall til sluk ca 1:100

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet.
Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til 12 mm.

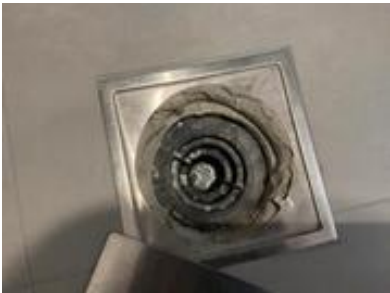
Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet)

Konsekvens/tiltak

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

Høydeforskjellen mellom slukristen og gulvet foran døren ble målt til ca 12 mm.
Denne bør være minst 25 mm.
Ved normal bruk av vaskerommet får dette beskjedne konsekvenser.
Dersom det står vannspeil over gulvet, eksempelvis ved tilbakeslag eller tett sluk, er det likevel noe forhøyet risiko for lekkasje ut fra rommet.



Plastsluk med slukmansjett og klemring

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Opplegg for skyllekum

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, soverom.
Målt i bunnsvill med motstandsmåler uten unormale utslag. (8,3 %)



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

2 ETASJE > BAD

Generell

Oppdragsnr.: 13707-1772

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 11 av 23

Oppdragsnr.: 13707-1772

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 12 av 23

Rotmyrvegen 24 , 6040 VIGRA
Gnr 1 - Bnr 678
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2019.
Våtrommene er oppført iht regelverk fra TEK 17. Det var krav til uavhengig kontroll i våtrom i byggeåret.
Dagens eier har ikke dokumentasjon på utførelse eller kontroll i våtrom.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med nedsenket dusjgrube.
Målt fall til sluk ca 1:100

2 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet.
Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til 35 mm.



Plastsluk med slukmansjett og klemring

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjnisje med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen
Vegghengt wc

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusj og alle vanninstallasjoner ligger mot yttervegg og vegg mot naboileilighet.
Hulltaking ble derfor ikke utført.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Dusj og alle vanninstallasjoner ligger mot yttervegg og vegg mot naboileilighet.
Hulltaking ble derfor ikke utført.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminerte benkeplater
Planlimt oppvaskkum av kompositt og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll / fryseskap.
Barløsning med spiseplass mot stuen.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte over koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system for tappevann
Fordelingskap for vann i en vegg på vaskerommet.
Stoppekran for vann i boden under trappen

Rotmyrvegen 24 , 6040 VIGRA
Gnr 1 - Bnr 678
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Fordelingskap for tappevann



Stoppekran og reduksjonsventil for vann

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast
Luft over tak

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner



Balansert ventilasjon med varmegjenvinner



Balansert ventilasjon med varmegjenvinner

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank, ca 200 liter i boden under trappen



Varmtvannstank

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.

Rotmyrvegen 24 , 6040 VIGRA
Gnr 1 - Bnr 678
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Sikringskap med automatsikringer



Kursfortegnelse

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og håndslukkere

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke kontrollert, ikke vurdert.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er utført med drenerende masser langs og under grunnmuren, sammen med perforerte plastrør.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av istøpte ringmurselementer på ukjent fundament mot grunnen

Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flat tomt.
Gruset / singlet med fall ut fra grunnmuren

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Oppdragsnr.: 13707-1772

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 15 av 23

Rotmyrvegen 24 , 6040 VIGRA
Gnr 1 - Bnr 678
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Oppbevaring

Byggeår

2019

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Uteboden har grunnmur av istøpte ringmurselementer og støpt gulv på grunnen.
Vegger av bindingsverk med utvendig kledning av tre.
Pulttak av tresperrer tekket med asfaltpapp.
Tett, malt ytterdør.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

123 m²/123 m²

Halvpart av tomannsbolig: Gang, 3 Soverom, 2 Bad, Vaskerom, Bod, Stue/kjøkken

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 7 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Oppdragsnr.: 13707-1772

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 16 av 23

Rotmyrvegen 24 , 6040 VIGRA
Gnr 1 - Bnr 678
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 4 500 000 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 4 200 000 Konklusjon markedsverdi 4 200 000
--	--

Markedsvurdering
Halvpart av tomannsbolig med carport.
Fint beliggende i et etablert boligområde på Roald.
Kort vei til barnehage, skole og dagligvarebutikk.
Gangavstand til fine tur og rekreasjonsområder både ved fjorden og i marka.

Sammenlignbare salg								
EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rotmyrvegen 35 ,6040 VIGRA							
	90 m²	2020	2 sov	14-05-2024	3 550 000	3 550 000	3 550 000	39 444
2	Rotmyrvegen 33 ,6040 VIGRA							
	91 m²	2020	3 sov	27-02-2024	3 450 000	3 450 000	3 450 000	37 912
3	Rotmyrfjørå 9 ,6040 VIGRA							
	98 m²	2017	3 sov	12-04-2023	3 690 000	3 600 000	3 600 000	36 735
4	Rotmyrfjørå 5B ,6040 VIGRA							
	98 m²	2018	3 sov	23-04-2024	3 550 000	3 450 000	3 450 000	34 500
5	Rotmyrvegen 22 ,6040 VIGRA							
	123 m²	2018	3 sov	10-04-2024	4 200 000	4 100 000	4 100 000	33 333
6	Rotmyrvegen 29 ,6040 VIGRA							
	108 m²	2016	3 sov	10-08-2026	3 650 000	3 525 000	3 525 000	32 639
7	Rotmyrvegen 27 ,6040 VIGRA							
	107 m²	2016	3 sov	11-04-2024	3 590 000	3 500 000	3 500 000	32 407
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.

Rotmyrvegen 24 , 6040 VIGRA
Gnr 1 - Bnr 678
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	Kr.	25 905
Forsikring. Omtrentlig antatt	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	38 000

Teknisk verdi bygninger		
Halvpart av tomannsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Halvpart av tomannsbolig	Kr.	3 700 000

Bod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 760 000
-----------------------------	-----	-----------

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	750 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	750 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 500 000

Rotmyrvegen 24 , 6040 VIGRA
Gnr 1 - Bnr 678
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

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

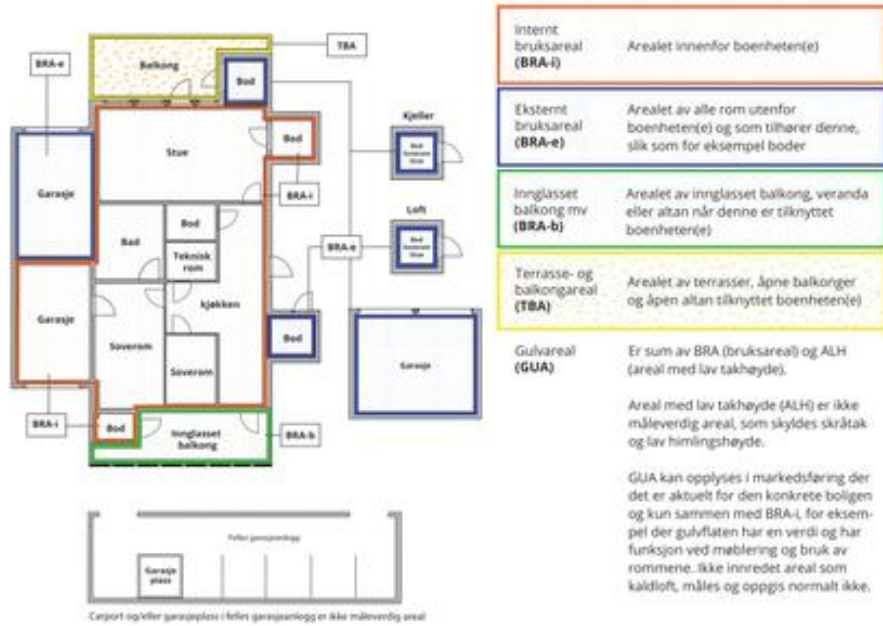
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1772

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 19 av 23

Rotmyrvegen 24 , 6040 VIGRA
Gnr 1 - Bnr 678
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Arealer

Halvpert av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	62			62	
2 etasje	61			61	52
SUM	123				52
SUM BRA	123				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Inntegnet bad og vaskerom er innredet som bad. Boden i bakkant av inntegnet bad / vaskerom er innredet som vaskerom. Endringer fra sekundære til primære rom, som fra bod til vaskerom, vil normalt være søknadspliktig. Endringen antas å ha vært utført under oppføringen av huset.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert lader for el - bil Møre elektroservice as, 2024
Byttet sikringer, Alfa elektro as, 2024

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Oppdragsnr.: 13707-1772

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 20 av 23

Rotmyrvegen 24 , 6040 VIGRA
Gnr 1 - Bnr 678
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Nyere håndverkstjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Simon Kalsnes Synnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	1	678		1	236.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rotmyrvegen 24

Hjemmelshaver

Rogne Janne, Synnes Simon Kalsnes

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

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

Om tomten

Tomten er planert tilnærmet flatt med gruset / singlet avkjørsel, biloppstillingsplass og uteområde
Felles lekeplass for barn like øst for boligen.

Rotmyrvegen 24 , 6040 VIGRA
Gnr 1 - Bnr 678
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.10.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	19.02.2018		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	05.10.2026		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	19.12.2018	Vedtak om seksjonering	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	15.12.2009		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	05.10.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.10.2018		Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	05.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rotmyrvegen 24 , 6040 VIGRA
Gnr 1 - Bnr 678
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Ålesund Bolig og
Prosjektmegling AS



Egenerklæring

Rotmyrvegen 24, 6040 VIGRA

06 Oct 2026

Informasjon om eiendommen		
Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rotmyrvegen 24	Rotmyrvegen 24	

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?	
Desember 2023 (2 år og 10 måneder siden).	
Har du selv bodd i boligen?	
☒ Ja	☐ Nei
Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.	
2 år og 10 måneder.	
Informasjon om eksisterende husforsikring	
annet, Sparebank 1 Sogn og Fjordane	

Informasjon om selger	
Selger	
Synnes, Simon Kalsnes	
Selger	
Rogne, Janne	

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



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. 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?

☐ 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

Beskriv feilen og omfanget

Feil på minst 9 Chint Jordfeilautomater som gjorde at disse ikke ville bli løst ut på jordfeil.

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2024

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert elbil lader.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

More Elektroservice AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2024

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble oppdaget feil på flere av Chint Jordfeilautomater i vårt sikringskap under installasjon av kurs for ny el-bil lader. Alfa Elektro AS skiftet ut alle jordfeilautomater i sikringsskapet i hht opprinnelig kursfortegnelse.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Alfa Elektro AS

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 4

Vedlegg

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse 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

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 37649822

Side 5

86 ROTMYRVEGEN 24

PROAKTIV.NO 87



Energiattest



Adresse Rotmyrvegen 24, 6040 VIGRA	
Dato for energimerking 07.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-365031
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300708554
Gårdsnummer 1	Bruksnummer 678
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 2019	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 123,0 m²	Oppvarmet bruksareal 123,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastes kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
129,41



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 25.09.2026

Målestokk: 1:500

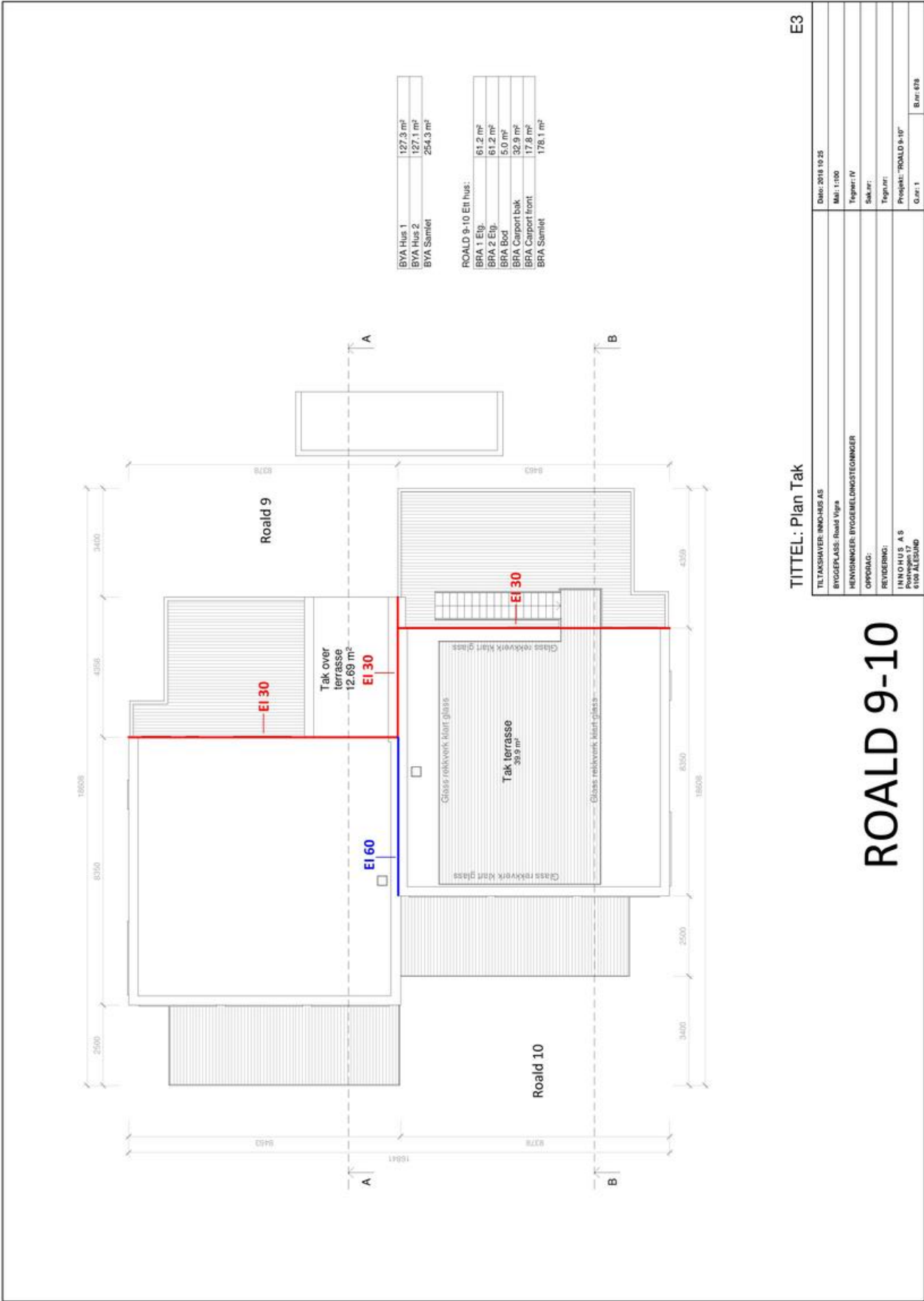
Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



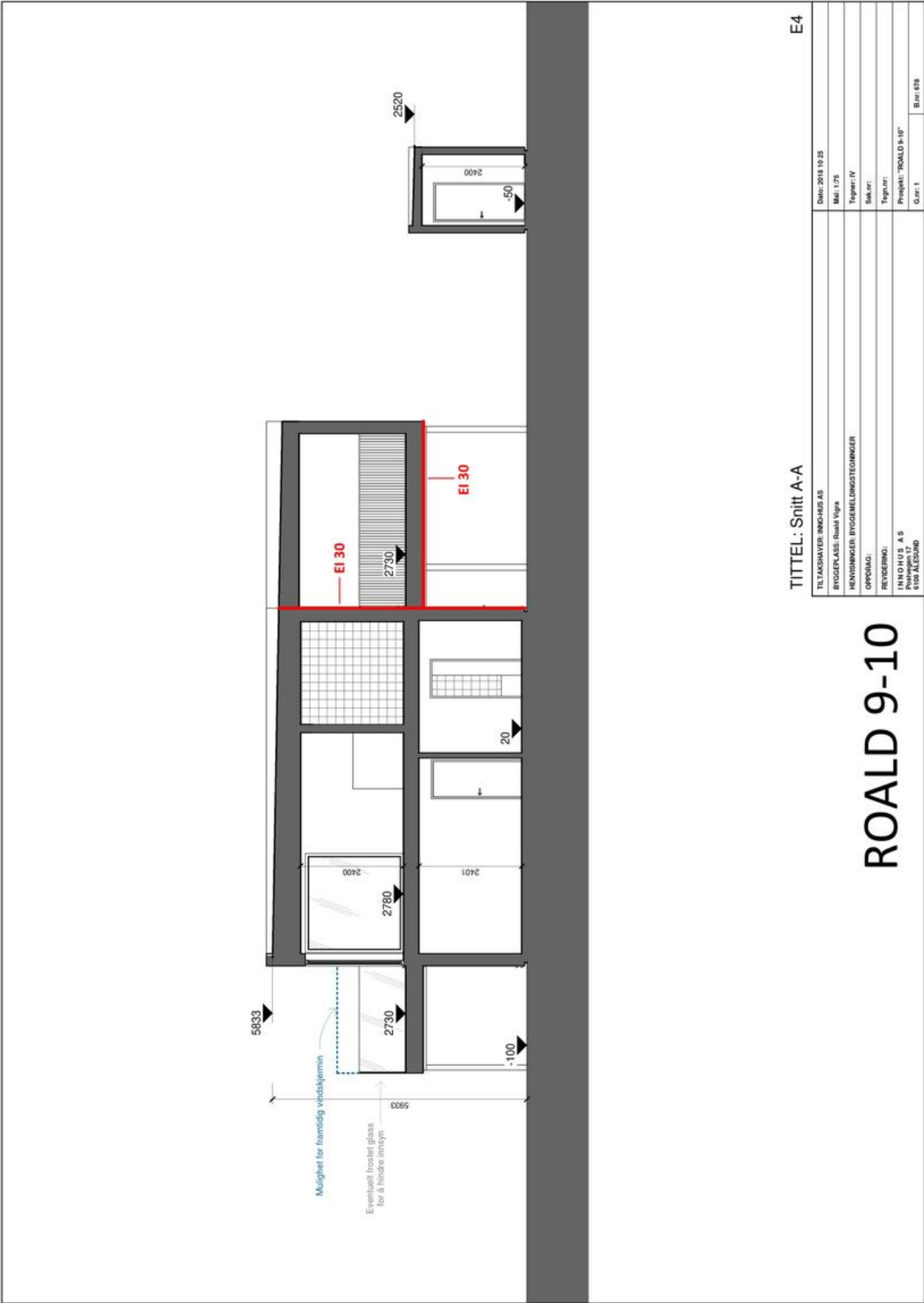


E3

TITTEL: Plan Tak

TELTAKSHYPER INNOVUS AS	Dato: 2018 10 25
BYGGEPLASS: Roald Vega	Mål: 1:100
HENSERNINGER BYGGEMLONGSTEGOMMER	Tegner: IV
OPPGAG:	Sak nr:
REVIDERING:	Tegner:
INNOMMUS AS	Prosjekt: "ROALD 9-10"
Postvegen 17	Gar 1
4169 ALLELAND	Bnr 619

ROALD 9-10

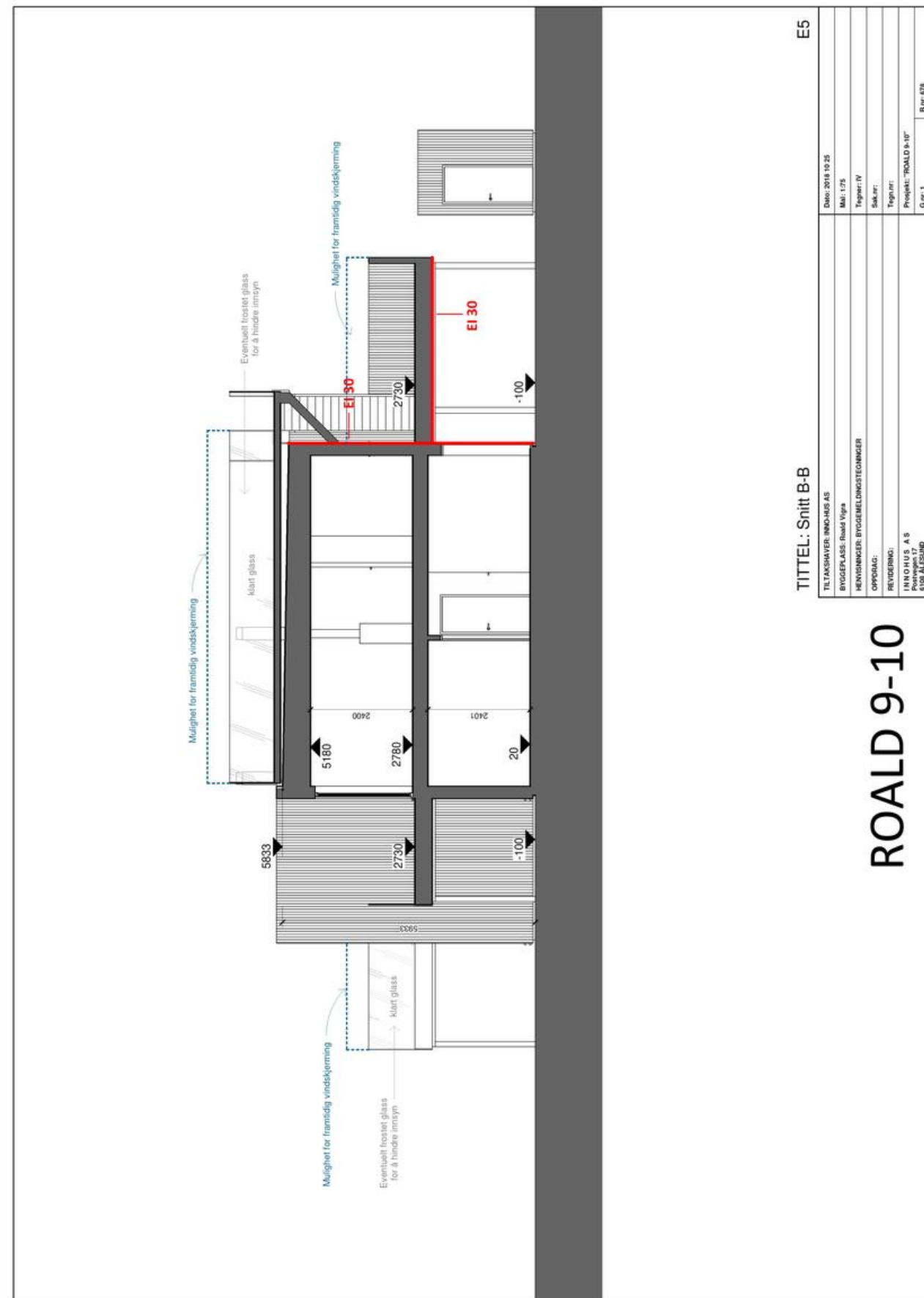


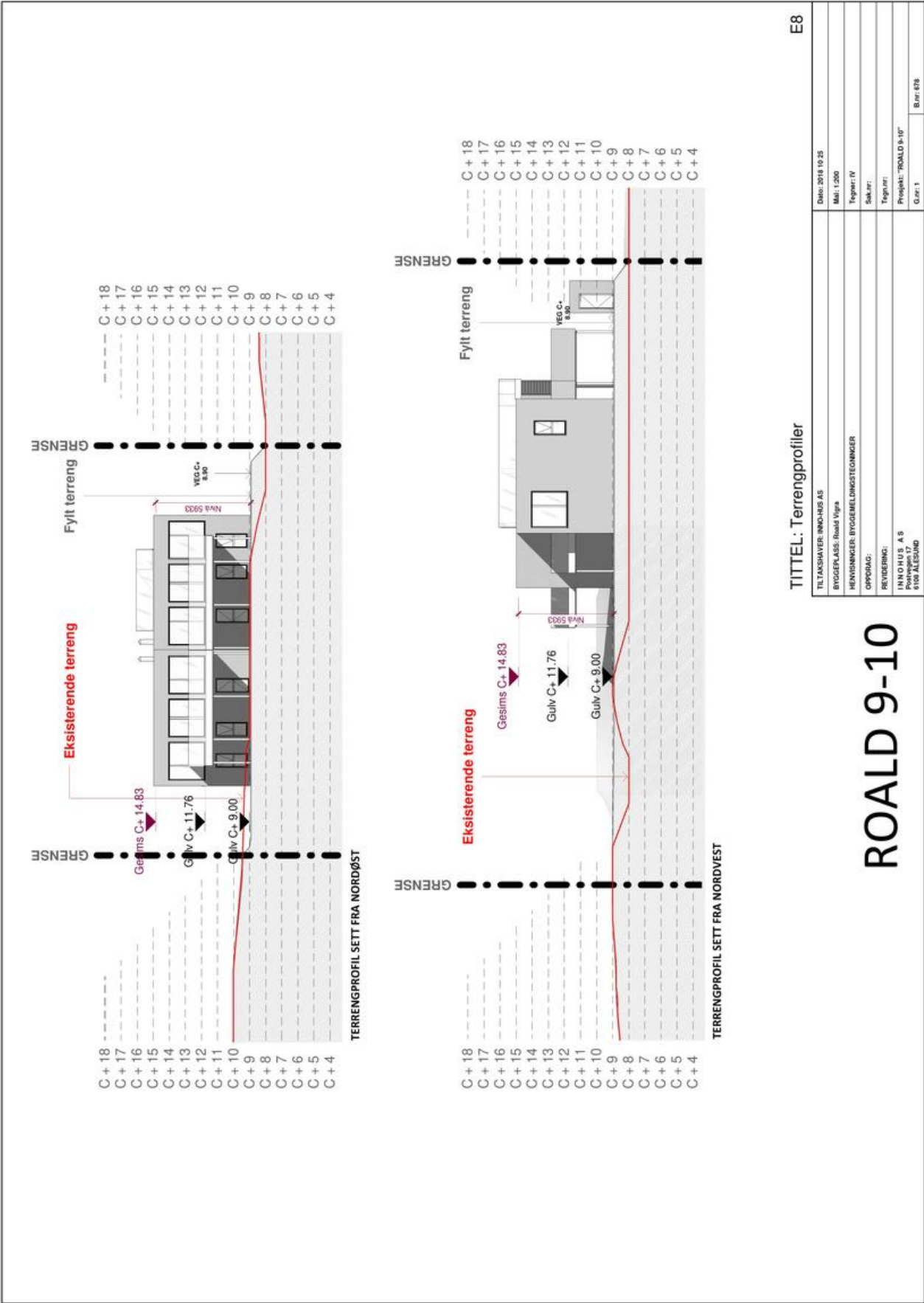
E4

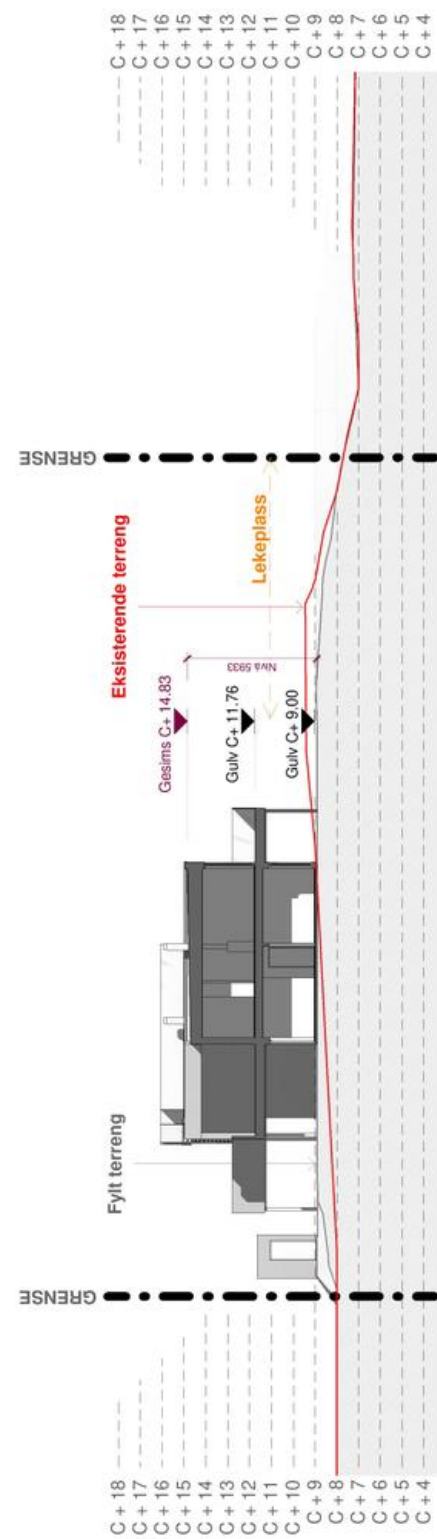
TITTEL: Snitt A-A

TELTAKSHYPER INNOVUS AS	Dato: 2018 10 25
BYGGEPLASS: Roald Vega	Mål: 1:75
HENSERNINGER BYGGEMLONGSTEGOMMER	Tegner: IV
OPPGAG:	Sak nr:
REVIDERING:	Tegner:
INNOMMUS AS	Prosjekt: "ROALD 9-10"
Postvegen 17	Gar 1
4169 ALLELAND	Bnr 619

ROALD 9-10





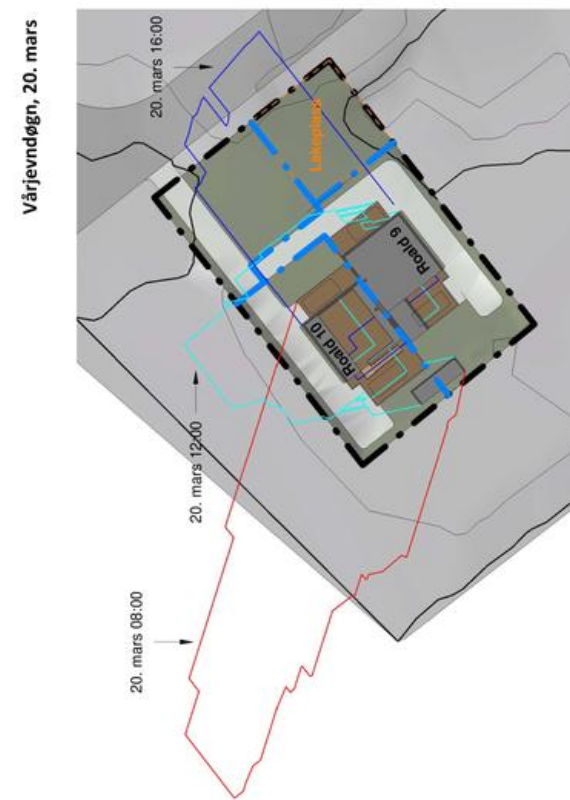


TITTEL: Terengprofiler

ROALD 9-10

TILFAGSMATER: INFOVUS A/S BYGGEPLADS: Island Vigna HENTENINGER: BYGGEDELINGSTOINGER OPPGAVEN: RENDERING: INNOHUS A/S 6100 ALESDAL 6100 ALESDAL	Dato: 2018 10 25 Mål: 1:200 Tegnet: IV Skaler: Tegnet: Tegnet: Tegnet: "DAGALD b-10" Gjør: 1 Gjør: 628
---	--

63



Vårjevdøgn, 20. mars



Sommersolverv, 21. juni

TITTEL: Sol og skyggediagram

ROALD 9-10

TEL: 0343 645 075	DATE: 2010 10 25
BYGGEPLACES: Rand Vigge	Matri: 15000
RENTENBÆRER: BYGGEFELLMØNSTER	Tegnet: IV
OPRØR:	Sukker:
RENDERING:	Tegnet:
INNOHUS: A.S	Project: "ROADS b-10"
6108 ALESD	Client: 1
	Client: 028

E10

Vindskjerm

Informasjon:
 1. mulig høyde - 1,60 m
 2. laget av rustfritt stål
 3. montert med metallbøslag

ROALD 9-10

E11

TITTEL: Vindskjerm

TILTAKSNAVER: IND-HOZ AS	Dato: 2018-10-25
BYGGEKLASSE: Roald Vigra	Tegner: IV
HENVISNINGER: BYGGEMLØSNOSTEKNINGER	Sak.nr:
OPPROG:	Tegner:
REVISJON:	Prosjekt: "ROALD 9-10"
UNNSJUS A S Prestegata 17 6108 ÅLESDUND	Gjort: 1
	Bjort: 278

 Giske kommune Bygg- og oppmåling Rådhuset 6050 Valderøya		Mellombels bruksløyve Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27 juni 2008 nr 71. Ajourført med endringer ved lov 20 juni 2014 nr. 52 i kraft 1juli 2015.	
Saksbehandler: Oddbjørg Kvangarsnes rådgjevar		Vår ref. 18/1033	
Ansvarleg søker :		Eigedom/byggestad ROTMYRVEGEN 2418	
Inno-Hus AS Postvegen 17 6018 Ålesund		Gnr 1	Bnr 678
		Festnr	Seksjonsnr 1
Ansvarlig søker har gjennom søknad om mellombels bruksløyve og gjennomføringsplanen stadfesta at det er gjort sluttkontroll og at nødvendige samsvars- og kontrollerklæringer ligg føre for aktuell del av tiltaket og at tiltaket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå.		Tiltakshaver Inno-Hus AS Postvegen 17 6018 Ålesund	
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg		
30.01.2019	INNO-HUS AS		
Merknader	Før eldstader vert montert/teke i bruk, skal slike meldast til kommunen.		

Vedtak/løype	VEDTAK DATO	DOKUMENT NR
Søknad om mellombels bruksløype snr. 1	19.02.2018	18/1033-32
Mellombels bruksløype snr. 2	18.01.2019	18/1033-30
Løype til tiltak	05.10.2018	18/1033-19

Adresse: Valderhaug 4 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

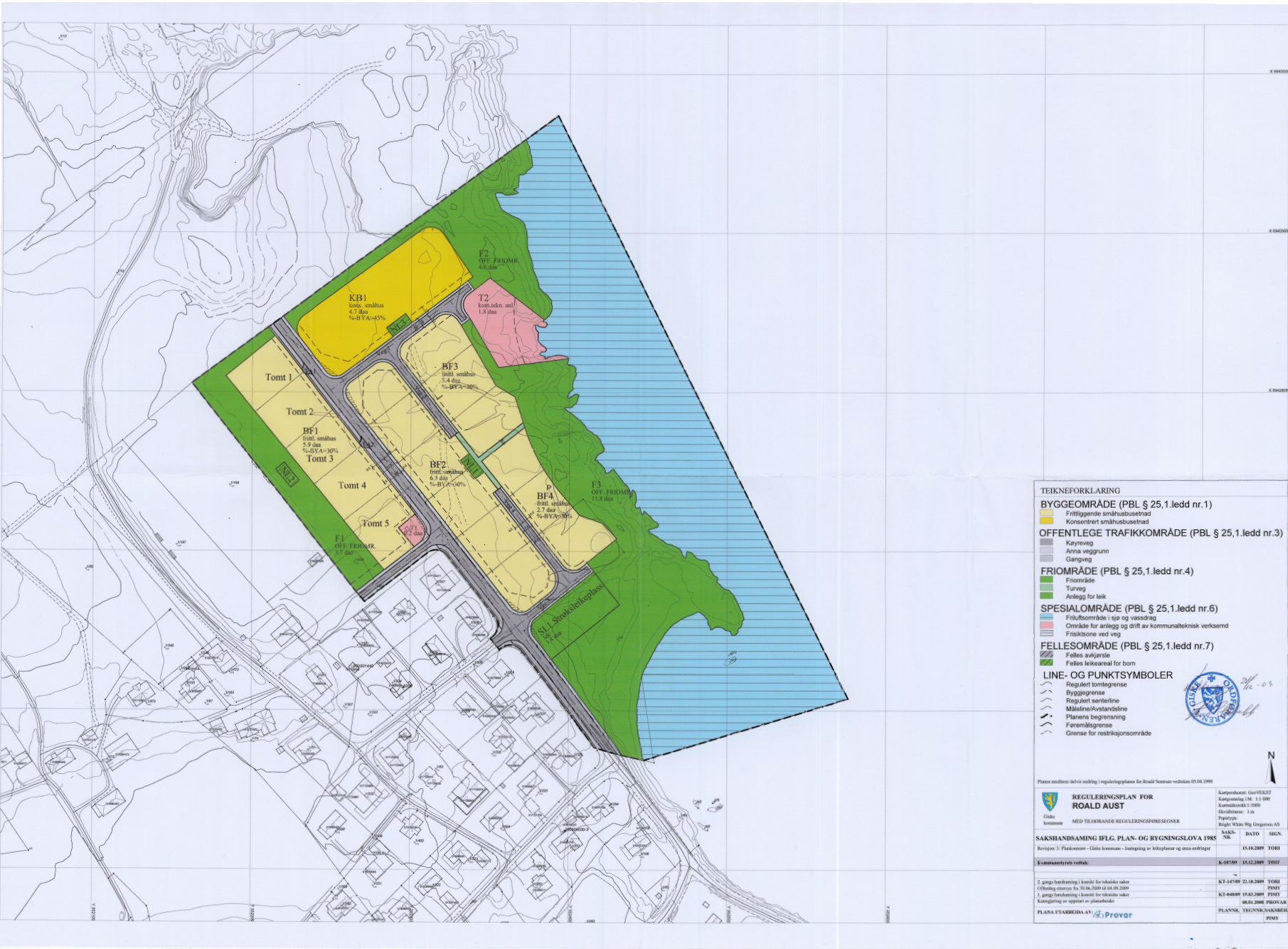
Spesifikasjon						
Tiltaket det vert søkt bruksløyve for er utført. Tiltaket er tomannsbustad. Søknad om bruksløyve gjeld snr. 1 (Rotmyrvegen 24)						
Offentleg kloakk	X	Offentleg vatn	X	Slamavskiljar	Røykpipe	X

Vilkår	
KOMMUNEN FINN AT TILTAKET ELLER DOKUMENTASJONEN HAR FEIL AV MINDRE VESENTLEG TYDING I FORHOLD TIL LØYVE. DET BLIR I MEDHALD AV PBL § 99 GJEVE MELLOMBELS BRUKSLØYVE.	
BRUKSLØYVE ER EIT ENKELTVEDTAK SOM KAN PÅKLAGAST ETTER FORVALTNINGSLOVAS KAP VI	
☐ Heile tiltaket	
☒ Fylgjende deler av tiltaket:	Det vert gitt mellombels bruksløyve for snr. 1
Ferdigattest må rekvirerast når attstående arbeid er utført:	Må fullførast innan (dato):
Mindre utvendig arbeid	18.07.2019
Er det gitt tidspunkt/dato for at manglane blir retta:	☒ Ja ☐ Nei

Underskrift	
Stad	Stempel/underskrift
Valderøya	Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Kopi til	
SERVICEKONTORET	Rådhuset, 6050 VALDERØYA
TILTAKSHAVER	Inno-Hus AS
SØK	Inno-Hus AS
UTFØRANDE	SØK vidareformidler

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





Føresegner for reguleringsplan for Roald Aust

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

ME reguleringsplan Roald aust, 2016001 22.04.2016



§ 1

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

§ 2

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

Pbl § 25 nr. 1 - Byggjeområde:

Konsentrert småhusbusetnad
Frittliggjande småhusbusetnad

Pbl § 25 nr. 3 - Offentlig trafikkområde

Køyreveg
Anna vegareal

Pbl § 25 nr. 4 - Friområde

Friområde
Anlegg for lek
Turveg

Pbl § 25 nr. 6 - Spesialområde

Kommunaltekniske anlegg
Frisiktssone

Pbl § 25 nr. 6 - Spesialområde

Kommunaltekniske anlegg
Frisiktssone

Pbl § 25 nr. 7 - Fellesområde

Felles avkjørsle
Felles leikeareal

§ 3 - FELLESFØRESEGNER:

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



§ 4 Byggjeområde

§4-1 Generelt

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

§4-2 Konsentrert småhusbusetnad

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

§4-3 Frittliggande småhusbusetnad

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

§5 Friområde

§5-1 Friområde

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

§5-2 Anlegg for lek

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



§5-3 Turveg

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

§6 Spesialområde

§ 6-1 Kommunaltekniske anlegg

1. Område for transformatorstasjon T1

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

2. Område for kloakkreinseanlegg T2.

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

§ 6-2 Frisiktsone

1. Jf. Fellesføresegnene § 3 1. ledd

§7 Fellesområde

§ 7-1 Felles avkjørsle

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

§ 7-2 Felles leikeareal

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

§8 Rekkefølgeføresegner

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

Søknad om seksjonering

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

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Nordvest Eiendomsutvikling AS	998173086	heidi@innohus.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Postvegen 17	6018	ÅLESUND	90512210

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1532	GISKE	1	678	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
998173086	Nordvest Eiendomsutvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	BG	13				25				37			
2	B	1	BG	14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere: 2				Nevner = 2											

Dato	Innsenderens underskrift
16/11-18	

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

Nordvest Eiendomsutvikling AS
Postvegen 17, 6018 Ålesund
Org.nr. 998 173 086

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602482007
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing		
Organisasjonsnr	Navn	
964980721	GISKE KOMMUNE	
Rekvirent(er) av forretning		
Fødselsdato/Orgnr	Navn	
998173086	NORDVEST EIENDOMSUTVIKLING AS	
Matrikkelenhet(er) som er seksjonert		
Knr	Gnr	Bnr
1532	1	678

Nye seksjoner								
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
1532	1	678	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Ja
1532	1	678	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr.: 78142 Tinglyst: 18.01.2019
STATENS KARTVERK

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 16.11.18
Innsenderens underskrift

Nordvest Eiendomsutvikling AS
Postvegen 17, 6018 Ålesund
Org.nr. 998 173 086

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

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato Ålesund, 16.11.18	Hjemmelshavers underskrift <i>Sigolf Frostad</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver INGOLF FROSTAD
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

Nordvest Eiendomsutvikling AS
Postvegen 17, 6018 Ålesund
Org.nr. 998 173 086

11. Kommunens saksbehandling

- a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

Kommunenr. 1532	Kommunens navn GISKE	Gårdsnr. 1	Bruksnr. 678	Festenr.
Dato 16/11-19	Underskrift <i>Oddbjørn Haugen</i>	Stempel 	Giske kommune Teknisk sektor 6050 Valderøya	

Dato 16/11-18
Innsenderens underskrift

Nordvest Eiendomsutvikling AS
Postvegen 17, 6018 Ålesund
Org.nr. 998 173 086

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

4. Søknað (ønskt opdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer

Seksjonens formål

B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)

N = næringsseksjon

SB = samleseksjon bolig

SN = samleseksjon næring

Sameiebørk (teller)

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

Tilleggsareal

Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.

B = tilleggsareal i bygning

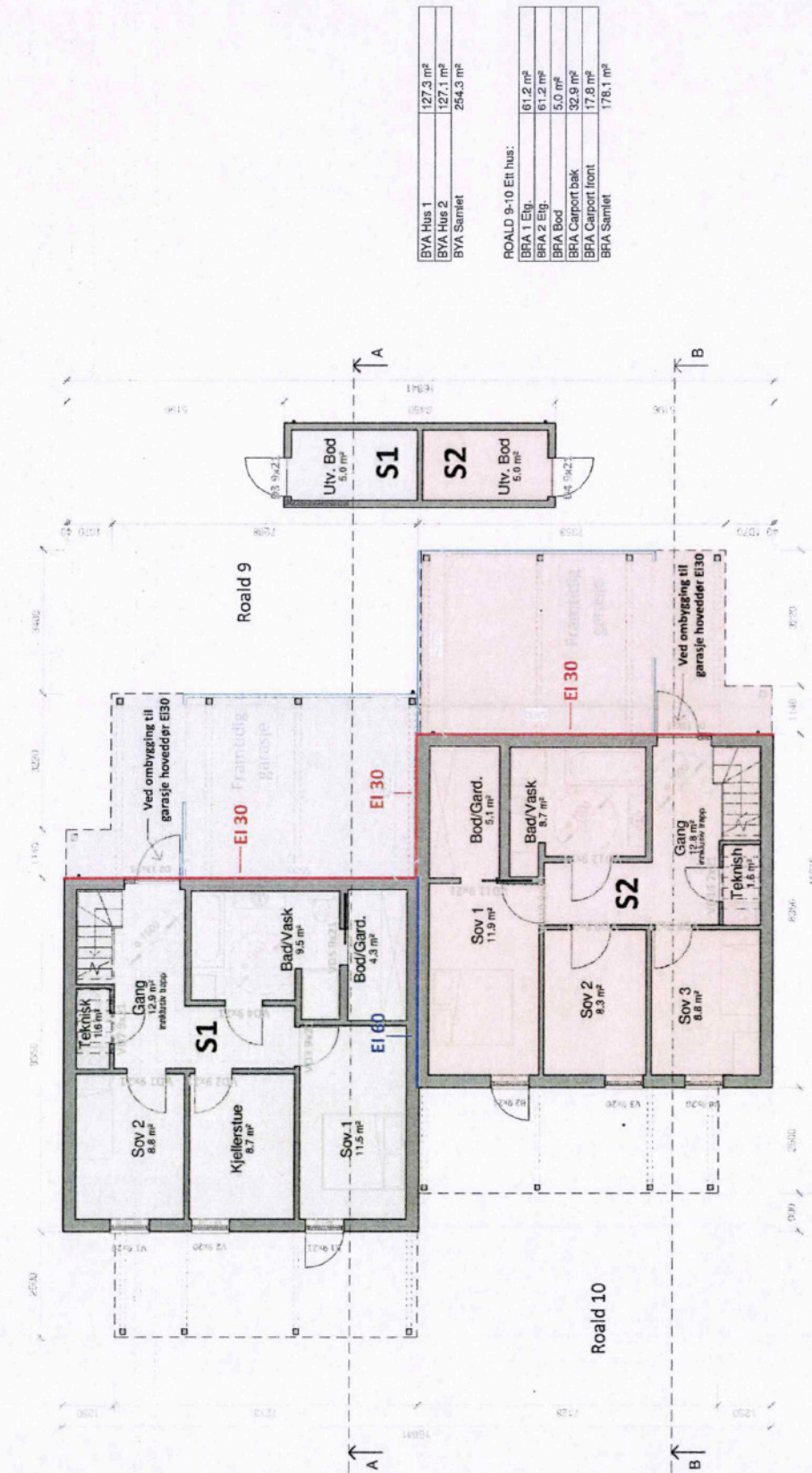
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)

BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

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

Dato 6/11-18 Innsenderens underskrift *[Signature]*

Nordvest Eiendomsutvikling AS
Postvegen 17, 6018 Ålesund
Org.nr. 998 173 086

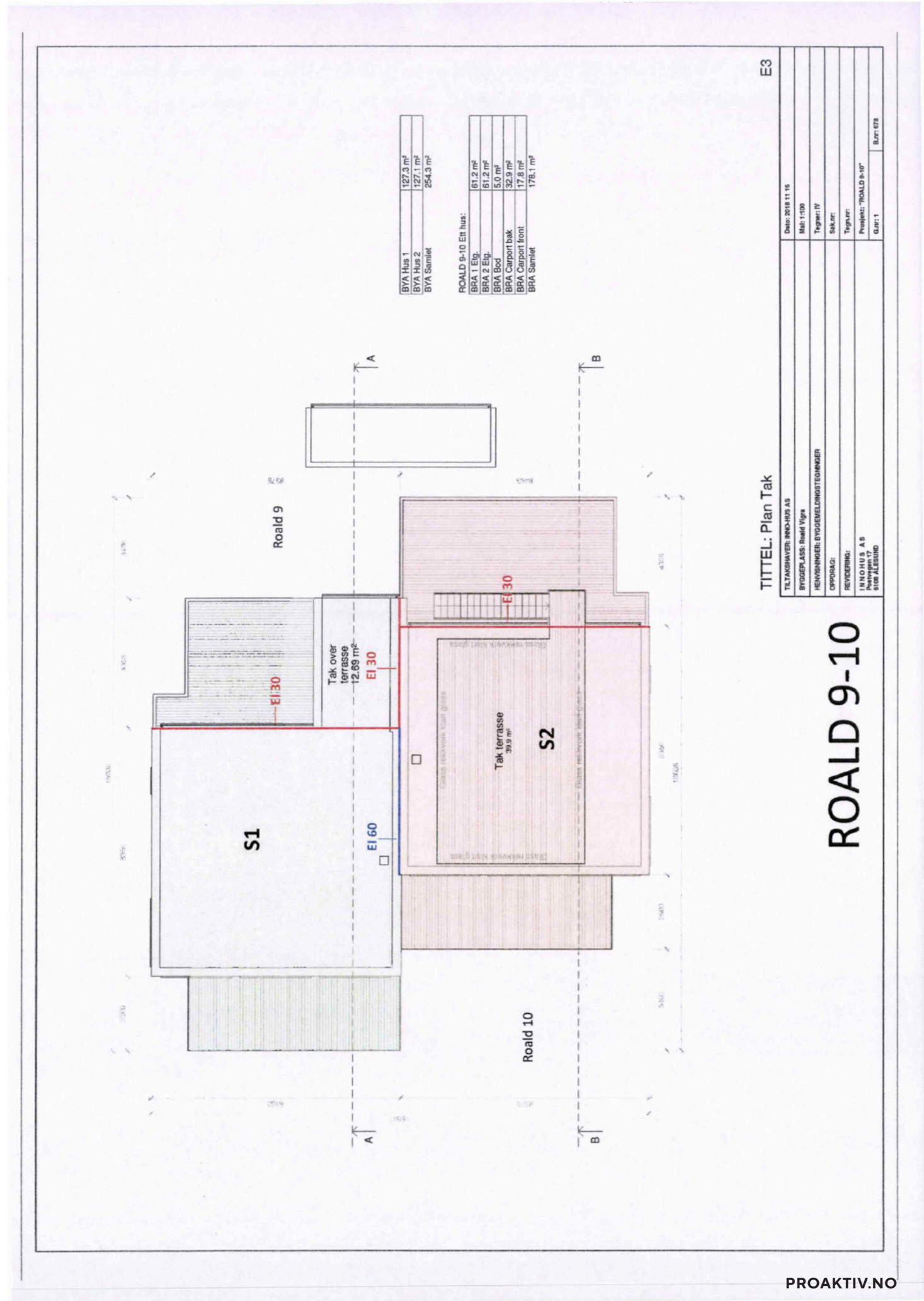
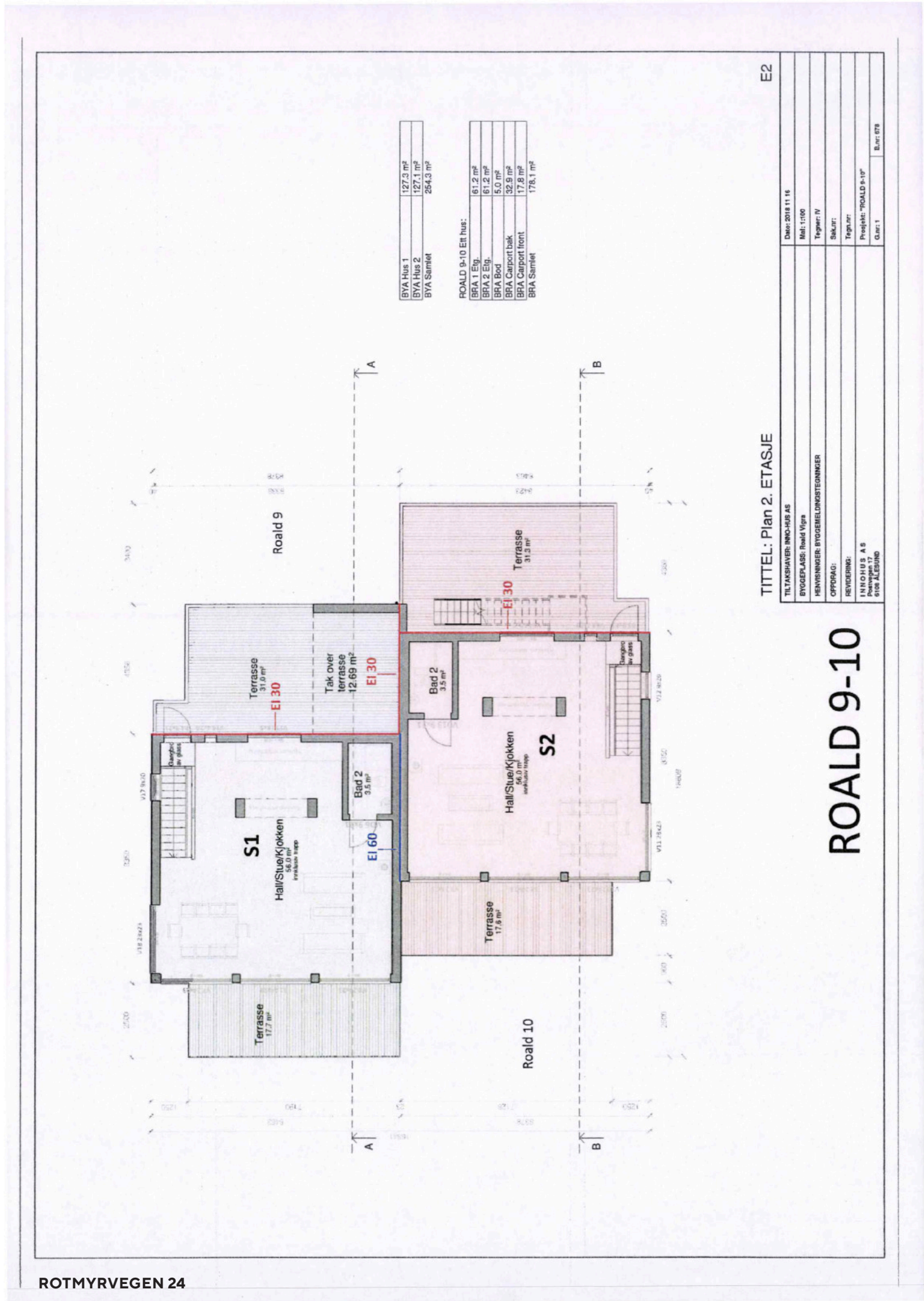


13

TITTEL: Plan 1. ETASJE

ROALD 9-10

TILTASNAVER: HIND-AR AS	Dato: 2018 11 16
BYGGER/LASS: Roud Vigna	Mot: 11009
HENVISNINGER: BYGGEMELDNINGEN	Tegnar: IV
OPPGAVE:	Saknr:
REVISJON:	Tegnar:
INNHOVUS AS 5108 ÅLESDAL	Prosjekt: "TGÅLDE b-g"
	Gjort: 1
	Bla: 678



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

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

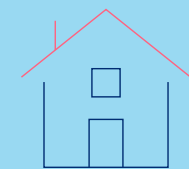
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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 garderobereskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangere 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 nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

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:

Rotmyrvegen 24, 6040 VIGRA, Gnr. 1, bnr. 678, i Giske kommune, oppdragsnr.: 1400260163
Megler: Jon Kristian Røsok, mobil: 91738352, e-post: jon@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Jon Kristian Røsok

Daglig leder / Eiendomsmegler
917 38 352
jon@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

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