

PROAKTIV

Enebolig med attraktiv beliggenhet og renoveringsbehov

Dobbelgarasje, nydelig utsikt
og gode solforhold!



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- ## OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
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: Leitet 29, 6055 GODØYA

Gnr./Bnr.: Gnr. 124, bnr. 246, i Giske kommune

Prisantydning: 3.200.000,-

Omkostninger: 99.250,-

Totalpris: 3.299.250,-

Kommunale avgifter: 32.354,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1975

Rom/soverom: 5/2

BRA: 334 m²

BRA-i: 265 m²

BRA-e: 69 m²

TBA: 67 m²

Garasje/Parkering: Parkering gjøres i garasjen, hvor det er plass til tre biler. I tillegg kan det parkeres på avkjørsel og biloppstillingsplass av dekorbetong på eiendommen.

Tomt: 1017 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul E.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	20	38	50
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Skilleside	Plantegninger
52	57	136	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

”

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

Eiendomsmegler / Partner:
Inge-André Godø



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

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

EN NY HVERDAG

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

Velkommen til et godt samarbeid!

Enebolig med attraktiv beliggenhet, dobbeltgarasje, nydelig utsikt og gode solforhold. Renovering må påregnes.

Proaktiv Eiendomsmegling har gleden å presentere Leitet 29 - Leitet på Godøya, en fantastisk plass med ingen gjennomgangstrafikk, nydelig utsikt, gode solforhold og nærhet til det meste. Eneboligen er fra 1975 og har et bruksareal på 265 kvadratmeter fordelt på to etasjer. Standarden på huset er bortimot original, så her bør oppgraderinger etter smak og behov påregnes.

Tomten er på hele 1017 kvadratmeter, og er pent opparbeidet og det er rikelig med boltreplass for både liten og stor. Sol- og utsikt kan nytes fra ulike soner rundt huset, blant annet terrasser mot både nord- og sør, og en langsgående veranda mot øst.

Bilene parkeres enkelt i dobbeltgarasje eller på den romslige gårdsplassen med plass for flere biler.

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmledning.

Eiendomsmegler / Partner
Inge-André Godø



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

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

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

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

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

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

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

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

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



GODØYA

Kommune: Giske / Område: Giske-Godøya

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

På Godøya bor du naturnært og med fantastiske solforhold. Utsikten mot havet og baksiden av Sukkertoppen er upåklagelig og like ved har du et av Sunnmøres fineste turområde å boltre deg i.

Boligen på Leitet ligger i et barnevennlig område med nærhet til barnehage og butikk. Her får man en østvendt orientering og utrolig mange muligheter til å gjenreise bygget akkurat slik man selv ønsker.

Fra eiendommen er det bare 100 meter til nærmeste busstopp som enkelt frakter deg til de andre øyene i Giske kommune og videre til fastlandet. Til Ålesund Lufthavn Vigra er det cirka 15 minutter med bil og til Ålesund sentrum er det cirka 20 minutter med bil.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Støbakk kryss Linje 32	6 min 🚶 0.5 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	16 min 🚗

DAGLIGVARE

Joker Godøy Post i butikk, PostNord	4 min 🚶 0.3 km
--	-------------------

VARER/TJENESTER

🏪 Kremmergaarden Butikksenter	19 min 🚗
🏪 Apotek 1 Giske	12 min 🚗

SPORT

⚽ Godøyhallen Aktivitetshall	15 min 🚶 1.3 km
⚽ Godøy skule Ballspill, fotball	16 min 🚶 1.5 km
🏊 Sprek365 Valderøya	9 min 🚗
🏊 Giske Treningssenter	13 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det nye handelssenteret beliggende på Sætra har en rekke kjekke funksjoner og passer de fleste gjøremål. Her kan du gå i banken, få kjøpt trampoline på Europris og unnagjort både dagligvarehandelen og apotek-besøket i samme slengen.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

Godøy IL har en stolt historie og er laget i 6. divisjon med best oppslutning på kampene. En flott kunstgressbane og et like fint tribuneanlegg sørger for nettopp dette! Videre finnes det både frisbee-golf og idrettshall som er populære tilbud til små og store på øya. Nærmeste treningssenter finner man på Ytterland hvor Mova tilbyr frivektsavdeling, kondisjonsapparat og squash-bane.

Like ved finnes også Godøyfjellet hvor Storhornet stiger til værs og skjærer øya for vær og vind. Rundt finnes det en rekke fine stier som passer de aller fleste behov. Enten man går fra Alnes eller Gjuv er det muligheter for rundturer etter egne behov og mestrings. Kan det friste med en tur til Rantane, hvor utsikten mot havet er slående? Eller kan du tenke deg en romantisk solnedgang fra Alnesvatnet? Er du av den spreke typen slår du sammen turene og kombinerer med en tur på Storhornet!

Fjellfotvegen går langs... jepp... fjellfoten og har gruslagte stier og flotte blikkfang langs veien.



Godøy barne- og ungdomsskule ligger cirka 1 km fra eiendommen og videre ligger videregående skoler i Ålesund sentrum. Tryggheim barnehage ligger bare femti meter fra eiendommen og har 2 avdelinger for barn mellom 1-6 år.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

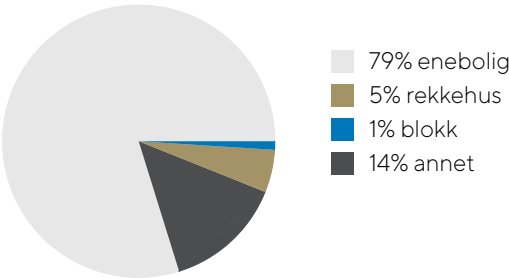
Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

BOLIGMASSE



SKOLER

Godøy skule (1-7 kl.) 140 elever, 10 klasser	15 min 1.3 km
Giske ungdomsskule (8-10 kl.) 345 elever, 28 klasser	13 min 11 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	20 min 19.1 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	21 min 18.4 km

BARNEHAGER

Preg barnehager Godøy (1-5 år) 62 barn	4 min 0.4 km
---	-----------------



VELKOMMEN TIL LEITET 29

Vi starter utendørs – boligen har flott veranda med nydelig utsikt og svært gode solforhold!

BYGGEMÅTE

Enebolig:

Boligen er utført iht. regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard. Boligen har vært påbygd, ombygd og fornyet etter byggeåret. Begge etasjer er utvidet inn i tidligere carport og utvendig bod/overbygd areal mot sør på ukjent tidspunkt. Det er oppført et karnapp mot sør på slutten av 80-tallet. Planløsningen i 1. etasje er endret. Badet i 1. etasje er ombygd og fornyet etter byggeåret, ukjent årstall. Underetasjen er innredet og det er usikkert om dette ble gjort i byggeåret. Det er byttet isolerglass i en del vinduer i 1. etasje, og taket er fornyet i senere tid. I tillegg er det montert glassrekkverk langs deler av verandaen.

Grunnmuren er pusset og malt over terrenget. Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre. Vinduene og verandadørene har karmen av tre, med varierende koblete og isolerglass. Den ene ytterdøren i 1. etasje har karmen av tre og malte dørblad med vindusfelt. Den andre ytterdøren er av hardtre, teak e.l. Verandadør med karmen og dørblad av lakkert hardtre, vindusfelt med isolerglass, i soverommet i 1. etasje. Det er en skyveverandadør med karmen og dørblad av lakkert hardtre, vindusfelt med isolerglass, i stuen i 1. etasje. Verandadør med karmen og dørblad av malt tre, vindusfelt med isolerglass, i stuen mot sør (1989). Kjellerdøren har karmen og dørblad av malt tre, vindusfelt med isolerglass. Utkraget balkong av trekonstruksjoner foran 1. etasje mot øst. Denne har dekke av trefiberplater tekket med glassfiber. Rekkverket er dels av tre og dels nyere rekkverk av metall og glass. Terrassen av trekonstruksjoner foran 1. etasje mot sør. Denne har dekke av

terrassebord og rekkverk og levegg av tre. Tak som valmtak av prefabrikkerte fagverkstoler tekker med profilerte metallplater.

Takstmannen har befart eiendommen og vurdert de ulike bygningskomponentene til følgende tilstandsgrader:

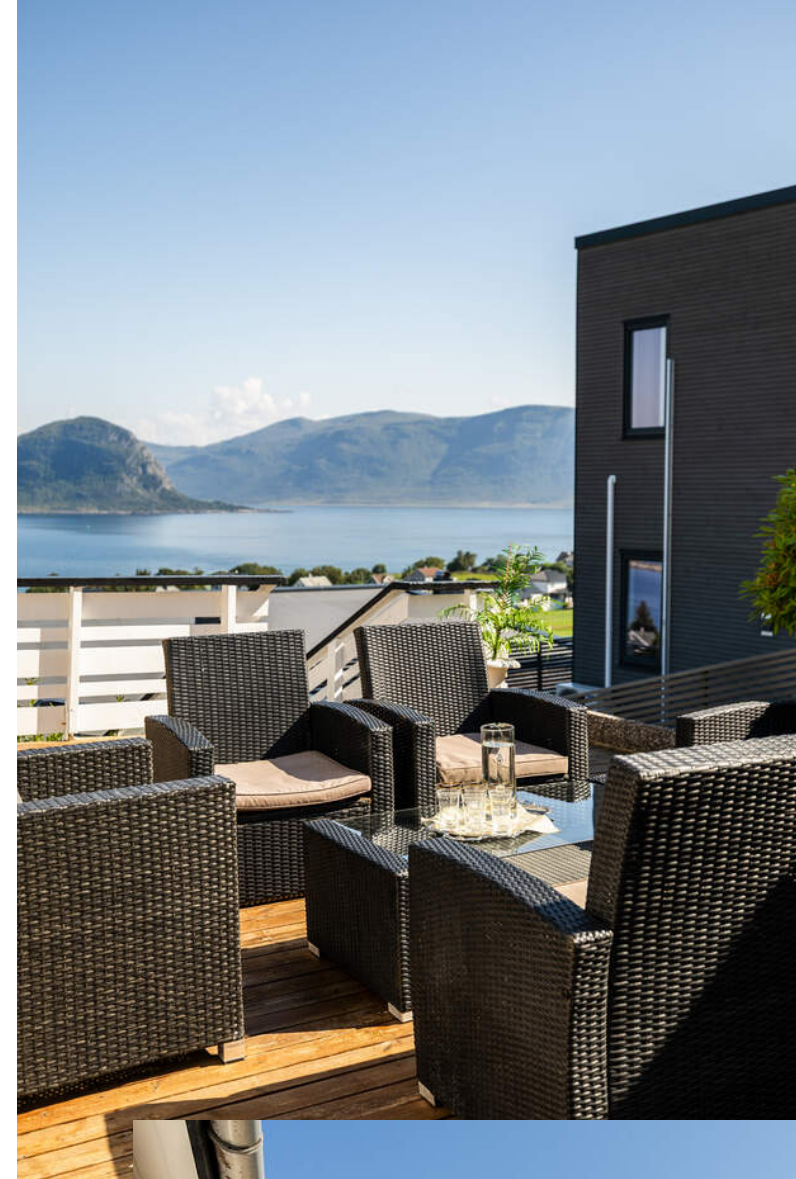
Tilstandsgrad 3 – Store eller alvorlige avvik:

- Nedløp og beslag: Taksider mot nord og sør har ikke snøfangere. Taket antas å være fornyet etter 1997. Her er det krav om snøfangere.

- Dører: Dørene er i stor grad fra byggeåret, trolig nyere verandadør mot sør. Verandadør mot sør har fuktskade, begynnende råteskade, på nedre del av dørbladet. Verandadør fra soverom, mot sør, er treg å lukke. Døren går i lås, men håndtaket går ikke helt ned. Skyvedøren er i normalt god stand i forhold til alder, men er gammel, og har ikke den tetthet eller isolasjonsverdi som forventes av en moderne dør. Karmene er værslitte. Ytterdøren står under tak og har normal slitasje. Det er ikke montert beslag i underkant av ytterdøren mot kjelleren.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Tekkingen av glassfiber er utslitt, har sprekker og utettheter. Påvist fuktmerker og misfarging på underliggende trefiberplater. Ikke kontrollert for råte grunnet vanskelig tilkomst. Påvist begynnende rustskader på beslag ved innfesting av rekkverk av tre. Påvist skjevhet i hjørne på rekkverk, nord/øst. Håndrekkene har glidd fra hverandre. Rekkverkene av tre er oppført etter regelverk fra byggeår og er for lave iht. dagens regelverk. Målt ca. 90 cm. Dagens krav til rekkverkshøyde er minst 100 cm. Rekkverk av glass og metall har høyde i overkant av 100 cm.

- Utvendige trapper: Den lille trappen (4 trinn) ved verandadør sør har ikke rekkverk. Trappen er avsluttet med et trinn, ikke et repos, på toppen.



NYDELIGE SOL- OG UTSIKTSFORHOLD

Denne verandaen har svært gode sol- og utsiktsforhold! Her kan dere nyte sene kvelder gjennom hele året.





- Innvendige overflater: I en bod og i tidligere kjøkken i kjelleren, har gulvbelegget løsnet fra underlaget, skjøtene glipper. Påvist noen buler på gulvbelegget i kjellerstuen, usikkert hvorvidt dette skyldes fukt eller dårlig håndverk. Overflatene i hovedetasjen har normal slitasje i forhold til alder, men det meste er av eldre dato.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på gulv inntil 15 mm over to meter målelende, inntil 35 mm gjennom hele rommet, i stuen i 1. etasje. Målt høydeforskjell på gulv inntil 10 mm gjennom hele rommet, i kjellerstuen.
- Pipe og ildsted: Det er ikke ubrennbar plate på gulvet foran ovnen i stuen.
- Rom under terreng: Det er påvist høyt fuktinnhold i fremforede trevegger i kjelleren mot sør, nord og vest. Høyt fuktinnhold i oppforede tregulv i soverom nord, bod sør og tidligere kjøkken. Mulig fukt også i gulvet under kjellerstuen. Markant lukt av mugg i tidligere kjøkken.
- Bad (kjeller), generell: Badet har oppnådd sin forventede levetid. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er påvist en sprekke i gulvbelegget, gulvet er ikke vanntett. Overgang gulvbelegg/sluk er ikke vanntett.
- Vaskerom, generell: Vaskerommet har oppnådd sin forventede levetid. Gulvbelegget er slitt og har utettheter. Utett rørgjennomføring i vegg i våtsone ved skyllekaret. Overgang gulvbelegg/sluk er ikke vanntett.
- Bad (1. etasje), generell: Badet er av eldre dato og har oppnådd sin forventede levetid. Sluken er vanskelig tilgjengelig, plassert inne ved vegg under kanten på badekaret. Badet har ukjent tettesjikt. Overgang tettesjikt/eldre jernsluk uten klemring gir risiko for lekkasjer. Det er ikke flislagt under badekaret. Gulvet gir lite fall til sluk, mindre enn 1:100. Det er vindu i våtsone ved badekaret.
- Vannledninger: Vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid. stoppekranen stenger ikke vannet.
- Utstyr for varsling og slukking av brann: Boligen har en gammel røykvarsler i hallen i 1. etasje. Denne gir ikke tilstrekkelig varsling til alle rom i et så stort hus. Det bør være minst én røykvarsler i hver etasje. Det ble ikke påvist slukke utsyr ved befarig, men dette kan være skjult i skap e.l.
- Fuksikring og drenering: Observasjon av fukt i kjelleren tyder på svikt i drenering og fuksikring.
- Terrengforhold: Terrengtet (dekorbetong) vest for huset har fall inn mot grunnmuren. Dette fører til ekstra fuktpåkjenning for grunnmur og drenering.

Tilstandsgrad 2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking: Lakken har løsnet fra kanten på deler av takplatene på takside sør. Det er begynnende rustskader på tekkingen.
- Veggkonstruksjon: Fasadene er noe slitte.
- Vinduer: Vinduskarmene er generelt værslitte. Påvist enkelte punkterte glassruter, en sprukket rute i kjelleren mot øst. Vinduene er i stor grad fra byggeåret og har ikke den tetthet eller isolasjonsevne som forventes av et moderne vindu. Koblede vinduer er lite egnet i en moderne bolig.
- Utenpåliggende sprosser på vindu mot sør, ved karnapp, er råteskadet.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Trappen er smal og bratt i forhold til dagens standard. Det er liten fri høyde over deler av trappen. Håndrekken er løs.
- Innvendige dører: Dørene har normal slitasje i forhold til alder, men er nå ca. 54 år gamle. Litt slitasje, litt slark i låskasser.
- Andre innvendige forhold: Garderoben i vindfanget i kjelleren er delvis demontert.
- Tidligere kjøkken, overflater og innredning: Dette er et tidligere kjøkken, nå i stor grad demontert og fjernet.
- Tidligere kjøkken, avtrekk: Det er ikke avtrekksvifte i rommet.
- Avløpsrør: Avløpsrørene er ca. 54 år gamle og nærmer seg sin forventede levetid.
- Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er ca. 51 år gammel og har oppnådd sin anbefalte brukstid.
- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke eltilsynsrapport fra de siste 5 årene.
- Grunnmur og fundamenter: Enkelte riss og mindre sprekker i murpusset. Ikke indikasjoner på jordtrykk eller setninger.
- Forstøtningsmur: Støttemuren i nord/østre del av hagen har gitt etter for jordtrykk og er ikke lenger loddrett.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: De utvendige vann- og avløpsrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 17.10.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Garasje:

Garasjen går over to etasjer; en parkeringsplass i kjelleren og to parkeringsplasser i 1. etasje. Denne er oppført med grunnmur av mur og betong og støpt gulv på grunnen. Det er støpt dekke mellom etasjene. 1. etasje er oppført med bindingsverk med utvendig kledning av tre. Valmtak av fagverktakstoler tekket med metallplater. Tre leddporter av tre, hvor to av de har automatisk portåpnere. Vinduene har karmen av tre og enkle glass. Det er en vindeltrapp av tre mellom etasjene.

Garasjen er bygd tett inn mot huset, og har overbygg over inngangspartiet. Dekket mellom etasjene er kraget ut mot sør og danner en liten balkong med rekkverk av tre.

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

Parkering

Parkering gjøres i garasjen, hvor det er plass til tre biler. I tillegg kan det parkeres på avkjørsel og biloppstillingsplass av dekorbetong på eiendommen.







VERANDA MOT VEST

Den langstrakte verandaen har utgang fra hovedsoverommet og fra terrassen som ligger nord.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Enebolig:
1. etasje: Vindfang, gang, hall, stue, kjøkken, bad og to soverom.
Kjeller: Vindfang, gang, kjellerstue, tidligere kjøkken, tre soverom, bad, vaskerom og tre boder.
Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.

Garasje:
Garasje og trapperom.

Areal

Enebolig:
- BRA-i (internt bruksareal): 265 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 69 kvm
- Totalt BRA: 334 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 61 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:
1. etasje:
- Totalt BRA: 139 m²
- BRA-i: 139 m²

Kjeller:
- Totalt BRA: 129 m²
- BRA-i: 129 m²

Garasje:
- BRA-e (eksternt bruksareal): 69 kvm
- Totalt BRA: 69 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 6 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Velkommen til Leitet 29 - en flott enebolig over to etasjer, beliggende på en flott utsiktstomt med gode solforhold.

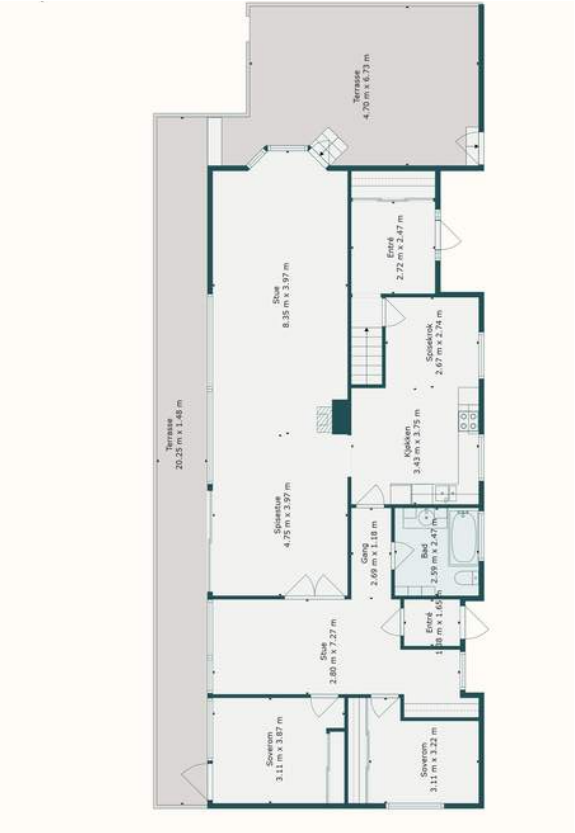
Her på Leitet bor du trygt med mye boltreplass, i en rolig gate uten gjennomgangstrafikk og flotte uteområder.

Du parkerer bilen enkelt i dobbelgarasjen på oppsiden av huset mot vest. Og når du får besøk er det enkelt å parkere fra seg bilen på eiendommen.

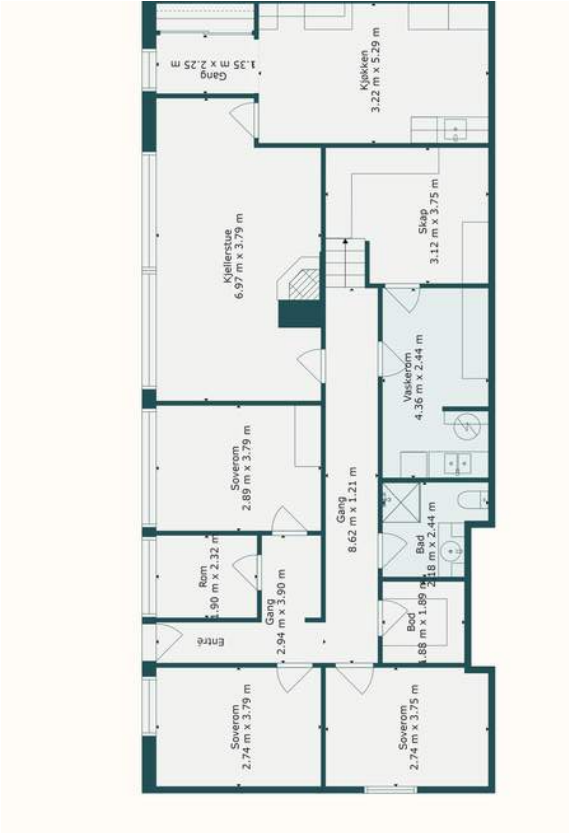
Boligen har også flotte uteområder å by på, med veranda og flere terrasser. I hagen er det lagt singel og eiendommen er pent opparbeidet med natursteinsmurer mot øst. Hagen strekker seg rundt boligen fra nord til sør, med terrasser på begge sider. De fine og praktiske uteområdene gjør man kan nyte solen store deler av dagen og ikke minst den flotte utsikten.

Inne går huset over to plan og er bortimot originalt fra byggeåret 1975 - med andre ord bør det beregnes betydelige oppgraderinger. Stuen i hovedetasjen er romslig med store vindusflater og en romslig følelse. Her får du plass til flere sittegrupper, TV-møblement og en stor spisestue.

Videre tar vi turen til kjøkkenet som også er av gode størrelse



Praktisk planløsning.





og har plass spisebord. Selve innredningen har malte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum av rustfritt stål. Videre er det plass for komfyr, oppvaskmaskin og kjøl- og fryseskap. Avtrekksvifte over komfyren. Hvitevarer som står her i dag medfølger i handelen.

Når ærend kaller så er det kjekt med bad i begge etasjene. Badet i første etasje er helfliset med varmekabler i gulvet. Vasken gjøres i underetasjen hvor vaskerommet ligger.

Det er to soverom i hovedetasjen. Nede i underetasjen er det tre rom som i dag blir brukt som soverom, men er beskrevet som sekundære rom på tegningene.

Kjellerstuen er av god størrelse, med stort potensiale til å lage det til akkurat sånn man ønsker det. I tillegg er det en egen kjøkkendel med tilkomst herfra.

Velkommen til visning - husk påmelding.

Oppvarming

Boligen varmes opp gjennom gulvvarme i badene, varmepumpe i stuen, kombinert olje og vedovn i stuen og peis i kjellerstuen, ellers elektrisitet.

Energimerking

Energimerke E og oppvarmingskarakter GUL.

Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.



ROMSLIG STUE

Stuen har stor vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp.



PEIS OG VARMEPUMPE

Denne boligen har både en peisovn i hver etasje, samt en varmepumpe.





DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

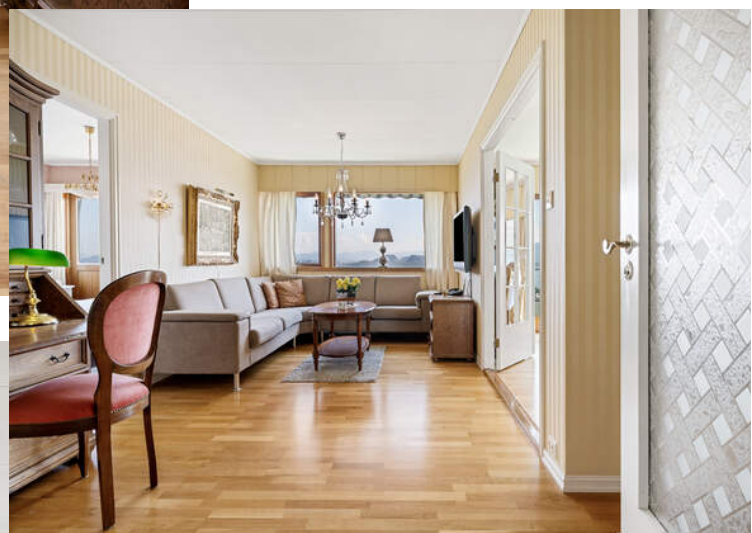
Entré og mellomgang med muligheter for oppheng og oppbevaring. Her går gangen inn videre inn til et rom som i dag har blitt benyttet som TV-stue.





TV-STUE

Før du går inn i stuen så finner du dette hyggelige rommet.



FOLDEDØRER

De flotte foldedørene kan stenges dersom du ønsker litt fred til fotballkampen.







BAD I HOVEDEETASJEN

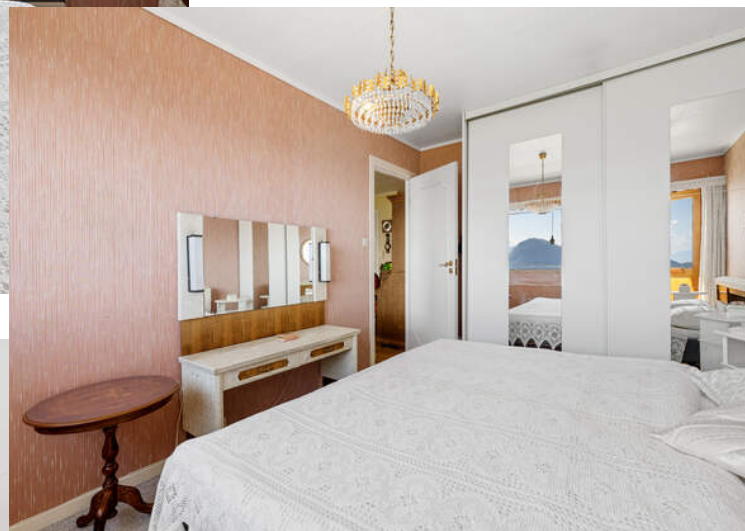
Helfliset bad med innebygd badekar, servantskap, overskap og toalett.





TO SOVEROM

Hovedsoverommet har utgang til verandaen. Begge de to soverommene er av god størrelse og har skyvedørgarderober.





INNGANGSPARTI

Det andre inngangspartiet har også skyvedørgarderobe til å skjule alt av klær og sko.



UNDERETASJEN

Kjelleren er tegnet med sekundære rom, boder og et "hobbyrom", men er innredet som boligrom. Bruksendring fra sekundære til primære rom vil normalt være søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra boder og hobbyrom til soverom, bad, vaskerom, kjøkken og gang ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke.





BENYTTES SOM KJELLERSTUE

Rommet må omsøkes for å kunne benyttes til varig opphold. Se punkt om ferdigattest.





IKKE GODKJENT

Rommet må omsøkes for å kunne benyttes til varig opphold. Se punkt om ferdigattest.

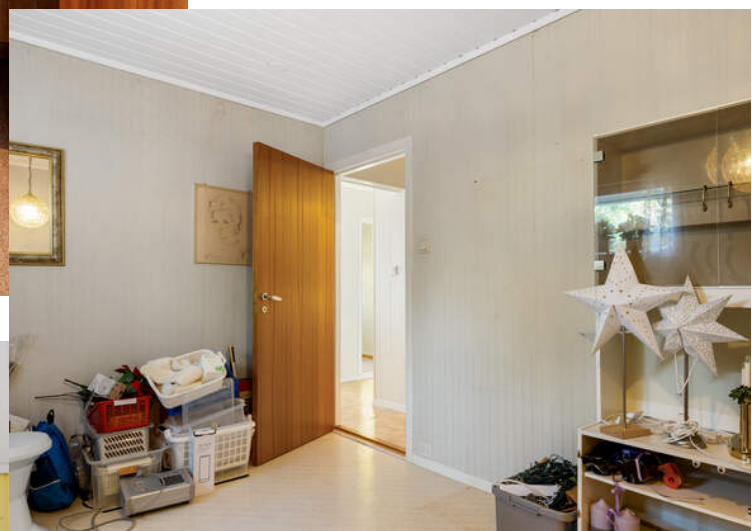




TIDLIGERE KJØKKEN OG BAD

Rommene må omsøkes for å kunne benyttes til varig opphold. Se punkt om ferdigattest.





BODER OG VASKEROM

Vaskerommet må omsøkes for å kunne benyttes til varig opphold. Se punkt om ferdigattest.

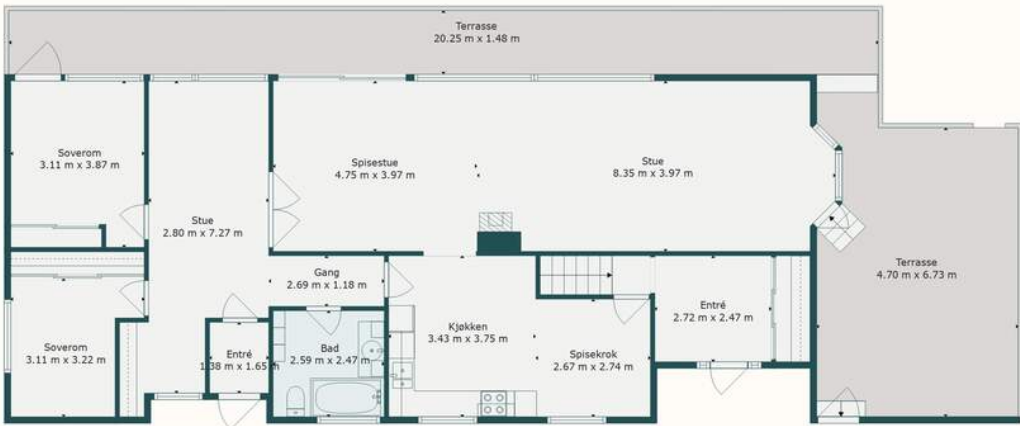
UNDER GARASJEN

Inn under garasjen er inngangspartiet til boligen. Det går en vindeltrapp opp til dobbelgarasjen.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 1 017 kvm, Eierform: Eiet tomt
Dette er en skrånende, østvendt tomt. Den er opparbeidet med dekorbetong på avkjørsel og biloppstillingsplass. Det er støttemur av betong langs veien og støttemur av lettklinker langs avkjørselen. Det er også en høy støttemur av stablesteiner langs tomtegrensen mot øst som har rekkverk av smijern. Foran hovedetasjen mot øst er det en terrasse, samt i nordre/østre hjørne av tomten er det en frittliggende terrasse. Øst foran huset er det en planert og singlet uteplass.

Utstyr

- Vannrør av kobber
- Stoppekran for vann på vaskerommet
- Avløpsrør av plast
- Naturlig ventilasjon med spalteventiler og klaffventiler
- Varmtvannstank på ca. 150 liter
- Skrusikringer
- Skjult elektrisk anlegg
- Røykvarsler i hallen i 1. etasje
- Mulighet for fiberoptisk internettlinje

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 102 949 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 4 411 794 per 31.12.23

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 32 354 pr. år
Eiendomsskatt, feiegebyr, renovasjon, vann- og avløpsgebyr.

Faste løpende kostnader

I tillegg til offentlige avgifter vil det påløpe kostnader til forsikringer, strøm, TV og internett.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Enebolig:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eneboligen datert 30.12.1975 uten noen merknader, samt en midlertidig brukstillatelse for eneboligen datert 08.06.1976 uten noen merknader. Ferdigattest utstedes ikke lenger fot tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5. ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

De godkjente og byggemeldte tegningene datert 19.02.1975 stemmer ikke med dagens bruk: En carport som er tilbygg mot sør (1. etasje), er tatt inn i huset og slått sammen med stuen, delvis ny gang. Det er montert en ekstra ytterdør i gangen. Utvendig overbygd areal under opprinnelig carport er innredet som "tidligere kjøkken" med vindfang. Denne endringen finnes ikke på tegningene og er trolig ikke omsøkt.



Bruksendring fra carport til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra carport til stue ikke er omsøkt/byggemeldt, samt overbygd areal under opprinnelig carport til "tidligere kjøkken". Godkjennelse foreligger dermed ikke.

Vaskerom i 1. etasje er tatt inn i kjøkkenet som spisekrok. Bad og wc-rom i 1. etasje er slått sammen til ett rom. Hallen i 1. etasje er utvidet inn i et tidligere soverom. Disse endringene er vurdert som ikke søknadspliktige.

Kjelleren er tegnet med sekundære rom, boder og et "hobbyrom", men er innredet som boligrom. Bruksendring fra sekundære til primære rom vil normalt være søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra boder og hobbyrom til soverom, bad, vaskerom, kjøkken og gang ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke.

Garasje:

Det foreligger en protokoll fra teknisk hovedutvalg datert 03.10.1989 hvor bygningsrådet godkjenner byggeplanene om å bygge garasje i to høyder.

De godkjente og byggemeldte tegningene datert 1989 har avvik fra dagens bruk: Verandaen sør for garasjen er inntegnet på arbeidstegning, men ikke på plan- og fasadetegninger. Innvendig trapp i garasjen er ikke inntegnet.

Støttemur:

Det foreligger byggemeldte tegninger av støttemuren fra 2016. Det står i det godkjente vedtaket fra 28.01.2016 at det må søkes om ferdigattest når arbeidet er utført. Dette er ikke gjort.

Kjerneinformasjon

Det er den til enhver tid 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, kfr. megler for ytterligere informasjon. 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.

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.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:
- Det er ingen servitutter av betydning tinglyst på eiendommens grunnboksblad.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til frittliggende boliger iht. reguleringsplan utviding av Leite-området - Godøya datert 26.06.2001 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Denne eiendommen grenser i nord og vest mot reguleringsplan Kristiantunet 2 datert 15.09.2016 hvor eiendommene rundt er i hovedsak regulert til frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees bak i salgsoppgaven.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 124 Bnr. 246 i Giske kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Det er adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Prisantydning inkludert omkostninger**

3 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

80.000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 200 000,-))

260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

17 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

99.250,- (Omkostninger totalt)

3.299.2500,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtagelse**

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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. Rekvisisjon 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.

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/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema.

Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b

-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

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.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Eier

Margunn Olga Dyb

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,15 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget, minimumsprovisjon er avtalt til kr. 40.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15.000,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger og overtagelse kr. 3.000,-, og markedsføringspakke kr. 14.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 4.696,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer. Det er gitt salgsgaranti på vederlag på dette oppdraget, bortsett fra avholdte visninger og markedsføring, samt dekning av utlegg.

Tinglysing av hjemmel

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.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Samarbeidspartnere

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.

Informasjon om meglerforetaket

Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org.nr. 826 455 292
Ansvarlig megler: Inge-André Godø

Dato salgsoppgave
30.10.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke





Norsk takst

Tilstandsrapport

- Enebolig
- Leitet 29, 6055 GODØYA
- GISKE kommune
- gnr. 124, bnr. 246

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 334 m² BRA-i: 265 m²



Befaringsdato: 17.10.2025 Rapportdato: 29.10.2025 Oppdragsnr.: 13707-1644 Referansenummer: K11466

Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS Vår ref: HG



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

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



Leitet 29, 6055 GODØYA
Gnr 124 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1644

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 3 av 31

Leitet 29, 6055 GODØYA
Gnr 124 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13707-1644

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 4 av 31

Leitet 29, 6055 GODØYA
Gnr 124 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1975.
Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard.

Boligen har vært påbygd, ombygd og fornyet etter byggeåret. Begge etasjer er utvidet inn i tidligere carport og utvendig bod / overbygd areal mot sør på ukjent tidspunkt. Det er oppført et karnapp mot sør på slutten av 80 tallet. Planløsningen i 1 etg er endret. Badet i 1 etg er ombygd og fornyet etter byggeåret, ukjent årstall. Underetasjen er innredet. Det er usikkert om dette ble gjort i byggeåret. Det er byttet isolerglass i en del vinduer i 1 etg, og taket er fornyet i senere tid. Montert glassrekkeverk langs deler av verandaen.

Det er påvist svikt i dreneringen. Dette, sammen med lite gunstig utforming av terrenget mot vest, hat ført til innvendige fuktskader i yttervegger mot nord, sør og vest, samt i oppforede tregulv. Fasadene har noe slitasje, men ikke unormalt mye i forhold til alder. De fleste vinduene nærmer seg tid for utskifting. En verandadør har fuktskader og må byttes. De andre verandadørene fungerer, men nærmer seg tid for utskifting. Dekket på verandaen er utslitt, ikke lenger vanntett, det er fuktskader i platene under tekkingen. Innfesting til rekkverk er rustet og må kontrolleres, evt fornyes. Taktekkingen mot sør hqr begynnende rustdannelser. Deler av taket mangler snøfangere.

Vaskerommet, og begge badene, står foran total fornying. Badet i 1 etg er noe nyere enn øvrige våtrom, men det er av eldre dato og står likevel foran fornying. Innvendige overflater, utenom de fuktskadde delene i kjelleren, er i normal stand i forhold til alder. Huset er av eldre dato så en del generell overflateoppussing bør likevel påregnes.

Vann- og avløpsrørene, både utvendig og innvendig, nærmer seg sin forventede levetid. Stoppekranen stenger ikke helt av vannet og må byttes.

El anlegget er i stor grad fra byggeåret. I forbindelse med oppussing av huset, vil det være naturlig å både utvide og oppgradere el anlegget.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG
Grunnmuren er pusset og malt over terrenget. Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre. Vinduene og verandadørene har karmen av tre, med varierende koblete og isolerglass. Den ene ytterdøren i 1 etg har karmen av tre og malte dørblad med vindusfelt. Den andre ytterdøren er av hardtre, teak el. Verandadør med karmen og dørblad av lakkert hardtre, vindusfelt

med isolerglass, i soverommet i 1 etg. Skyve - verandadør med karmen og dørblad av lakkert hardtre, vindusfelt med isolerglass, i stuen i 1 etg. Verandadør med karmen og dørblad av malt tre, vindusfelt med isolerglass, i stuen mot sør. Fra 1989. Kjellerdøren har karmen og dørblad av malt tre, vindusfelt med isolerglass. Utkraget balkong av trekonstruksjoner foran 1 etg mot øst. Dekke av trefiberplater tekket med glassfiber. Rekkverk dels av tre, dels nyere rekkverk av metall og glass. Terrasse av trekonstruksjoner foran 1 etg mot sør. Dekke av terrassebord. Rekkverk og levegg av tre Tak som valmtak av prefabrikkerte fagverkstakstoler tekker med profilerte metallplater.

INNSENDIG
Parkett, laminat, gulvbelegg og tepper på gulvene. Tapet, malt tapet, malte trefiberplater og noe panel på veggene Malte trefiberplater og panel i himlingene. Kombinert olje og vedovn i stuen. Peis med innsats i kjellerstuen. Sotluken er plassert i gangen i kjelleren Fremforede og platekledd vegg under terrenget Rett, tett trapp av tre mellom etasjene. Malte vanger. Belegg på trinnene. Håndrekke av tre langs en side av trappen. Slette, finerte og malte dører. En fyllingsdør i kjelleren. Fast monterte garderobeskap i flere rom. Skyvedørsgarderober i gang og ett soverom 1 etg. Delvis demontert skyvedørsgarderober i vindfanget i kjelleren

VÅTROM
Badet i kjelleren har epoxy - gulvbelegg, "Perginol" eller lignende. Baderomsplater på veggene. Servantskap med malte fronter og laminert benkeplate med nedfelt servant. Overskap med speil og lys. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Jernsluk i gulvet, fra byggeåret. Avtrekksvifte

Vaskerommet har epoxy gulvbelegg, "Perginol" eller lignende. Baderomsplater og delvis pusset mur på veggene. Skyllekar av plast. Opplegg for vaskemaskin. Jernsluk i gulvet, fra byggeåret. Naturlig ventilasjon.

Badet i 1 etg har fliser på gulvet og på veggene. Servantskap med malte fronter og heldekkende servant. Overskap, speil og lys. Innebygd badekar. Gulvmontert wc. Naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg og i himling.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål. Plass for komfyr, oppvaskmaskin og kjøll / fryseskap. Avtrekksvifte over komfyren

Leitet 29, 6055 GODØYA
Gnr 124 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannrør av kobber Stoppekran for vann på vaskerommet. Avløpsrør av plast Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene og klaffventiler i ytterveggene. Luft til luft varmepumpe i stuen Varmtvannstank, ca 150 liter på vaskerommet Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med skrusikringer. Røykvarsler i hallen i 1 etg Mulighet for fiberoptisk internettlinje Gulvvarme i badene

Markedsvurdering	
Totalt Bruksareal	334 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	265 m²
Totalpris	4 000 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 300 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

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

En carport som tilbygg mot sør, 1 etg, er tatt inn i huset og delvis slått sammen med stuen, delvis ny gang. Det er montert en ekstra ytterdør i gangen. Utvendig overbygd areal under opprinnelig carport er innredet som "tidligere kjøkken" med vindfang. Denne endringen finnes ikke på tegningene og er trolig ikke omsøkt.

Vaskerom i 1 etg er tatt inn i kjøkkenet som spisekrok. Bad og wc rom i 1 etg er slått sammen til ett rom. Hallen i 1 etg er utvidet inn i et tidligere soverom. Endringene er vurdert som ikke søknadspliktige.

Kjelleren er tegnet med sekundære rom, boder og et "hobbyrom", men er innredet som boligrom. Bruksendring fra sekundære til primære rom vil normalt være søknadspliktig.

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

Verandaen sør for garasjen er inntegnet på arbeidstegning, men ikke på plan- og fasadetegninger. Innvendig trapp i garasjen er ikke inntegnet.

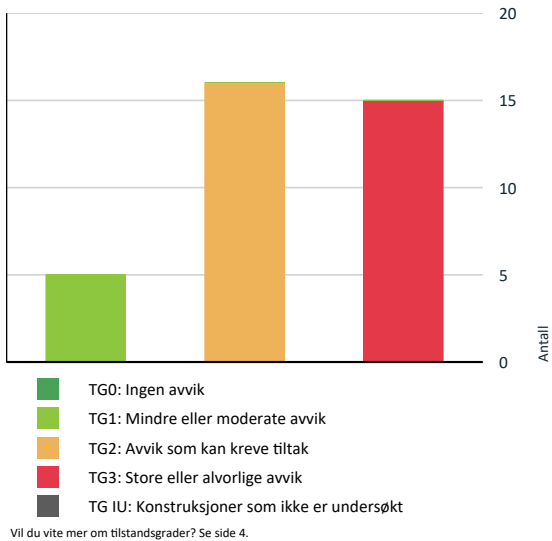
Leitet 29, 6055 GODØYA
Gnr 124 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

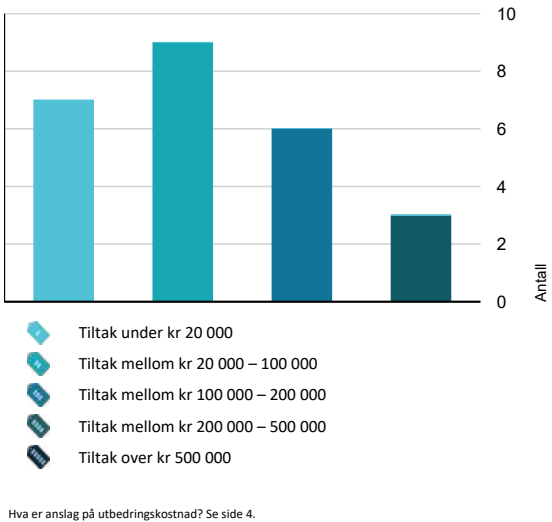


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppdragsnr.: 13707-1644

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 7 av 31

Oppsummering av avvik

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

Enebolig		
1 TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK		
Utvendig > Nedløp og beslag		Gå til side
Utvendig > Dører		Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger		Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper		Gå til side
Innvendig > Overflater		Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn		Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted		Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng		Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger		Gå til side
Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann		Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering		Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold		Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell		Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell		Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell		Gå til side
1 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
Utvendig > Taktekking		Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon		Gå til side
Utvendig > Vinduer		Gå til side
Innvendig > Radon		Gå til side

Leitet 29, 6055 GODØYA
Gnr 124 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmur	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Tidligere kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Tidligere kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Oppdragsnr.: 13707-1644

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 8 av 31

Leitet 29, 6055 GODØYA
Gnr 124 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1975

Kommentar
Iht brukstillatelse 30.12.75

Anvendelse
Bolg

Standard
Bolgen fremstår med normalt god standard i forhold til byggeåret

Vedlikehold
Deler av eiendommen er preget av manglende vedlikehold i senere år

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Opplettet tekking av profilerte metallplater. Decra elegance eller tilsvarende.
Taket er fornyet etter byggeåret
Besiktiget fra bakkenivå, og med dronekamera

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Lakken har løsnet fra kanten på deler av takplatene på takside sør.
Det er begynnende rustskader på tekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Berørte plater bør byttes ut
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Nedløp og beslag

Pipetrekk, renner, nedløpsrør og beslag av metall.
Fast monterte stigetrinn til pipen
Snøfangere langs deler av takfoten, mot øst og vest
Takvannet ledes til rør i grunnen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Taksider mot nord og sør har ikke snøfangere.
Taket antas å være fornyet etter 1997. Her er det krav om snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Pipetrekk



Snøfangere mot øst og vest



Ikke snøfangere mot nord og sør



Takvannet ledes til rør i grunnen

Oppdragsnr.: 13707-1644

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 9 av 31

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Fasadene er noe slitte

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Huset står foran vask og maling
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmtak av prefabrikkerte fagverkstakstoler med undertak av taktro / bord.
Kaldt, ventilt loftstom med adkomst via luke med nedfellbar stige.
Isolasjon mellom takstolene undergurter.
Det er lagt gulvbord på loftet



Kryp loft

TG 2 Vinduer

Vinduene har karmen av tre, de fleste med isolerglass.
I hovedsak koblede glass i vinduer i kjelleren.
Nyere isolerglassruter i eldre karmen i deler av fasade øst.
Vinduer fra 1989 i karnapp sør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er avvik:
Vinduskarmene er generelt værslitte.
Påvist enkelte punkterte glassruter, en sprukket rute i kjelleren mot øst.
Vinduene er i stor grad fra byggeåret og har ikke den tetthet eller isolasjonsevne som forventes av et moderne vindu.
Koblede vinduer er lite egnet i en moderne bolig
Utenpåliggende sprosper på vindu mot sør, ved karnapp, er råteskadet.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Tiltak:

Skraping, maling / lakkering og bytte av enkelte glassruter kan forlenge vinduene levetid.
Hensyntatt alder og generell slitasje, anbefales det likevel å bytte vinduene innen få år, fortrinnsvis som del av øvrig oppussing av huset.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vindu mot sør med råde på sprosper



vindu kjeller, øst med koblet glass



Vindu kjeller nord



Karmene i hovedetasjen mot sør er av hardtre, teak eller lignende

Oppdragsnr.: 13707-1644

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 10 av 31

Leitet 29, 6055 GODØYA
Gnr 124 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

TG 3 Dører

Ytterdøren i 1 etg har karmen av tre og malte dørblad med vindusfelt. Verandadør med karmen og dørblad av lakkert hardtre, vindusfelt med isolerglass, i soverommet i 1 etg. Skyve - verandadør med karmen og dørblad av lakkert hardtre, vindusfelt med isolerglass, i stuen i 1 etg. Verandadør med karmen og dørblad av malt tre, vindusfelt med isolerglass, i stuen mot sør. Fra 1989. Kjellerdøren har karmen og dørblad av malt tre, vindusfelt med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Dørene er i stor grad fra byggeåret, trolig nyere verandadør mot sør. Verandadør mot sør har fukskade, begynnende råteskade, på nedre del av dørbladet. Verandadør fra soverom, mot sør, er treg å lukke. Døren går i lås, men håndtaket går ikke helt ned. Skyvedøren er i normalt god stand i forhold til alder men er gammel, og har ikke den tetthet eller isolasjonsverdi som forventes av en moderne dør. Karmene er værslitte. Ytterdørene står under tak og har normal slitasje. Det er ikke montert beslag i underkant av ytterdøren mot kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskifting.

Verandadørene, og ytterdøren i kjelleren, nærmer seg tid for utskifting. Verandadør mot sør bør byttes innværende år, tg 3 er satt for denne. Øvrige dører tg 2.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Verandadør sør



Verandadør sør. har vært reparert, men er nå utslitt



Skyvedør fra stuen til veranda øst



Verandadør fra soverom til veranda øst

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Uttraget balkong av trekonstruksjoner foran 1 etg mot øst. Dekke av trefiberplater tekkt med glassfiber. Rekkverk dels av tre, dels nyere rekkverk av metall og glass.

Terrasse av trekonstruksjoner foran 1 etg mot sør. Dekke av terrasebord. Rekkverk og levegg av tre

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Tekkingen av glassfiber er utslitt, har sprekker og utettheter. Påvist fuktmerker og misfarging på underliggende trefiberplater. Ikke kontrollert for råte grunnet vanskelig tilkomst. Påvist begynnende rustskader på beslag ved innfesting av rekkverk av tre. Påvist skjevhet i hjørne på rekkver, nord / øst. Håndrekkene har glidd fra hverandre. Rekkverkene av tre er oppført etter regelverk fra byggeår og er for lave iht dagens regelverk. Målt ca 90 cm. dagens krav til rekkverkshøyde er minst 100 cm. Rekkverket av glass og metall har høyde i overkant av 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Det er ikke krav om oppgradering av rekkverkshøyder til nytt regelverk, men rekkverk av tre trenger reparasjon. Tekking av glassfiber, og trolig deler av underliggende plater, må byttes. Innfesting av rekkverk av tre mot sør med rustdannelser må kontrolleres, om nødvendig byttes.

Oppdragsnr.: 13707-1644

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 11 av 31

Leitet 29, 6055 GODØYA
Gnr 124 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

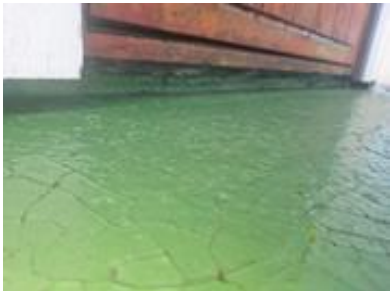


Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oversiktsbilde balkong øst



Tekkingen er utslitt



Rust på innfesting til rekkverk av tre



Fuktskader på trefiberplater under tekkingen

TG 3 Utvendige trapper

Rett, åpen trapp av tre foran verandadør sør, 1 etg. Åpen trapp av tre, delvis på terrenget, i hagen sør for huset Støpt trapp på terrenget langs grunnmuren mot nord

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Den lille trappen (4 trinn) ved verandadør sør har ikke rekkverk. Trappen er avsluttet med et trinn, ikke et repos, på toppen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trappen er liten, men høyden er mer enn 0,5 meter. Her er det krav om rekkverk. Det anbefales også å etablere et repos på toppen av trappen, for å redusere risiko for fall. Øvrige trapper er vurdert som del av hageanlegg, ikke del av bygget.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Lite trapp til verandadør sør



Trapp av tre i hagen mot sør



Støpt trapp langs grunnmur nord

INNVEDIG

Oppdragsnr.: 13707-1644

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 12 av 31

Leitet 29, 6055 GODØYA
Gnr 124 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

TG 3 Overflater

Parkett, laminat, gulvbelegg og tepper på gulvene.
Tapet, malt tapet, malte trefiberplater og noe panel på veggene
malte trefiberplater og panel i himlingene.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

I en bod og i tidligere kjøkken i kjelleren, har gulvbelegget løsnest fra underlaget, skjøtene glipper.
Påvist noen buler på gulvbelegget i kjellerstuen, usikkert hvorvidt dette skyldes fukt eller dårlig håndverk.
Overflatene i hovedetasjen har normal slitasje i forhold til alder, men det meste er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Gulvbelegg i bod, tidligere kjøkken og kjellerstue i kjelleren må byttes.
Resten av huset står foran generell overflateoppussing, i hovedsak grunnet alder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tidligere kjøkken, kjeller. Gulvbelegget løsner og skjøten glipper

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunnen, dels støpte finplater, dels oppforede tregulv.
Trebjelkelag mellom etasjene
For gulv på grunnen, se også "rom under terreng".

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på gulv inntil 15 mm over to meter målelengde, inntil 35 mm gjennom hele rommet, i stuen i 1 etg.
Målt høydeforskjell på gulv inntil 10 mm gjennom hele rommet, i kjellerstuen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Avviket i stuen er en del større enn normale toleranser, men er ikke unormalt i forhold til alder og byggemåte. Ved oppussing bør det likevel vurderes å rette opp gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Radon

Det var ikke krav til radonsperre i boliger i byggeåret.
Det er ikke radonsperre mot grunnen under bygget, eller andre tiltak mot radon.

Vurdering av avvik:

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

Det bør utføres radonmåling i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å utføre radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeåret.
Heldekkende trekk av metall over taket.
Synlige sider er pusset og malt / forblendet inne i huset.
Kombinert olje og vedovn i stuen. Peis med innsats i kjellerstuen.
Sotluken er plassert i gangen i kjelleren

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det er ikke ubrennbar plate på gulvet foran ovnen i stuen.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det må monteres ubrennbar plate på gulvet foran ovnen i stuen
Ovnen er av eldre dato, ikke rentbrennende og bør vurderes utskiftet.
Utskifting er ikke medtatt i kostnadestimatet

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kombinert olje og vedovn på stuen

Leitet 29, 6055 GODØYA
Gnr 124 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Peis med innsats i kjellerstuen



Sotluke i gangen

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Fremforede og platekleddes vegger under terrenget
Delvis oppforede tregulv over betongplate.
Stedvis synlig murpuss på grunnmurens innside.
Det ble påvist så omfattende fuktskader, at hulltaking ble vurdert som nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er påvist høyt fuktinnhold i fremforede trevegger i kjelleren mot sør, nord og vest.

Høyt fuktinnhold i oppforede tregulv i soverom nord, bod sør og tidligere kjøkken. Mulig fukt også i gulvet under kjellerstuen.
Markant lukt av mugg i tidligere kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Både gulv og vegger i berørte rom må rives.
Årsak til fukt, høyst sannsynlig sviktende drenering, må utbedres før rommene innredes på nytt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Høyt fuktinnhold i finplate gulv



Høyt fuktinnhold i fremforet trevegg



Høyt fuktinnhold i oppforet tregulv



Høyt fuktinnhold i oppforet tregulv

TG 2 Innvendige trapper

Leitet 29, 6055 GODØYA
Gnr 124 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Rett, tett trapp av tre mellom etasjene.
Malte vanger. Belegg på trinnene.
Håndrekke av tre langs en side av trappen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er smal og bratt i forhold til dagens standard.
Det er liten fri høyde over deler av trappen.
Håndrekken er løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering av trapper til nytt regelverk.
Håndrekken må festes bedre.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innvendig trapp av tre mellom etasjene.



Innvendige dører

Slette, finerte og malte dører. En fyllingsdør i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har normal slitasje i forhold til alder, men er nå ca 54 år gamle
Litt slitasje, litt slark i låskasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold, maling, justering og bytte av låskasser kan forlenge dørenes levetid.

Som del av generell oppussing bør det vurderes å bytte dører

Kostnadsestimat: Under 20 000



Andre innvendige forhold

Fast monterte garderobeskap i flere rom.
Skyvedørsgarderober i gang og ett soverom 1 etg.
Delvis demontert skyvedørsgarderober i vindfanget i kjelleren

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garderoben i vindfanget i kjelleren er delvis demontert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Garderoben i vindfanget bør remonteres, evt fjernes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

KJELLER > BAD



Generell

Bad av eldre dato, trolig fra byggeåret.
Badet i kjelleren har epoxy - gulvbelegg, "Perginol" eller lignende.
Baderomsplater på veggene.
Servantskap med malte fronter og laminert benkeplate med nedfelt servant.
Overskap med speil og lys.
Dusjkabinett. Gulvmontert wc.
Jernsluk i gulvet, fra byggeåret.
Avtrekksvifte (ikke funksjonstestet)

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet har oppnådd sin forventede levetid.
Gulvet er tilnærmet flatt.
Det er påvist en sprekk i gulvbelegget, gulvet er ikke vanntett.
Overgang gulvbelegg / sluk er ikke vanntett

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet står foran total fornying.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk under dusjkabinett. Vanskelig tilgjengelig.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Stoppekran for vann stenger ikke vannet.
Hensyntatt at badet uansett står foran total fornying, ble hulltaking derfor ikke utført grunnet fare for å borre hull i vannrør.

KJELLER > VASKEROM



Generell

Leitet 29, 6055 GODØYA
Gnr 124 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Vaskerom fra byggeåret.
Vaskerommet har epoxy gulvbelegg, "Perginol" eller lignende.
Baderomsplater og delvis pusset mur på veggene.
Skyllekar av plast.
Opplegg for vaskemaskin.
Jernsluk i gulvet, fra byggeåret.
Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet har oppnådd sin forventede levetid.
Gulvbelegget er slitt og har utettheter.
Utett rørgjennomføring i vegg i våt sone ved skyllekar.
Overgang gulvbelegg / sluk er ikke vanntett.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Vaskerommet står foran total fornying

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Jernsluk i gulvet



Utettheter ved rørgjennomføring i gulv



Utett ved rørgjennomføring i vegg, våt sone

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Stoppekran for vann stenger ikke vannet.
Hensyntatt at vaskerommet uansett står foran total fornying, ble hulltaking derfor ikke utført grunnet fare for å borre hull i vannrør.

1 ETASJE > BAD



Generell

Flislagt bad av eldre dato.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.

Badet i 1 etg har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Overskap, speil og lys.
Innebygd badekar. Gulvmontert wc.
Naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg og i himling.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er av eldre dato og har oppnådd sin forventede levetid.
Sluken er vanskelig tilgjengelig, plassert inne ved veggen under kanten på badekaret.
Badet har ukjent tettesjikt. Overgang tettesjikt / eldre jernsluk uten klemrigng gir risiko for lekkasjer. Det er ikke flislagt under badekaret.
Gulvet har lite fall til sluk, mindre enn 1:100.
Det er vindu i våt sone ved badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet fungerer med dagens bruk, det dusjes / bades i badekar.
Rommet står likevel foran total fornying i løpet av kort tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Leitet 29, 6055 GODØYA
Gnr 124 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Oversiktsbilde bad 1 etg



Sluken er vanskelig tilgjengelig



Inspeksjonsluke i veggen på badekaret

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Stoppekran for vann stenger ikke vannet.
Hensyntatt at vaskerommet uansett står foran total fornying, ble hulltaking derfor ikke utført grunnet fare for å borre hull i vannrør.

KJØKKEN

KJELLER > TIDLIGERE KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er demontert og fjernet.
Gjenstår overskap på en vegg, vann- og avløpsrør og en stikkontakt for komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Dette er et tidligere kjøkken, nå i stor grad demontert og fjernet
- Tiltak:
Dersom rommet skal tilbakeføres som kjøkken, må ny innredning monteres.
Alternativt kan rommet benyttes til annet formål.

KJELLER > TIDLIGERE KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Avtrekksviften antas å være fjernet sammen med innredningen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det er ikke avtrekksvifte i rommet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Derom rommet skal brukes som kjøkken, må avtrekksvifte til kokesone monteres

1 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

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

1 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte over komfyren

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 3 Vannledninger

Vannrør av kobber
Stoppekran for vann på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.
- Vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid
Stoppekransen stenger ikke vannet.

Konsekvens/tiltak

- Stoppekransen må utbedres.
- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.

Vannrørene er ca 54 år gamle og nærmer seg tid for utskifting.
Stoppekransen er utslitt, stenger ikke vannet, må byttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Oppdragsnr.: 13707-1644

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 17 av 31

Leitet 29, 6055 GODØYA
Gnr 124 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Stoppekran for vann. Må byttes.

1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene er ca 54 år gamle og nærmer seg sin forventede levetid

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Avløpsrørene nærmer seg tid for utskifting.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene og klaffventiler i ytterveggene.

1 TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe i stuen

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Varmepumpen fungerer i dag, men den antas å ha oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank, ca 150 liter på vaskerommet

Årstall: 1974

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er ca 51 år gammel og har oppnådd sin anbefalte brukstid

Konsekvens/tiltak

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

tanken fungerte på befaringsdagen, men så gamle tanker kan plutselig slutte å fungere



Varmtvannstank på vaskerommet



Ca 150 liter fra 1974

1 TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med skrusikringer.
I stor grad fra byggeåret

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Oppdragsnr.: 13707-1644

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 18 av 31

Leitet 29, 6055 GODØYA
Gnr 124 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

1971

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Det ble ikke utstedt samsvarserklæringer i byggeåret.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Inntak og sikringsskap**
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **El anlegget er i stor grad fra byggeåret.**
det anbefales derfor en generell gjennomgang med el - fagmann

Generell kommentar

Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse. I forbindelse med oppussing av boligen bør det påregnes både utvidelser og fornying av el - anlegget.



Sikringsskap med skrusikringer og kursfortegnelse

Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler i hallen i 1 etg
Det ble ikke påvist slukkeutstyr ved befaring, men dette kan være skjult i skap el.
Dette må kontrolleres, slukkeutstyr må om nødvendig fremskaffes, før boligen tas i bruk.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja **Boligen har en gammel røykvarsler i hallen i 1 etg.**
Denne gir ikke tilstrekkelig varsling til alle rom i et så stort hus.
Det bør være minst en røykvarsler i hver etasje.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000



Påvist en gammel røykvarsler i hallen i 1 etg

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ikke kontrollert, ikke vurdert.

Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen antas på bakgrunn av alder å være utført med drenerende masser langs og under grunnmuren. Det kan være benyttet perforerte plastrør, eller betongrør, langs fundamentene. Dette er usikkert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Observasjon av fukt i kjelleren tyder på svikt i drenering og fuksikring.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Drenering og fuksikring må fornyes. Dette blir forholdsvis omfattende da det er støpt betong på grunnen langs deler av huset, og en terrasse mot sør

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av mur / betongstein

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte riss og mindre sprekker i murpussen. Ikke indikasjoner på jordtrykk eller setninger

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmuren bør flikkes og males

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Forstøtningsmur

Stablemur av store betongblokker, "recon - mur" eller lignende, langs tomtegrensen mot øst.
Rekkverk av smjern langs toppen.
Støttemur mellom avkjørselen og terrenget mot vest, av betong eller betongstein.
mindre støttemur av lettklinkerblokker i nord / østre del av hagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Støttemuren i nord / østre del av hagen har gitt etter for jordtrykk og er ikke lenger loddrett

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Muren av lettklinker må rives før det støpes nytt fundament og oppføres ny mur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Støttemur langs innkjørselen



Støttemur langs tomtegrense øst



Støttemur av lettklinker i hagen har gitt etter for jordtrykk

Terrengforhold

Oppdragsnr.: 13707-1644

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 19 av 31

Oppdragsnr.: 13707-1644

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 20 av 31

Leitet 29, 6055 GODØYA
Gnr 124 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

 Norsk takst

Tilstandsrapport

Skrånende tomt.
Dekorbetong på terrenget vest for huset

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenget (dekorbetong) vest for huset har fall inn mot grunnmuren. Dette fører til ekstra fuktpåkjenning for grunnmur og drenering

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

i forbindelse med redrenering rundt huset, bør dekorbetongen fjernes og nytt dekke etableres

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Terrenget vest for huset har lite gunstig utforming

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

De utvendige vann og avløpsrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Utvendige vann- og avløpsrør fungerer i dag, men ut fra alder kan skader oppstå plutselig

TG 1 Oljetank

Oljetank av stål, montert i et skap i tidligere kjøkken i kjelleren.
Tanken er ikke nedgravd, men er heller ikke i bruk.
Tanken bør fjernes selv om jeg ikke finner forskriftskrav om dette.

Oppdragsnr.: 13707-1644

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 21 av 31

Leitet 29, 6055 GODØYA
Gnr 124 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

 Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering og oppbevaring

Byggeår

1990

Kommentar

Standard

Garasje med normal standard

Vedlikehold

Garasjen er normalt godt vedlikeholdt. Påvist en lekkasje fra balkongdekket til underliggende himling.

Beskrivelse

Garasje over to etasjer. En parkeringsplass i kjelleren, to parkeringsplasser i 1 etg.

Oppført med grunnmur av mur og betong og støpt gulv på grunnen.

Støpt dekke mellom etasjene.

1 etg er oppført av bindingsverk med utvendig kledning av tre.

Valmtak av fagverkstakstoler teknet med metallplater.

Tre leddporter av tre, to porter har automatiske portåpnere

Vinduene har karmen av tre og enkle glass.

Vindeltrapp av tre mellom etasjene.

Garasjen er bygd tett inn mot huset, og har overbygg over inngangspartiet.

Dekket mellom etasjene er kraget ut mot sør og danner en liten balkong med rekkverk av tre.

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

265 m²/265 m²

Enebolig: 2 Gang, Kjellerstue, 2 Kjøkken, 2 Vindfang, 5 Soverom, 2 Bad, Vaskerom, 3 Bod, Stue, Hall

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 69 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Oppdragsnr.: 13707-1644

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 22 av 31

Leitet 29, 6055 GODØYA
Gnr 124 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 5 300 000 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 4 000 000 Konklusjon markedsverdi 4 000 000
--	--

Markedsvurdering
Eldre enebolig med stor garasje.
Fint beliggende på østvendt utsiktstomt ved Leite, i et etablert boligområdet på sørsiden av Godøya.
Barnehage, barneskole, dagligvarebutikk og bussholdeplass finnes i nærheten.
Ca 18 km til Ålesund sentrum.
Fine turmuligheter i området, med den populære Fjellfotvegen i umiddelbar nærhet.

Sammenlignbare salg							
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS	
1 Sandmyrvegen 6 ,6055 GODØYA 110 m² 2011 3 sov	10-09-2024	3 550 000	3 550 000		3 550 000	31 982	
2 Årbakken 7 ,6055 GODØYA 123 m² 2012 3 sov	26-03-2025	3 800 000	3 850 000		3 850 000	30 556	
3 Leitebakken 28 ,6055 GODØYA 180 m² 1981 4 sov	07-09-2022	3 490 000	4 100 000		4 100 000	22 778	
4 Godøyvegen 135 ,6055 GODØYA 149 m² 1935 4 sov		3 300 000				20 245	
5 Leitet 28 ,6055 GODØYA 149 m² 1975 5 sov	21-09-2017	3 000 000	3 000 000		3 000 000	20 134	
6 Leitet 30 ,6055 GODØYA 150 m² 1975 4 sov		3 090 000	2 900 000		2 900 000	19 333	
7 Øvrebøvegen 2 ,6055 GODØYA 150 m² 1972 4 sov	28-03-2019	2 750 000	2 700 000		2 700 000	18 000	
8 Teppemyra 7 ,6055 GODØYA 335 m² 1969 8 sov	06-05-2020	4 650 000	4 350 000		4 350 000	12 985	

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.

Leitet 29, 6055 GODØYA
Gnr 124 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter og eiendomsskatt. For 2025	Kr.	32 354
Forsikring. Omtrentlig antatt.	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	44 500

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 700 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	600 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 300 000

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.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 300 000

Leitet 29, 6055 GODØYA
Gnr 124 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

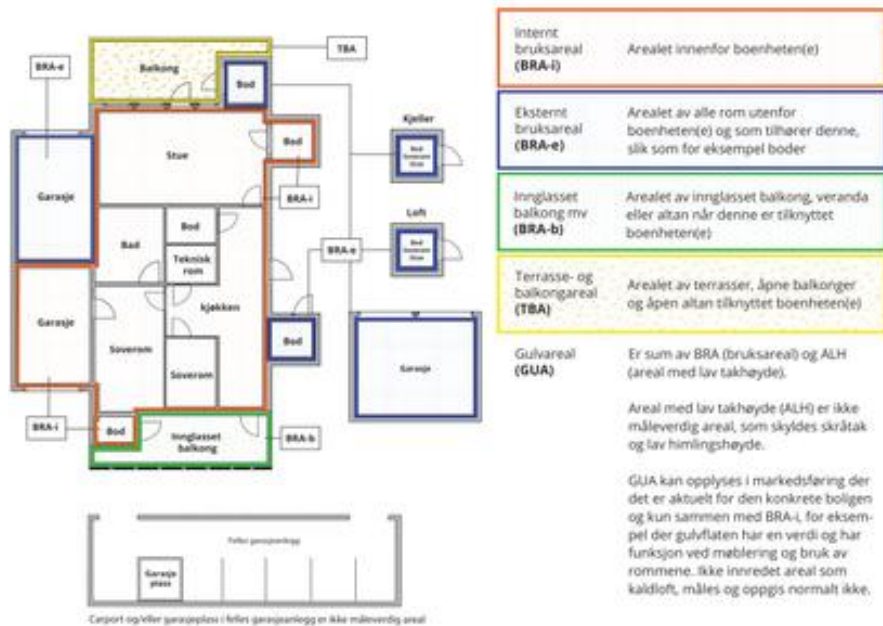
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 13707-1644

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 25 av 31

Leitet 29, 6055 GODØYA
Gnr 124 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	126			126	
1 etasje	139			139	61
SUM	265				61
SUM BRA	265				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, kjellerstue, tidligere kjøkken, vindfang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, bod, bod 2, bod 3		
1 etasje	Gang, stue, kjøkken, hall, vindfang, soverom, soverom 2, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: En carport som tilbygg mot sør, 1 etg, er tatt inn i huset og delvis slått sammen med stuen, delvis ny gang. Det er montert en ekstra ytterdør i gangen. Utvendig overbygd areal under opprinnelig carport er innredet som "tidligere kjøkken" med vindfang. Denne endringen finnes ikke på tegningene og er trolig ikke omsøkt.

Vaskerom i 1 etg er tatt inn i kjøkkenet som spisekrok. Bad og wc rom i 1 etg er slått sammen til ett rom. Hallen i 1 etg er utvidet inn i et tidligere soverom. Endringene er vurdert som ikke søknadspliktige.

Kjelleren er tegnet med sekundære rom, boder og et "hobbyrom", men er innredet som boligrom. Bruksendring fra sekundære til primære rom vil normalt være søknadspliktig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		47		47	6
Kjeller		22		22	
SUM		69			6
SUM BRA	69				

Oppdragsnr.: 13707-1644

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 26 av 31

Leitet 29, 6055 GODØYA
Gnr 124 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Verandaen sør for garasjen er inntegnet på arbeidstegning, men ikke på plan- og fasadetegninger.
Innvendig trapp i garasjen er ikke inntegnet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	236	29
Garasje	0	69

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2025	Henning Gartz	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	124	246		0	1017.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Leitet 29							
Hjemmelshaver							
Dyb Margunn Olga							

Leitet 29, 6055 GODØYA
Gnr 124 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Leite, i et etablert boligområdet på sørsiden av Godøya. Barnehage, barneskole, dagligvarebutikk og bussholdeplass finnes i nærheten. Ca 18 km til Ålesund sentrum. Fine turmuligheter i området, med den populære Fjellfotvegen i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål i reg plan for Valkvæ - Sandneset - Leitebakk fra 2001

Om tomten

Skrånende. østvendt tomt. Opparbeidet med dekorbetong på avkjørsel og biloppstillingsplass. Støttemur av betong langs veien, støttemur av lettklinker langs avkjørselen. høy støttemur av stablesteiner langs tomtegrensen mot øst, med rekkverk av smijern. Terrasse foran hovedetasjen mot øst, og frittliggende terrasse i mord / østre hjørne av tomten. Planert, singlet uteplass øst for huset

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.10.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.03.1990	Garasje	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.10.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	23.10.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	23.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Bolighus. Datert 1968. Stemplet av kommunen 19.02.1975	Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	23.10.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	30.12.1975	Bolighus	Gjennomgått		Nei

Leitet 29, 6055 GODØYA
Gnr 124 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2025	
2	30.10.2025	Korrigert tekst vedr "lovlighet"

For gyldighet på rapporten se forside

Leitet 29, 6055 GODØYA
Gnr 124 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifisert fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Leitet 29, 6055 GODØYA
Gnr 124 - Bnr 246
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KI1466>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Egenerklæring

Leitet 29, 6055 GODØYA

30 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Leitet 29	Leitet 29	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Mine foreldre bygget huset i 1975. Jeg har ikke bodd der siden 1996.

Har eieren selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Dyb, Line Helen

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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Se takst

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.

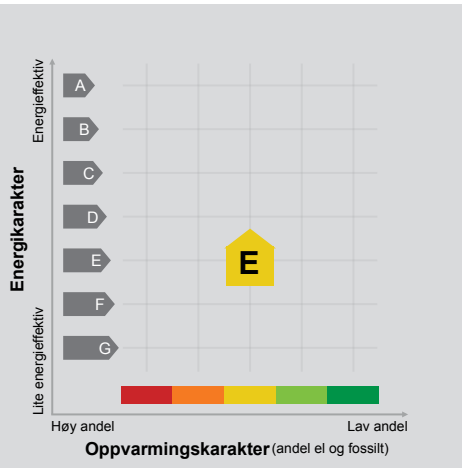
Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95490345



ENERGIATTEST

Adresse	Leitet 29
Postnummer	6055
Sted	GODØYA
Kommunenavn	Giske
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	246
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18098903
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-185087
Dato	29.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

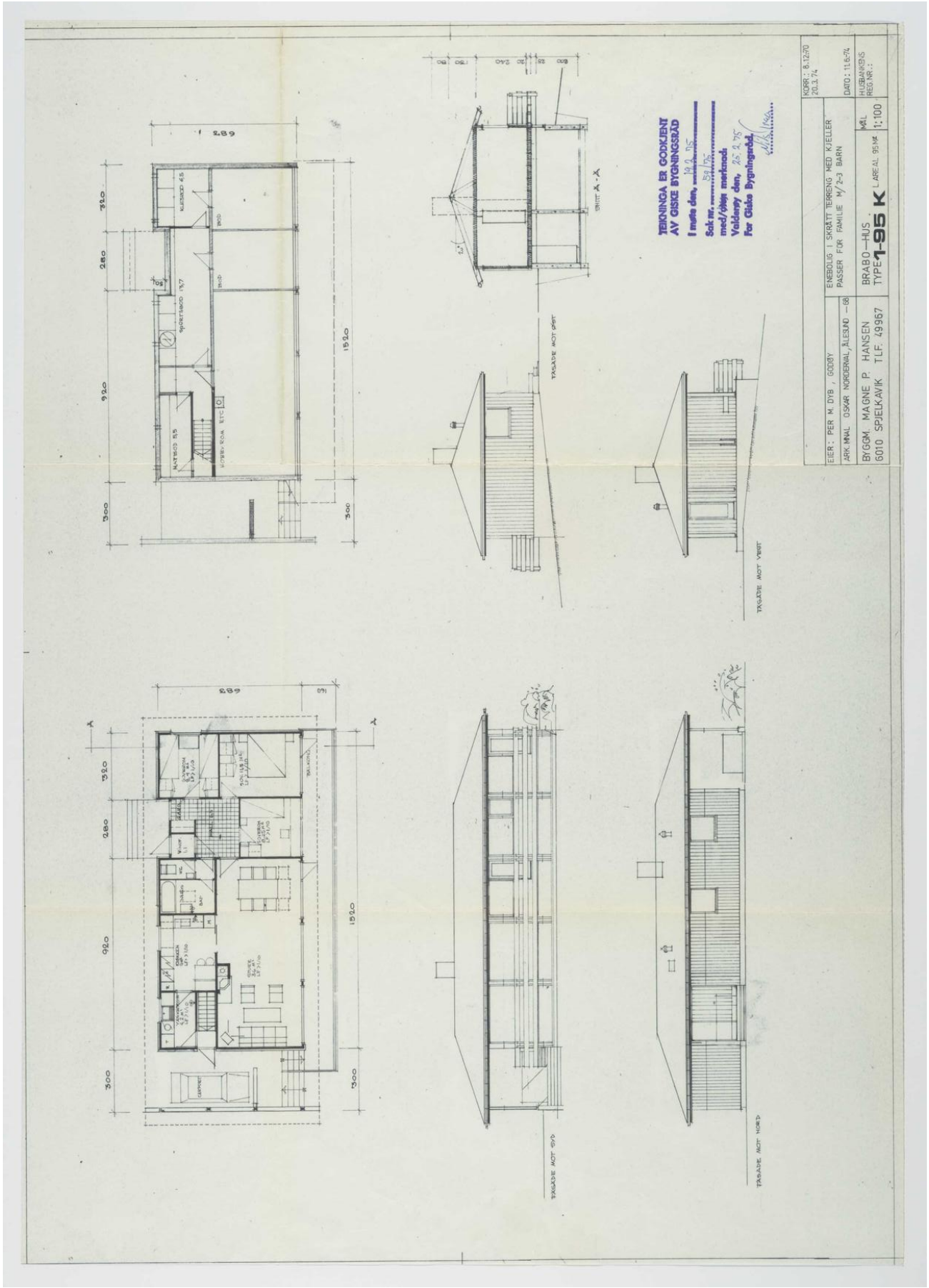
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



My brunks tillatelse tilskjøten på Parole 6 *J.m 2935/75*

BRUKSTILLATELSE
Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Herr Johan H. Dyb
6055 GODØY

Etter besiktigelse foretatt den gis herved midlertidig
brukstillatelse av bustadhus på eiendommen
TUNSVOLL Gnr. 124 bnr. 246 i Giske

Merknader:

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen

Valderøy den 30.12.1975
Olav Rønning
Olav Rønning
-byggeleiar-

Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66

1096/76

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Herr Per Dyp

6055 GØRBY

Etter besiktigelse foretatt den

gis herved midlertidig

brukstillatelse av

bustadhus

på eiendommen

TUNSVOLL G.nr 124 b.nr. 246 i Giske

Merknader:

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen

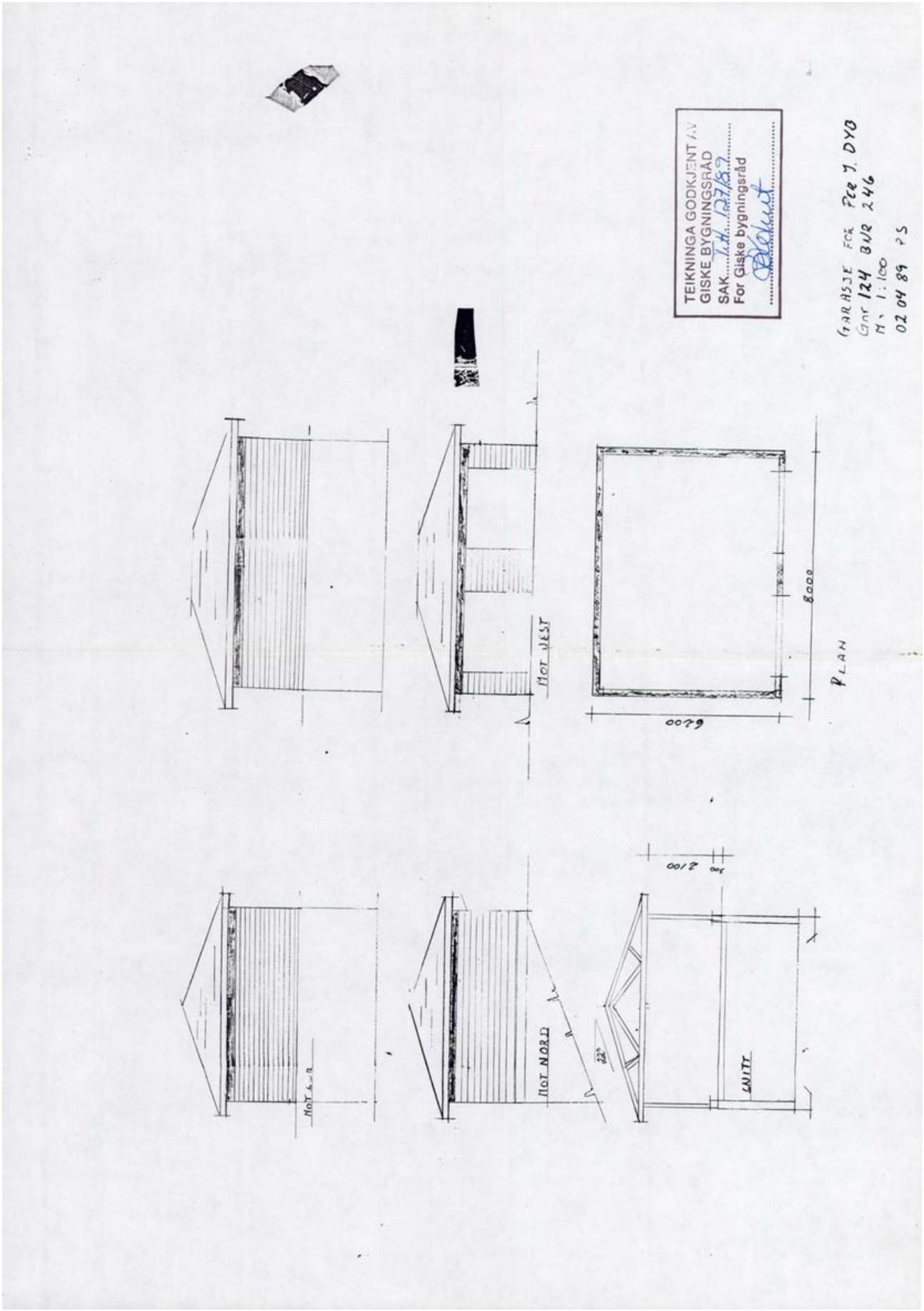
Valderøy

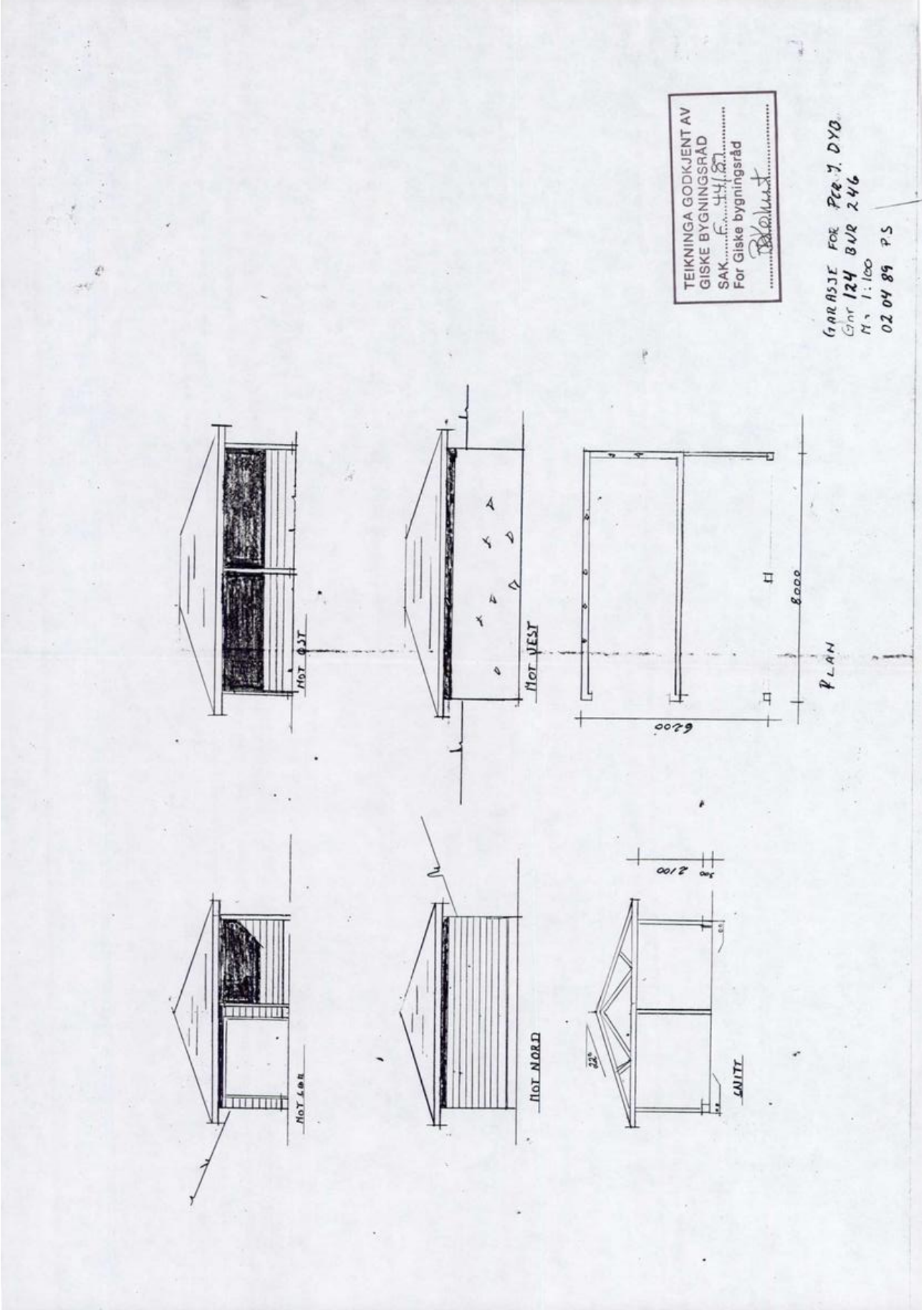
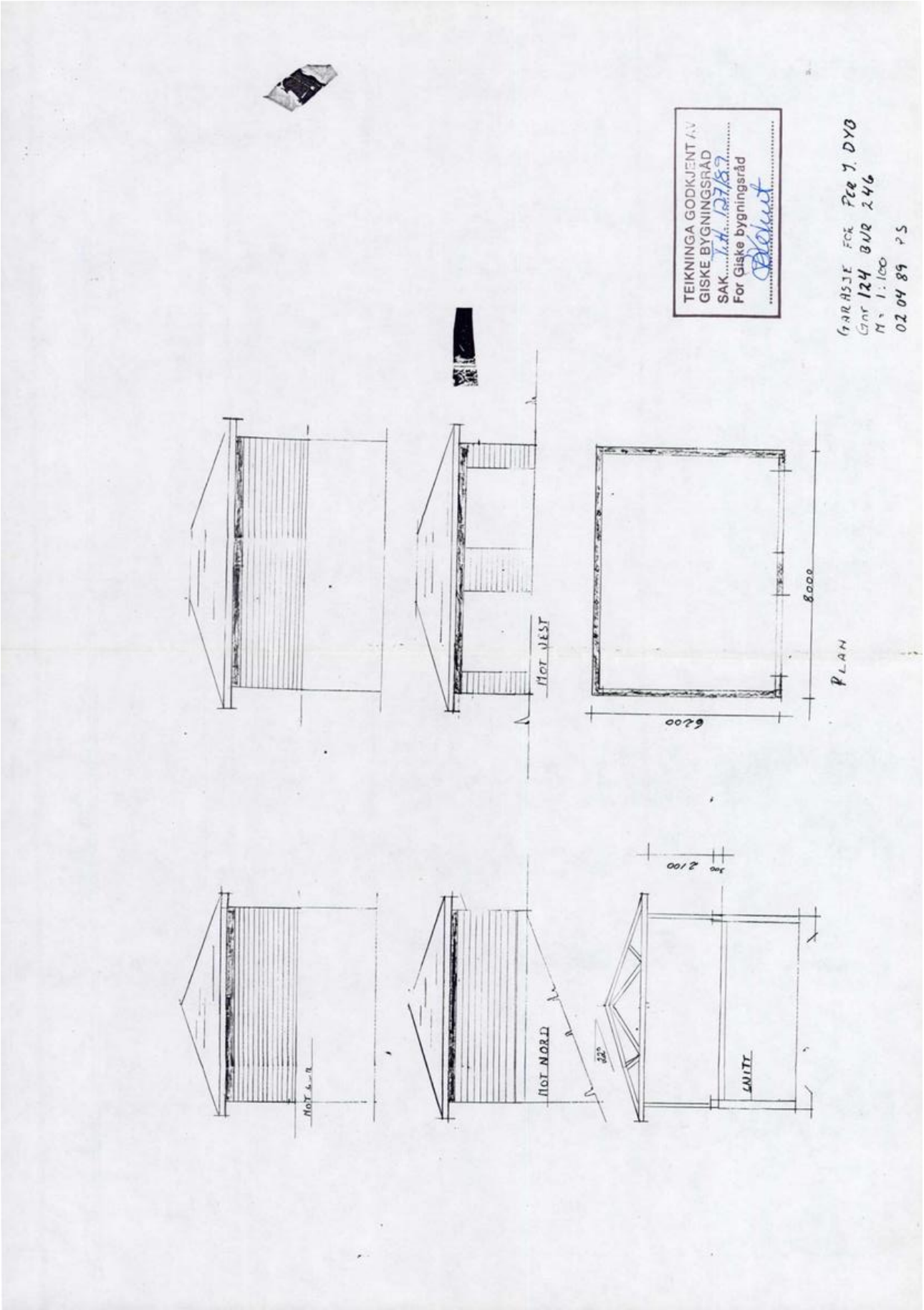
den

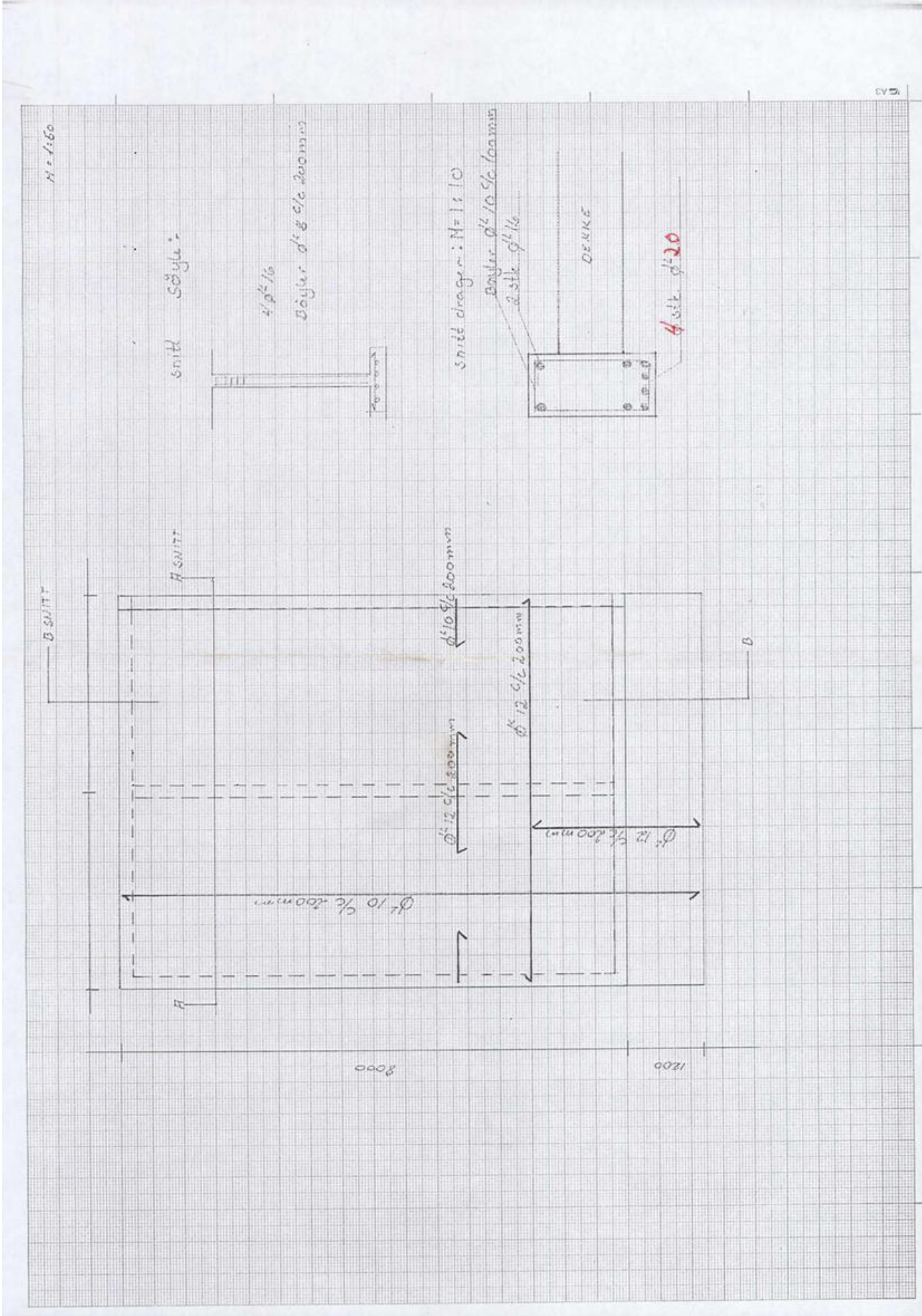
8.6.1976

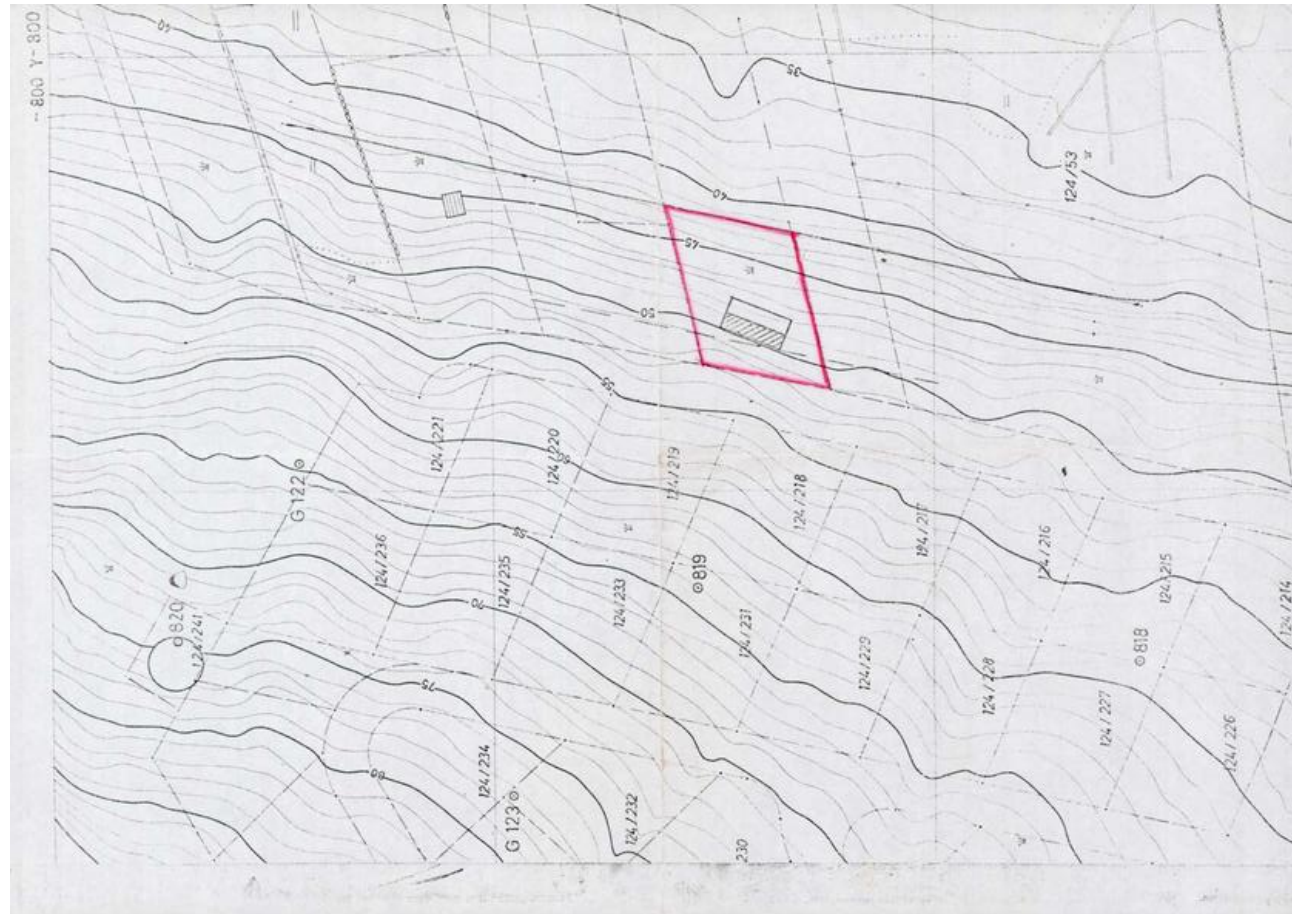
Olav Renning

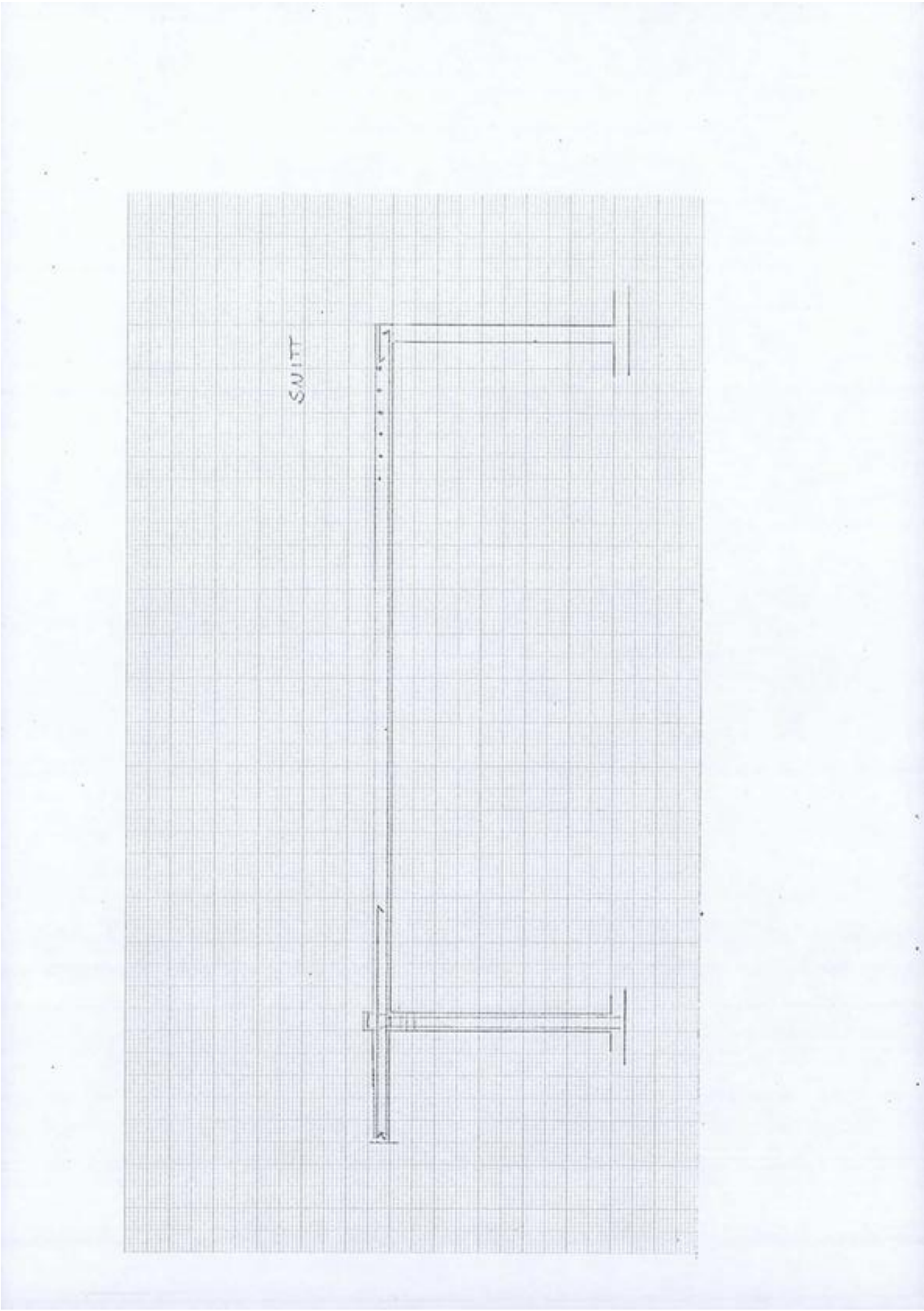
Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66













295

TEKNISK HOVEDUTVAL PROTOKOLL

MØTE DEN 12.09.89

SAK 127 GISKE KOMMUNE
TEKNISK ETAT
- 3 OKT. 1989
J.nr. 1622
Ark.:

GNR 124 BNR 246
BYGGHERRE PER J DYB 6055 GODØY
SØKNAD OM ENDRING AV BYGGELOEVE B.SAK 44/89

I brev av 3.9.89 frå Per J Dyb søkjer han om å få bygge ei etasje over den tidlegare garasja. Det er søkt om å få nytte den øverste etasja som garasje med avkjøyrsløse vinkelrett på hovedvegen.

I B.sak 44/89 er det gitt løyve til å bygge inntil 6 meter frå senterlinje veg med utkjøyrsløse parallelt med vegen. Den garasja som er godkjend vil verte kjellaretasje i den garasjeplanen som no ligg på bordet. Det har til no blitt gitt dispensasjon for avstandar inntil 7 og 7,5 meter frå midte veg, alt etter trafikktilhøva på staden. Det er her målt ein avstand på ca.6,3 meter til midte veg. Det vil soleis bli liten plass til å parkere bilar fram mot vegen framfor garasja. Det kan vel diskuterast korvidt det vil verte nokon stor trafikk forbi eigedomen, alt etter om vegen vil verte nytta til tilkomst for fleire tomter i samme område i framtidige utvidingar av byggefeltet.

Då dette er ei litt spesiell sak finn ein det rettast å fremje saka uten innstilling, slik at teknisk hovedutval kan stå fritt til å fatte slikt vedtak dei finn rette i denne saka.

Kjell Grimstad
Kjell Grimstad
bygningssjef

Ole Bjørn Molnes
Ole Bjørn Molnes
avd.ing.

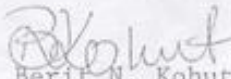
Teknisk hovedutval/bygningsrådet fekk framlagt alle nødvendige papir og teikningar. Då Teknisk hovedutval hadde vore på synfaring i området for knapt 14 dagar sidan, og fordi kartgrunnlaget er greitt å orientere seg ut frå, fann dei det ikkje nødvendig med synfaring, og tok saka opp til avgjerd i det dei fatta slikt

SAMRØYSTES VEDTAK

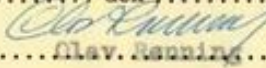
296	
TEKNISK HOVEDUTVAL	PROTOKOLL
MØTE DEN 12.09.89 FRAMHALD SAK 127/89	SAK 127 #R
Teknisk hovedutval/bygningsrådet godkjenner byggeplanane for Per J. Dyb om å bygge garasje i to - 2 høgder, jfr. T.H. sak 44/89, men då må det byggast som tett betongdekke over 1. høgde. Teknisk hovedutval vil med heimel i § 7 i Plan- og bygningslova gi varig dispensasjon frå reguleringsplanen for "Leitebakk" ^m/tilhøyrande reguleringsføresegner såleis at avstanden frå veggliv av garasja til midte veg kan halde måla: 6,3 m, med utkøyning direkte til veg nr. 1 på "Leitebakk". Vidare er det ein føresetnad at Per J. Dyb må opparbeide plass til minst 2 gjesteparkeringsplassar frå garasje og sydvestover. Ellers gjeld tidlegare byggeløyve gitt i T.H. b.sak 44/89, som ikkje strid mot dette vedtaket.	
Utskrift sendt: Per J. Dyb, 6055 GODØY Valderøy, den 3.10.89  Berit N. Kohut sekr,	

102	
TEKNISK HOVEDUTVAL	PROTOKOLL
MØTE DEN 24.04.89 FULLMAKTSSAK AV 13.04.89	SAK 44 #B
GNR 124 BNR 246 BYGGHERRE PER J DYB 6055 GODØY BYGGMELDING GARASJE	GISKE KOMMUNE TEKNISK ETTER 20 APR. 1989 J.nr. <u>653</u> Ark. _____
Byggemelding dat.2.4.89 frå Per J Dyb. Fylgjande naboar er lovleg varsla: Steinar Alnes, Bjørg Slyngstad, Jonfred Godø, Rolf M Giske. Eigedomen ligg inn til regulert område, Leitebakk. Vegtilkomst i samsvar med tidlegare godkjenning. Byggherren søkjer om dispensasjon frå byggelinja til ein avstand av 6 meter frå senterlinje veg. Utkjøyrslen frå garasja vert parallell med hovedvegen, garasje golvet vil ligge 2,5 meter under vegbana til hovedvegen. Mot vegen må det oppsettast betongmur som tåler jordtrykket og belastning frå vegen. Per Skarseth søkjer om ansvarsrett for heile arbeidet. Med bakgrunn i søknaden finn ein å fatte slikt	
VEDTAK	
Med heimel i § 93, 2. ledd i plan- og bygningslova av 14.06.85 nr. 77 med endring ved lov av 20.juni 1986, og kommunestyrets si gitte fullmakt til Teknisk hovedutval og bygningssjef, godkjenner bygningssjefen at Per J Dyb får føre opp garasje på Gnr.124 Bnr.246. Byggherren må sjølv ta ansvar og kostnad med eventuelle skader på bygget som kan oppstå på grunn av den nære plasseringa til vegen, kommuna vil ikkje kunne belastast for slikt. Garasjeveggen mot vegen skal vere dimensjonert slik at den tåler belastninga frå veg og jordskråning. Det vert gitt varig dispensasjon i samsvar med §7 i Plan- og bygningslova frå i §29 i veglova om 12,5 m avstand frå midteveg i det ein fastset byggelinja for dette huset 6 meter frå senterlina av veg nr.1 (Leitebakk). Ein ser kravet om varsling som oppfylt ved at naboane har fått nabovarsel. Jfr §7 nest siste avsnitt.	

103

TEKNISK HOVEDUTVAL	PROTOKOLL
MØTE DEN 24.04.89 FRAMHALD AV FULLMAKTSSAK 44/89	SAK 44 #R
Bygningskontrollen må varslast i samsvar med vedlagde byggekontrollkort.	
Bygningskontrollen får fullmakt til å plassere bygget og til å fastsette høgda i terrenget.	
 Kjell Grimstad bygningssjef Ole Bjørn Molnes avd.ing.	
Utskrift sendt: Per J. Dyb, 6055 GODØY Per Skarseth, 6055 GODØY	
Valderøy, den 20.04.89	
 Berit N. Kohut sekr.	

My bruks tillatelse tilskjøen på Perdyb *J.m 2935/25*

BRUKSTILLATELSE	
Bygningslovens §99, nr. 2 og 3	
Herr Johan H. Dyb	
6055 GODØY	
Etter besiktigelse foretatt den gis herved midlertidig brukstillatelse av <u>bustadhus</u> på eiendommen	
TUNSVOLL Gnr. 124 bnr. 246 i Giske	
Merknader:	
Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen	
Valderøy, den 30.12.1975	
 Olav Rønning -byggeleier-	
Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66	

4

NOTEDOK

7. 373/75

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m.v.	Møtested	Møtedato
Møre og Romsdal fylkeslandbruksstyre, Molde,			17. januar 1975
Sak nr.			
Sak nr. 164/1975.			
Søknad om frådelling av ein parsell frå gnr. 124, bnr. 64 i Giske.			
Eigar: Johan H. Dybb.			
Frå jordstyret som har handsama saka i møte den 29.11. 1974 ligg det føre ei slik tilråding:			
Frå kommuneingeniøren i Giske har jordstyret teke imot skriv' dattsett 7. oktober 1974 med vedlegg av protokoll frå Giske bygningsråd av det som vedkjem sak 202/74. Likeeins var kart medsende som viser kvar på eigedomen ein ynskjer å føre opp det nye huset. Jordstyret vil her vise til fylkeslandbruksstyresak nr. 1256/71 i møte den 16. og 17. september 1971. Det låg då føre søknad om løyve til frådelling av tomt på same staden, søknaden vart då ikkje imøtekomen av fylkeslandbruksstyret. Saka gjeld nå oppføring av hus utan frådelling.			
Jordstyret har ikkje innvendingar mot at det nye huset vert oppført på den staden som er vist på medsende kartutsnitt og tilrår husplasseringa.			
Samrystes vedtak:			
Fylkeslandbruksstyret seier seg sand med jordstyret, og gir etter § 55 i jordlova samtykke til at nemnde parsell på imtil 1,0 da. vert frådelt gnr. 124, bnr. 64 i Giske og nytta til bustadtomt.			
Sign.		Utskrift sendt til	

Nr. 58 - Ennen Sines Saksmappe 120 - 11-44

4

Rett utskrift

Møre og Romsdal fylkeslandbruksstyre, Molde.

27.1.75.

For fylkeslandbrukssjefen

Knut Kalhovd

Vert sendt Giske jordstyre, 6050 Valderøy.
utan fylkeskriv.

GISKE BYGNINGSRÅD			Side 234
PROTOKOLL			
Valdøy, den	10.7.	19 74	Sak nr. 202
<u>Johan H.Dyb. Byggemelding bustadhus.</u> Johan H.Dyb har ved byggemelding dagsett 18.6.1974 vedlagt 2 sett teikningar, underskriven nabovarsel av Jonfred Gods, Gunvor Nyvoll, Ingebjørg Slyngstad og situasjonskart i M 1:1000, anmeldt bygging av nytt bustadhus på g.nr. 124 b.nr. 64 i Giske. Kloakkspørsmålet er ikkje tilfredestillande, men Johan H. Dyb skriv at kloakken frå bustadhuset vil gå via septiktank i 4" rør med samanknytting til kloakken for gamlehuset - ved fylkesvegen Valkva/Dyb. Avkøyrsla er tenkt anlagt til veg nr. 1 på LEITEBAKK byggefelt. Då området aust for veg nr. 1 på LEITEBAKK byggefelt ikkje er teken med i planperioden, må det vel seiast å vere lite ønskeleg å plassere bustadhus her. Ut frå bygningslova må ein likevel mere merksam på at dersom ein kan oppfylle tilfredsstillande dei krava som er framsette i §§ 65 og 66 av det som vedkjem vassforsyning, tilkomst og kloakk, kan ein ikkje utan vidare avslå ein slik søknad. Reint formelt må saka i alle høve leggjast fram både for miljø- og friluftnemnda i Giske, Giske jordstyre, generalplanutvalet og Giske helseråd til uttale. VEDTAK: Giske bygningsråd vil gi slik etternemnd uttale: a. Då det er Giske formannskap som er vegstyremakt for kommunale vegar, vert søknaden om byggemelding å sende over til Giske formannskap til slikt vedtak som saka gjev høve til, og bygningsrådet vil uttale at reint reguleringsmessig skulle det ikkje vere noko i vegen for at der kan opparbeidast avkøyrsla frå omsøkt tomt/eigedom til veg 1 på LEITEBAKK byggefelt. b. Når det gjeld kloakkspørsmålet kan dette løysast som omskrive på byggemelding av 18.6.1974, men då må der nedsettast ein 3 m3 stor septiktank med 2 kammer og med avlep som omskrive. Dette kan Giske bygningsråd tilrå overfor Giske helseråd som ei rein midlertidig løysing, men bygningsrådet tek atterhald om at så snart der blir opparbeidd hovudkloakk i området må Johan H.Dyb syte for at kloakken frå bustadhuset blir tilknytt denne, og vidare tek bygningsrådet atterhald om at Johan H.Dyb må bære sin del med kostnaden med dei tekniske anlegga.			

GISKE BYGNINGSRÅD			Side 235
PROTOKOLL			
Valdøy, den	10.7.	19 74	Sak nr.
<u>Framhald av sak nr. 202 /74.</u> c. Dette vedtaket blir og å sende Giske jordstyre til slikt vedtak som dei finn høve til i det ein legg ved situasjonskart i M 1:1000 som viser kvar huset er tenkt plassert og korleis avkøyrslspørsmålet er tenkt ordna d. Bygningsteknisk blir byggeplanane godkjende i samsvar med innsend teikning og byggemelding og i samsvar med bygningslova, brannlova, byggeforskriftene og vedtektene til bygningslova for Giske kommune. e. I fall tilkomsten til bustadhuset skulle by på problem andsynes tilkomsten til carport, kan ei eventuell garasje plasserast ein annan stad i ein avstand av 7½ m. frå midte veg. f. Denne byggemeldinga må takast opp til endeleg vedtak i Giske bygningsråd når der ligg føre svar frå miljø- og friluftnemnda i Giske, Giske jordstyre/fylkeslandbruksstyret, generalplanutvalet og Giske helseråd.			

GISKE BYGNINGSRÅD			Side	372
PROTOKOLL				
Valderøy, den	13.11.	19	74	Sak nr. 322
<u>Johan H.Dyb. Byggemelding bustadhus. 2.gangs ferehavig.</u> I vedtak under bygningsrådssak 202 i møte den 10.7.74 punkt f. heiter det: "Denne byggemeldinga må takast opp til endeleg vedtak i Giske bygningsråd når der ligg føre svar frå miljø- og friluftnemnda i Giske, Giske jordstyre/fylkeslandbruksstyret, generalplanutvalet og Giske helseråd." Då Giske jordstyre av spesielle årsaker ikkje har hatt møte den siste tida og ein såleis heller ikkje har fått saka ekspedert til fylkeslandbruksstyret, meiner bygningssjefen at bygningsrådet burde finne både tida inne og situasjonen slik at ein likevel bør take dette spørsmålet opp til endeleg avgjer. Sidan det ikkje er snakk om utparsellering av tomt - berre ei husplassering på eit utmarksstykke - eit stykke som ved neste omgang blir utlagt til bustadområde, så trur bygningssjefen at ikkje Giske jordstyre eller fylkeslandbruksstyret vil motsetje seg ei slik plassering som omsøkt. Giske helseråd har i møte den 26.8.74 sak 30/74 godkjent at Johan H.Dyb midlertidig får løyve til å sette ned ein 3 m3 stor septiktank med 2 kammer, men kloakkavløpet frå denne må ferast i lukka grøft til sjøss. Giske formannskap har i møte den 22.oktober 1974 under sak 554 gitt Johan H.Dyb rett til å knyte seg til byggefeltsveg nr. 1 på LEITEBAKK byggefelt, mot refusjon. VEDTAK: Bygningsrådet gjer vedtak om at dei vil avvente svar frå jordstyret og fylkeslandbruksstyret før dei tek endeleg standpunkt til byggemeldinga. I fall jordstyret/fylkeslandbruksstyret sitt vedtak er positivt for søkjaren, får bygningssjefen fullmakt til å plassere huset på tomte og til å fastsett høgda på murkruna.				

GISKE KOMMUNE	
Formannskapet	
6050 Valderøy	
Serutskrift	
av møteboka for Giske kommunestyre/formannskap Generalplanutval	
av det som vedkjem sak nr. 30/74 i møte den 5. september 1974	
Av 5 medlemer var 5 til stades.	
Sak nr. 30/74. Byggemelding bustadhus Johan H. Dyb, Godøy.	
Frå Teknisk Etat har ein fått oversendt bygningsrådet sitt vedtak i sak nr. 202/74, vedlagt situasjonskisse for plassering av omsøkte bustad.	
Sammøystes vedtak:	
Det blir å avvente fylkeslandbruksstyret sitt vedtak, før generalplanutvalet tar stilling til saka.	
Rett utskrift GISKE FORMANNSKAP Marit Molnes ktr.ass.	
Serutskrift til:	
Bygningsrådet, her. Jordstyret, her.	
Valderøy, den 20. september 1974	
Magne Molnes kommunekontorsjef	

J. nr. 1953/74

GISKE KOMMUNE
HELSEÅDET
6050 Valderøy

Serutskrift

av møteboka for Giske helseråd

av det som vedkjern sak nr. 30/74 i møte den 26.8.74.

Av 6 medlemmer var 5 til stades.

H.sak nr. 30/74 Behandling av bygn.r.sak nr. 202/74, Johan H. Dyb, byggemelding
bustadhus.

Det foreligger serutskrift av ovennevnte bygn.rådssak. Bygningsrådet anbefaler at det blir nedsett en 3 kubikk stor septiktank med to kammer, og med sammenknytning til kloakken for garasjehuset ved fylkesveien Valkvæ/Dyb.

Vedtak:
Helserådet godkjenner som en midlertidig ordning at det blir nedsett en 3 kubikk stor septiktank med to kammer, men kloakken må føres videre i lukka grøft til sjø. Helserådet er kjent med at kommunen for tiden opparbeider dreneringsgrøft for den nye kirkegården, og byggherren blir oppsøkt om å ta kontakt med Formannskapet for om mulig å nytte samme grøft også for kloakkløpet. Dette kan i tilfelle Helserådet godkjenne som en midlertidig løsning.

Rett utskrift.

Finn Georg Birkeland,
Distriktslege.

Serutskrift:
Giske Bygningsråd, v/komm.ing. Kjell Grinestad.

GISKE KOMMUNE

Formannskapet
6050 Valderøy

Serutskrift

av møteboka for Giske kommunes formannskap

av det som vedkjem sak nr. 554 i møte den 22. oktober 1974

Av 7 medlemmer var 7 til stades.

F. sak nr. 554/74. Avkøyrslø for nytt bustadhus - Johan H. Dyb, Godøy.

Frå bygningsrådet har formannskapet fått tilsendt vedtak i sak nr. 202/74, vedk. byggemelding frå Johan H. Dyb, Godøy. Han har tomt på austsida av boligfelt veg nr. 1 på Leitebakk og bygningsrådet uttaler at det reint reguleringsmessig ikkje er noko i vegen for at der kan opparbeidast avkøyrslø frå nemnde tomt til byggefelt veg nr. 1.

Samrøystes vedtak:

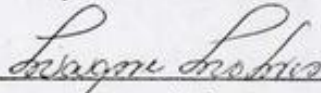
Formannskapet godkjenner at Johan H. Dyb får knyte seg til byggefeltveg nr. 1 på Leitebakk for sin planlagde bustad. Refusjonen frå Johan H. Dyb til kommunekassa for del av opparbeidingskostnad med boligfelt veg nr. 1, vert sett til kr. 4.500,-. - Denne refusjonen må vere innbetalt til Giske kommunekasse før arbeidet med bustaden vert sett i gong.

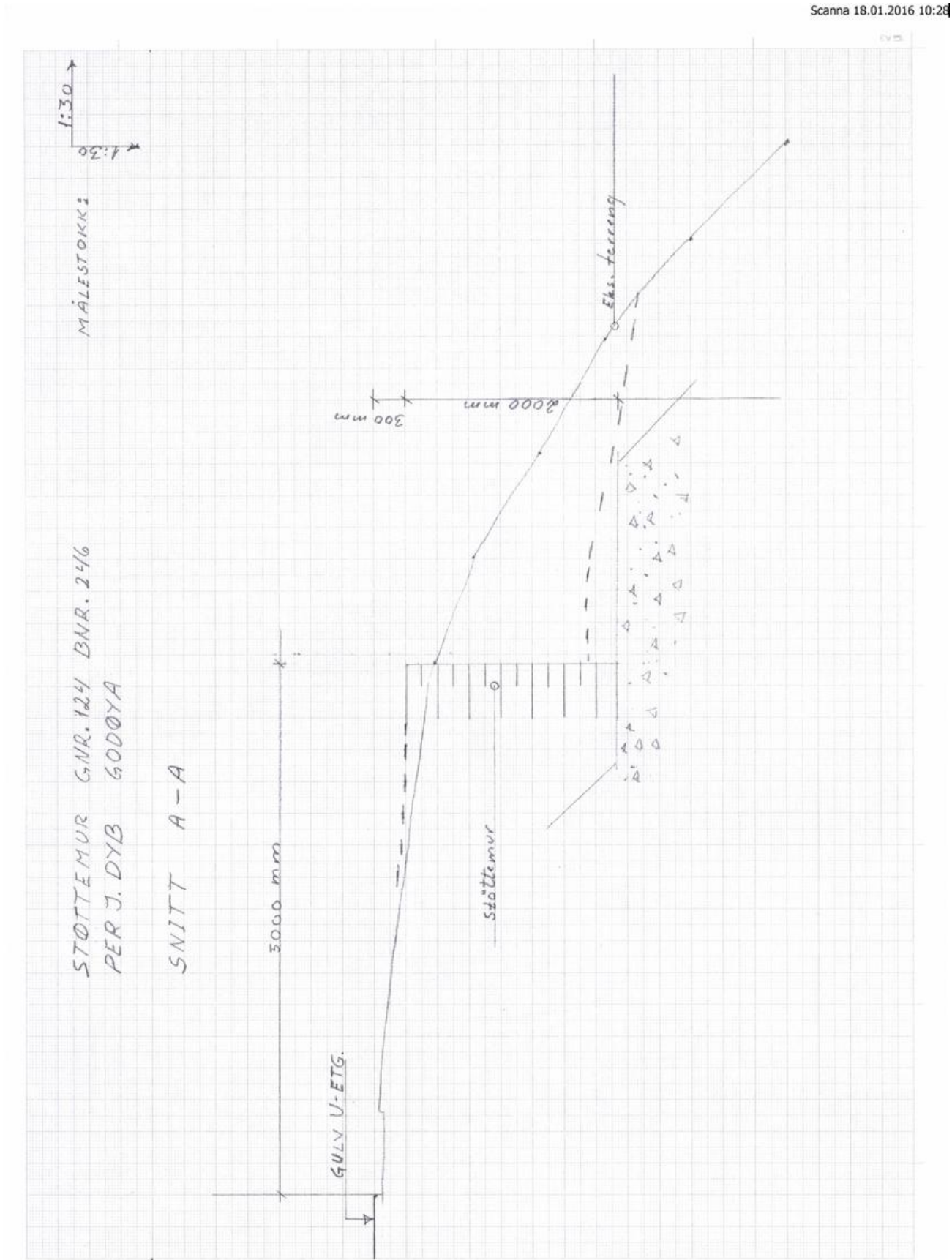
Rett utskrift
GISKE FORMANNSKAP
Magne Molnes
ktr.ass.

Serutskrift til:

Herr Johan H. Dyb, 6055 Godøy.
Giske bygningsråd, her.

6050 Valderøy, den 28. oktober 1974


Magne Molnes
kommunekontorsjef



GISKE KOMMUNE

Teknisk eining

Byggmester Per Skarset
Leitebø 2
6055 GODØYA

Fullmaktsvedtak	Saknr
Komitè for miljø og tekniske saker	026/16

Saksbehandler	Vedtaksdato	Arkivsaknr
Trygve Einmo	28.01.2016	16/99 - 2

LØYVE GNR 124 BNR 246 - DYB PER J - STØTTEMUR

Saksutgreiing:
Søknad om byggeløyve etter Plan- og bygningslov (pbl) §20-1, jf føreskrift av 26.03.2010 om saksbehandling og kontroll. Søknad med vedlegg og nabovarsel er motteke 17.01.2016

Tiltaket det vert søkt om løyve til å bygge er støttemur i regulert område. Stadfesta reguleringsplan Valvkvæ – Sandneset - Leitebakk datert 26.01.2001 er lagt til grunn i handlinga av tiltaket.

%BYA vil ikkje bli endra av tiltaket.

Minste avstandar frå tiltaket er 1 meter frå nabogrense. Det er uvisst kor dei nye kommunaltekniske leidningane som ligg på gnr 124 bnr 534 er plassert då kommunen ikkje har motteke innmålingsdata for desse enda.

Godkjenning av føretak og ansvarsrett etter kap 22 og pbl §22-3:
Føretaka som kjem fram i gjennomføringsplanen er alle sentralt godkjente.

Gebyr:
Medgått tid: For søknader etter pbl som ikkje er gjort greie for i dette regulativet, blir gebyret fastsett etter medgått tid. Gjeld for alle slike typer tiltak, 1450 pr time x 4.25timer = 6162.-

Vurdering:
Tiltaket er i samsvar med krav til søknad samt gjeldande reguleringsplan for området. Det er gitt delegert mynde for behandling av kurrante dispensasjonsakar i FKT – sak 288/08 frå rådmann.

Leidningane/kummane på gnr 124 bnr 534, har kommunen ikkje motteke innmåling for og kommunen sett som krav at muren skal plasserast 4 m frå dei kommunaltekniske anlegga som ligg på nabotomta gnr 124 bnr 534. Det er gjeve fråsegn frå gnr 124 bnr 534 for plassering inntil 1 meter frå bytet. Ein må og plassere tiltaket som beskrive over.

Vedtak:
Med heimel i pbl kap.21 med tilhøyrande føreskrifter, samt delegert mynde frå rådmannen til

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



GISKE KOMMUNE
Teknisk eining

einingsleiar, godkjenner ein at det kan utførast arbeid på gnr 124 bnr 246 som det er søkt om, men ein må holde seg 4 meter unna dei kommunale kummane/leidningane som ligg på gnr 124 bnr 534. Grunnlag for vedtak finn ein i saksutgreiing og vurdering.

Føretak som har søkt ansvarsrett som under saksutgreiing, vert godkjend som ansvarshavande for omsøkt arbeidet i samsvar med eigen søknad og kontrollplan. Plassering av tiltaket skal vere i samsvar med K- sak 086/06. Ansvarleg søkjar er ansvarleg for at alle fagområde er tillagt ansvar.

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

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

Endringar av tiltaket kan ikkje gjerast utan gyldig løyve ligg føre. Elles gjeld normalvilkår for byggeløyve i Giske kommune.

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

Med helsing

Trygve Einmo
avd.ing. byggesak
tlf.: 70 18 80 23
e-post: trei@giske.kommune.no

André Hildre
avd.ing byggesak

Vedlegg:		
Dok.dato	Tittel	
28.01.2016	SITUASJONSKART	
28.01.2016	TEIKNING - STØTTEMUR	

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



GISKE KOMMUNE
Bygg- og oppmålingskontoret

Byggmester Per Skarset
Leitebø 2

6055 GODØYA

Fullmaktsvedtak	Saknr
Komitè for miljø og tekniske saker	092/17

Saksbehandler	Vedtaksdato	Arkivsaknr
Oddbjørg Kvangarsnes	27.06.2017	16/99 - 7

Vedtak - endring av gjeve løyve - gnr 124 bnr 246 - Per Dyb

Saksutgreiing:
Søknad om endring av løyve datert 28.01.2016 (saknr. 026/16), etter Plan- og bygningslova (pbl) §20-1, jf føreskrift av 26.03.2010 om saksbehandling og kontroll.

Søknad med vedlegg og nabovarsel er motteke 22.06.2017, ettersending 28.06.2017. Det er ikkj motteke nabomerknad.

Forhold på naboeigedom og grunnforhold medfører behov for å forankre muren under bakkenivå. Det er sendt inn endringssøknad med nye ansvarsrettar.

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

Gebyr:
53: For behandling av søknad om endring av løyve, kr 4 370,-

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

Gjeve løyve gjeld støttemur med høgde opp til 2 m. I endringssøknaden viser vedlagte snitteikning at største høgde på muren blir 4,8 m. Det er imidlertid opplyst at store delar av muren blir liggende under terreng, og at synleg mur ikkje vil bli høgare enn 3 m.

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



GISKE KOMMUNE
Bygg- og oppmålingskontoret

Det er tidlegare gjeve fråsegn frå eigar av gnr 124 bnr 534 for plassering inntil 1 meter frå grensa. Rådmannen føreset at endringa ikkje fører til at muren blir plassert nærare byte enn dette.

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

Vedtak:

Etter delegert mynde frå rådmannen til einingsleiar.
Med heimel i pbl §§ 20-1 og 21-4, med tilhøyrande føreskrifter, godkjenner ein at tiltaket kan utførast på gnr 124 bnr 246, som det er søkt om. Grunnlag for vedtak finn ein i saksutgreiinga og vurderinga.

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

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

Godkjenninga er gyldig i 3 år i samsvar med Pbl § 21-9.

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

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

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

Med helsing

Oddbjørg Kvangarsnes
saksbehandlar bygg
tlf.: 70 18 82 45
e-post: odkv@giske.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

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



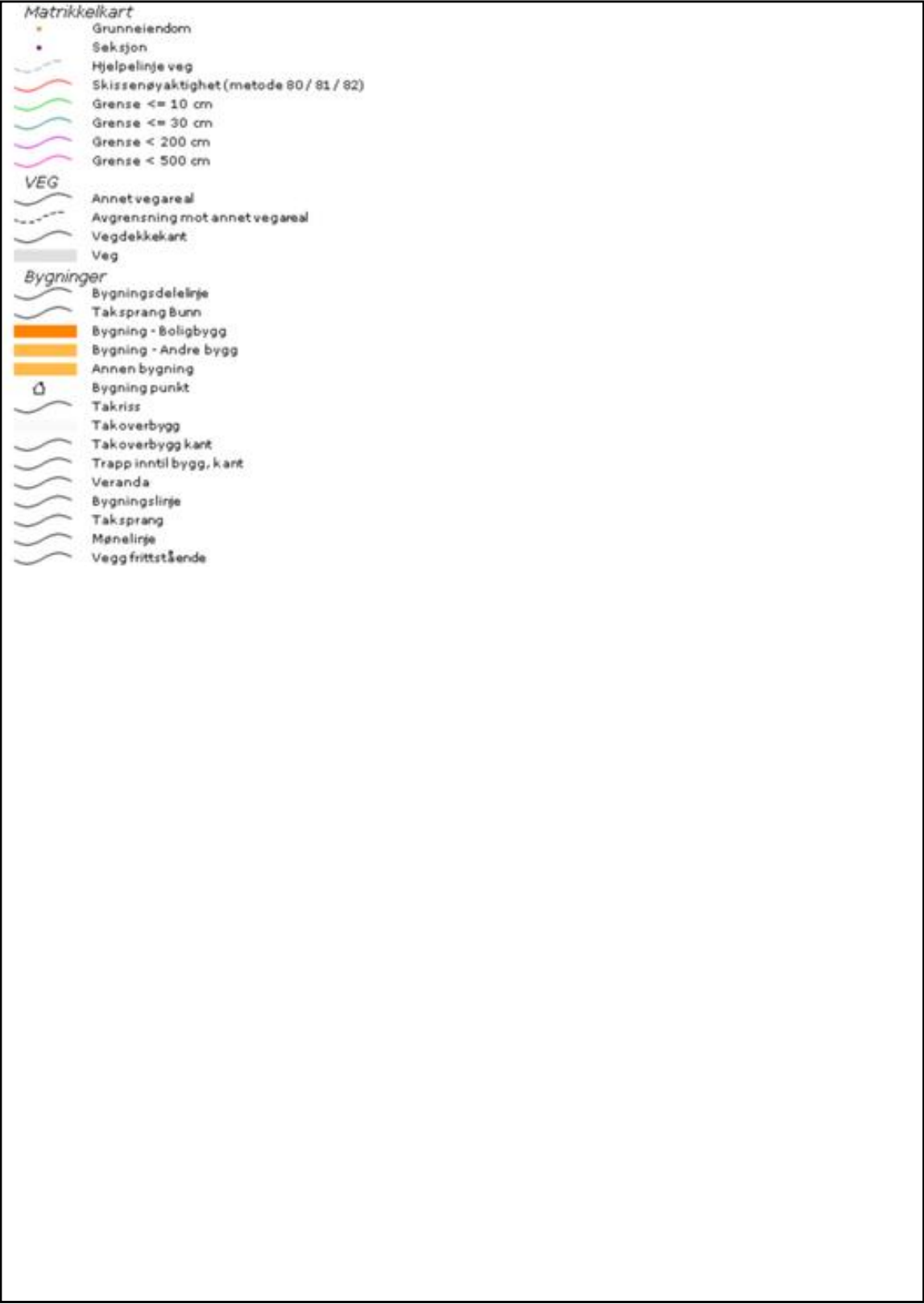
GISKE KOMMUNE
Bygg- og oppmålingskontoret

Vedlegg:	
Dok.dato	Tittel
28.06.2017	situasjonskart
28.06.2017	gjennomføringsplan 27.06.2017

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



Tegnforklaring





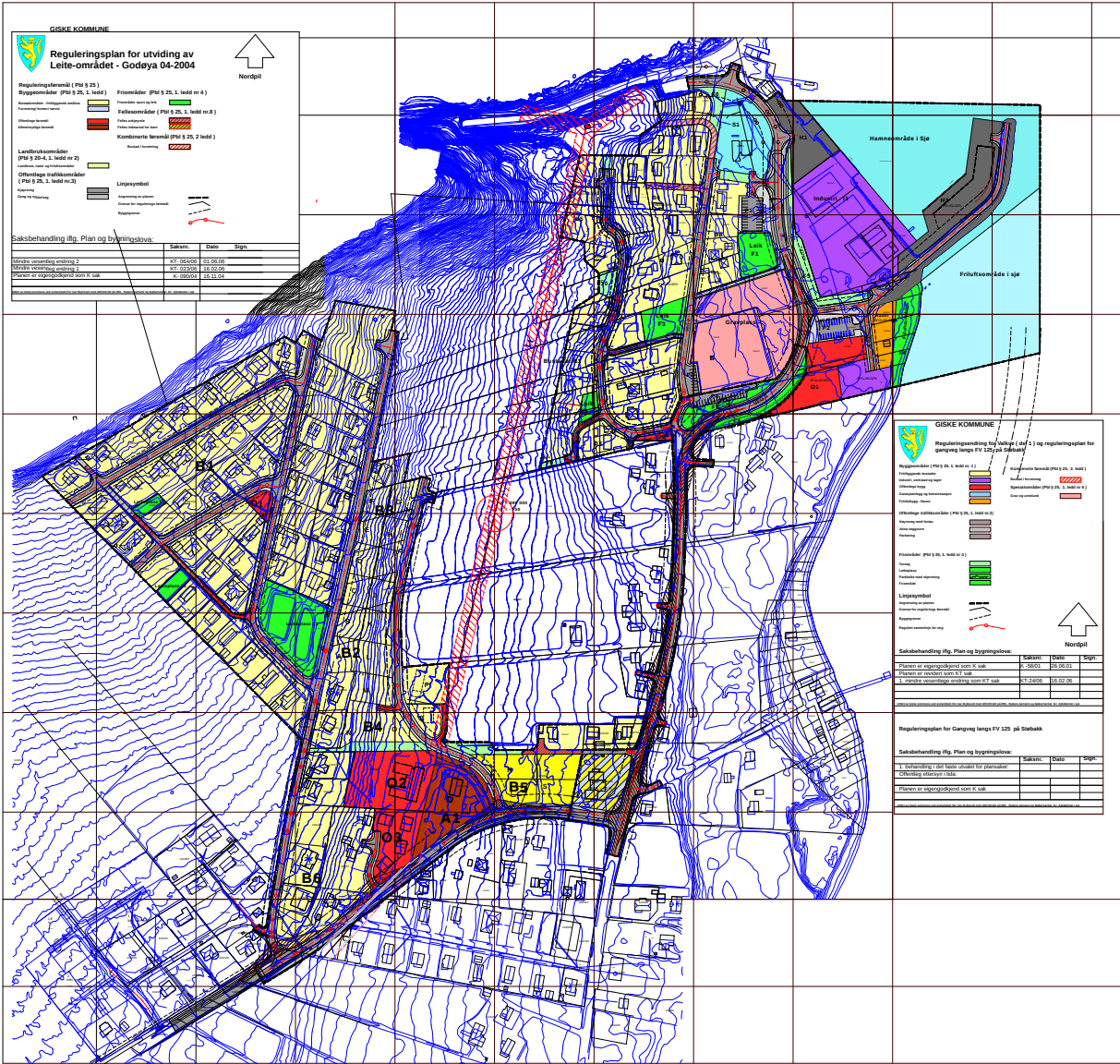
Reguleringsføresegner for Leite – området på Godøya

I samband med digitalisering av eksisterande planer er reguleringsplanen for Leitebakk frå 27.04.73 og Leite frå 08.11.88 samla i eit plandokument saman med ei utviding på nedsida av Leitebakk. Reguleringsvedtektene er endra i samsvar med den nye teksten for reguleringsføresegner i kommunen og plankartet har blitt mindre vesentleg endra.

Plan og Bygningslova med førsegner og Teknisk forskrift :

<http://www.lovdata.no/cgi-wift/lcles?doc=/sf/sf-19970122-0033.html>

<http://www.lovdata.no/all/hl-19850614-077.html>



Vedtak i komiteen for tekniske saker:
Vedtak i Giske kommunestyre:

1 AREALBRUK

1.1 Det regulerte området er på planen vist med plangrense. Arealet innanfor denne grensa er regulert etter § 25 i plan og bygningslova:

- Byggeområde (pbl §25,1. ledd nr. 1)
- Bustader, frittliggande
 - Bustader, konsentrert
 - Offentlege formål
 - Allmennyttige formål

- Offentlege trafikkområde (pbl §25, 1. ledd nr. 3)
- Køyreveg
 - Gang- og sykkelveg/fortau
 - Sideareal veg (grøft, skjering, fylling)
 - Busshaldeplass

- Friområde (pbl §25,1. ledd nr. 4)
- Turveg
 - Leikeplass

- Fareområde (pbl §25,1. ledd nr. 5)
- Høgspentlinje

- Spesialområde (pbl §25,1. ledd nr. 6)
- Frisiktsone ved veg

- Fellesområde (pbl §25,1. ledd nr. 7)
- Felles avkøyrsl

2 GENERELT

2.1 Andre lover og vedtekter
Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova og gjeldande bygningsvedtekter for Giske kommune.

2.2 Unnatak
Unnatak frå reguleringsføresegnene kan, der særlege grunnar talar for det, tillatast av bygningsrådet (Komiteen for tekniske saker - KT) innanfor ramma av plan- og bygningslova §§ 7 og 28-1 pkt 2 og bygningsvedtektene.

3 FELLES FØRESEGN

3.1 Byggjegranser

Byggjegranser mot offentlege vegar er vist på plankartet. Der byggjegranser ikkje er vist, gjeld reglane i veglova og i plan- og bygningslova §70 om avstand frå veg, annan bygning og eigedomsgrense.

3.2 Gesimshøgder
Gesimshøgde skal målast som definert i Teknisk forskrift til plan- og bygningslova. Tillatne gesimshøgder er oppgjevne under dei enkelte byggeområda i føresegnene.

3.3 Tiltak mot trafikkstøy
Nye bueiningar med tilhøyrande leike- og opphaldsareal skal tilfredsstille støykrava som er nedfalt i Norsk standard NS8175. Dette inneber at innandørs støynivå ikkje skal overstige 30 dBA, og at utandørs leike- og opphaldsareal ikkje skal ha høgare støynivå enn 55 dBA.

3.4 Gjerde og hekkar
Kommunen kan krevje at gjerde og hekkar mot offentleg veg blir plassert i tilstrekkeleg avstand frå regulert vegareal/ vegkant til at dei ikkje hindrar snørydding og anna vedlikehald av vegen.

3.5 Landskap og vegetasjon. Bevaring av tre.
I byggesøknadar skal eksisterande tre eller tregrupper som er verdfulle pga storleik/omfang, plassering eller art vere innmålt og vist på kartet. Søknaden skal vise kva tre som skal bevarast, samt planlagt ny vegetasjon. Ein skal også i størst mogleg grad prøve å ta vare på annan verdifull vegetasjon.

4 BYGGJEOMRÅDE

4.1 Bustader, frittliggande
Område B1 (Leitebø)– B2 (utbygd del av Leite), er regulert til frittliggjande einebustadar med tilhøyrande garasjer. Utnyttingsgraden er sett til BYA=30%.
For område B3 er utnyttingsgraden sett til BYA=30% med unntak av tomtene merka: E,F,G,H, og M,N,O,R og S.

Største gesimshøgde er sett til 4,5 m og største mønehøgde er sett til 7,5 m rekna frå gjennomsnittleg terrengnivå. Høgden er sett slik at dei skal gi rom for ein delvis nedgraven sokkeletasje, hovudetasje og loftsetasje med bustadrom. Garasjar skal ikkje ha større mønehøgde enn 5 m, og ikkje større grunnflate enn 50 m².
Før nye bustader blir tatt i bruk skal det i nærområdet vere tilrettelagt utandørs leike- og opphaldsplass for barn.
Kvar bueining skal ha to biloppstillingsplassar.

4.2 Bustader, konsentrert
På tomtene merka: E,F,G,H, og M,N,O,R og S.kan det byggast terrasserte rekkehus, kjeda einebustadar og fleirmannsbustader. Områda kan også nyttast til felles garasjeanlegg og uthus. Maks BYA, inkludert garasjeanlegg og uthus, er sett til 40% av tomtearealet. Maksimal gesimshøgde er sett til 9 m, og maksimal mønehøgde er sett til 12 m, rekna frå gjennomsnittleg terrengnivå.
Det skal generelt leggjast vekt på å skape uteopphaldsareal av god kvalitet. Det skal settast av tilstrekkeleg areal for sandleikeplass/ nærleikeplass. Leikeplassane skal ha ei hensiktsmessig form og og ein storleik på minst 100 m2. Før utbygging skal det utarbeidast ein situasjonsplan som viser heile området. Utbygginga skal skje etter denne planen.
Kvar bueining skal ha to biloppstillingsplassar.

4.3 Offentleg formål, omsorgssenter
Område O1 er sett av til offentleg formål, omsorgssenter.
Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA = 35%.

- Maksimal gesimshøgd er sett til kote 36,0, og maksimal mønehøgd er sett til kote 39,0. Dette tilsvarer om lag maksimalhøgdene på dagens bygg.
- 4.4

Offentleg formål, omsorgsbustader

Område O2 er sett av til offentlig formål, omsorgsbustader. Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA = 30%. Største gesimshøgd er sett til 3 m og største mønehøgd er sett til 5,5 m rekna frå gjennomsnittleg terrengnivå.
- 4.5

Allmennyttig formål, barnehage

Området A1 er sett av til allmennyttig formål, barnehage. Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA = 25%.

5 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

- 5.1

Køyreveg

Areala er avsett til offentlege køyreveggar. Standard for vegane er påført kartet. Når ny veg er bygd, skal det etablerast fartsreducerande tiltak i vegbana på grunnlag av eigen tiltaksplan, som skal godkjennast av kommunen.
- 5.2

Gang- og sykkelveg / fortau

Areala er avsett til offentlig gang- og sykkelveg / fortau. Standard er påført plankartet.
- 4.3

Sideareal veg/ annan veggrunn

Dette formålet omfattar areal som naturleg høyrer til vegane, som grøft, skjering, fylling. Slike areal skal jordslåast og tilstellast i samband med veganlegget.

6 OFFENTLEGE FRIOMRÅDE

- 6.1

Turveg

Turvegar er avmerka på plankartet. Turvegane skal framstå som stiar, med opparbeiding som er skånsam i terrenget. Det blir ikkje stilt tilsvarande krav til desse turvegane som til ein ordinær offentlig gangveg med omsyn til breidde, stigningsforhold mv. Det er ikkje intensjonen at stiane skal tilretteleggast for vinterbrøyting.
- 6.2

Leikeplass

Område for leik er merka L1, L2 og L3 på plankartet. Områda skal vere tilrettelagt for leik i grøne omgjevnadar. Område FrL2 – FrL5 kan opparbeidast med leikeapparat og enkle bygg som fremjar formålet for området. Natursteinsmurar, gangstier, sitjeplassar og parkmessige installasjonar kan opparbeidast. Det skal leggast vekt på ei opparbeiding som gir lite vedlikehald.

I område FrL4 skal området nærast samlevegen bevarast som naturområde. Det bør etablerast gjerde mot samlevegen. FrL6 skal nyttast som område for ballspel.
- 7 SPESIALOMRÅDE
- 7.1

Frisiktsone
- Side 4 av 5
- Vedlegg
- I området mellom frisiktlina og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane. Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona.
- 8 FELLESOMRÅDE
- 8.1

Felles avkøyrsl

I planen er det regulert inn felles avkøyrsl. Bruksrett til avkøyrslene er ikkje gitt gjennom denne føresegna, og må etablerast i tillegg til reguleringsplanen.
- ***
- Side 5 av 5
- 132 LEITET 29
- PROAKTIV.NO 133

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



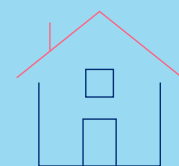
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser 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 Eiendomsmedling 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 budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

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

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Leitet 29, 6055 GODØYA. Gnr. 124, bnr. 246, i Giske kommune, oppdragsnr.: 83250171
Megler: Inge-André Godø, mobil: 46 41 31 90, e-post: inge@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Inge-André Godø

Eiendomsmegler MNEF/
Partner / Salgsleder
46 41 31 90
inge@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

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