

Velkommen til

Valderøyvegen 994, 6050 Valderøya

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Valderøyvegen 994
6050 Valderøya

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 390 000,-
Omkostninger	kr	110 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 500 840,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 500 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1972
BRA	226 m²
Soverom	2

Energimerke 

Velkommen til Valderøyvegen 994! Her får du en innholdsrik enebolig fra 1972, beliggende i et etablert og familievennlig område på Valderøya i Giske kommune. Deler av boligen er pusset opp og modernisert på 2000-tallet. Eiendommen har kort avstand til dagligvarebutikk, skoler og barnehager, samt kort vei til kommunesenteret med de fleste fasiliteter.

Boligen går over to plan og har en praktisk planløsning med gode oppholdsarealer. Fra stue/kjøkken er det utgang til en balkong på ca. 8 m², samt en romslig terrasse på ca. 75 m². På eiendommen er det også oppført en frittstående garasje med elbillader.

Velkommen til en hyggelig visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Miriam Sivertsen Underdal
Eiendomsmegler/Salgsleder

+47 452 80 197
miriam.sivertsen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Valderøyvegen 994, 6050 Valderøya.

Registerbetegnelse
Gnr. 189, Bnr. 57 i Giske kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 390 000,-
Omkostninger	kr	110 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 500 840,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 500 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 517 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 109 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 110 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 18 853,- pr. år 2026
Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feiing, renovasjon, slam og vann. Faktureres over 4 terminer.
Oppgitte avgifter er en prognose for 2026 og kan være avhengig av bruk.
Eiendomsskatt pr. år 2026: kr 4 507,-

Areal
BRA - i: 193 m²
BRA - e: 33 m²
BRA totalt: 226 m²
TBA: 83 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig:
1. etasje:
BRA - i: 99 m²
TBA: 83 m²

Underetasje:
BRA - i: 94 m²

Garasje:
BRA - e: 33 m²

Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger 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.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er 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.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2 soverom.
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier.

Boligtype
Enebolig.

Parkering
Parkering i garasje på ca. 33 m² . Det er installert elbillader. Ellers er det plass til parkering på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 2 034 m² på eiet tomt.
Tomten har skrående opparbeidet terreng. Det er gruset innkjørsel og biloppstillingsplass.
Det er etablert plen og div beplantning rundt eiendommen.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
Enebolig: 1972 ifølge takstmann.
Garasje: 1983 ifølge takstmann.

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder følgende:
1. etasje: Kjøkken, stue, bad, gang, to soverom, entré og trapperom.
Underetasje: Stue m/trapp, to soverom, to stk bod, gang, vaskerom og bad.

Her er det bruken av rommene som er beskrevet, ikke det som er godkjent. Se kommentar under "Andre relevante opplysninger".

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Standard
Innvendige overflater:
- Parkett, laminat, flis og betong på gulv.
- Tapet, trepanel og panelplater på vegg.
- Trepanel og himlingsplater i tak.

Bad 1. etasje:
Våtrommet har flislagte vegger og himlingsplater i taket. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger i hjørneløsning. Det er avtrekksventilasjon.

Vaskerom i underetasje:
Det er flis på gulv, betongstein/panel på vegger og trepanel i taket. Rommet har utslagsvask, varmtvannstank, stoppekran, rørfordeler, stakeluker og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Bad i underetasje:
Våtrommet har vegger med våtromsplater og himlingsplater i taket. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er avtrekksventilasjon, med tilluft via spalte i døren.

Kjøkken:
Det er montert kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rør-i-rør-systemet er ikke inspisert i rørskapet. Rørfordeleren og stoppekranen er plassert i vaskerommet. Det er eldre kobberrør til varmtvannstank og utslagsvask i vaskerommet, samt ved vanninntaket. - Innvendige avløpsrør er av plast. Staking kan utføres via stakeluker.
- Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
- Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stuen i underetasjen.
- Det er ca. 200 liters varmtvannstank. Varmtvannstanken er plassert i vaskerom.
- Det er sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i underetasjen.
- Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende ved Valderøyvegen på Nordstranda på Valderøya i Giske kommune. Kort avstand til både dagligvare, skoler og barnehager, samt kort vei til kommunesentrum med de fleste fasiliteter.

Adkomst
På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler1 skilt ved annonsert visning.

Byggemåte
Enebolig (1972):
Taket er tilnærmet flatt og tekket med asfaltpapp. Taket er besiktiget fra takflaten. Det er montert takrenner, nedløp og beslag av metall. Takkonstruksjonen består av sperrer med lukket loftskonstruksjon uten tilkomst. Type undertak er ukjent.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og stående bordkledning.

Vinduene er av tre og PVC med 2-lags glass. Det er også eldre trevinduer med 2-lags glass. Hovedytterdøren er av teak, mens ytterdøren i underetasjen er av PVC. Det er videre en skyvebalkongdør av aluminium med 2-lags glass.

Fra stue/kjøkken er det utgang til en balkong på ca. 8 m². Balkongen har betongdekke og rekkverk av malt tre. Under balkongen er det etablert plass for oppbevaring av redskap og ved.

Fra stue/kjøkken er det også utgang til en terrasse på ca. 75 m². Terrassen er oppbygget med bjelkelag og dekke av tre, samt levegg/rekkverk av malt tre.

Det er utvendig trapp av tre og dekorbetong.

Garasje (1983):
Garasjen på ca. 33 m² er oppført med betonggulv og vegger av lettklinkerblokker. Taket har skrå takkonstruksjon med tresperrer og er tekket med asfaltpapp. Garasjen har leddport av tre og sidedøren av PVC. Det er innlagt strøm og montert el bil lader. I bakkant av garasjen er det etablert oppbygde hyller/lagringsareal. Garasjen er ikke tilstandsvurdert, bare beskrevet. Merk. Det ble registrert fuktmerker på undertaket og deler av takkonstruksjonen, samt slitasje på takpappen.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Integrerte hvitevarer medfølger i den stand de er blitt brukt av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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 du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet

boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for bolighus, den 12.10.72, med følgende anmerkninger:
Kjelleretasje er ikke ferdig.
Inngangstrapp er ikke ferdig.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for 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.

Det foreligger byggemelding for garasjen datert 16.11.1978, men det foreligger ikke ferdigattest. Garasjen vurderes ikke å være søknadspliktig pga. størrelsen.

Oppvarming
Vedovn på stue i 1. etasjen, luft-til-luft varmepumpe i stue i underetasjen og elektriske varmekabler på badene. Ellers elektrisk oppvarming.

Det er inngått avtale om Norgespris for strøm for boligen, og avtalen følger målepunktet, slik at kjøper trer inn i avtalen i forbindelse med overtakelse. Bindingstiden gjelder t.o.m. 31.12.2026.

Norgespris på strøm innebærer en fast pris på strøm på 40 øre per kWh, og mva. kommer i tillegg. Norgespris er ikke en fastprisavtale i sluttbrukermarkedet, så nettleie, avgifter og påslag i avtalen med kraftleverandøren kommer i tillegg.
Kjøper må selv inngå strømavtale med kraftleverandør, så bindingen gjelder Norgespris, og ikke et særskilt strømselskap.

Det foreligger begrensninger i strømforbruket per måned knyttet til Norgespris, jfr. informasjon fra Regjeringen:
Norgespris gjelder for strømforbruk opp til 5 000 kWh per måned per målepunkt i boliger. For husholdninger med fjernvarme gjelder ordningen for forbruk opp til 4 500 kWh per måned. For fritidsboliger gjelder ordningen forbruk opp til 1 000 kWh per måned per målepunkt for Norgespris både for strøm og fjernvarme. For forbruk som er registrert på målepunktet til et boligselskap, dekkes opp til 5 000 kWh per måned per boenhet og opp til 1 000 kWh per måned per fritidsbolig i boligselskapet.

For nærmere informasjon:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Gult energimerke D. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Det er kun en boenhet i boligen.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og kommuneplanens arealdel er gjeldende, noe som kan innebære begrensninger i gjenoppbygging, påbygging, utvikling m.v. av eiendommen.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen sin arealdel 2018-2030 (Plan-ID 2014010), hvor eiendommen er avsatt til boligbebyggelse (nåværende) og andre sikringssoner.

Kommuneplaner:

Plantype: Kommuneplanens arealdel
Navn: Kommuneplanen sin arealdel 2018-2030
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 14.06.2018
Delarealer og arealbruk:
Boligbebyggelse, nåværende (2 034 m²)
Andre sikringssoner (2 034 m²)

Kommuneplaner under arbeid:

Navn: Kommuneplanen sin arealdel 2025-
Status: Planlegging igangsatt
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel ligger vedlagt i salgsoppgaven. Konfr. megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.
Privat vei, som vedlikeholdes av brukerne.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi kr 608 038,- og sekundærverdi kr 2 432 153,- for 2024.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Per Ketil Uggedal.

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 102650
Dato: 17.07.1968
Bestemmelse om veg

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Boligen grenser til skog/utmark, og det har tidvis blitt fanget mus i feller, men ikke hver høst, iht. selgers egenerklæringsskjema.

Det lokale eltilsynet ved Tafjord Kraftnett AS gjennomførte tilsyn av det elektriske anlegget den 04.02.2009, hvor det ble avdekket manglende dokumentasjon og samsvarserklæringer. Frist for retting ble satt til 20.05.2009. Det foreligger ikke opplysninger om hvorvidt forholdene er utbedret i ettertid.

Selger opplyser at det er levert inn en underskriftskampanje vedrørende støy fra havnen på nattestid i forbindelse med spolearbeid.

Moderniseringer:
2013:
- Nytt bad i 1. etasjen. Utført av Formo Mur.

2012:
- Nytt bad i 2. etasjen. Utført av Formo Mur.

2008:
- Mye av overflater og det elektriske ble renovert i 1. etasjen. Utført av fagfolk og Møre elektro AS.
- Nytt kjøkken. Utført av fagfolk.

2007:
- Byttet fra oljefyr til vedovn i 1. etasjen. Utført av Pd. Stavseth.

2005:
- Byttet tak. Utført av taktekker.

2000:
- Byttet avløpsrør fra husmur til septikktank. Utført av Nyhagen maskin og Valderhaug Rørhandel.
- Det er byttet bordkledning på 2 av veggsidene på 2000-tallet. Utført av fagfolk.

Meglers kommentar til areal:
Enebolig:
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder:
1. etasje:
- Bad og wc på byggemeldte tegninger er i dag slått sammen.
- Kjøkken og soverom på byggemeldte tegninger er i dag slått sammen til et stort kjøkken.
- Fra stue/kjøkken er det også utgang til en terrasse på ca. 75 m² som ikke vises på byggemeldte tegninger.

Underetasje:
- Hobbyrom og gang på byggemeldte tegninger er i dag slått sammen og det er etablert et soverom i dette rommet. En del av det opprinnelige hobbyrommet er avdelt og benyttes som bod i dag.
- Disponibelt rom på byggemeldte tegninger er i dag innredet som soverom.

- Bod på byggemeldte tegninger er i dag bad.
- To boder på de byggemeldte tegningene er i dag slått sammen og er vaskerom.
- Den største boden er godkjent som vaskerom iht. byggemeldte tegninger.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring er søknadspliktige tiltak. Tiltakene er ikke omsøkt, og det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Det gis ingen garanti for at en eventuell søknad vil bli godkjent. For byggesaker omsøkt før 01.01.1998, hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet, kan kommunen pålegge eier å iverksette tiltak for å få byggesaken korrekt avsluttet, slik at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle kostnader og konsekvenser knyttet til de ulovlige forholdene og manglende dokumentasjon, jf. oppdragsansvarlig.

Garasje:
Det foreligger garasjetegninger i kommunens arkiv som viser flere alternative garasjetyper med ulike mål. Det fremgår ikke hvilken av garasjetypene som er godkjent for eiendommen. Dagens garasje er på ca. 33 m² og samsvarer ikke med målene angitt på tegningene vi har mottatt.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 4 419,-
Fotograf kr. 6 600,-
Tilstandsrapport kr. 23 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt

- Takstfirma (TTE Consult AS)
- Fotograf (J.C Eiendomsfoto v/ John Colbensen)
*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Følgende tinglyste heftelser eller rettigheter medfølger fra hovedbølet.

1968/102650-2/58 17.07.1968
Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: KNR: 1532 GNR: 189 BNR: 12

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen.

Tilstandsrapport/takst
Utført 13-10-2026 av Trond-Erik Reitan-Hagen i Tte Consult DA.
Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:
Enebolig oppført i 1972. Boligen går over to plan med underetasje og 1. etasje. Boligen har balkong med utgang fra stue/kjøkken på ca 8m2, samt en terrasse med utgang fra stue/kjøkken på ca. 75 m². På eiendommen er det oppført en frittstående garasje med el- bil lader. Deler av eneboligen har på 2000 tallet blitt pusset opp og modernisert. Boligen fremstår med normal standard, men kjøper må påregne vedlikehold/oppgradering på flere bygningsdeler som følge av alder og vanlig bruksslitasje.

Takstmann sin kommentar til areal:
Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
I forhold til tegninger stemplet 13. okt. 1971 er det registrert flere endringer i planløsningen. I 1. etasje er et tidligere soverom delvis innlemmet i kjøkken og delvis i bad. Balkongdør på kjøkkenet er fjernet. I underetasjen er tidligere vaskerom omgjort til bod. Én bod er omgjort til bad, en annen bod er omgjort til vaskerom, mens den siste boden er innlemmet i bad og vaskerom. Et tidligere disponibelt rom benyttes i dag som soverom. Veggen mellom gang og hobbyrom er fjernet, og arealene utgjør nå en stue. Det er også etablert et nytt soverom og en bod i deler av hobbyrommet (nå stue). Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel samt fasadeendringer er søknadspliktig. Det foreligger ingen dokumenter i kommunen som viser at dette er omsøkt. Det er ikke registrert noe ferdigattest på boligen, megler kan informere mer om dette.

Garasje
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det foreligger garasjetegninger i kommunens arkiv som viser flere alternative garasjetyper med ulike mål. Det fremgår ikke av dokumentasjonen hvilken garasjetype som er godkjent for eiendommen. Dagens garasje har et areal på ca. 33 m² og samsvarer ikke med målene som fremgår av tegningene. Det er derfor ikke mulig å kontrollere dagens garasje mot godkjente tegninger.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3 (store eller alvorlige avvik):
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Eldre vindu
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng
- Innvendig > Overflater - gulv
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Innvendig > Innvendige dører
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
- Tomteforhold > Septiktank
- Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater gulv
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv

- Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i deler av trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Gjelder støttemur ved trappen til terrassen.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger har opplyst om følgende i egenerklæringsskjemaet som ligger vedlagt salgsoppgaven:
1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja. Sprekt flis under vegghengt toalett (tettet med silikon i sprekken)

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: sprekk i flis terttet med silikon

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013
Firmanavn: Formo Mur
Beskrivelse av arbeidet: Flising gulv vegger

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:
- Ny membran,tettesjikt og sluk

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- Ja. Har vært lekasje tak garasje.
Saltutslag/ fukt 2014 kjeller bod annmerket i tidligere takst/If Boligsjekk

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
1: Hvilket år ble jobben fullført?: 2011
Firmanavn: Bjerknes Bygg
Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer og noe bordkledning

2: Hvilket år ble jobben fullført?: 2005
Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Lag nytt takkteking ca. 2005

Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Beskrivelse av arbeidet: Byttet noe bord kledning 2016 gjort av huseiger

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- Ja. ReF If Bolig sjekk 2014 Utført av Antisimex : synlig symptomer på utilsiktet fukt er observert

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- Ja. Boligen grenser til skog/utmark og det har blitt fanget mus i feller men ikke hver høst. Har katt so m gjerne kommer inn for å vise fangst.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000
Firmanavn: Valderhaug Rørhandel
Beskrivelse av arbeidet: Byttet rør fra husmur til septikk tank da det var hull i Usikker på årstall men graving ut ført av Nyhagen maskin og byttet rør av rørlegger usikker på hvilket firma da det var en liten jobb Ref Brev fra Årim ukjent dato

Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000
Beskrivelse av arbeidet: Usikker på årstall Graving utført av Nyhagen maskin
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- Ja.

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
- Ja. ref punkt 15
Etter gråvann ble lagt til septikktank av rølegger så har jeg hatt årlig frekvens på tømming for å unngå problem etter råd, da tanken er fra byggeår og da var det ikke vanlig å legge gråvann i den.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- Ja. Feier hevder rør fra ovn til pipe er for langt inne i skorstein i 2025. ovnen har vert i bruk fra 2007 og montert av folk fra PD Stafset og pipen har vært feiet regelmessig og ingen har an merket det før. Åpen observasjon hos feier

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2007
Firmanavn: Pd Stafseth
Beskrivelse av arbeidet: Fjernet Peis/oljefyr stue erstattet med ny vedovn Fjernet ved ovn kjeller, skorstein blendet.

Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Beskrivelse av arbeidet: Fjernet ovn kjeller Hull tettet av Håndverker mur pusset

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008
Firmanavn: Møre Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Byttet meste av elektrisk ledninger og punkt sikringskap osv. fra 2008 og utover Plantec €lektro gjorde noe i 1996 Montert nytt skap og El bil lader garasje 2025 Møre Elektro Alt elktro arbeid er utført av Møre elektro siden 2008

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Usikker på når kjeller ble innredet om det var i byggeår eller senere

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- Ja. If Bolig sjekk utført av Anticimex 2014
Møretakst 2016
Privat meglern 2022 Verdivurdering

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- Ja. Det har blitt levert inn underskrift kampanje på støy fra havn nattestid ved spolearbeid
37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja. har vært lekasje på garasje tak og det vises på takbjelker inne i garsje, taket er nå tett men har blitt en plass der det samler seg vann oppå taket

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005
Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt tak årstall 2005 Usikker på firma
navnet

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja.
Ufaglært arbeid:
1: Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Laget parkering til bobil ved siden av garsje

2: Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: fjerninga av jord på fylt pukk og grus arbeid gjort av huseiger

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger

innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Selgers egenerklæringsskjema datert 16.10.26
- Tilstandsrapport datert 13.10.26
- Byggemeldte tegninger datert 20.10.72
- Midlertidig brukstillatelse datert 12.10.72
- Byggemelding garasje datert 16.11.78
- Regulerings- og kommuneplankart datert 31.08.26
- Kommuneplanen sin arealdel 2018-2030
- Vegstatuskart datert 31.08.26
- Grunnkart datert 31.08.26
- Oversikts- og eiendomskart datert 31.08.26
- Brev fra det lokale eltilsynet ved Tafjord Kraftnett AS datert 20.02.09
- Energiattest
- Tinglyst skyldskifte datert 22.06.68

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Miriam Sivertsen Underdal
Eiendomsmegler/Salgsleder
Telefon: 452 80 197
Epost: miriam.sivertsen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
Besøksadresse: St Olavs plass 1, 6002 Ålesund
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


RAPIDO














Cider








SONOS














































CANDY
AEG












Panasonic


994


994







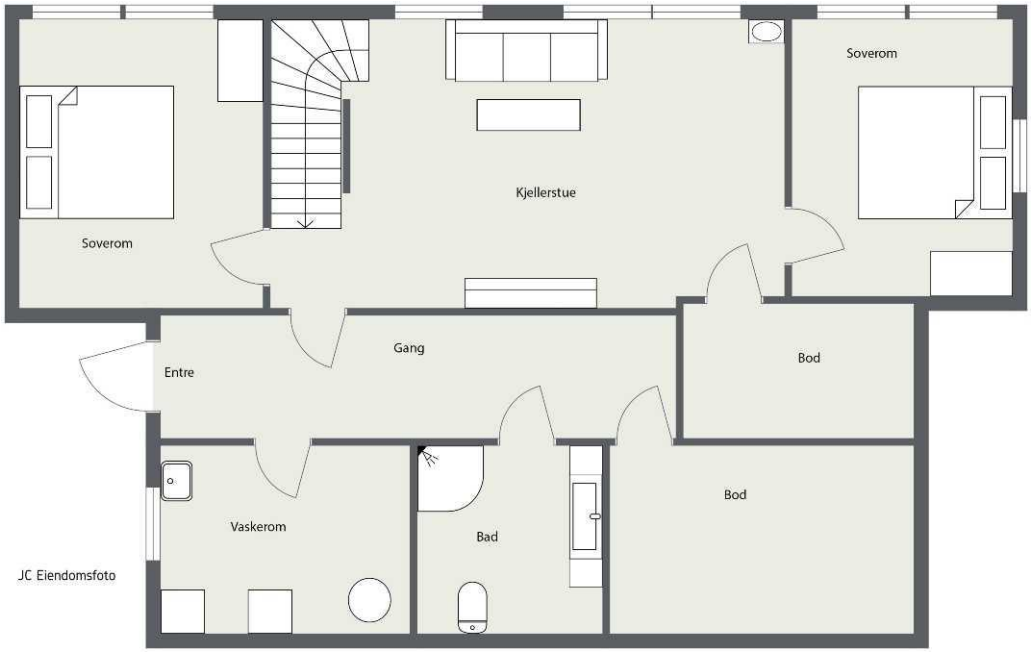








Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.





Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

VALDERØYVEGEN 994

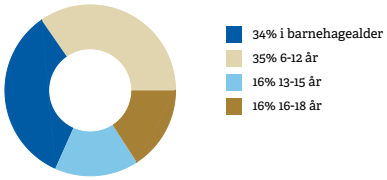
OFFENTLIG TRANSPORT

Sætra Linje 3	**3 min** 0.3 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	**5 min**

SKOLER

Valderøy barneskule (1-7 kl.) 458 elever, 22 klasser	**4 min** 2.3 km
Giske ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 28 klasser	**4 min** 2.5 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	**15 min** 14.9 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	**16 min** 14.1 km

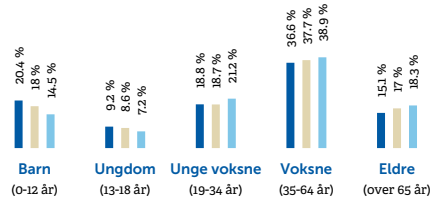
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**38%**	**33%**
Ikke gift	**54%**	**54%**
Separert	**4%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Oksnes-gjøsun...	544	197
Kommune: Giske	8 597	3 557
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sætra barnehage (0-5 år) 79 barn	**8 min** 0.8 km
Nordstrand barnehage (0-5 år) 104 barn	**12 min** 1 km
Daggry barnehage (0-5 år) 70 barn	**23 min** 2 km

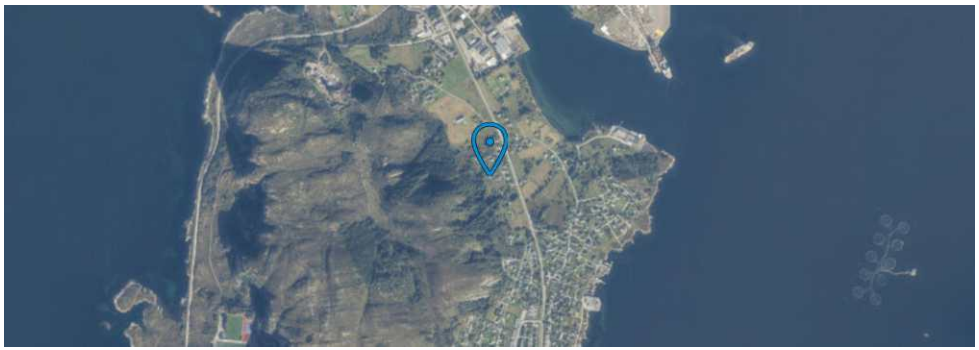
DAGLIGVARE

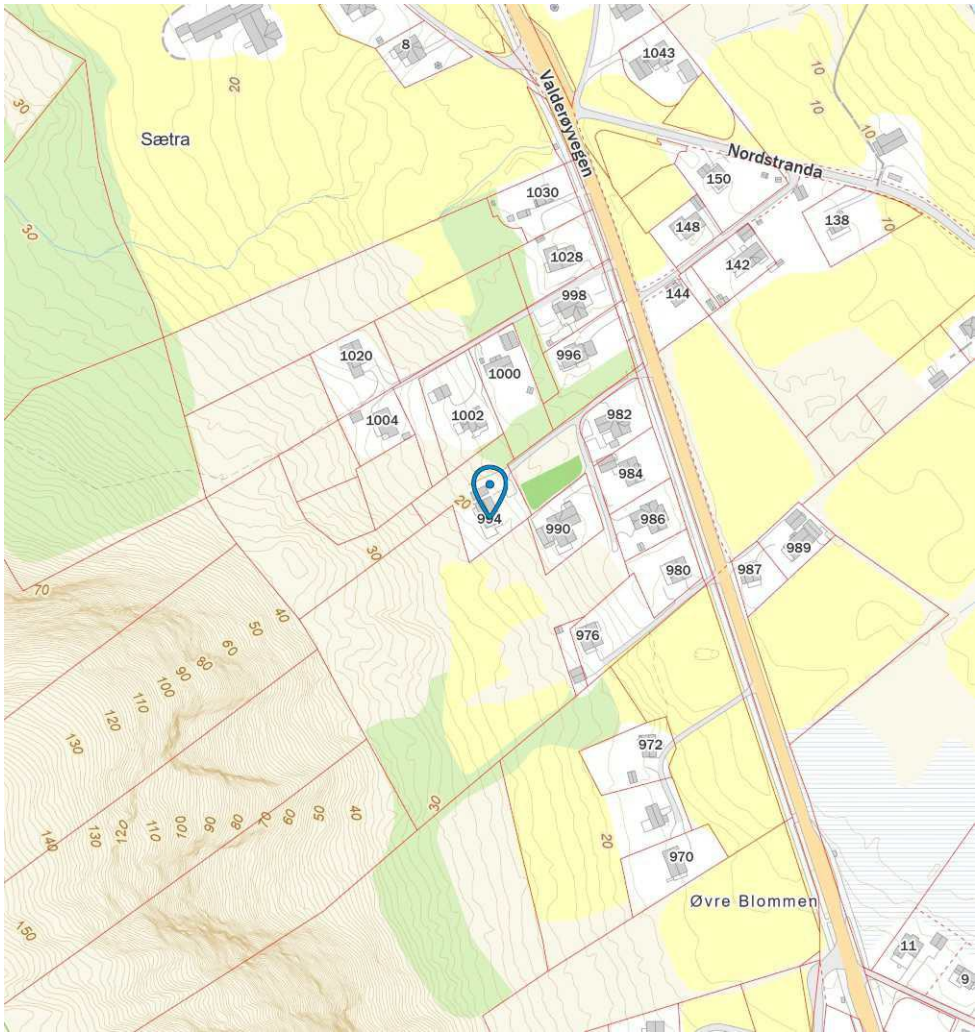
Rema 1000 Giske	**11 min**
Eurospar Valderøy Post i butikk	**21 min** 1.9 km

SPORT

Valderøy barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	**3 min** 2 km
Giske kommunale idrettshall Aktivitetshall	**4 min** 3.3 km
Giske Treningssenter	**2 min**
Sprek365 Giske	**2 min**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Uggedal, Per Ketil
16.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Per Ketil Uggedal

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1996
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Valderøyvegen 994
6050 Valderøya

1532-189/57/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• Ja

Sprekt flis under vegghengt toalett (tettet med silikon i sprekken)

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Beskrivelse av arbeidet: sprekk i flis, tettet med silikon

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
   Firmanavn: Formo Mur
   Beskrivelse av arbeidet: Flising gulv vegger

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran,tettesjikt og sluk

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• Ja

Har vært lekasje tak garasje.

Saltutslag/ fukt 2014 kjeller bod annmerket i tidligere takst/If Boligsjekk

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

   Firmanavn: Bjerknes Bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer og noe bordkledning

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

   Firmanavn: Ukjent

   Beskrivelse av arbeidet: Lag nytt takkteking ca 2005

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet noe bord kledning 2016 gjort av huseiger

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- **Ja**

ReF If Bolig sjekk 2014 Utført av Antisimex : synlig symptomer på utilsiktet fukt er observert

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- **Ja**

Boligen grenser til skog/utmark og det har blitt fanget mus i feller men ikke hver høst.
Har katt so m gjerne kommer inn for å vise fangst.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Valderhaug Rørhandel

Beskrivelse av arbeidet: Byttet rør fra husmur til septikk tank da det var hull i Usikker på årstall men graving ut ført av Nyhagen maskin og byttet rør av rørlegger usikker på hvilket firma da det var en liten jobb Ref Brev fra Årim ukjent dato

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

   Beskrivelse av arbeidet: Usikker på årstall Graving utført av Nyhagen maskin

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

- **Ja**

ref punkt 15

Etter gråvann ble lagt til septikktank av rølegger så har jeg hatt årlig frekvens på tømming for å unngå problem etter råd, da tanken er fra byggeår og da var det ikke vanlig å legge gråvann i den.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Ja**

Feier hevder rør fra ovn til pipe er for langt inne i skorstein i 2025. ovnen har vert i bruk fra 2007 og montert av folk fra PD Stafset og pipen har vært feiet regelmessig og ingen har an merket det før. Åpen observasjon hos feier

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Pd Stafseth

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet Peis/oljefyr stue erstattet med ny vedovn Fjernet ved ovn kjeller, skorstein blendet.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Beskrivelse av arbeidet: Fjernet ovn kjeller Hull tettet av Håndverker mur pusset

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Møre Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet meste av elektrisk ledninger og punkt sikringskap osv. fra 2008 og utover Plantec €lektro gjorde noe i 1996 Montert nytt skap og El bil lader garasje 2025 Møre Elektro Alt elktro arbeid er utført av Møre elektro siden 2008

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Usikker på når kjeller ble innredet om det var i byggeår eller senere

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

If Bolig sjekk utført av Anticimex 2014
Møretakst 2016
Privat meglern 2022 Verdivurdering

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Ja**

Det har blitt levert inn underskrift kampanje på støy fra havn nattestid ved spolearbeid

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

har vært lekasje på garasje tak og det vises på takbjelker inne i garsje, taket er nå tett men har blitt en plass der det samler seg vann oppå taket

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

   Firmanavn: Ukjent

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt tak årstall 2005 Usikker på firma navnet

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Laget parkering til bobil ved siden av garsje

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: fjerninga av jord på fylt pukk og grus arbeid gjort av huseiger

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Enebolig
Valderøyvegen 994 , 6050 VALDERØYA
GISKE kommune
gnr. 189, bnr. 57

Markedsverdi

4 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 28.09.2026 **Rapportdato:** 13.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20030-2233 **Eiendomsverdi ref nr:** CJ2573

Autorisert foretak: Tte Consult A/S **Sertifisert Takstingeniør:** Trond-Erik Reitan-Hagen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TTE Consult AS

TTE CONSULT A/S – Din tekniske rådgiver i byggeprosjekter
Hos TTE CONSULT A/S kombinerer vi faglig tyngde med lokal forankring for å levere teknisk rådgivning du kan stole på. Vi holder til i Ålesund og tilbyr tjenester innen tilstandsvurdering, verditaksering, reklamasjonsoppdrag, uavhengig kontroll, overtakelser og prosjektledelse – alt med fokus på kvalitet, presisjon og trygghet for våre kunder.

Hvorfor velge oss?

- Fagkompetanse: Vi er medlem av Norsk takst, og våre konsulenter har solid erfaring fra byggebransjen.
- Trygghet: Vi utfører uavhengige kontroller og takseringer som gir deg et klart bilde av boligens tilstand og verdi.
- Effektivitet: Med moderne verktøy og strukturert prosjektledelse sikrer vi fremdrift og kvalitet i alle ledd.
- Lokal tilstedeværelse: Vi kjenner markedet og byggeskikken i Møre og Romsdal – og er alltid nær deg.

Vår visjon
Vi skal være en pålitelig partner for meglere, entreprenører og privatpersoner.

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig

Trond-Erik Reitan-Hagen
Uavhengig Takstingeniør
trond.erik@tteconsult.no
464 45 070

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • 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 lovlighet (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 2026

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

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

Valderøyvegen 994 , 6050 VALDERØYA
Gnr 189 - Bnr 57
1532 GISKE

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1972. Boligen går over to plan med underetasje og 1. etasje. Boligen har balkong med utgang fra stue/kjøkken på ca 8m2, samt en terrasse med utgang fra stue/kjøkken på ca. 75 m². På eiendommen er det oppført en frittstående garasje med el- bil lader. Deler av eneboligen har på 2000 tallet blitt pusset opp og modernisert. Boligen fremstår med normal standard, men kjøper må påregne vedlikehold/oppgradering på flere bygningsdeler som følge av alder og vanlig bruksslitasje

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltpapp og er besiktiget fra taket. Det er nedløp, takrenner og beslag av metall. Taket er tilnærmet flatt, med sperrekonstruksjon og lukket loftkonstruksjon uten tilkomst. Type undertak er ukjent.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og stående bordkledning. Vinduene er av tre og PVC med 2-lags glass. Det er eldre trevinduer med 2-lags glass. Ytterdører med teak hovedytterdør, PVC ytterdør i underetasjen og skyvebalkongdør i aluminium med 2-lags glass. Det er balkong med utgang fra stue/kjøkken på ca 8m2. Balkongen er oppbygget av betongdekke og rekkverk i malt tre. Det er etablert plass for lagring av redskap og ved under balkongen. Det er terrasse med utgang fra stue/kjøkken på ca. 75 m². Terrassen er oppbygget av bjelkelag i tre, dekke i tre og levegg/rekkverk i malt tre. Det er en utvendig trapp av tre og dekorbetong.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av parkett, laminat, flis og betong. Vegger har tapet, trepanel og panelplater. Himling har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner består av trekonstruksjoner, med betong mot grunn. Det er mursteinspipe og vedovn i stuen i 1. etasje. Det er en malt tretrapp. Det er formpressede innerdører og fylte kompaktdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje 1 › Bad:
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Lokalt fall mot sluk er ca. 9 mm ved badekar og ca. 16 mm ved dusjhjørnet. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 20 mm ved badekar og ca. 23 mm ved dusjhjørnet. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom:
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har en alder og en tilstand som gjør at undertegnede vurderer at våtrommet bør komplett rehabiliteres. Dette gjør at undertegnede ikke har tilstandsvurdert våtrommet punkt for punkt, men laget en generell vurdering i dette kapittelet. Overflater og årsaken til vurderingen listes opp under:

Overflater:
Det er flis på gulv, betongstein/panel på vegger og trepanel i himling. Rommet har utslagsvask, varmtvannstank, stoppekran, rørfordeler, stakeluker og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Vurdering:
Rommet har naturlig avtrekk, og mangler tilstrekkelig tilluft. Sluket er et eldre plastsluk. Det er registrert sprekker i flis og områder uten flis, og det kan ikke konstateres tettesjikt på vegg eller gulv, noe som gjør at tettesjiktene i våtrommet vurderes til å ikke fungere.
Hovedårsaken til Tilstandsgrad 3-vurderingen er skader og mangler ved tettesjiktet.

Våtrom › Underetasje › Bad:
Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himlingsplater i innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 5 mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 17 mm. Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Tilluft via spalte i dør.

KJØKKEN Gå til side

Det er montert kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rør-i-rør-systemet er ikke inspisert i rørskapet. Rørfordeleren og stoppekranen er plassert i vaskerommet. Det er eldre kobberrør til varmtvannstank og utslagsvask i vaskerommet, samt ved vanninntaket. Innvendige avløpsrør er av plast. Staking kan utføres via stakeluker. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stuen i underetasjen.
Det er ca. 200 liters varmtvannstank. Varmtvannstanken er plassert i vaskerom. Det er sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i underetasjen. Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Fuktsikringen og dreneringen er ukjent. Materialet som er benyttet til opparbeidelse av boligens tomt og fundament er også ukjent. Oppgitt byggeår er 1972. Grunnmuren er oppført i betongstein (ref. tidligere takstrapport), og det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.
Forstøtningsmurene er av betong. Tomten har skrående opparbeidet terreng. Det er gruset innkjørsel og biloppstillingsplass. Det er etablert plen og div beplantning rundt eiendommen.
Avløpsledningene er av ukjent type fra 1972, med septiktank og overløp til offentlig avløpsnett. Vannledningene er av ukjent type fra 1972, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er septiktank i betong fra 1972.

Valderøyvegen 994 , 6050 VALDERØYA
Gnr 189 - Bnr 57
1532 GISKE

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	226 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	193 m²
Totalpris	4 350 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

I forhold til tegninger stemplet 13. okt. 1971 er det registrert flere endringer i planløsningen. I 1. etasje er et tidligere soverom delvis innlemmet i kjøkken og delvis i bad. Balkongdør på kjøkkenet er fjernet. I underetasjen er tidligere vaskerom omgjort til bod. Én bod er omgjort til bad, en annen bod er omgjort til vaskerom, mens den siste boden er innlemmet i bad og vaskerom. Et tidligere disponibelt rom benyttes i dag som soverom. Veggen mellom gang og hobbyrom er fjernet, og arealene utgjør nå en stue. Det er også etablert et nytt soverom og en bod i deler av hobbyrommet (nå stue). Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel samt fasadeendringer er søknadspliktig. Det foreligger ingen dokumenter i kommunen som viser at dette er omsøkt. Det er ikke registrert noe ferdigattest på boligen, megler kan informere mer om dette.

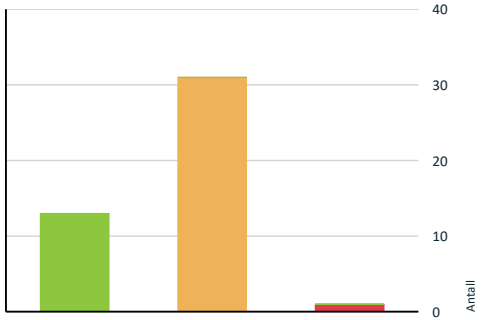
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger garasjetegninger i kommunens arkiv som viser flere alternative garasjetyper med ulike mål. Det fremgår ikke av dokumentasjonen hvilken garasjetype som er godkjent for eiendommen. Dagens garasje har et areal på ca. 33 m² og samsvarer ikke med målene som fremgår av tegningene. Det er derfor ikke mulig å kontrollere dagens garasje mot godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

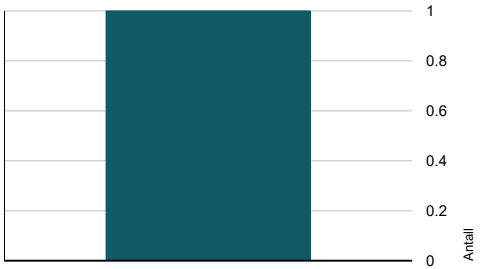
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Eldre vindu	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Valderøyvegen 994 , 6050 VALDERØYA
Gnr 189 - Bnr 57
1532 GISKE

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det mangler håndløper på vegg i deler av trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.	
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Gjelder støttemur ved trappen til terrassen.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Ref. tidlgere takstrapport

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må forventes

Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	Nytt bad i 1. etasjen. Utført av Formo Mur.
2012	Modernisering	Nytt bad i 2. etasjen. Utført av Formo Mur.
2008	Modernisering	Mye av overflater og det elektriske ble renovert i 1. etasjen. Utført av fagfolk og Møre elektro AS.
2008	Modernisering	Nytt kjøkken. Utført av fagfolk.
2007	Modernisering	Byttet fra oljefyr til vedovn i 1. etasjen. Utført av Pd. Stavseth.
2005	Modernisering	Byttet tak. Utført av taktekker.
2000	Modernisering	Byttet avløpsrør fra husmur til septikktank. Utført av Nyhagen maskin og Valderhaug Rørhandel.
	Modernisering	Det er byttet bordkledning på 2 av veggsidene på 2000-tallet. Utført av fagfolk.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltpapp og er besiktiget fra taket.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er registrert noe mose på taket.

Konsekvens/tiltak
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Mose bør fjernes fra taket for å forhindre skade på tekkingen og redusert levetid, samt for å unngå økt risiko for fuktinntrengning.





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Det er nedløp, takrenner og beslag av metall.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er tilnærmet flatt, med sperrekonstruksjon og lukket loftkonstruksjon uten tilkomst. Type undertak er ukjent.

Vurdering av avvik:
- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

Valderøyvegen 994 , 6050 VALDERØYA
Gnr 189 - Bnr 57
1532 GISKE

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og stående bordkledning.
Merk: Bordkledningen på sørøst- og sørvestveggen ble skiftet ut i 2007, ifølge eier.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist utilstrekkelig gnagesikring (musetetting) på ytterveggene.
- Det er registrert noe slitasje på den eldre bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Det bør utføres nødvendig vedlikehold og overflatebehandling av den eldre bordkledningen for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge levetiden til ytterveggene.
Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for råte, fuktskader og redusert beskyttelse av konstruksjonen.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre og PVC med 2-lags glass.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Eldre vindu

Beskrivelse

Det er eldre trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Gjelder eldre vindu i soverom i underetasjen.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører med teak hovedytterdør, PVC ytterdør i underetasjen og skyvebalkongdør i aluminium med 2-lags glass.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong med utgang fra stue/kjøkken på ca 8m2. Balkongen er oppbygget av betongdekke og rekkverk i malt tre. Det er etablert plass for lagring av redskap og ved under balkongen.

Vurdering av avvik:
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Det er registrert tegn til utettheter i malingen i betonghimlingen under balkongen.
- Det er registrert mosegro på betongdekket.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Mose bør fjernes fra betongdekket for å hindre fuktopphopning og redusere risikoen for frostsprengning og skader på konstruksjonen. Regelmessig rengjøring og vedlikehold anbefales for å forlenge balkongens levetid.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Tilstandsrapport





TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

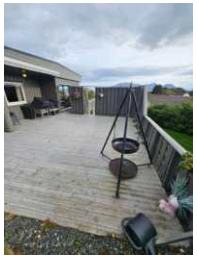
Det er terrasse med utgang fra stue/kjøkken på ca. 75 m². Terrassen er oppbygget av bjelkelag i tre, dekke i tre og levegg/rekkverk i malt tre.
Merk: Terrassedekket bør behandles i nær fremtid.

Vurdering av avvik:

• Leveggen er skjev og delvis løs.

Konsekvens/tiltak

• Leveggen bør rettes opp og festes forsvarlig for å unngå videre skjevhet og risiko for at den løsner helt, noe som kan medføre fare for personskade eller ytterligere skader på konstruksjonen.





⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en utvendig trapp av tre og dekorbetong.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av parkett, laminat, flis og betong.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mykt underlag på gulvet i stuen og soverommene i underetasjen. Dette har ført til at skjøtene glipper ved tråkking, og det oppstår knitring/knirk i selve gulvet.

• Det er registrert slitasje på parkettgulvet i stuen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å utbedre eller forsterke underlaget for å sikre stabilitet i gulvet og forhindre videre glipping og knirk.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt slitasje, redusert komfort og mulig skade på gulvet over tid.

Valderøyvegen 994 , 6050 VALDERØYA
Gnr 189 - Bnr 57
1532 GISKE

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

• Det anbefales å vurdere utskifting eller overflatebehandling av parkettgulvet for å oppnå ønsket estetisk standard.
Konsekvensen av slitasje er redusert visuell kvalitet, men det medfører ingen funksjonelle eller bygningsmessige skader.





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger har tapet, trepanel og panelplater. Himling har trepanel og himlingsplater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner består av trekonstruksjoner, med betong mot grunn.
Merk: Det ble målt høydeforskjeller gjennom hele rommet i stue (ca. 12 mm) og soverom (ca. 6 mm) i underetasjen, samt kjøkken (ca. 19 mm) og stue (ca. 18 mm) i 1. etasje.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og vedovn i stuen i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Feier har informert om at røykrøret fra vedovnen i 1. etasje er plassert for langt inn i pipen (ref. brannvesen).

Konsekvens/tiltak

• Røykrøret bør undersøkes av fagperson, og nødvendige tiltak bør gjennomføres for å sikre korrekt montering. Feil Røykrøret må ikke stikke inn i skorsteinen, da dette kan føre til dårlig trekk og problemer ved feiing av skorsteinen

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er utført med laminat, betong og fliser. Veggene er innvendig utforede vegger på grunnmur, baderomsplater og betong/mur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er 14,6%.
Merk: Det ble ikke utført fuktmåling i bakkant av boligen da det er betong/mur mot terreng, samt baderomsplater. Fuktmålinger ble derfor utført i soverom. Når fuktprosenten i rom under terrenget er målt til under 16%, indikerer dette at fuktighetsnivået er innenfor sikre og akseptable grenser. Dette betyr at det er lav risiko for fuktrelaterte problemer som mugg, soppvekst eller strukturelle skader. En fuktprosent under 16% anses generelt som tørr, og det er derfor ikke nødvendig med tiltak for fuktredusering i dette området. Det er likevel viktig å opprettholde god ventilasjon og regelmessig overvåke fuktighetsnivåene for å sikre at de forblir stabile over tid. Gjør oppmerksom på at dette kun er en stikkprøve, og at det kan være utfordringer andre steder i underetasjen, hvor hulltaking ikke er foretatt.

Vurdering av avvik:

• Det er tidligere registrert noe saltutslag på yttervegg i den ene boden i underetasjen mot terreng. Ved befaringen ble det ikke observert store mengder saltutslag (se bilde).

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å holde ytterveggen under oppsyn og sjekke jevnlig for saltutslag.
Saltutslag kan indikere fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som over tid kan føre til skader på murverket og redusert innemiljø.
Ved økende eller vedvarende saltutslag bør årsaken kartlegges og nødvendige tiltak vurderes for å hindre videre fuktproblematikk.

Tilstandsrapport





Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en malt tretrapp.
Det er registrert normal slitasje i trappen, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i deler av trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er formpressede innerdører og fylte kompaktdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.

• Enkelte dører bør justeres.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak

• Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Lokalt fall mot sluk er ca. 9 mm ved badekar og ca. 16 mm ved dusjhjørnet.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Valderøyvegen 994 , 6050 VALDERØYA
Gnr 189 - Bnr 57
1532 GISKE

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist en sprekk i flis ved toalettet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Sprekkene i flisene bør utbedres for å hindre vanninntrengning til underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 20 mm ved badekar og ca. 23 mm ved dusjhjørnet.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i soverommet. Måleresultatet er 6.
Merk: Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke ett svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet har en alder og en tilstand som gjør at undertegnede vurderer at våtrommet bør komplett rehabiliteres. Dette gjør at undertegnede ikke har tilstandsvurdert våtrommet punkt for punkt, men laget en generell vurdering i dette kapittelet. Overflater og årsaken til vurderingen listes opp under:

Overflater:
Det er flis på gulv, betongstein/panel på vegger og trepanel i himling. Rommet har utslagsvask, varmtvannstank, stoppekran, rørfordeler, stakeluker og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Vurdering:
Rommet har naturlig avtrekk, og mangler tilstrekkelig tilluft. Sluket er et eldre plastsluk. Det er registrert sprekker i flis og områder uten flis, og det kan ikke konstateres tettesjikt på vegg eller gulv, noe som gjør at tettesjiktene i våtrommet vurderes til å ikke fungere.

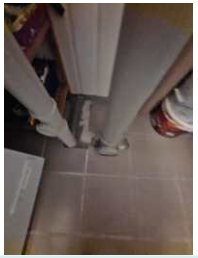
Hovedårsaken til Tilstandsgrad 3-vurderingen er skader og mangler ved tettesjiktet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i vegg mellom vaskerom og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 10,4
Merk: Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke ett svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himlingsplater i innvendig tak.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 5 mm.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Valderøyvegen 994 , 6050 VALDERØYA
Gnr 189 - Bnr 57
1532 GISKE

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 17 mm.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon. Tilluft via spalte i dør.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 10,6.
Merk: Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke ett svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er montert kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Merk: Eier har kjøpt ny avtrekksventilator, men denne var ikke montert ved befaringen. Det anbefales å teste denne ved visning eller overtakelse.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rør-i-rør-systemet er ikke inspisert i rørskapet. Rørfordeleren og stoppekranen er plassert i vaskerommet. Det er eldre kobberrør til varmtvannstank og utslagsvask i vaskerommet, samt ved vanninntaket.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Rørfordeleren er montert på vegg i et rom uten tettesjikt og uten tett skap, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader ved eventuelle lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det bør etableres et tett fordelerskap med dreneringsmulighet til sluk, eller andre kompenserende tiltak for å sikre mot lekkasjer.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje fra rørfordeleren.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast. Staking kan utføres via stakeluker.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stuen i underetasjen.
Merk: 2 Års kontroll varmepumpe utført av Alfa Miljø 2/10/26

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er registrert rustdannelse på utvendig del av varmepumpen.

Konsekvens/tiltak

Valderøyvegen 994 , 6050 VALDERØYA
Gnr 189 - Bnr 57
1532 GISKE

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre rustdannelsen på utedelen av varmepumpen, for eksempel ved rengjøring og overflatebehandling, for å hindre videre korrosjon og forlenget levetid på anlegget. Dersom rusten får utvikle seg, kan det føre til redusert funksjon, lekkasjer eller behov for utskifting av deler.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstank. Varmtvannstanken er plassert i vaskerom.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er plassert i et rom med sluk, men det er ikke etablert membran/tettesjikt på gulv. Det er derfor fare for at det kan oppstå skadet på tilstøtende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres membran eller annet egnet tettesjikt på gulvet for å hindre at vann ved eventuell lekkasje fra varmtvannstanken trenger inn i tilstøtende konstruksjoner.
Konsekvensen av manglende tettesjikt er økt risiko for fuktskader og følgeskader på bygget.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i underetasjen.

Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringen og dreneringen er ukjent. Materialet som er benyttet til opparbeidelse av boligens tomt og fundament er også ukjent. Oppgitt byggeår er 1972.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i betongstein (ref. tidligere takstrapport), og det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.



Tilstandsrapport





TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert avflassing av maling på støttemuren ved inngangspartiet til underetasjen.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Gjelder støttemur ved trappen til terrassen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres vedlikehold i form av rengjøring og overflatebehandling av muren.
Konsekvensen av manglende tiltak er videre nedbrytning av overflaten, som kan føre til redusert levetid og økt behov for reparasjoner.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten har skrående opparbeidet terreng. Det er gruset innkjørsel og biloppstillingsplass. Det er etablert plen og div beplantning rundt eiendommen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type fra 1972, med septiktank og overløp til offentlig avløpsnett. Vannledningene er av ukjent type fra 1972, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Merk: Avløpsrør fra husmur til septikktank er byttet.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det er septiktank i betong fra 1972.

Vurdering av avvik:

Valderøyvegen 994 , 6050 VALDERØYA
Gnr 189 - Bnr 57
1532 GISKE

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

• Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer.

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Det mangler håndløper på vegg i deler av trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Gjelder støttemur ved trappen til terrassen.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

193 m²/193 m²

Enebolig: Kjøkken, 2 Stuer, 2 Bad, 2 Gang, 4 Soverom, Entré, Trapperom, 2 Bod, Vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 33 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 350 000

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.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 650 000

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	**4 350 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 350 000**

Markedsvurdering

Enebolig oppført i 1972. Boligen går over to plan med underetasje og 1. etasje. Boligen har balkong med utgang fra stue/kjøkken på ca 8m2, samt en terrasse med utgang fra stue/kjøkken på ca. 75 m². På eiendommen er det oppført en frittstående garasje med el- bil lader. Deler av eneboligen har på 2000 tallet blitt pusset opp og modernisert. Boligen fremstår med normal standard, men kjøper må påregne vedlikehold/oppgradering på flere bygningsdeler som følge av alder og vanlig bruksslitasje

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

Sammenlignbare salg

Valderøyvegen 994 , 6050 VALDERØYA
Gnr 189 - Bnr 57
1532 GISKE

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordstranda 55 ,6050 VALDERØYA				17-10-2022	4 000 000	**3 600 000**		3 600 000	**21 429**
	168 m²	1964	4 sov							
2	Grovenbakken 11 ,6050 VALDERØYA				16-09-2025	3 900 000	**3 800 000**		3 800 000	**20 213**
	185 m²	1962	2 sov							
3	Valderøyvegen 976 ,6050 VALDERØYA				30-10-2025	4 200 000	**3 985 000**		3 985 000	**20 025**
	176 m²	1971	1 sov							
4	Nordstranda 70 ,6050 VALDERØYA				11-05-2026	3 200 000	**3 200 000**		3 200 000	**19 632**
	163 m²	1933	4 sov							
5	Valderøyvegen 976 ,6050 VALDERØYA				13-07-2023	3 950 000	**3 785 000**		3 785 000	**19 020**
	176 m²	1971	1 sov							
6	Grovenbakken 6 ,6050 VALDERØYA				19-12-2023	3 300 000	**3 100 000**		3 100 000	**18 902**
	164 m²	1973	0 sov							
7	Øvre Nordstranda 33 ,6050 VALDERØYA				26-05-2026	3 390 000	**3 300 000**		3 300 000	**18 232**
	181 m²	1963	3 sov							
8	Kolåsbakken 32 ,6050 VALDERØYA				27-04-2026	2 990 000	**2 850 000**		2 850 000	**15 160**
	188 m²	1972	4 sov							

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og eiendomsskatt ca.	Kr.		23 300
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**23 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 240 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 650 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		290 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**170 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 820 000**

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.		850 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**850 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 650 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

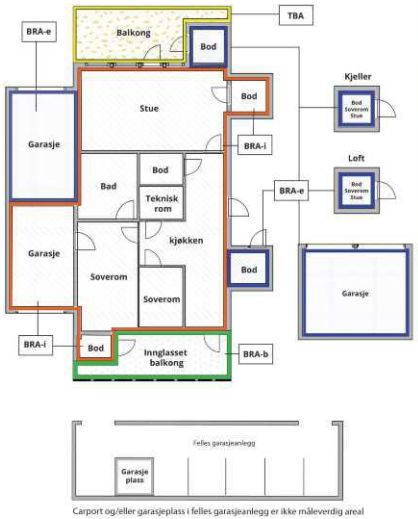
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	99			99	83
Underetasje	94			94	
SUM	**193**				**83**
SUM BRA	**193**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Kjøkken, stue, bad, gang, soverom, entré, soverom 2, trapperom		
Underetasje	Stue m/trapp, soverom, bod, soverom 2, gang, vaskerom, bad, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I forhold til tegninger stemplet 13. okt. 1971 er det registrert flere endringer i planløsningen. I 1. etasje er et tidligere soverom delvis innlemmet i kjøkken og delvis i bad. Balkongdør på kjøkkenet er fjernet. I underetasjen er tidligere vaskerom omgjort til bod. Én bod er omgjort til bad, en annen bod er omgjort til vaskerom, mens den siste boden er innlemmet i bad og vaskerom. Et tidligere disponibelt rom benyttes i dag som soverom. Veggen mellom gang og hobbyrom er fjernet, og arealene utgjør nå en stue. Det er også etablert et nytt soverom og en bod i deler av hobbyrommet (nå stue). Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel samt fasadeendringer er søknadspliktig. Det foreligger ingen dokumenter i kommunen som viser at dette er omsøkt. Det er ikke registrert noe ferdigattest på boligen, megler kan informere mer om dette.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se kommentar under byggetegninger.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1		33		33	
SUM		**33**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

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

Valderøyvegen 994 , 6050 VALDERØYA
Gnr 189 - Bnr 57
1532 GISKE

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger garasjetegninger i kommunens arkiv som viser flere alternative garasjetyper med ulike mål. Det fremgår ikke av dokumentasjonen hvilken garasjetype som er godkjent for eiendommen. Dagens garasje har et areal på ca. 33 m² og samsvarer ikke med målene som fremgår av tegningene. Det er derfor ikke mulig å kontrollere dagens garasje mot godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.9.2026	Trond-Erik Reitan-Hagen	Takstingeniør
	Marius Maaseide	Takstmann
	Per Ketil Uggedal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	189	57		0	2034 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Valderøyvegen 994

Hjemmelshaver
Uggedal Per Ketil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Valderøyvegen på Nordstranda på Valderøya i Giske kommune. Kort avstand til både dagligvare, skoler og barnehager, samt kort vei til kommunesentrum med de fleste fasiliteter.

Adkomstvei

Adkomst via privat vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger ikke i et regulert område
For eiendommen gjelder: Kommuneplanen sin arealdel 2018-2030, Plantype: Kommuneplanens arealdel, Status: Endelig vedtatt arealplan, Ikrafttredelse:14.06.2018. Boligbebyggelse nåværende
Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse

Om tomten

Tomten har skrående opparbeidet terreng. Det er gruset innkjørsel og biloppstillingsplass. Det er etablert plen og div beplantning rundt eiendommen.

Valderøyvegen 994 , 6050 VALDERØYA
Gnr 189 - Bnr 57
1532 GISKE

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1983

Kommentar
Ref. tidligere takstrapport

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må forventes

Beskrivelse
Garasjen på ca. 33 m² er oppført med betonggulv og vegger av lettklinkerblokker. Taket har skrå takkonstruksjon med tresperrer og er tekket med asfaltpapp. Garasjen har leddport av tre og sidedøren av PVC. Det er innlagt strøm og montert el-bil lader. I bakkant av garasjen er det etablert oppbygde hyller/lagringsareal. Garasjen er ikke tilstandsvurdert, bare beskrevet. Merk. Det ble registrert fuktmerker på undertaket og deler av takkonstruksjonen, samt slitasje på takpappen.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	31.08.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	28.09.2026	Kjøper må lese gjennom egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	28.09.2026	Anbefaler at kjøper setter seg inn i kommunale dokumenter.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

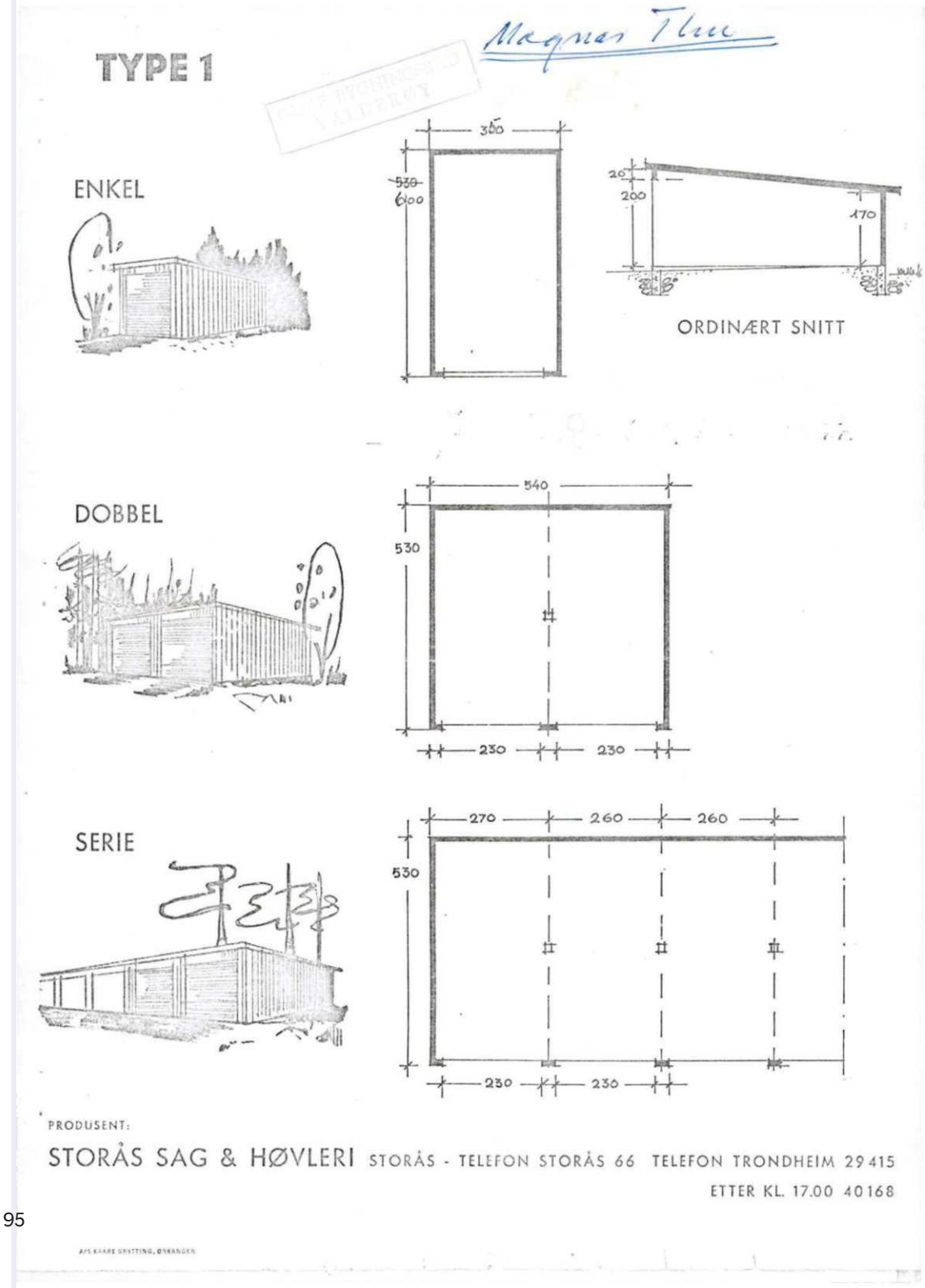
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

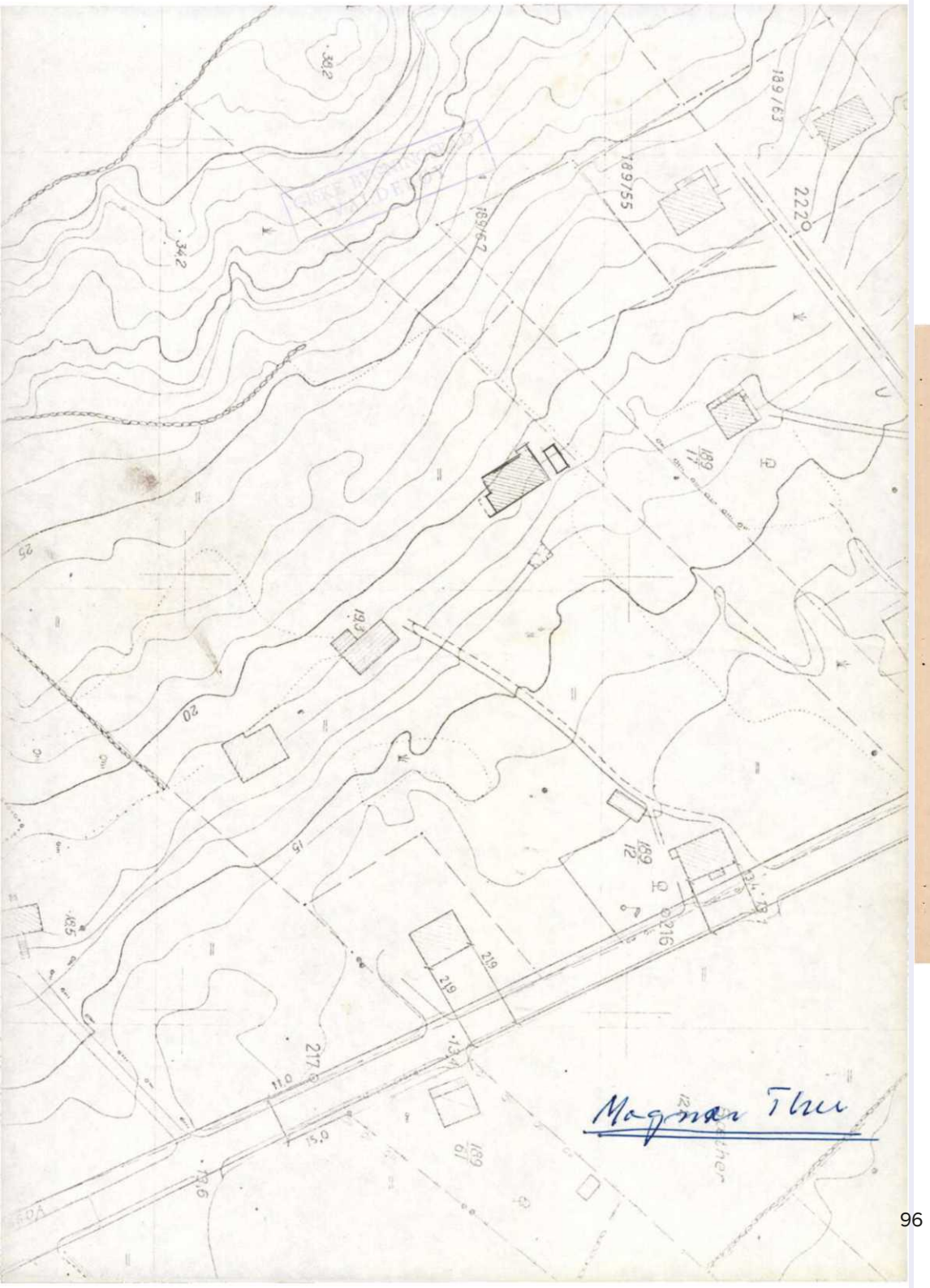
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

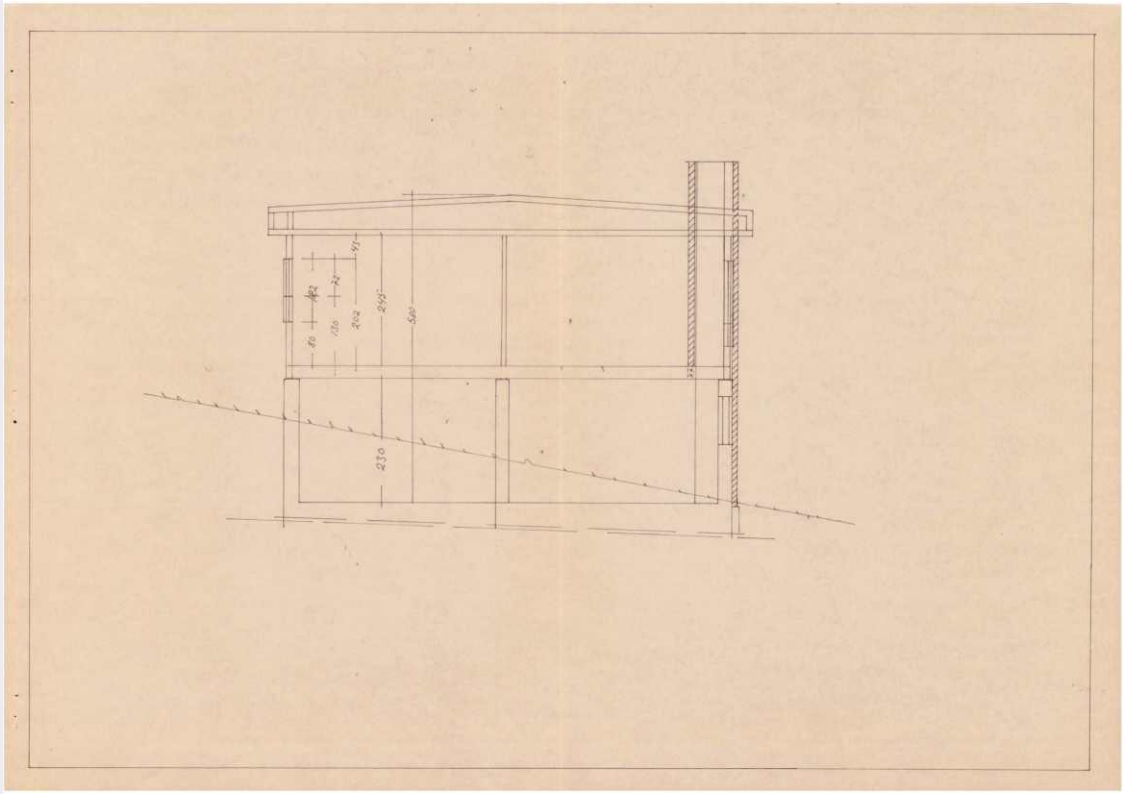
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

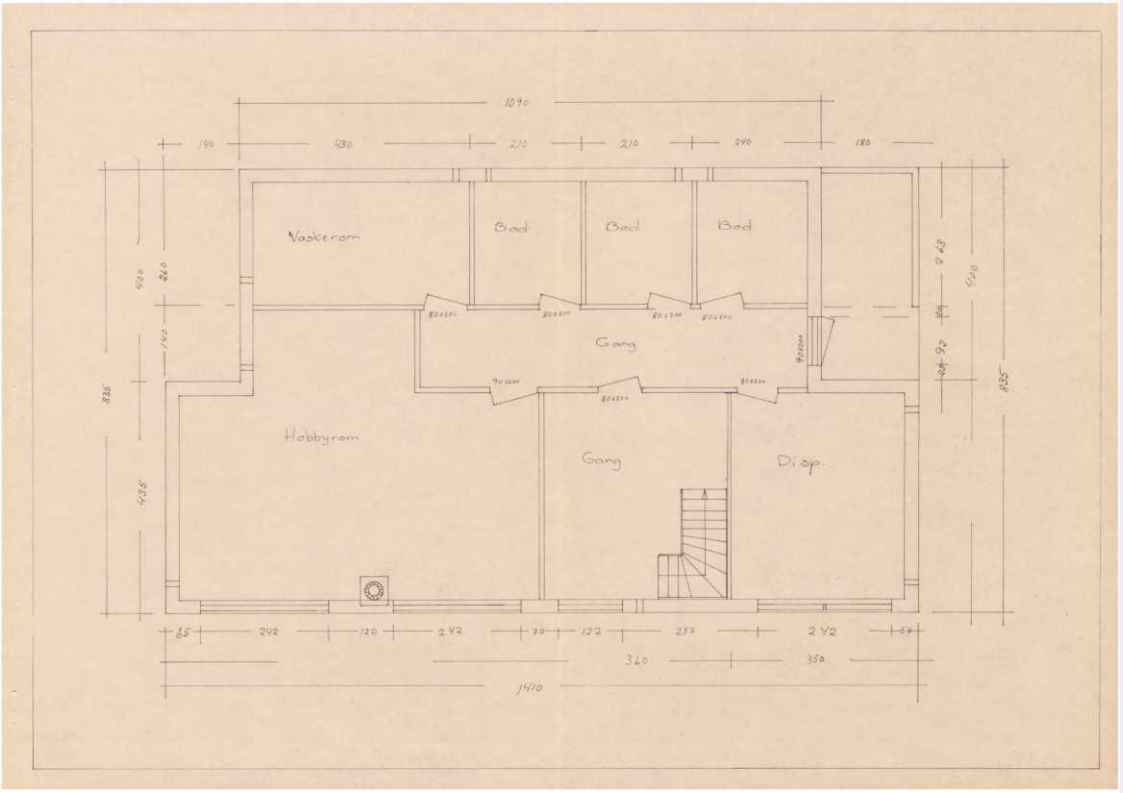
PERSONVERN

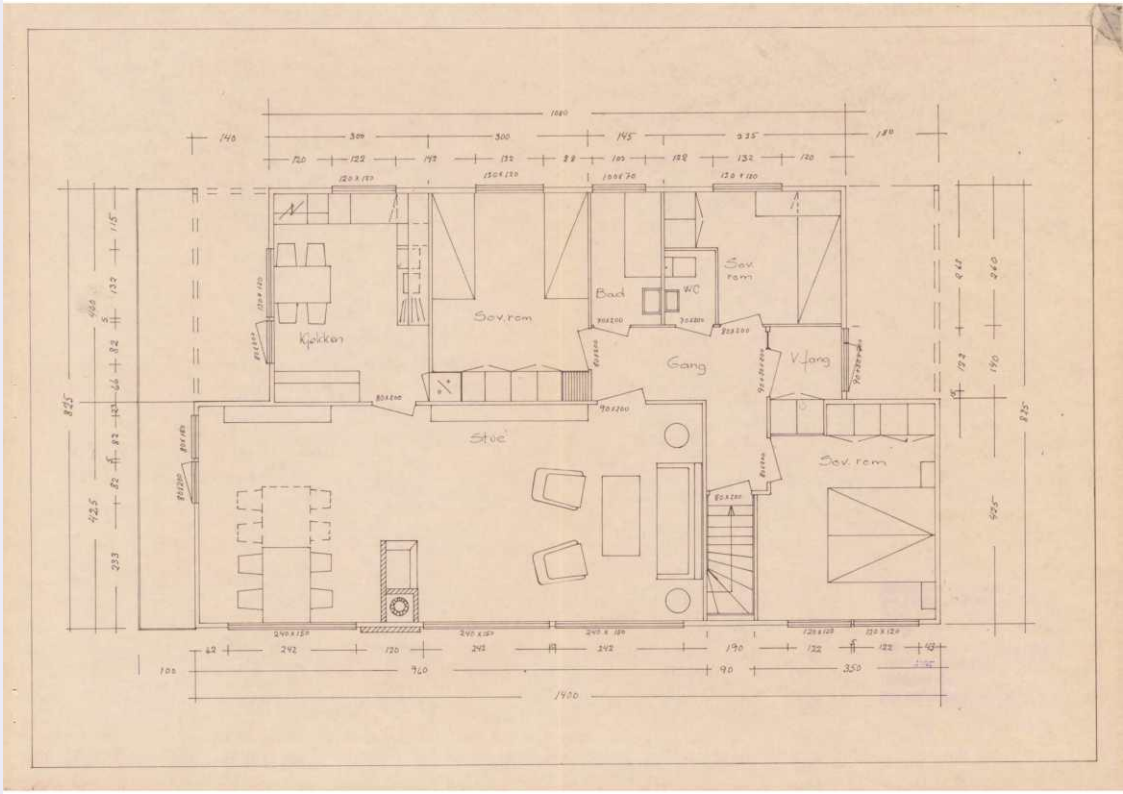
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

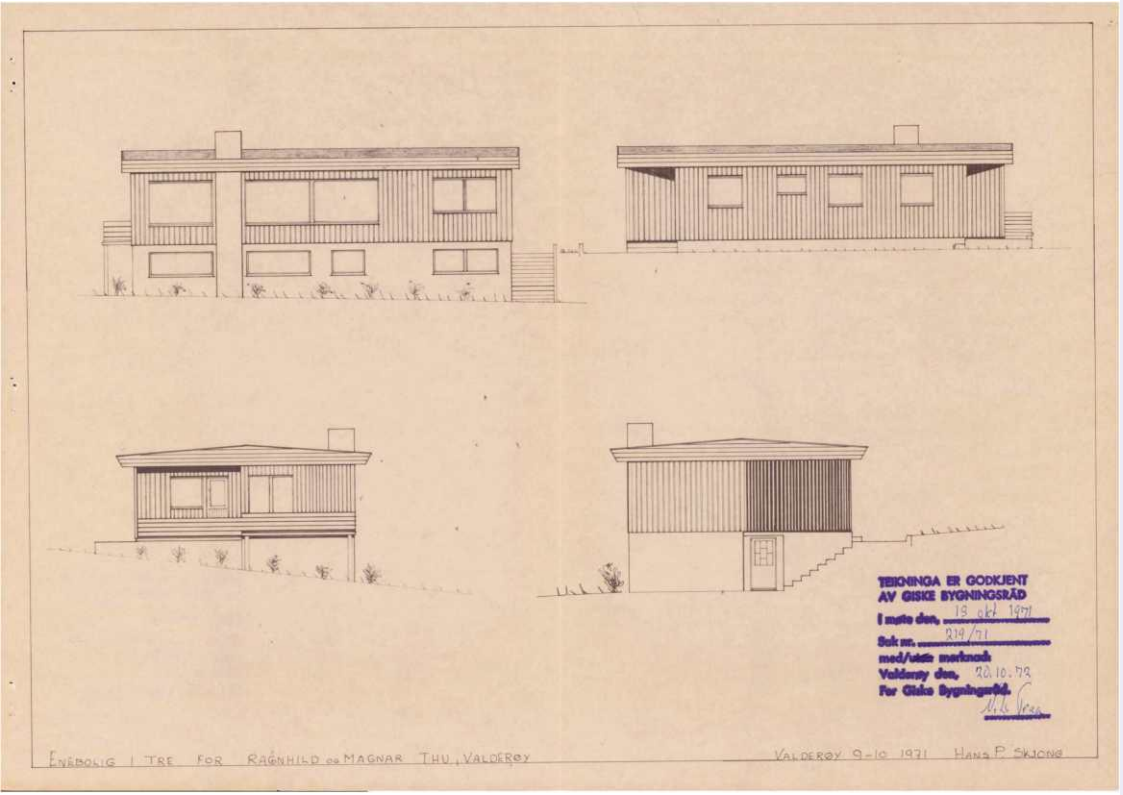



189/63
189/55
189/62
2220
342
189/11
189/12
216
219
217
Magnan Theu




Vaskerom
Bad
Bad
Bad
Gang
Hobbyrom
Gang
Disp.


Kjøkken
Sov.rom
Bad
WC
Sov. rom
Gang
V.fang
Stue
Sov.rom



BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Ragnhild og Magnar Thu
Herr Magnar Thu

6050 VALDERØY

Etter besiktigelse foretatt den 12.10.72 gis herved midlertidig brukstillatelse av bustadhus på eiendommen

UTSIKTEN g.nr. 189 b.nr. 57 i Giske

Merknader:

Kjelleretasje ikkje ferdig.
Inngangstrapp " -"-

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen .....

Valderøy den 12.10.1972

Olav Rønning
-byggeleiar-

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

GISKE BYGNINGSRÅD Side 380

PROTOKOLL

Valderøy, den 8.11. 19 78 Sak nr. 299

GISKE BYGNINGSRÅD VALDERØY

Magnar Thu. Byggemelding garasje.

Magnar Thu har ved byggemelding motteken 8.11.78 vedlagt 2 sett teikningar, situasjonskart i M 1:1000 og underskriven nabovarsel av Josef Storheim om at han ingen merknad har til byggeplanane, anmeldt bygging av garasje på gnr. 189, bnr. 57 i Giske.

Garasjen skal oppførast av sementblokker og aluminiums tak brannherdig utføring.

Andreas Sæther er oppført som ansvarshavande og han har generell ansvarsrett i Giske kommune.

VEDTAK:

Giske bygningsråd godkjenner dei framlagde planane for oppføring av ny garasje på gnr. 189, bnr. 57 for Magnar Thu, og då i samsvar med innsend teikning og byggemelding, og i samsvar med bygningslova, brannlova, byggeforskriftene og vedtektene til bygningslova for Giske kommune.

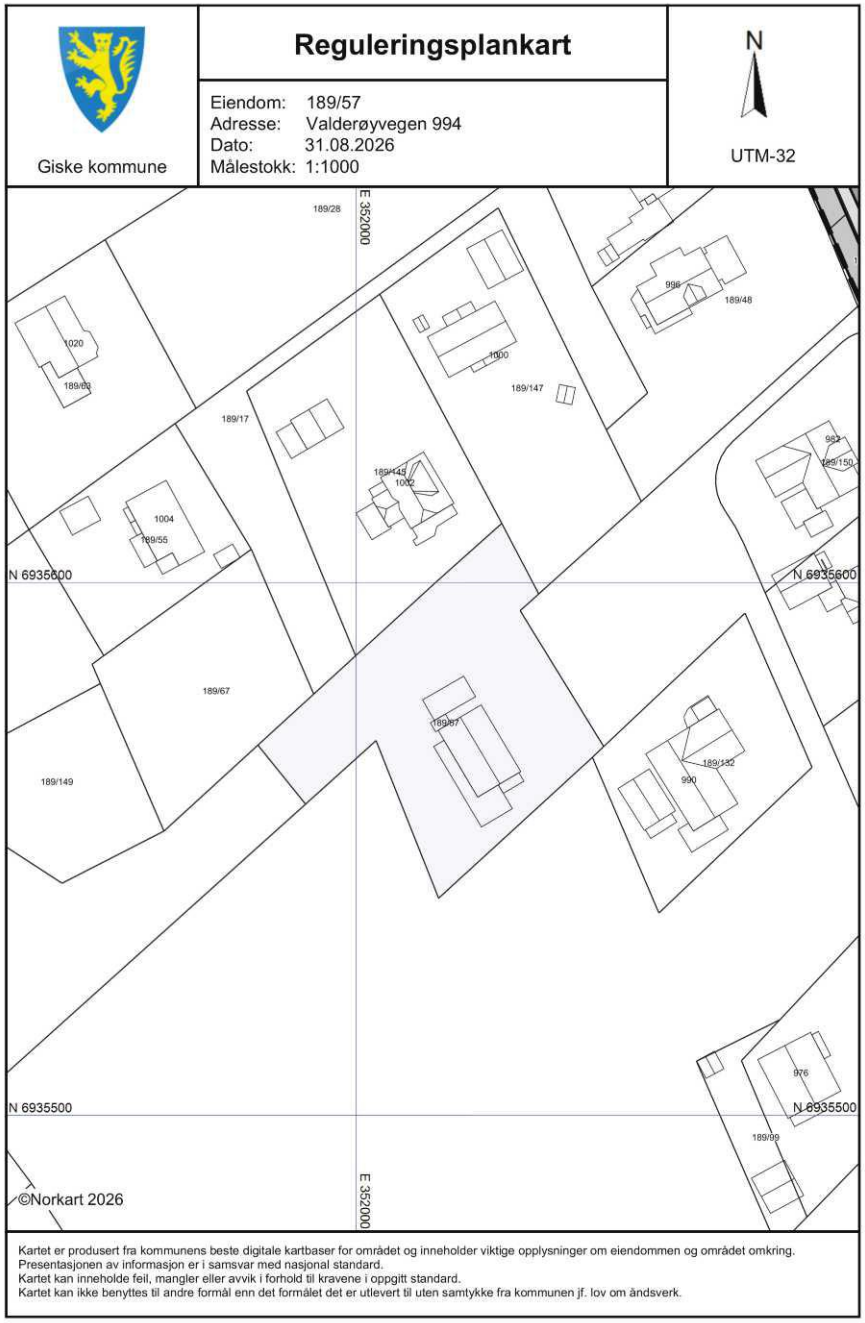
Bygningskontrollen får fullmakt til å stikke ut garasjen og til å fastsette høgda på golvet i garasjen.

Andreas Sæther har generell ansvarsrett i Giske kommune.

Sendt: Magnar Thu, 6050 Valderøy

Valderøy den 16.11.78

Valborg Olsnes



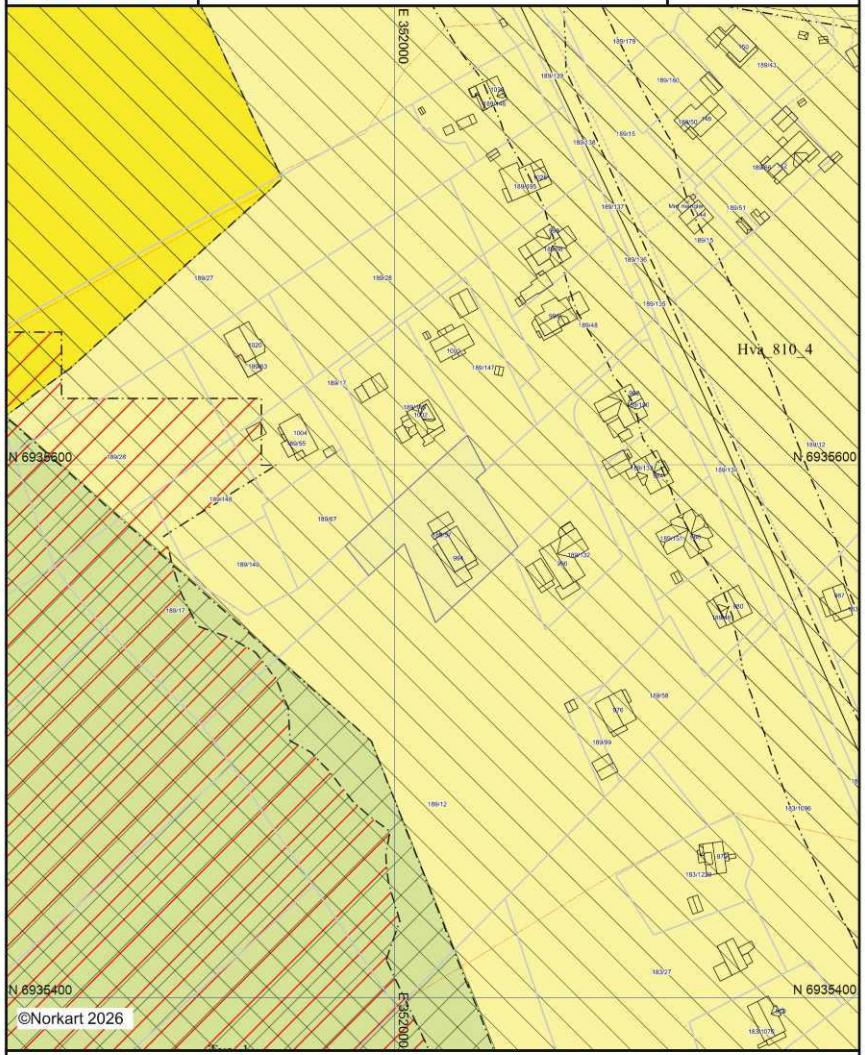
Giske kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 189/57
Adresse: Valderøyvegen 994
Dato: 31.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Boligbebyggelse - nytt

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Ferdsel - nytt
- Farleder - nytt

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Samleveg - nytt
- Samleveg - eksisterende
- Turveg/turdrag - nytt
- Abc Påskrift områdenavn

GISKE KOMMUNE



KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL

2018 - 2030

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER

30.05.2018 - Vedtak K-021/18

Giske kommune - historisk og framtidsretta

Innhald

1) Rettsverknad av kommuneplanen 4
1.1) Kommuneplanen sin samfunnsdel 4
1.2) Kommuneplanen sin arealdel - plankart 4
1.2.1) Plankart 4
1.3) Kommuneplanen sin arealdel - føresegner, ... 4
1.4) Kommuneplanen sin arealdel - retningsliner 4
2) Generelle føresegner 5
2.1) Kommuneplanar 5
2.2) Reguleringsplanar 5
2.3) Krav til reguleringsplan – plankrav 5
2.4) Unntak frå plankrav (ikkje regulerte areal) 5
2.5) Utbyggingsavtalar 5
2.6) Tilknytingsplikt til offentleg vatn og avløp 7
2.7) Parkering 7
2.8) Rekkjefølgjekrav 8
2.9)Veg, vatn og avløp (VVA) 9
2.10) Buffersone mot landbruk 10
2.11) Byggjegrense i 100 m beltet langs sjøen/vassdrag 10
2.12) Leikeplassar Jf. pbl. § 11-9 nr. 5 10
2.13) Universell utforming, tilgjenge for alle 12
2.14) Fortetting 13
2.14.1)Fortetting, spesielle føresegner 13
2.14.2) Fortetting, generelle føresegner 14
2.14.3) Fortetting - krav til visualisering og vurderingar 14
2.14.4) Fortetting - Omtale av nærområdet: 15
2.14.5 Fortetting - vurderingar: 15
2.14.*6 Fortetting – temakart soneinndeling – (R) retningsline* 16
2.15) Høgde golv, strandsona 17
2.16) Avklaring av eigedomstilhøve 17
2.17) Estetikk 17
2.18) Terrengtilpassing 17
2.19) Kulturminne og kulturhistoriske bygg 17
2.20) Samfunnstryggleik og beredskap 18
2.21) Utarbeiding av reguleringsplanar 18
2.22) Avklaring ved regulering 19

2.23) Senterstruktur og handel 19
2.24) Farleg eller villeidande belysning ved Ålesund lufthamn, Vigra 20
2.25) Utbyggingsområde (R) retningsline 20
3) Føresegner til arealføremål 21
3.1) Busetnad og anlegg 21
3.1.1) Føresegn til arealformål bustad, jf. pbl. § 21
3.1.2) Fritidsbusetnad 22
3.1.3) Sentrumsføremål 22
3.1.4) Forretning 23
3.1.5) Offentleg eller privat tenesteyting 23
3.1.6) Fritids- og turisme 23
3.1.7) Råstoffutvinning 23
3.1.8) Næringsverksemd BN 23
3.1.9) Idrettsanlegg BIA 23
3.1.10) Andre typar bygningar og anlegg 23
3.1.11) Kombinerte byggje- og anleggsformål 25
3.2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 26
3.2.1) Viktige lenker i kommunikasjonssystemet 26
3.2.2) Hamn (VHSxx) 27
3.2.3) Lufthamn 27
3.2.4) Parkeringsplassar 27
3.3) Grønstruktur 27
3.4) Landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF-område) 27
3.4.1) LNF-A–stadbunden næring (pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a) 27
3.4.2 LNFsjø 28
3.5) Bruk og vern av sjø og vassdrag 28
3.5.1) Farleier 28
3.5.2 Ferdsel (VFExx) 28
3.5.3) Natur-, ferdsel-, fiske- og friluftsliv (NFFF – område) 28
3.5.4) Natur-, ferdsel-, fiske-, friluftsliv og akvakultur (NFFFA – område) 29
3.5.5) Småbåthamn 29
3.5.6) Fiske (på/i vassøyla og sjøbotnen) 29
3.5.7 *Temakart marin næring(R) retningsline* 29
3.5.8) Friluftsområde 29
3.5.9) Akvakulturanlegg (på/i vassøyla og sjøbotnen) (AK - område) 30
3.5.10) Kombinasjonsformål sjø og land 30
4) Omsynssoner 31

4.1)Fare-, sikrings- og støysone 31
4.1.1) Sikringssone (H_100) 31
4.1.2) Støysoner (H_200) 31
4.1.3) Faresone (H_300) 32
4.2) Sone med særlege omsyn 32
4.2.1) Hovudomsyn omsyn landbruk – H_510_# og omsyn landskap – H_550_# 32
4.2.2) Hovudomsyn friluftsliv H_530_#, omsyn landskap H_550_# 32
4.2.3) Hovudomsyn friluftsliv Hsjø_530_# 33
4.2.4) Hovudomsyn bevaring av naturmiljø H_560_#, omsyn landskap H_550_# 33
4.2.5) Bevaring kulturmiljø – H_570, omsyn landskap H_550 33
4.3) Bandleggingssone 34
4.3.1) Område bandlagde etter naturvernlova – H_720 34
4.3.2) Område bandlagde etter kulturminnelova – H_730_# 34
4.3.3) Område bandlagde etter andre lover (naturmangfaldlova)– H_740_2 - 3 35
4.4) Gjennomføringssone 35
4.5)Vidareføring av reguleringsplan 35
5. Bestemmelsesgrense 37

1) Rettsverknad av kommuneplanen

1.1) Kommuneplanen sin samfunnsdel

Jf. pbl. § 11-2

For alle planar og tiltak i kommunen skal det i samsvar med kommuneplanen sin samfunnsdel vere gjennomgåande tema for at dei skal:

- Fremje god folkehelse
- Leggje til rette for universell utforming og tilgjenge for alle
- Leggje til rette for god oppvekst for barn og unge
- Ha fokus på energisparing og reinare miljø
- Ha låg risiko og sårbarheit (ROS) (Lav risiko for skade på menneskjer og objekt, sikre sårbare objekt, flora og fauna (til dømes naturtypar, sårbare artar, havnivåstigning osv.)

1.2) Kommuneplanen sin arealdel - plankart

Jf. pbl. § 11-5

Plankart etter pbl. § 11-5 2. ledd saman med føresegner fastsett framtidig arealbruk etter pbl. for kommunen og er etter kommunestyret sitt vedtak bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak nemnt i pbl. § 1-6.

1.2.1) Plankart

Det er utarbeidd to plankart;

- for land og sjøområda på/i vassøyla
- sjøbotnen.

Det blir knytt føresegn til begge plankart. Føresegner som berre skal gjelde for sjøbotnen er synt med suffiks sjø i formålsnamnet; Xsjø_y. Begge plankarta er juridisk bindande etter plan- og bygningslova (pbl.). Plankart sjøbotnen har ikkje rettsverknad for landareala.

1.3) Kommuneplanen sin arealdel - føresegner,

Jf. pbl. § 11-5

Føresegner etter pbl. § 11-5 2. ledd saman med kart fastsett framtidig arealbruk etter pbl. for kommunen og er etter kommunestyret sitt vedtak bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak nemnt i pbl § 1-6.

Føresegn er tekst innanfor ramme i dette dokumentet.

1.4) Kommuneplanen sin arealdel - retningsliner

R – tekst merka med R, er utanfor ramme og i kursiv er retningsline og er rettleiande for bruken av areala. Retningsliner er ikkje juridisk bindande, men med vedtak av kommunestyret er kommunen pliktig å følgje opp retningslinene.

2) Generelle føresegner

2.1) Kommuneplanar

Jf. pbl. § 1-5

Følgjande kommunedelplan gjeld saman med kommuneplanen sin arealdel for Giske kommune 2017 - 2029:

- Kommunedelplan Avløp 2012 vedteken 25.10.2012 K-099/12

2.2) Reguleringsplanar

Jf. pbl. §§ 1-5 og 11-8f

Ingen reguleringsplan vert oppheva som følgje av den nye kommuneplanen sin arealdel. Ved motstrid gjeld kommuneplanen sin arealdel føre reguleringsplanar som er vedtekne før arealdelen. Reguleringsplanar som gjeld føre den nye kommuneplanen sin arealdel, får omsynssone H910; gjeldande reguleringsplanar vidareførast. Reguleringsplanar som gjeld føre den ny kommuneplanen sin arealdel er lista opp under omsynssoner, punkt 4.5.

2.3) Krav til reguleringsplan – plankrav

Jf. pbl. § 11-9 nr. 1

For areal som på plankartet er sett av til:

- bygningar og anlegg (pbl. § 11-7, nr. 1)
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 11-7, nr. 2)

kan ikkje tiltak etter pbl. § 1-6, jamfør kap. 20 i pbl., inkludert frådeling, setjast i verk utan at området er omfatta av eigengodkjent reguleringsplan.
For område som det i reguleringsplan er bestemt skal omfattast av bebyggelsesplan (28-2 i pbl. 1985), skal det utarbeidast detaljplan etter pbl. § 12-3, alternativt områdeplan etter pbl. § 12-2.

2.4) Unntak frå plankrav (ikkje regulerte areal)

Jf. pbl.§ 11-6

Ikkje plankrav for teknisk infrastruktur:

- Leidningsnett med kummar
- Mindre bygningsmessige tiltak som pumpestasjon og trykkaukingsstasjon

Alle tiltak skal ha stor samfunnsnytte.

Det same gjeld for tilbygg til eksisterande bustad og bygging av garasje på bygd tomt innanfor rammene som nemnd i pbl. § 20-5. Unntaket gjeld ikkje bygging av veg.

R: Før tiltak etter første ledd kan setjast i verk skal grunneigarar og naboar vere godt orienterte om tiltaket (nabovarsling pluss), og tiltaket skal vere avklart med kulturavdelinga hjå fylkeskommunen.

2.5) Utbyggingsavtalar

Jf. pbl. § 11-9 nr. 2v

Heimel i pbl. kap. 17: Utbyggingsavtalar.

Definisjon av utbyggingsavtale: Avtale mellom kommunen og utbyggjar om privat utbygging av eit område, og som m.a. regulerer m.a. rettar og pliktar for partane – jf. pbl. § 17-1.

Føresetnad for å inngå utbyggingsavtale for eit område er at området inngår i vedteken reguleringsplan eller at det gjeld tilhøve som kommunen har gjeve reglar om i

kommuneplanen sin arealdel, jf. pbl. § 17-3, 1. ledd. Avtalen skal sikre at utbygging av eit område i privat regi byggjer på kommunen sine krav, ønskjer og intensjonar, jf. kommunale styringsdokument som kommune(del)plan, reguleringsplanar, VA-norm m.m..

For områder der det ikkje er ført fram tekniske anlegg, jamfør pbl §18-1, skal det liggje føre ein utbyggingsavtale som gjer greie for når ein kan søke dispensasjon til frådeling med påfølgande byggeløyve. Utbyggingsavtalen skal også definere kva som skal være ferdig før ein skal få mellombels bruksløyve for tiltak i området.

Tiltak som grunneigar/utbyggjar kostar skal stå i eit rimeleg forhold til utbygginga, jf. pbl. § 17-3.

Der godkjend utbyggingsavtale gjeld gjennomføring av godkjent reguleringsplan med rekkjefølgjekrav, skal rekkjefølgjekrava vere ein del av utbyggingsavtalen.

Etter pbl. § 17-4 skal kommunen kunngjere oppstart av forhandlingar om utbyggingsavtale. Tilsvarande gjeld utlegging til offentleg ettersyn med ein frist på 30 dagar til å kome med merknader dersom framlegget til avtale byggjer på kompetansen i § 17-3 andre eller tredje ledd Inngått avtale skal kunngjerast, jf. pbl. § 17-4 tredje ledd.

Følgjande element skal vurderast og eventuelt inngå i utbyggingsavtale:

- Geografisk avgrensing
- Tal på bustadeiningar som kan byggjast med grunnlag i plan for området
- Bustadtypar og fordeling
- Næringsbygg, føremål og utnytting m.m.
- Utbyggingstakt og tidspunkt for oppstart og avslutning
- Kostnadsdeling mellom utbyggjar og kommune
- Forskotering av offentlege investeringar
- Teknisk plan, der opparbeiding av leikeareal/friområde mv. også skal vere med
- Kvalitetskrav til planane og førehandsgodkjenning
- Krav til byggjeskikk, universell utforming, tilgjenge etter TEK 10 eller ev. tilsvarande seinare forskrifter
- Bygging av veglys og felles anlegg
- Økonomiske føresetnader, eventuelle bidrag som utbyggjar skal betale til infrastruktur og garantiar for gjennomføring mv.
- Overtaking av grunn og anlegg (teknisk infrastruktur) etter utbygging og i tilknyting til dette; drift og vedlikehaldsansvar for ferdige opparbeidde areal
- Utbyggjar sitt ansvar for å etablere ei organisasjons- og driftsform for fellesanlegget/-a, her under; ansvar /plikter /oppgåver for nye eigarar
- Bankgaranti

Rådmannen har ansvaret for å forhandle fram utbyggingsavtalar på grunnlag av desse punkta over. Sakshandsaming med offentleg utlegging m.m. skal følgje reglane i pbl. § 17-4. Utbyggingsavtalar for små prosjekt (mindre enn 20 bueiningar eller 2000 m² BRA) kan godkjennast av KMT(reguleringsplanutvalet) dersom dei ikkje fører til kommunale investeringar eller driftskostnadar utover pliktene i pbl § 18-1 femte ledd. Avtalar for større prosjekt skal godkjennast av kommunestyret etter tilråding frå KMT.

Det skal inngåast utbyggingsavtalar knytt til bustadsosiale tiltak når kommunen skal ha forkjøps- eller utpeikingsrett til delar av bustadane.

2.6) Tilknytingsplikt til offentleg vatn og avløp

Jf. pbl. § 11-9 nr. 3
All busetnad, inkludert eksisterande og ny fritidsbusetnad har plikt etter lov om tilknyting til offentleg vatn og avløpsnett dersom det etter kommunen sitt skjønn ikkje vil vere urimeleg store kostnader forbunde med dette, eller andre særlege omsyn ligg føre som tilseier at det bør gjerast unntak frå dette kravet.

2.7) Parkering

Jf. pbl. § 11-9 nr. 3
Det skal setjast av areal for oppstilling av bilar og syklar på eigen grunn i samsvar med tabell 1.

Ein biloppstillingsplass skal minimum reknast med 18 m² i utrekninga av BYA. For blokk, konsentrert småhusbusetnad og offentleg verksemd er det krav om sykkeloppstilling, som skal reknast med minimum 2 m² per plass. Sykkeloppstilling skal ikkje reknast med i BYA.

Bustad

Føremål	**Tal p-plassar (pr. bueining) min.**	**Sykkel (pr. bueining) min.**
Frittliggjande småhus	2	*1 – 3**
Sekundærleilegheit i bustad inntil 40 m²	1	*1**
Sekundærleilegheit i bustad over 40 m²	2	*1 – 3**
Konsentrert småhusbusetand	2, tillegg ein ekstra for kvar 3. bueining, gjesteparkering	*1 – 3*
Blokk	2, tillegg ein ekstra for kvar 3. bueining, gjesteparkering**	*1 – 3*
Rorbu/hytte/fritidsbustad/naust	1	*1 – 3**

'* *Retningsline*
'** Vurderast i samband med detaljregulering, avhengig av lokalisering/kollektivtilbod
Tab. 1: Oversikt over krav til bil og sykkeloppstillingsplassar for bustadformål.

Næring/offentleg/anna

Føremål	P-føremål	Biloppstilling (min.)	Sykkel (min.)*
Forretning/detaljhandel	Parkeringsplass (Ppl.)/40 m² BRA	1	*0,3*
Kjøpesenter	Ppl./40 m² BRA	1	*0,3*
Kontor	Ppl./40 m² BRA	1	*0,5*
Industri/lager	Ppl./100 m² BRA	1	*0,3*
Forsamlingslokale	Ppl./100 m² BRA	2	*0,3*
Hotell	Ppl./Gjesterom	0,5	*0,1*
Restaurant/kafé	Ppl./100 m² BRA	2	*0,3*
Barnehage	Ppl./avdeling	6	*3*
Trening studio	Ppl./100 m² BRA	2	*1*
Omsorgssenter/bukollektiv	Ppl./tilsett/besøkande	Avklaring regulering	*0,5*
Barne-/ungdomsskule	Ppl./tilsett	1	*0,5*
Barne-/ungdomsskule	Ppl./elev		*Avklaring i regulering*
Idrettsanlegg	Ppl./tilskuar	1	*0,5*
Båthamn	Ppl./båtplass	1	*0,1***

'* Skal ikkje reknast i BYA

'** *Retningsline*

Tab. 2: Oversikt over krav til bil og sykkeloppstillingsplassar for nærings-/offentlege-/andre formål.

2.8) Rekkjefølgjekrav

Jf. pbl. § 11-9 nr. 4

I område som er sett av til byggjeføremål for bustad kan utbygging ikkje skje før godkjente tekniske infrastruktur (køyreveg, gang- og sykkelveg, avløp, kraft -og vassforsyning) er etablert og samfunnstenester (barnehage og skule) er dekt.

R Godøya

Rekkjefølgjekrav for alle utbyggingsområde til bustadar: I samband med regulering skal kapasitet av teknisk infrastruktur (vegar og VA) og sosial infrastruktur (barnehage og skule) til planområdet vurderast og eventuelle rekkjefølgjekrav innarbeidast.

R Giske

Rekkjefølgjekrav for alle utbyggingsområde til bustader: I samband med regulering skal kapasitet av teknisk infrastruktur (vegar og VA) og sosial infrastruktur (barnehage og skule) til planområdet vurderast og eventuelle rekkjefølgjekrav innarbeidast.

R Vigra

Rekkjefølgjekrav for alle utbyggingsområde til bustadar: I samband med regulering skal kapasitet av teknisk infrastruktur (vegar og VA) og sosial infrastruktur (barnehage og skule) til planområdet vurderast og eventuelle rekkjefølgjekrav innarbeidast.

Vvi_2
Samtidig med Vvi_2 skal det byggjast gang- og sykkelveg/fortau langs Vvi_2.

GSvi_2 (Budafjellvegen)
Før det kan bli gjeve bruksløyve til bustad innanfor Bvi_13 og Bvi_16 skal GSvi_2 vere ferdigstilt.

R Valderøya

Rekkjefølgjekrav for alle utbyggingsområde til bustadar: I samband med regulering skal kapasitet av teknisk infrastruktur (vegar og VA) og sosial infrastruktur (barnehage og skule) til planområdet vurderast og eventuelle rekkjefølgjekrav innarbeidast.

Valderøya
Kryss Sætra:
Før det kan gjevast bruksløyve innanfor BKBva_2a og BKBva_2d skal planfritt kryss mellom fylkesveg 131 og riksveg 658 vere ferdig regulert.

Kombinasjonsformål Sætra
Det kan ikkje gjevast byggjeløyve for tiltak innanfor BKBva_2c før det er gjeve byggjeløyve for heile BKBva_2a og halve arealet for BKBva_2b.

Vva_1 Oksneset

- Det kan ikkje bli gjeve byggjeløyve for nye områder før Vva_1(formål i plankart til arealdelen) er utbygd, og Grovenbakken stengt som tilkomst veg til Valderøyvegen.
- Det kan ikkje gjevast byggjeløyve innanfor reguleringsplan Oksneset for halve KB7, heile KB8, KB9 og KB10 i Blomvika før veg 15 (veg i reguleringsplan Oksneset) er bygd ut.

Bva_7
Rekkjefølgjekrav om opparbeiding av del av opphaldsarealet ute til leik.

R: Arealbruken i området ved gnr./bnr. 183/23 (Oksneset) skal avklarast gjennom regulering.

R: Utbygging av bustadar skal i hovudsak skje innanfor område sett av til fortetting og blokk, jamfør framlegg til Strategi fortetting.

2.9)Veg, vatn og avløp (VVA)

Jf. pbl. § 11-9 nr. 3

Veg
Langs kommunale hovudvegar og fylkesvegar skal alle bygningar leggjast innanfor regulert byggjegrense.

I høve til byggjegrense mot regulert/bygt fortau eller gang- og sykkelveg kan det etter nærare i vurderingar i byggjesak kan kommunen opne for at mindre tiltak kan byggjast utanfor byggjegrensa.

Kommunen skal vere restriktiv med å opne for utbygging nærare enn 15 m frå offentleg veg der det ikkje er regulert byggeline/byggegrense eller bygt fortau eller gang- og sykkelveg.

Teknisk forprosjekt
For alle planframlegg som gjeld bygg og anlegg, skal det utarbeidast teknisk forprosjekt før offentleg ettersyn for å sikre areal og dimensjonering for teknisk infrastruktur.

Overvasshandtering
Overvatn skal i størst mogleg grad handterast lokalt og på miljømessig rett måte. Lokal overvasshandtering skal skje i tre trinn:

- fange opp og infiltrere
- forsinke og fordrøye
- sikre trygge flomvegar.

Krav til brannvatn (pbl § 27-1)
Det skal vere tilstrekkeleg sløkkjevasskapasitet ved alle utbyggingar for å stette brannvesenet sitt behov. Der det er tvil om kapasitet vil kommunen sette krav om berekning av dette frå utbyggar.

2.10) Buffersone mot landbruk

Jf. pbl. § 11-9 nr. 4
For nye byggjeområde som grensar til dyrka mark skal det innafor det regulerte byggjeområdet vere ei sone regulert til grønstruktur, jf. pbl. § 11-8 bokstav c. Det er ikkje høve til å parsellere ut tomter frå areal innafor denne sona.

2.11) Byggjegrense i 100 m beltet langs sjøen/vassdrag

Jf. pbl. § 11-9 nr. 5
Byggjegrensene for utbyggingsføremål mot sjø ligg i plankartet.

For byggjegrense i LNF-område, sjå punkt 3.4 under.
Langs vassdrag med årsikker vassføring skal det oppretthaldast eit naturelg vegetasjonsbelte, jf. vassressurslova § 11. Breidde på sona skal vere på minst 20 m eller vurderast i samband med regulering.

Det kan ikkje førast opp tiltak etter pbl. § 1-6 innanfor ei sone på 20 m frå vassdrag med årssikker vassføring utan at det er gjennomført fagkunnig flaumfarevurdering.

2.12) Leikeplassar

Jf. pbl. § 11-9 nr. 5
A: Leikeplassar skal fungere for alle aldersgrupper. Plassane skal kunne fungere som samhandlingsarena mellom born, unge, vaksne og eldre. Dei bør difor leggjast til rette for å samle folk for til dømes grilling eller ein prat, så vel som til leik.

B: Leikeplassane skal følgje minimum oppgitt storleik, men ikkje mindre enn 50 m² for kvar bueining, for områdeleikeplass minst 30 m². Om det er naturleg kan to eller fleire leikeplassar slåast saman, eller ein større leikeplass kan delast opp. Areal smalare enn 10 m skal ikkje reknast med.

C: Leikeplassar skal som hovudregel ikkje liggje ved trafikkert veg. Leikeplassar skal vere skjerma med gjerde eller jordvoll der det er behov som til dømes ved trafikkert veg eller tilstøytande tomter. Hovudtilkomst må vere langs gang-/sykkelvegar, fortau, sti eller langs lågt trafikkerte vegar.

D: Alle leikeapparat skal stå på godkjent underlag.

E: Bustadtettleiken i Giske kommune er variabel, difor kan kravet om maksimum gangavstand mellom bustad/leikeplassar bli utvida ved særskilte høve.

F: Leikeplassane skal ikkje ligge i område brattare enn 1:3 og minst 50 % av arealet skal vere flatt (1:20). Dette gjeld ikkje akebakkar, naturleikeområde og liknande.

G: Leikeplassane skal liggje sentralt, vere lett tilgjengeleg og ha ein tilkomst som så langt råd er ikkje kjem i konflikt med motorisert trafikk.

H: Leikeplassane skal ha gode klimatiske forhold (sol, vind m.m.) og det skal vere innsyn/utsikt.

I: Tilrådde grenseverdiar for støy i stille områder i Miljøverndepartementet si støyretningslinje T-1442 (2012 tabell 2) skal ikkje overskridast. For friområde innanfor tettbygde strok skal støynivået vere Lden<50 dB, utanfor tettbygde strok skal støynivået vere Lden<40 dB.

J: Leikeplassane som høyrer til barnehagar og skular kan ikkje erstatte nærleikeplassar, og blir ikkje rekna som fullverdige leikeareal, då tilgangen er avgrensa til ettermiddag og helg. Desse areala vil vere eit supplement til nærleikeplassar.

K: Minst 50 % av leikeplassarealet skal kunne ha sol kl. 15.00 ved vår-/haustjamdøgn. Ved detaljregulering skal det der det er tvil, leggjast ved sol- og skuggediagram som minst syner soltilhøve ved vår-/haustjamdøgn.

L: Der det blir regulert til konsentrert busetnad/blokk skal arealkrava til leikeplass vere i øvre dimensjoneringsintervall for bueiningar, sjå tabell under.

M: Leikeplassane skal i størst mogleg grad plasserast i samanheng med tilstøytande friområde/grønstruktur.

N: Nærleikeplassar skal vere felles for dei eigedomane som naturleg soknar til desse. Matrikkelføring av leikeplassar som felles areal (realsameige) må sikrast i reguleringsplan/ kommuneplan. Eigarane av nærleikeplassane er ansvarlege for drift og vedlikehald.

O: I samband med regulering og tiltak skal "registrert barnetrakk" vurderast skriftleg i planomtalen/byggjesøknad.

P: I samband med regulering må leikeplas situasjonen vurderast for tilstøytande utbyggingsområde til tiltaket/reguleringsplanen. Ei slik oversikt over leikeplassareal skal vere med i planomtalen som illustrasjon.

Q: Ved regulering skal leikeplass vere sikra i plankart og føresegner.

	Minileikeplass (for konsentrert småhus, og blokk)	Nærleikeplass	Områdeleikeplass
Storleik (dimensjonering)	8 m²	200 – 1000 m²	Minst 1500 m²
Tal bueiningar	Per bueining	4 – 20 Skal vere minst 50 m² per bueining	20 – 50 Skal vere minst 30 m² per bueining
Avstandskrav	Ved bustadhus	Sentral plassering, maks 50 m gangavstand frå bustad	Sentral plassering, maks 150 m gangavstand frå bustad
Tidspunkt for ferdigstilling	Samtidig med bustad	Opparbeidd med utstyr før det blir gjeve mellombels bruksløyve-/ferdigattest	Når det er gjeve byggjeløyve for 50 % av bustadane, skal det ikkje gjevast fleire byggjeløyver før områdeleikeplassen er opparbeidd
Minimumskrav til utstyr	Sandkasse/huske, piknikbenk*	Sandkasse, piknikbenk**, klatrekonstruksjon og huske*	Sandkasse, piknikbenkar**, klatrekonstruksjonar, husker, eventuelt ballfelt og sykkelstativ*

* Gjerne med tillegg av grillutstyr og liknande for å leggje til rette for møteplass på tvers av generasjonar
** Piknikbenk for vaksne

Tab. 3: Oversikt over areal- og funksjonskrav for leikeplassar.

2.13) Universell utforming, tilgjenge for alle

Jf. pbl. § 11-9 nr. 5

Universell utforming og tilgjenge for alle skal ha eige avsnitt og omtale i alle reguleringsplanar. Det blir synt til planomtalen for forklaring av omgrepet.

For alle reguleringsplanar skal det vere reglar om universell utforming av uteareal. Offentlege bygg skal stette krava til universell utforming.

Ved regulering til bustadføremål skal krava til tilgjenge etter TEK17 § 12-2 (alle hovudfunksjonar på inngangsplanet) utgreiast.

Ved regulering av 6 eller fleire bueiningar skal minimum 60 % vere tilrettelagt med tilgjenge etter teknisk forskrift; alle hovudfunksjonar på inngangsplanet.

Frå og med 2020 skal det ved regulering av 6 eller fleire bueiningar 80 % vere tilrettelagt med tilgjenge etter teknisk forskrift; alle hovudfunksjonar på inngangsplanet.

Avvik frå hovudregelen skal det gjerast greie for i reguleringsplan. Avvik kan godkjennast der gjennomføring etter hovudregelen (60% /80% over) vil medføre urimelege kostnadar eller ulemper i form av dårleg estetisk utforming eller uheldig terrenginngrep.

2.14) Fortetting

Jf. pbl. § 11-9 nr. 5

2.14.1)Fortetting, spesielle føresegner

Fortetting: Fortetting inneber at ein aukar arealutnyttinga i eksisterande busetnad. Dette skjer ved at ein bygger nye hus på ledige areal, frådeling av tomtar og påbygg/tilbygg, utover det regulering opnar for. Målet er å auke tal bueiningar. (Byggjer med høgare utnytting enn det er regulert.)

Ved fortetting, vesentleg ombygging, nybygg og erstatningsbustad i etablerte bustadområde skal flg. leggjast til grunn:

a. R: Ved utarbeiding av reguleringsplanar i eksisterande bustadområde skal spesielt barn og unge få moglegheit til å delta aktivt i planprosessen. Den til ei kvar tid gjeldande barnetrakkregistrering skal nyttast, og det skal vurderast behov for supplerande registrering.

b. R: Ved utarbeiding av reguleringsplanar i eksisterande bustadområde skal det leggjast til rette for meirmedverknad. (Medverknad utover plan- og bygningslova sine reglar/krav, som t.d. informasjonsmøte, arbeidsverkstad m.m.)

c. Ved fortetting med meir enn 3 bueiningar, skal det som hovudregel utarbeidast reguleringsplan. Kommunen kan krevje reguleringsplan ved fortetting av mindre enn 3 bueiningar.

d. Til ei kvar tid gjeldande rettleiar for utnytting (tilsvarande H2300B Grad av utnytting) skal leggjast til grunn for målereglar, omgrepsforståing m.m.

e. Bygningar og infrastruktur skal tilpassast terrenget (og ikkje omvendt) Det skal leggjast opp til minst mogleg terrenginngrep i tomtene, og bygningane skal tilpassast terrenget omkring. Høgdeskilnader skal fortrinnsvis utjamnast med skråningar/bygg. Mur kan nyttast for å oppnå auka kvalitet på viktige delar av utområdet.

f. Krav om vurdering av teknisk infrastruktur frå tiltakshavar. Det skal minimum utarbeidast forprosjekt for vegar og tekniske anlegg i samband med regulering. Giske kommune si VA-norm skal leggjast til grunn for tekniske anlegg. Kommunen kan setje krav til dimensjonering av teknisk infrastruktur.

g. Ved fortetting i eksisterande bustadområde skal trafikkauke og naudsynte tiltak vurderast.

h. Ta vare på grønstrukturane, desse skal ha kvalitet også etter fortettinga.

j. Ved fortetting skal bygningar vere strøkstilpassa i storleik, form og farge. Vurderinga skal gjerast for strøket som heilskap.

l. I område oppstraums for eksisterande busetnad skal overvasshandtering avklarast i samband med regulering.

2.14.2) Fortetting, generelle føresegner

a. Plan og bygningslova med forskrifter skal leggjast til grunn for all prosjektering og utføring.

b. Tiltakshavar skal dokumentere konsekvensane prosjektet får for omgivnadane ved regulering/frådeling. Konsekvensar av fortetting skal vurderast opp mot eksisterande bumiljø sine kvalitetar, jf. punkt 2.14.3 under.

c. Det kan ikkje etablerast tomter for einebustader som er mindre enn 600 m² per bueining eller konsentrerte bustadtomter som er mindre enn 500 m² per bueining. For Valderøya kan det vurderast tomter under 500 m². For mindre tomter, må det regulerast for eit større område enn tomta for å syne konsekvensar fortetting vil medføre.

d. Det skal opprettast MUA på minst 100 m² for kvar bueining, der minst 25 m² skal vere eksklusivt (privat). Heile eller delar av ikkje overbygd del av terrassar og takterrassar kan reknast som uteopphaldsareal. Det skal dokumenterast at det er gode kvalitetar på uteopphaldsareal for mellom anna støy, sol, utsikt, vind og innsyn. Del av fellesareal (regulert bustadareal) kan brukast som leikeareal. Regulert leikeareal kan ikkje brukast som utrekningsgrunnlag for MUA eller BYA.

e. Det blir sett krav om to parkeringsplassar for kvar bueining, der minst ein skal kunne overbyggjast med tak, og ein ekstra parkeringsplass for kvar 3. bueining for konsentrert småhusbusetnad. Biloppstillingsplass på bakkenivå skal reknast som 18 m², carport vert minimum rekna til 18 m² i høve H2300B Grad av utnytting.

f. Kommunal veg skal som hovudregel ikkje brukast som snuareal, og trafikkmessig vurdering må liggje bak ved avvik.

g. Det skal leggjast ved søknaden dokumentasjon på korleis medverknad er sikra i prosessen, med kopi av eventuelt referat frå møte og skriftleg innspel og opplysningar om korleis desse har påverka reguleringa/tiltaka. For kommunen er det viktig at omgivnaden blir informert om reguleringar/tiltak så tideleg som råd. Dette for både å bli gjort kjent med planane og for å kunne gje tilbakemeldingar som kan vere viktig for utviklinga av reguleringane/tiltaka.

2.14.3) Fortetting - krav til visualisering og vurderingar

Presentasjon og omtale av søknad av tiltaket skal omfatte/innehalde flg., jf. utomhusplan Giske kommune, datert 01.08.2013:

a. Kart, teikningar, foto/fotomontasjar og illustrasjonar som omtalar/syner prosjektet, og som skal syne maksimal utbygging (høgde, volum osv.)

b. 3D visualisering/modell (360 graders visning) som skal innehalde;

i. sol- og skuggeforhold for uteareal og naboar
ii. plassering av bygg mv. i landskapet og terrenget
iii. utforming av bygg og plassering, volum, takform og materialbruk
iv. uteareal med nødvendige høgdesprang/ forstøttningsmurar og planlagt vegetasjon
v. veg-, parkeringsareal og avfallshandtering

c. Terrengprofilar som skal dokumentere både for dagens og framtidig situasjon, med påførte kotehøgder, og høgdemeter for både terreng og bygg. Eventuelle eksisterande bygg skal synast, også nabobygg.

d. Definerte private uteopphaldsareal og fellesareal, med eventuell skjerming, gjerde og trapper.

e. Illustrasjon og omtale for overvatn med høgd, sluk og fordrøying.

f. Karakteristiske landskapselement som må omtalast/illustrasjon; terrengformasjonar, kulturminne, bygg, vegetasjon eller landskapselemnet som gjev eit areal visuelt særpreg eller identitet.

2.14.4) Fortetting - Omtale av nærområdet:

Flg. pkt. skal vurderast i omtala av nærområdet:
a) Busetnadsstruktur
b) Arkitektur
c) Grønt struktur og vegetasjon
d) Leike- og uteopphaldsareal
e) Trafikkforhold, skuleveg, gangvegar, stiar og snarvegar
f) Landskap og terrengformer
g) Vatn og avløp

2.14.5 Fortetting - vurderingar:

Flg. pkt. skal vere med i vurderingane:
a) Oversikt over gjeldande plansituasjon, rammer og moglegheiter.

b) Av søknaden skal det gå fram i kva grad og på kva måte reguleringa/tiltaka er utforma og tilpassa omgivnaden. Dette gjeld arkitektur, struktur og korleis bygningsvolumet/ -former og estetikk er vurdert i høve til eksisterande busetnad og utnytting og tilpassing av nye terrengmessige forhold.

c) Tilfører regulering/tiltak nye kvalitetar til området, og/eller blir eksisterande kvalitetar reduserte.

d) Korleis vil regulering/tiltak påverke omgivnaden og moglegheita for vidare utvikling i området.

e) Vurdering av bukvalitet for både nye og eksisterande bustadar.

f) Sol/skygge og innsyn/utsikt.

g) Kva konsekvensar har regulering/tiltak for eksisterande friområde/leikeareal, eventuelle behov for nye leikeareal.

h) Trafikk og trafikktryggleik.

i) Korleis er barn- og unge sine interesser teke i vare.

2.14.6 *Fortetting – temakart soneinndeling – (R) retningsline*

Temakart fortetting, soneinndeling datert 26.02.2018 skal vere retningsgivande for fortetting/ikkje fortetting og kvar det skal opnast for blokker i kommunen. *Retningslinjer for temakartet:*

Blokk

Det blir opna for blokk langs Postvegen på Roald innanfor BSvi_1, Ytterland, Valderhaugstrand og Sætra. For Roald, Ytterland og Valderhaugstrand bør det ikkje opnast for blokker på meir enn 5 etasjar sidan desse område ligg i område med eksisterande busetnad. Ved Sætra kan det opnast for høgare utnytting. Det skal setjast høge krav til privat og felles areal, både i kvantitet og kvalitet. Endring skal i skje ved planprosess.

Sone 1 – høg fortetting (grøn farge)

Område langs kollektivtrase eller tettstad (Roald) som det er lagt til rette for høg utnytting, med konsentrert småhusbusetnad. Innanfor sona er det for avgrensa område der det kan førast opp blokk, sirkelområde.

Sone 2 – låg fortetting (blå farge)

Område i randsone til sone 1 eller frittståande område som det er ønskeleg skal ha høgare utnytting enn elles, med frittliggande einebustadar (inntil tomannsbustadar) og konsentrert småhusbusetnad.

Sone 3 – ikkje fortetting (raud farge)

Regulert område som skal byggjast ut etter reguleringsplan. Tomter kan ikkje delast opp eller nytte høgare utnytting enn i reguleringsplan.

Sone 4 – avklaring i samband med regulering/tiltak

Hovuddelen av dette området er LNF, der det ikkje skal byggjast ut med bustadar som ikkje er knytt til landbruket. Vurdering av kvart enkelt tiltak for areal som alt er regulert. For areal sett av til bustadformål i arealdelen, men ikkje regulert, skal det avklarast i samband med regulering.

2.15) Høgde golv, strandsona

Jf. pbl. § 11-9 nr. 5

Bygg og konstruksjonar i strandsona skal byggjast med topp golv minst på kote 3.1 m. (Høgdereferanse NN2000). Dersom bygg og konstruksjonar blir bygd lågare, skal dei tåle å bli overflaumd av sjøvatn. Bygg og konstruksjonar i strandsona med topp golv på kote 3,5 m og lågare skal dimensjonerast for å tåle bølgjer ved stormflo og havnivåstigning.

2.16) Avklaring av eigedomstilhøve

Jf. eiersl. § 6 5.ledd:

Seinast i samband med søknad om byggjeløyve skal det klart gå fram av seksjonerings-/tomtedelingsplan korleis eigedomstilhøva for den enkelte bueining skal tilordnast. Slik tilordning kan til dømes vere eksklusivt uteareal/fellesareal ved seksjonering eller oppdeling til mindre grunneigedomar.

2.17) Estetikk

Jf. pbl. § 11-9 nr. 6

Det skal i alle plansaker stillast krav om dokumentasjon som syner kva estetiske omsyn som er vurderte, jf. pbl. § 29-2. Dokumentasjonen skal syne tilhøvet mellom både bygd og ubygd landskap, naboskap, med dokumentasjon av valt løysing.

Ved bygging i etablerte bustadområde skal det leggjast stor vekt på omsynet til eksisterande busetnad sjølv om gjeldande reguleringsplan ikkje har detaljerte føresegner om utforming/estetikk. Det skal settast krav om snitt som viser høgder for kringliggande bustadar i høve tiltaket.

2.18) Terrengtilpassing

Jf. pbl.§ 11-9 nr. 6

Terrenginngrep skal synast på utomhusplan og være del av byggjesøknad og handsaming av denne. Ved nye tiltak skal det leggjast stor vekt på terrengtilpassing for å redusere terrenginngrep. Eksisterande landskap/terreng og grøntdrag skal vere førande ved plassering av nye bygningar. Terreng i overgang til naboeigedom skal gjevast ei naturleg utforming. Bruk av støttemurar over 1 m for å oppnå flat tomt skal i størst mogleg grad unngåast.

Med terrengtilpassing meinast det at bygningar/tiltak skal ha god tilpassing til terrenget ut frå omsyn til arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgjevne føresetnadar, tryggleik, helse, miljø, tilgjenge, brukbarheit og energibehov. Bygg skal plasserast slik at det blir teke omsyn til lys- og soltilhøve, samt lyd- og vibrasjonstilhøve, jamfør pbl. §§ 29-1 til 29-4. Med terrenginngrep meinast det sprenging, graving, masseuttak, skjering, fylling eller planering av terreng.

2.19) Kulturminne og kulturhistoriske bygg

Jf. pbl. § 11-9 nr. 7

Kulturminne og bygg med kulturhistorisk verdi skal takast i vare i samband med plan- og byggjesaker/frådeling. Dette gjeld:

- Automatisk freda kulturminne.
- Kulturhistoriske verdifulle bygningar, og bygningar og anlegg som er del av eit heilskapleg kulturmiljø/kulturlandskap.
- Kulturminne som steingjerde, hustufter, krigsminne med meir skal søkast bevart.

Kulturmiljø/kulturlandskap har potensiale for nye funn, og det er viktig å oppretthalde den visuelle opplevinga av landskapet som grunnlag for kunnskap og oppleving. Alle tiltak skal sendast regional kulturminnesstyresmakt for vurdering. Nye bygg ved/ tilbygg til kulturhistoriske bygg skal tilpassast det naturlege terrenget, eksisterande bygningar og skal ha særskilt god arkitektonisk utforming. Ved søknad skal eksisterande og planlagde forhold dokumenterast.

Verneverdige enkeltbygningar, bygningsmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad bli tatt vare på som ein ressurs, og setjast i stand. Det blir synt til verdivurderingane Regional delplan for kulturminne og Giske kommune sin kulturminneplan.
Dersom det i samband med gravearbeid vert avdekt automatisk freda kulturminne, eller det viser seg at tiltaket kan verke inn på automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast og fylkeskonservator orienterast for ei nærare gransking på staden, jf. Kulturminnelova § 8, 2.ledd.

2.20) Samfunnstryggleik og beredskap

Jf. pbl. § 4-3
For alle planar og tiltak som gjeld utbygging, skal det gjennomførast ei risiko og sårbarheitsanalyse. Analysen skal også vurdere eventuelle konsekvensar av utbygginga for område utanfor planområdet. Analysen skal syne alle risiko og sårbarheitshøve som kan få mykje å seie for om området er eigna til utbygging og peike på eventuelle endringar i desse ei planlagt utbygging vil måtte medføre.

2.21) Utarbeiding av reguleringsplanar

Jf. pbl. § 11-9 nr. 8
I samband med utarbeiding av reguleringsplanar skal følgjande vurderast/leggjast til grunn:

- Leikeplassnorma, datert 28.11.2017
- Barnetrakk registreringar
  Utomhusplan, 2013 (vurdere revidering etter offentleg B
- ettersyn; TEK17)
- Trafikktryggingsplan for Giske kommune 2010 – 2022 eller nyare
- Kommunalteknisk VA norm Sunnmøre, datert 19.05.2015 eller nyare
- Teknisk forprosjekt, sikre areal og dimensjonering av teknisk infrastruktur
- Forskrift om renovasjon, del 4; Renovasjonsteknisk planlegging
- Estetisk utforming
- Strategi for fortetting, datert 21.03.2017
- Universell utforming/tilgjenge etter teknisk forskrift
- Verknad planen har for folkehelsa
- Kulturminne (automatisk freda kulturminne, nyare kulturminne og SEFRAK-bygg)
- Føresegn til arealføremål i arealdelen og plankart
- Kommuneplanen sin samfunnsdel
- Eventuelle vilkår for byggjeløyve
- Dersom det er mistanke eller påvist ustabile massar i området kring planområdet, skal det gjerast ei fagkunnig undersøking av planområdet i samband med planarbeidet
- Ved regulering skal det utarbeidast ROS-analyse, sjekkliste frå Fylkesmannen kan nyttast
- Friluftskartlegging, datert 16.01.2016 skal det gjerast greie for korleis friluftslivsinteressene blir råka, kva som er vurdert og kva som er prioritert ved val av løysingar – jf. link til friluftskartlegginga som ligg ved planen. Dette betyr at:

  - Område med verdi A skal sikrast etter plan- og bygningslova. Det skal avsettast ei omsynssone rundt desse slik at friluftsinteressene ikkje vert forringa ved framtidig arealomdisponering. Ved inngrep skal avbøtande tiltak utførast.
  - Område med verdi B bør få sterk sikring og må vurderast i plansamanheng. Det bør avsettast ei omsynssone rundt desse slik at friluftsinteressene ikkje vert forringa ved framtidig arealomdisponering. Ved inngrep skal avbøtande tiltak utførast.
  - Område med verdi C skal friluftsinteressene vurderast. Avbøtande tiltak aktuelt.
  - Område med verdi D bør friluftsinteressene vurderast. Avbøtande tiltak er aktuelt.

- *R: Meir medverknad utover pbl*

2.22) Avklaring ved regulering

Jf. pbl. § 11-9 nr 8

- Veg Vvi_2; frå Rota til Budafjellvegen – regulering skal avklare detaljert konkret linjeføring. Vegen kan vere del av buss-, boss- og utrykkingsstrase, skal ikkje vere gjennom køyrbar for anna motorisert ferdsel
- Veg Vva_1 (Oksneset)

2.23) Senterstruktur og handel

Jf. pbl. § 11-9 nr 8
Innanfor sentrumsføremål skal det leggjast til rette slik at det er lett og naturleg å velje å gå og sykle mellom og til funksjonar.

Kommunesenter skal vere på Valderhaugstrand (Øysenteret), avgrensa som sentrumsføremål i plankartet, BSva_1 og kombinasjonsformål BKBva_6a og 6b. Lokalsenter på Roald, avgrensa med sentrumsformål, BSvi_1. Funksjonssenter handel og næring på Sætra, avgrensa av kombinasjonsformål (BKBva_2a-d). Funksjonssenter kollektivknutepunkt på Ytterland, avgrensa av kombinasjonsformål (BKBva_1a –b).

Det er opna for lokale daglegvarebutikkar i heile kommunen.

Avgrensingar for detaljhandel, maksimal utnytting:

Valderhaugstrand (Øysenteret) (kommunesenter)	3 000 m²
Valderhaug (Spar, Motestua +)	2 500 m²
Ytterland	3 000 m²
Sætra	9 000 m²
Gjøsund	2 500 m²
Roald	3 000 m²

Plasskrevjande varer:
Varehandel med plasskrevjande varer skal i hovudsak skje på Gjøsund. Plasskrevjande vareslag er bil, båtar, andre motorkøyretøy, trelast og større byggjevarer, møblar, teppe, kvite- og brunevarer, utsal frå hagesenter og planteskular, jamfør Regional delplan for attraktive byar og tettstadar.

Det er ope for sal av eigenproduserte varer, «fabrikkutsal» i heile kommunen.

2.24) Farleg eller villeidande belysning ved Ålesund lufthamn, Vigra

Avinor skal høyrast i samband med søknad om tiltak som endrar lyssettinga rundt lufthamna og som kan ha innverknad på tryggleiken for lufttrafikken.

2.25) Utbyggingsområde (R) retningsline

Valderøya:
Det skal ikkje leggjast opp til utbygging nærare fjellfoten enn areal sett av til utbygging i plankartet.

Giske:
Det skal ikkje leggjast opp til bustadutbygging utanfor fv. 128.

Vigra:
Det skal ikkje leggjast opp til bustadbygging nærare Molnes- og Budafjellet enn areal sett av til bustadformål i plankartet.

Godøya:
Det skal ikkje leggjast opp til bustadbygging nærare fjellfoten enn areal sett av til utbygging i plankartet, både på sør og nordsida av øya.

3) Føresegner til arealføremål

3.1) Busetnad og anlegg

Jf. pbl. § 11-9 nr. 5
Byggjegrense mot sjøen er lagt inn plankartet. Innanfor byggjegrense gjeld ikkje forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag.

3.1.1) Føresegn til arealformål bustad, jf. pbl. § 11-7 3. ledd

Innanfor nye utbyggingsformål skal det leggjast til rette for mjuk ferdsel og opphald.

i) Bustad R (klargjering terminologi gamle reguleringsplanar), jf. Grad av utnytting

R: Definisjonar/ulike typar av bustadar i reguleringsplan:

- *Frittliggjande einebustad – ein einebustad*
- *Frittliggjande einebustad med sekundærleilegheit (hybelleilegheit)*
- *Frittliggjande bustad (ar) – inntil tomannsbustad*
- *Bustad(ar) – inntil tomannsbustad*
- *Frittliggjande småhusbusetnad – inntil tomannsbustad*
- *Konsentrert småhusbusetnad – frå tremannsbustad og oppover*
- *Lågblokk, 4 bueiningar eller meir, inntil 4 etasjar*
- *Høgblokk, 4 bueiningar eller meir, over 4 etasjar*
- *Blanda busetnad – frå frittliggjande einebustad til konsentrert småhusbusetnad*

ii) Utbyggingsvolum, tomteutnytting, jf. pbl. § 11-9 nr. 5

I reguleringsplanar der det er mangelfulle opplysningar, eller storleik ikkje er fastlagd i plan, eller der gamle måle reglar gjeld, skal følgjande gjelde:

Måle reglar
Ved berekning av grad av utnytting og byggjehøgd skal ein nytte siste versjon av Grad av utnytting, eller tilsvarande.

Bustadtomt
Regulert areal til bustad, eventuelt med regulerte eigedomsgrenser, uavhengig av eigedomsgrenser etter matrikkelova.

Tomteutnytting
Bygd areal per bustadtomt skal ikkje vere meir enn:
Inntil 30 % BYA for frittliggande einebustad, eventuelt med sekundærleilegheit inntil 40 m².
Inntil 35 % BYA for inntil 2 mannsbustad eller frittliggande einebustad med sekundærleilegheit over 40 m².
Inntil 40 % BYA for konsentrert småhusbusetnad.

Byggjehøgde
For frittliggjande og konsentrert småhusbusetnad skal maksimal gesimshøgd på 7,0 m og maksimal mønehøgd på 8 m frå gjennomsnittleg planert terreng brukast. Føresegn om etasjetal i gjeldande reguleringsplanar skal ikkje gjelde.

R: For planar som har høgare byggjehøgde enn ovanfor for bustadar, skal kommunen gjere konkrete vurderingar. Det skal leggjast betydeleg vekt på eksisterande busetnad i dispensasjonshandsaminga.

Minste uteopphaldsareal (MUA)
For kvar bueining skal det setjast av eit MUA på minst på 100 m², der minst 25 m² skal vere privat/skjerma.
For blokk skal det setjast av eit MUA på minst 50 m² per bueining, der minst 10 m² skal vere privat/skjerma. Gode innvendige fellesareal kan kompensere krav om felles MUA. Privat /skjerma MUA skal ikkje inngå i fellesareal.

Heile eller delar av ikkje overbygd del av terrassar og takterrassar kan reknast som uteopphaldsareal. Det skal dokumenterast at det er gode kvalitetar på uteopphaldsareal for mellom anna støy, sol, utsikt, vind og innsyn.

Garasje
Plassering av garasje, også framtidig garasje, skal visast på situasjonsplan ved søknad om byggjeløyve for bustaden. Utforming av garasje/uthus skal stå i stil med bustaden i høve storleik og estetikk.

iii) Tomtestorleik – utbygde/delvis utbygde/ferdig regulerte område
Som hovudregel skal tomtestorleik avklarast ved detaljregulering.

R:Tomter frittliggjande småhusbusetnad bør vere mellom 600 – 800 m².
Tomter konsentrert småhusbusetnad skal ikkje vere mindre enn 500 m² per bueining. På Valderøya og Roald kan det vurderast bustadtomter mindre enn 500 m², i samband med regulering.

3.1.2) Fritidsbusetnad
Ved regulering av nye fritidsbustadar og i einskilde saker der det er mangelfulle opplysningar eller storleik ikkje er fastlagt i plan gjeld følgjande:

i) Hytte FH_#
For hytte kan det setjast opp einingar med inntil 120 m² BRA, i tillegg uthus/anneks på inntil 30 m² BRA. Maksimal mønehøgd er sett til 6 m over gjennomsnittleg terreng. Det er ikkje høve til å gjerde inne tomtene, eller setje opp portar, flaggstong eller liknande, utan godkjenning frå kommunen. Ved utbygging skal det leggjast vekt på estetisk utforming, god tilpassing til landskap og terreng.

ii) Rorbu
Fritidsbusetnad, eventuelt kombinert med naust ved sjøen. Rorbu skal byggjast med topp golv i intervallet kote 1,8 – 3,5 m. Bygningsdel under kote 3,1 m må dimensjonerast og utformast for å tåle å bli over fløymd, bygningsdelar under kote 3,5 m må dimensjonerast for påkjenningar av stormflo. Referansenivå NN2000. BYA kan vere inntil 60 m². Rorbuer skal ha mønetak. Mønehøgd rekna frå topp golv nærast sjø skal ikkje vere større enn 6,5 m. Det skal vere tilgjenge for ålmenta langs fjøra framfor rorbuer. Det er ikkje tillate med gjerde, levegg, platting eller andre stengsler som hindrar/privatiserer for ålmenta sin tilgang til strandsona. Det skal opparbeidast ein biloppstillingsplass.

3.1.3) Sentrumsføremål
Innanfor føremålet kan det vere forretning, tenesteyting og bustad, kontor, hotell/overnatting og bevertning, nødvendig areal til bustadar, offentleg park, tekniske anlegg, vegar, parkering og gangareal. Det skal vere forretning/kontor/sentrumsfunksjon i 1. etasje som naturleg vender seg mot ferdselsområde/offentleg rom.
Det skal setjast strenge krav til estetikk. Innanfor sentrumsføremål skal det leggjast til rette for mjuk ferdsel og møteplassar.

R: Det skal leggjast til rette for parkering under grunnen.

3.1.4) Forretning
Føremålet gjeld byggjeområde for forretning med tilhøyrande tekniske anlegg, parkering, veg og anna felles areal.

3.1.5) Offentleg eller privat tenesteyting
Føremålet gjeld byggjeområde for offentleg eller privat tenesteyting med tilhøyrande tekniske anlegg, parkering, veg og anna felles areal.

3.1.6) Fritids- og turisme
Krav om terrengtilpassing med minst mogleg inngrep i terrenget og krav om å nytte farge og materialbruk som er tilpassa staden.

3.1.7) Råstoffutvinning
Føremålet gjeld byggjeområde sett av til råstoffutvinning med tilhøyrande parkering, veg, bygningar og anlegg. For område sett av til råstoffutvinning/masseuttak eller vesentleg endring av eksisteande masseuttak kan det ikkje setjast i verk arbeid eller tiltak som nemnt i pbl. kap. 20 eller gjennomførast frådeling til slike føremål før området er omfatta av ein reguleringsplan. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det gjerast nærare undersøkingar av planen sine konsekvensar når det gjeld støy, avrenning, fare og landskap (pbl. § 11-9 nr. 8). Reguleringsplanen skal innehalde krav om driftsplan (pbl. § 11-9 nr. 8). For område der massar blir teke ut skal etterbruk synast i ein avslutningsplan.

3.1.8) Næringsverksemd BN
Føremålet gjeld etablering av næringsverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, parkering, veg og anna felles areal. I næringsområdet skal det avsetjast areal til vegetasjonsskjerm mot område med landbruk, busetnad og turområde. Skjerming mot andre føremål skal fastsetjast i reguleringsplan og skal ha minimum breidde på 8 m (pbl. § 11-9 nr 6 og nr. 8).
Det vert opna for BYA på inntil 80 %. Syner til krav om parkering under fellesføresegner.

R: Det må setjast av areal til grønstruktur internt i næringsområda.

3.1.9) Idrettsanlegg BIA
Føremålet gjeld område for etablering av idrettsanlegg med tilhøyrande bygningsmessige anlegg, parkering, veg og anna felles areal. Krav om regulering før nye areal kan takast i bruk. Syner til krav om parkering under fellesføresegner.

3.1.10) Andre typar bygningar og anlegg

i) Kommunal teknisk anlegg
Formålet gjeld kommunaltekniske anlegg som pumpestasjonar, reinseanlegg m.m.

Mindre tiltak for teknisk infrastruktur, gravearbeid og mindre bygningsmessige tiltak, som pumpestasjonar, og liknande med stor samfunnsnytte, er unnateke krav om regulering. Unntak gjeld ikkje bygging av veg.

ii) Naust BAB

1. Naust i regulerte område kan ha BRA inntil 50 m². I reguleringsplanar for nye naustområde kan ein etter vurdering av tilhøva på staden opne for naust inntil 60 m² BRA.
2. Eksisterande naust kan byggjast opp att etter naturskade/brann i opphavleg storleik, innan 5 år etter naust vart øydelagd. Krav om byggjesøknad.
3. Maksimal mønehøgd er sett til 5 m rekna frå ferdig golv.
4. Vindauge si dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av hovudplanet sitt bruksareal (BRA).
5. Naust skal vere i tradisjonell stil, med trekledning, enkel utforming utan arker, kvist og/eller andre takopplett, balkongar, karnapp eller liknande fasadeelement.
6. Det er ikkje tillate med gjerde/levegg eller andre stengslar i område med naust.
7. Det skal vere mogleg for alle å ferdast framfor naust og mellom naust/naustgrupper, jamfør allemannsretten. Nærområdet rundt naust skal ikkje privatiserast.
8. Naturleg strandlinje skal bevarast mest mogleg.
9. Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 30 – 40 grader.
10. Det er ikkje tillate med støypte vorar.
11. Utfylling i sjø, etablering av moloar og bølgjevern er ikkje tillate i naustområde, dersom ikkje naustområda ligg i etablert hamn.
12. Naust er definert som bygg som skal nyttast til oppbevaring av båt, utstyr til båt, fiskevegn og sjørelatert friluftsutstyr. I naustområde kan det ikkje førast opp bygg anna enn i risikoklasse 1, jamfør byggteknisk forskrift § 11-2 eller tilsvarande nyare.
13. Når ei naustgruppe får større samla areal enn 400 m², skal det vere 8 m avstand til neste naustgruppe. Alternativ til 8 m avstand, brannskiljekonstruksjon som held klasse EI60, eller tilsvarande brannteknisk konstruksjon.
14. Det er ikkje tillate med varig opphald i naust, eller innreierom/loft til varig opphald.
15. Det er ikkje høve til å omdisponere eller nytte naust som fritidshus eller bustad.
16. Naust skal byggjast med heile golv si flate i intervallet kote 1,8 – 3,0 m. Naustgolv og nedre del av vegg, opptil kote 3,1 m, skal dimensjonerast og utformast for å tåle å bli over fløymd, bygningsdelar under kote 3,5 m skal dimensjonerast for påkjenningar av stormflo. Referansenivå NN2000.
17. Ved søknad om løyve til frådeling og bygging skal det vere vedlagt målsett situasjonsplan som syner plassering av naust, portar, tomtedeling, parkeringsløysing og avklaring av tilkomst.
18. Plassering av naust skal ta omsyn til turvegar, grøntareal m.m.

R:

1. *Eventuelle murar, vorar og støer bør opparbeidast i naturstein*
2. *BABvi_2 - Nye naust må berre tillatast sett opp der ein kan dokumentere godt tidlegare utsjånad og storleik gjennom gamle foto, berre leggjast opp til direkte kopiering av eldre bygg. Dette må gå fram av planføresegnene. Ved eventuell utbygging må dette settast krav til utarbeiding av reguleringsplan.*
   Dei eksisterande nausta bør liggje utan nye inngrep/ombygging, og berre vedlikehaldas.

iii) Flytebrygger

1. Flytebrygger skal i hovudsak planleggjast for fleire eigedomar og naust.
2. I offentlege friområde kan det tillatast utlagt flytebrygger som tener ålmenta, til dømes badebrygger og gjestebrygger og liknande. Slike tiltak krev søknad om dispensasjon.

3. Etter nærare vurdering kan det tillatast at det blir lagt ut flytebrygger knytt til etablerte naust i LNF-område. Vilkår er at desse skal vere felles for fleire.
4. Ved plassering av flytebrygger og landfeste for landgang skal det leggjast særleg vekt på terrengtilpassing.

3.1.11) Kombinerte byggje- og anleggsformål

Godøya

BKBgo_1 (Alnesgard):Kombinasjonsformål bustad, uteopphaldsareal, næring, fritids og turistformål.
Regulering skal skje i samråd med kulturavdelinga hjå fylkeskommunen.

R: Ved regulering skal areal for landbruk vurderast, blant anna driftsbygningar og våningshus.

BKBgo_2 (Idrettsanlegg): Kombinasjonsformål bustad, privat eller offentleg tenesteyting.

BKBgo_3 (Alnes): Kombinasjonsformål forretning, lager, kontor og naust

BKBgo_4 (Alnes): Kombinasjonsformål forretning, lager, kontor, næring, fritids- og turistformål

Giske

BKBg_1(Rishaugen): Kombinasjonsformål bustad og næring.

BKBg_2 (Omsorgsbustad): Kombinasjonsformål forretning, privat eller offentleg tenesteyting.

Valderøya

BKBva_1a (Ytterland): Kombinasjonsformål bustad, uteopphaldsareal, næring (småskala næringsverksemd), naust og fritids- og turistformål.

BKBva_1b (Ytterland): Kombinasjonsformål bustad, næring, kontor, forretning, offentleg eller privat tenesteyting og kontor.

R: Det skal regulerast inn kollektivknutepunkt og parkeringsanlegg.

BKBva_2a og 2d (Sætra): Kombinasjonsformål bustad, kontor, uteopphaldsareal, forretning, offentleg eller privat tenesteyting og næring.

Publikumsretta funksjonar (forretning/tenesteyting) skal som hovudregel lokaliserast innanfor BKBva_2a og BKBva_2d.

BKBva_2b og 2c (Sætra): Kombinasjonsformål bustad, offentleg eller privat tenesteyting, kontor, næring og uteopphaldsareal.

BKBva_3 (Gule skulen): Kombinasjonsformål bustad, uteopphaldsareal, offentleg eller privat tenesteyting.

R: Opne for parkeringsformål.

BKBva_4 (Skjong barneskule): Kombinasjonsformål bustad, uteopphaldsareal, offentleg eller privat tenesteyting.

BKBva_5 (Spar): Kombinasjonsformål bustad og forretning.

BKBva_6a (Valderhaugstrand): Kombinasjonsformål bustad, kontor, uteopphaldsareal, forretning, offentleg eller privat tenesteyting og småskala næringsverksemd

BKBva_6b (Valderhaugstrand): Kombinasjonsformål bustad, kontor, uteopphaldsareal og forretning.

Vigra
BKBvi_1 (Roald): Kombinasjonsformål bustad, offentleg eller privat tenesteyting.

BKBvi_2 (Reset): Kombinasjonsformål bustad, offentleg eller privat tenesteyting.

BKBvi_3 (Flyplassen): Kombinasjonsformål offentleg eller privat tenesteyting og næring.

R: Det kan opnast for betalingsparkering for inntil 50 % av BKBvi_3.

BKBvi_4 (Gjøsund): Kombinasjonsformål offentleg eller privat tenesteyting, bustad, kontor, uteopphaldsareal, fritids- og turistformål.

BKBvi_5 (Reset): Kombinasjonsformål bustad, fritids- og turistformål. Etter regulering er det berre eit av formåla som kan nyttast.

3.2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Jf. pbl. § 11-7 andre avsnitt nr. 2 og siste avsnitt

3.2.1) Viktige lenker i kommunikasjonssystemet

Nye vegtrasear synt i arealdelen til kommuneplanen er retningsgivande. Detaljert linjeføring for hovud-, samle-, tilkomst-, tur-, gang- og sykkelvegar skal avklarast ved regulering. (pbl § 11-9 nr. 8)

Avkøyrsler frå fylkesvegar og kommunevegar skal leggjast og utformast i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande vegnormal og rammeplan for avkøyrsler, utarbeidd av Statens vegvesen.

Det skal leggjast til rette for kollektivtransport i alle tiltak og planar. Etablering av haldeplassar skal skje i samråd med Giske kommune, aktuell vegeigar og busselskap, og vere i samsvar med Statens vegvesen si handbok N100 – Veg og gateutforming.

Nye utbyggingsområde skal til retteleggjast med effektiv gang- og sykkelsambinding til hovudnett.

Alle tiltak og planar skal fremje trafikktryggleik og gode gang- og sykkelsambindingar.

Det skal vurderast eigne ferdselsårar i samband med regulering for mjuke trafikantar, men ikkje nødvendigvis knytt til eksisterande vegar. Ved regulering skal sambindingsvegar vurderast i og rundt planområdet.

3.2.2) Hamn (VHSxx)

Føremålet gjeld område for etablering og oppføring av kai/bryggje anlegg, kommunikasjonsanlegg, hamnelager og andre bygningar og anlegg for å tene skipstrafikken og andre transportmidlar. I desse områda skal bruksinteresser for skips- og båtferdsel knytt til etablerte og planlagde hamneanlegg ha prioritet. Transport på og vedlikehald av moloar må ikkje hindrast. Etablerte fortøyingspullertar og landgangstrapper på molo skal ikkje hindrast av annan bruk. Nærare bruksreglar kan fastsetjast av kommunestyret etter hamnelova.

3.2.3) Lufthamn

Føremålet gjeld område for flyplass og andre bygningar og anlegg for å tene flytrafikken og andre transportmidlar.

R. Omsynssone H_130_1 syner framtidig areal til baneforlenging mot aust. I planomtalen er utvidinga synt med illustrasjon. Det skal utarbeidast konsekvensutgreiing i samband med reguleringsplan før området kan byggjast ut.

3.2.4) Parkeringsplassar

Føremålet gjeld område for parkering. Avsett areal i kommuneplanen sin arealdel skal vere offentleg parkeringsplassar.

3.3) Grønstruktur

Jf. pbl. § 11-7 andre avsnitt nr. 3 og siste avsnitt

Føremålet gjeld område sett av til generell grønstruktur som til dømes større friområde og tursti- og løypesamanhengar, samband mot større naturområde og viktige samanhengande landskapsdrag og enkeltområde.

Skjøtsel og tilrettelegging i friområda skal skje i samarbeid med kommunen og etter ein godkjend plan.

Framlegg om bruk av grønstrukturareal til andre føremål krev utarbeiding av reguleringsplan, og det må liggje føre dokumenterte tungtvegande grunnar for omdisponering. Endring av areal bør skje som makebyte m² for m². Korridor mellom busetnad og grøntområde skal oppretthaldast.

R: I grøntområde inngår alle områder avsett til friområde og friluftsområde i vedtekne planar. Grøntareal er ein kvalitet som må ivaretakast og sikrast som fellesgode for kommunen sine innbyggarar. Grøntareal av betyding for allmenta skal derfor ikkje avhendast, også sidan dei er ein viktig del av kommunen si folkehelsesatsing. Områda skal som utgangspunkt ikkje byggast ned, med mindre avbøtande tiltak er eller vil bli sett i verk. Sikring av areal til allmenta skal alltid vurderast.

3.4) Landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF-område)

Jf. pbl. § 11-7 andre avsnitt nr. 5 og siste avsnitt

3.4.1) LNF-A–stadbunden næring (pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a)

I desse områda er det ikkje tillate med ny spreidd bustad-, nærings-, og fritidsbusetnad som ikkje er knytt til stadbunden næring, jamfør pbl. § 11-7 nr. 5, bokstav a. I LNF-A er det deleforbod. Forbod gjeld også plassering av mellombelse bygg, konstruksjonar og anlegg som nemnt i pbl. § 20-1 første ledd, bokstav j, som ikkje skal stå lenger enn 2 månadar.

Mindre tiltak er tillate på bygd bustadeigedom. Med mindre tiltak på bustadeigedom meinast her blant anna frittståande garasje, påbygg/ tilbygg/ endring av eksisterande bustad/busetnad. Utnyttingsgrad busetnaden sin storleik og omfang skal tilpassast kringliggjande busetnad. For oppbygging etter brann eller naturskade kan det gjevast løyve for tilnærma tilsvarande bygg som er lovlig oppført. Løyve til garasje på egen tomt tillates i samsvar med føresegn for garasje under kap. Utbyggingsvolum, tomteutnytting over.

Unntak frå byggjeforbod i 100-metersbeltet langs sjø (pbl. §§ 1-8 og 11-11, nr. 2 og 4.)
I 100-m beltet langs sjø kan eksisterande bygg gjenreisast etter brann og naturskade innan 5 år.

Nye landbruksbygg som er nødvendig for næringa, kan oppførast innanfor 100-m beltet langs sjø i særskilde tilfelle der det ikkje fins alternativ lokalisering på eigedomen. Dette gjeld også andre nødvendige bygg, mindre anlegg og opplag for å oppretthalde det lokale landbruket, fiske, fangst og ferdsel på sjøen.

I turområde og ved badeplassar innanfor 100-m beltet langs sjø, kan det gjevast løyve til tiltak for tilrettelegging for allmenn bruk og tilgjenge. (Til dømes toalett, parkering mv.)

For handsaming av overskotsmassar skal rettleiar for god handtering av reine overskotsmasser frå Norsk Landbruksrådgjeving nyttast.

3.4.2 LNFsjø
LNF-område i plankart for sjø har ikkje rettsverknad.

3.5) Bruk og vern av sjø og vassdrag
Jf. pbl. §§ 11-72. avsnitt nr. 6, siste avsnitt og 11-11

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen ligg som grunnlag for vurdering av utbygging i delar av strandsona.

Før det vert føreteke inngrep i sjøbotnen, skal plan eller tiltak leggjast fram for Bergens Sjøfartsmuseum for uttale, jamfør kml. § 14.

Det kan gjevast løyve til å leggje leidningar/røyr på sjøbotnen innanfor formåla.

3.5.1) Farleier
Det skal ikkje leggjast installasjonar eller andre hindringar i farleiene ned til 20 m under vassoverflata. I desse områda kan tiltak berre skje etter/i samsvar med forskrift av 30. november 2009 nr. 1477 (forskrift om farleder).

3.5.2 Ferdsel (VFExx)
Formålet skal nyttast til manøvreringsareal og ankring i hamnebassenget. Det kan opnast for flytebryggeanlegg (småbåthamn).

R: Formålet VFExx kan også nyttast til småbåthamn, arealbruken avklarast ved regulering.

3.5.3) Natur-, ferdsel-, fiske- og friluftsliv (NFFF – område)
Desse områda er sett av til natur-, ferdsel-, fiske- og friluftsliv bruk. Akvakulturanlegg kan ikkje etablerast innanfor området. I NFFF-område som grensar til område for akvakultur kan forankring av akvakulturanlegg strekke seg inn i sone for NFFF, under føresetnad av at

forankringa har tilstrekkeleg djupne, ned til 20 m under vassoverflata, er utan bøyemarkering eller anna som kan vere til hinder for ferdsel.

3.5.4) Natur-, ferdsel-, fiske-, friluftsliv og akvakultur (NFFFA – område)
Desse områda er sett av til natur-, ferdsel-, fiske-, friluftsliv og akvakultur.

3.5.5) Småbåthamn
- For ny småbåthamn og vesentleg utviding av eksisterande småbåthamner skal det utarbeidast reguleringsplan.
- Tiltak i sjø, som til dømes molo med steinmassar og vesentleg utdjuping i sjø og/eller vesentleg inngrep på land, er ikkje tillate utan at området inngår i reguleringsplan. Vedlikehaldsmudring i eksisterande anlegg kan tillatast.
- Før mudring kan skje skal massane undersøkjast med omsyn til miljøgifter.
- Det kan tillatast flytebryggje og bølgjedempande tiltak i sjødelen av føremålsområdet etter søknad.
- Tilkomstveg med parkeringsplassar og servicebygg kan tillatast på landelen av føremålsområdet.
- Det skal leggjast stor vekt på miljøkvalitetar ved utforming av molo og landareal mot hamnebassenget.
- Det skal utarbeidast situasjonsplan for småbåthamner med tilhøyrande anlegg før det kan bli gjeve løyve til utbygging. Situasjonsplanen skal syne:
  - Løysing for molo
  - Landfeste
  - Tilkomst
  - Parkeringsareal, oppstillingsplassar
  - Eventuelle servicebygg
  - Lyssetting av anlegget
  - Murar
  - Koter, før og etter tiltak
  - Handtering av avfall med oppsamling av botnstoff etter spyling/båtpuss
  - VA – leidningsnett med tilhøyrande utstyr
  - Naust

3.5.6) Fiske (på/i vassøyla og sjøbotnen)
Område avsett til fiske er registrerte område for kaste- og låssettingsstadar (FIkl_#) i kommunen.

3.5.7 *Temakart marin næring(R) retningsline*
R: Det er utarbeidd temakart marin næring der marin verksemd og viktige marine område er kartfesta, jamfør kart datert 16.12.2016. Følgjande retningsline er knytt til temakart marin næring: I fiske- og oppvekstområde skal fiskeriinteressene vege tyngst og vere avgjerande for løyver og tiltak etter pbl.

3.5.8) Friluftsområde
I område FSgo_1–2, FSg_1-4, FSva_1–5 og FSvi_1-3 skal overflate og sjøbotn vere til ålmenta sin bruk til rekreasjon og opphald.

FSgo_1 kan nyttast til båttopptrekk, men ikkje til lagring eller vask av båtar og utstyr.

3.5.9) Akvakulturanlegg (på/i vassøyla og sjøbotnen) (AK - område)

I desse områda kan det etablerast anlegg for akvakultur. Samla merdvolum og/eller tal på anlegg innan kvart område vert fastsett gjennom konsesjonshandsaming etter akvakulturlova. Anlegg kan strekkje fortøyingar og forankringar ut i areal utanfor avsett til akvakulturområde, under føresetnad av at forankringa har tilstrekkeleg djupne, og ikkje er til hinder for skipsfart, ferdsel på sjø og fri ferdsel langs strandsona.

3.5.10) Kombinasjonsformål sjø og land

I samband med regulering er det innanfor hovudformåla i tillegg opna for:

Roald
VFEvi_1 – formål ferdsel – opne for småbåthamn
VHSvi_1 – formål hamn – opne for næring og tenesteyting

Gjøsund
VFE/VFIvi_2 - formål fiske og ferdsel – opne for småbåthamn
VHSva_1a og 1b – formål hamn – næring knytt til fiskeri

Valkvæ
VFEgo_1 – formål ferdsel – opne for småbåthamn
VHSgo_1a og 1b - formål hamn – opne for næring

Geilevika
VFEgo_2 – formål ferdsel – opne for småbåthamn
VHSgo_2a og 2b – formål hamn – opne for næring

Alnes
VHSgo_3c – formål hamn – opne for næring og småbåthamn
VHSgo_3a - formål hamn/naturområde
VFEgo_3 – formål ferdsel – opne for småbåthamn

4) Omsynssoner

4.1)Fare-, sikrings- og støysone

Jf. pbl. § 11-8 a

4.1.1) Sikringssone (H_100)

Nedslagsfelt drikkevatn - omsynssone H_110_1
Innanfor omsynssoner som i plankartet er synt som sikringssone H_110_1, er det ikkje tillate med noko form for tiltak som kan forringe vasskvaliteten, jf. pbl. § 1-6.

Byggjeforbod rundt veg, bane og flyplass H_130_1
Forbod mot tiltak som ikkje er knytt til Ålesund lufthamn, Vigra.

R: Markering av framtidig utviding av baneforlenging mot aust.

Prosessvatn til næringsmiddelindustri – omsynssone H_190_1 og 2
Innanfor omsynssone som i plankartet er synt som sikringssone H_190, er det ikkje tillate med noko form for tiltak som kan forringe vasskvaliteten, jamfør pbl § 1-6. Når inntaket blir flytta til H_190_2, fell H_190_1 vekk som omsynssone.

Høgderestriksjonar kring Ålesund lufthamn, Vigra – omsynssone H_190_3
Innanfor omsynssone H_190_3 gjelder dei høgderestriksjonar som er angitt med koter (svarte streksymbol) på gjeldande restriksjonsplan for Ålesund lufthamn Vigra, Avinors teikning ENAL-P08, datert 07.11.2017. For områder som ligg mellom dei viste koter, skal høgderestriksjonen bereknast gjennom interpolasjon. Innanfor omsynssona kan det ikkje etableras hinder (bygningar, vegetasjon, anlegg eller andre innretningar) som overstiger høgderestriksjonane som angitt på plankartet. Vegetasjon skal haldas under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor. Vedlagte saksbehandlingsrutine gjelder for handtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen. Alle nye reguleringsplaner innanfor omsynssone H_190_3 skal innarbeide høgderestriksjonane i form av egne omsynssoner på reguleringsplanane. Alternativt må det i nye reguleringsplaner innarbeide føresegner med maksimal tillate byggjehøgde (mønehøgde) på bygningar og anlegg som ikkje overstiger høgderestriksjonane i restriksjonsplanen ENAL-P08 for lufthamna. Dersom det skal nyttast bygge kraner som bryter høgderestriksjonane i restriksjonsplanen, skal Avinor Ålesund lufthamn Vigra varslast på forhand og godkjenne kranbruken.

Restriksjonsplan kring Ålesund lufthamn Vigra – omsynssone H_190_4
Alle søknader om etablering av nye bygningar og anlegg innanfor omsynsonsonene H_190_4, dvs. områder med byggje restriksjonar rundt flynavigasjonsanlegg ved Ålesund lufthamn, Vigra vist med koter (raude streksymbol) på Avinors teikning ENAL-P09 datert 07.11.2017, skal handteras etter vedlagte saksbehandlingsrutine. For områder som ligg mellom de viste koter, skal byggjerestriksjon området bereknast gjennom interpolasjon.

4.1.2) Støysoner (H_200)

Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, med tilhøyrande rettleiar M-128, skal leggjast til grunn for all arealplanlegging og utbygging.

Støy - raud sone, jamfør rundskriv T-1442 - omsynssone H_210_#
Innanfor omsynssone H_210_# er det ikkje tillate å føre opp ny støyfølsam busetnad.

Støy - gul sone, jamfør rundskriv T-1442 - omsynssone H_220_#
Innanfor omsynssone H_220_# skal det i samband med område- og/eller detaljregulering gjennomførast støykartlegging/vurdering av fagkyndig. Støytilhøva skal avklarast så tidleg som mogleg i planprosessen ved at det blir utarbeidd ei støyfagleg utgreiing der støynivå vert talfesta i tabell/punkt i kart for representative høgder. Støytiltak som går fram av støyutgreiinga skal innarbeidast i plankart og føresegner. Det må vere gjennomført avbøtande tiltak innanfor gul sone før det blir gjeve mellombels bruks- eller ferdigløyve for støyfølsam busetnad.

4.1.3) Faresone (H_300)

Ras- og skredfare – omsynssone H_310_#
Innanfor omsynssone H_310_# skal det i samband med område-/og detaljregulering eller dispensasjon til frådeling av tomt, gjennomførast kartlegging og vurdering av ras- og skredfare (steinras; geologisk undersøking, jordras; lausmasseundersøking, snøras; skredundersøking). Resultat av slik kartlegging kan ha som konsekvens at heile eller delar av området ikkje kan oppretthaldast med kommuneplanen sin arealbruk utbyggingsføremål.

Innanfor omsynssone H_310b_#, i skredvurdering utført av NVE, kan det i samband med område-/og detaljregulering eller dispensasjon gjevast løyve til å dele frå tomt og byggje innanfor 5000 år skredsone for inntil tryggleiksklasse S2.

Høgspenningsanlegg – omsynssone H_370_#
For omsynssone H_370_# må bygningar bli etablert med avstand til kraftleidning slik at krav etter regelverk under el-tilsynsloven blir overhalde. ((LOV-2009-06-19-103) LOV-1929-05-24-4 og forvalta av Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap). Det skal ikkje byggjast bustadar, barnehagar eller skular innanfor omsynssona. Dersom det er usikkert om slike tiltak kjem innanfor magnetfeltnivå over 0,4 µT, skal det gjennomførast utgreiingar som skal gje grunnlag for å vurdere avbøtande tiltak.

4.2) Sone med særlege omsyn

Jf. pbl. § 11-8 tredje avsnitt bokstav c) og retningslinje for omsynssone H_500

4.2.1) Hovudomsyn omsyn landbruk – H_510_# og omsyn landskap – H_550_#

- I sonene skal omsyn til jordvern, matproduksjon og kulturlandskap tilleggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak.
- Dyrka jord som kan drivast på ordinær måte (maskinelt eller beitebruk) skal etter jordlova sin intensjon haldast i hevd, og ikkje byggjast ned.
- I sone med særleg omsyn til kulturlandskap må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsette bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje utførast planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller i nemnande grad terrengprofilen. Kommunen kan krevje at desse vert halde vedlike eller satt i stand.
- Ved endring av bygningar og konstruksjonar eller ny bygging i soner med særleg omsyn til kulturlandskap bør byggjeskikken vere i tråd med den tradisjonelle for området. Slike saker skal sendas til uttale til fylkeskommunen i Møre og Romsdal.

4.2.2) Hovudomsyn friluftsliv H_530_#, omsyn landskap H_550_#

- I sonene skal omsyn til friluftsliv, landskap og naturmiljø til leggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak.
- I sone med særleg omsyn til friluftsliv og landskap må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsette bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje

utførast planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller i nemnande grad terrengprofilen.
- Eksisterande hytter, naust og uthus bør haldast ved like, utan vesentleg endring i materialbruk, fargeval eller storleik. Bruk, tilkomst og tekniske løysingar bør underordne seg omsyna som ligg til grunn for soneformålet.
- Tiltak som bryt opp området, privatiserer/hindrar tilgjenge eller bruk til friluftsføremål skal unngåast.
- Byggjetiltak innanfor sona skal dokumentere særlege omsyn til allment friluftsliv i strandsona og i sjø.

4.2.3) Hovudomsyn friluftsliv Hsjø_530_#

- I sonene skal omsyn til friluftsliv, landskap og naturmiljø til leggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak.
- Tiltak som bryt opp området, privatiserer/hindrar tilgjenge eller bruk til friluftsføremål skal unngåast.
- Byggjetiltak innanfor sona skal dokumentere særlege omsyn til allment friluftsliv i strandsona og i sjø.

4.2.4) Hovudomsyn bevaring av naturmiljø H_560_#, omsyn landskap H_550_#

i) Viktige naturtypar

- I område med registrerte naturtypar lokalitetar må eventuelle tiltak verte vurdert opp mot naturmangfaldlova. Det er vilkår for eventuell gjennomføring av tiltak etter pbl at tiltaket ikkje trugar eller skadar verdien av lokaliteten.
- Omsynssone for bevaring av naturmiljø for viktige marine naturtypar på sjøoverflata; H560_1 (korallrev) og H560_5a - d.

ii) Viktige marine naturtypar (Hsjø_560_1 til Hsjø_560_5) (sjøbotnen)

- I område med registrerte naturtypar lokalitetar må eventuelle tiltak verte vurdert opp mot naturmangfaldlova. Det er vilkår for eventuell gjennomføring av tiltak etter pbl at tiltaket ikkje trugar eller skadar verdien av lokaliteten.
- Omsynssone for bevaring av naturmiljø for viktige marine naturtypar på sjøbotnen; Hsjø_560_1(korallrev), Hsjø_560_2a - b (tidevasstraumar), Hsjø_560_3a-f (ålegrasenger), tareskog, Hsjø_560_4a - c og Hsjø_560_5a – c.(gyte og oppvekstområder).

4.2.5) Bevaring kulturmiljø – H_570, omsyn landskap H_550

- I sonene skal bevaring av kulturmiljø, friluftsliv, landskap og naturmiljø til leggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak.
- I sone med særleg omsyn til kulturmiljø må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsette bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Kommunen kan krevje at desse vert vedlikehalde eller satt i stand. Det må ikkje utførast planering, graving eller fylling.
- Eksisterande bygg bør haldast ved like, utan vesentleg endring i materialbruk, fargeval eller storleik. Bruk, tilkomst og tekniske løysingar bør underordne seg omsyna som ligg til grunn for soneformålet.
- Soner kring automatisk freda kulturminne er i utgangspunktet å sjå på som sikringsareal kring kulturminnet. Det må her ikkje gjerast anleggtiltak eller andre tiltak som kan svekkje verdien av kulturminnet. Den naturlege vegetasjonen må takast vare på. Vilkår for godkjenning av tiltak vil m.a. vere at plan for dette er lagt fram for kulturminnestyresmaka for uttale og avgjerd etter kml.

- Område kring automatisk freda kulturminne har potensial for funn og det er viktig å oppretthalde den visuelle opplevinga av landskapet som grunnlag for kunnskap og oppleving. Det skal førast streng dispensasjonspraksis og alle tiltak skal sendast regional kulturminnestyremakt for vurdering.

4.2.6) Omsynssone H_570_1 Alnes – Nasjonalt viktig kulturlandskap

- Viktig kulturlandskap som det er særs viktig å vidareføre og oppretthalde. Punkta under avsnitt 4.2.5 skal også gjelde H570_1.

4.3) Bandleggingssone

Jf. pbl. § 11-8 d og omsynssone (700)

4.3.1) Område bandlagde etter naturvernlova – H_720

Til dei ulike verneområda er det forskrift som ligg i lovdata, og forvaltningsplan som er tilgjengeleg i Naturbase hjå Direktoratet for Naturforvaltning, oversikt. Dei ulike verneområda er:

- Erkna – naturreservat (H_720_1)
- Sætredalen – naturreservat (H_720_10)
- Synesvågen – naturreservat (H_720_4)
- Langholmen – naturreservat (H_720_3)
- Molnes – naturreservat (H_720_8)
- Rørvikvatnet – naturreservat (H_720_9)
- Storholmen – naturreservat (H_720_2)
- Giske – dyrelivsfredning (ikkje lagt inn i plankartet)
- Giske – dyrfredningsområde (H_720_11)
- Blindheimsvik – dyrefredningsområde (H_720_5)
- Rørvikvågen – dyrefredningsområde (H_720_7)
- Roaldsand – dyrefredningsområde (H_720_6a og b)

4.3.2) Område bandlagde etter kulturminnelova – H_730_#

Automatisk freda kulturminne er bandlagt etter kulturminnelova og synt med omsynssone for automatisk freda kulturminne, jf. kulturminneloven §§ 4 og 6. Det er ikkje tillate å setje i gang tiltak som kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekkje til, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme kulturminna innanfor desse områda, utan løyve til inngrep frå kulturminnemynde, jamfør kml. §§ 3 og 8. Den naturlege vegetasjonen må takast vare på.

Automatisk freda kulturminne som ligg i område for utbyggingsområde (bygg og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur) skal, med tilstrekkeleg vernesone, jamfør kml. § 6, bevarast gjennom bruk av omsynssone i kombinasjon med grøntområde/friområde eller liknande i framtidig område-/detaljregulering. Eventuelle dispensasjonar vert avgjort av Riksantikvaren.

H_730_22 – Giske mellomalderkyrkje og -kyrkjegard
Giske mellomalderkyrkje og –kyrkjegard er automatisk freda. Det er ikkje tillate å gjere tiltak som kan verke inn på den automatisk freda kyrkja og kyrkjegarden med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.

Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging.

Alle tiltak innanfor kyrkjestaden skal vurderast av kulturminneforvaltninga opp mot føresegnene i kulturminnelova. Ved all planlegging av tiltak i omgjevnaden til kyrkja skal ein ta omsyn til plassering til kyrkja og verknaden i landskapet.

H_730_59 – Vigra gamle kyrkjestad
Den nedlagde mellomalderske kyrkjestaden Vigra gamle kyrkjestad er eit automatisk freda kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.

4.3.3) Område bandlagde etter andre lover (naturmangfaldlova)– H_740_2 - 3

Naturmangfaldloven gjev heimel for å vedta utvalte naturtypar, jf. naturmangfaldlova § 4.

Utvalde naturtypar

- Omsynssone for bevaring av naturmiljø syner utvalde naturtypar; kystlynghei og slåttemark med verdi A (svært viktig) og B (viktig). Desse områda er difor omfatta av forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfaldloven. Området må forvaltast og skjøttast slik at karakter og omfang av naturtypen blir oppretthalden eller forbetra, jamfør metodar i DN –rapport 6-2009 Handlingsplan for slåttemark og DN-rapport om faggrunnlag for kystlynghei, eventuelt seinare handlingsplan. Kommunen skal ha melding om tiltak som ikkje er omtalt i rapportar link til.

4.4) Gjennomføringssone

Jf. pbl. § 11-8 tredje avsnitt bokstav e og omsynssone H_800_#
Omsynssone Hxx_810 gjeld krav om felles regulering. Oversikt over dei ulike sonene:

- Hvi_810_1 Sentrumsformål BSvi_1, Roald
- Hva_810_1a Kombinasjonsformål BKBva_2a, Sætra
- Hva_810_1b Kombinasjonsformål BKBva_2d, Sætra
- Hva_810_2 Kombinasjonsformål BKBva_2c, Sætra
- Hva_810_4 Bustadformål Bva_2 og BOPva_1, Sætra
- Hva_810_5 Bustadformål Bva_3 med meir og Vva_1, Blommen
- Hgo_810_6 Kombinasjonsformål BKBgo_1, Alnes

4.5)Vidareføring av reguleringsplan

Jf. pbl. § 11-8 tredje avsnitt bokstav f og omsynssone 900
Område der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde er synt med sone med skravur og planidentitet for reguleringsplanen. I desse sonene har reguleringsplanen rettsverknad framføre kommuneplanen sin arealdel. Tiltak innanfor desse områda skal følgje dei til ei kvar tid gjeldande føresegner. Reguleringsplanar som gjeld framføre arealdelen:

Planident	Plannamn	Vedteken
2016005	Va-trase/turveg Ytterland	15.12.2016
2016002	Vegendring Roald aust	15.09.2016
2015005	Ny Skuleveg, Giske	15.12.2016
2015004	Øvregjerdet	12.05.2016
2014009	Snuplass Juv	24.09.2015
2014008	GS Reset	12.05.2016
2014003	Jogarden, Roald	24.09.2015

2013011	GS rv658 Gjøsund – flyplasskrysset	19.06.2014
2013009	Reinseanlegg Nordstranda	25.09.2015
2013008	Gjøsund næring	17.03.2016
2013006	Øvstegjerda	24.09.2015
2013005	Kristiantun II	15.09.2016
2013003	Markegarden	08.05.2014
2013002	Reg.end Skaret	18.09.2013
2013001	Reset, Blindheim	15.12.2016
2012016	GS fv125 Geilevika - Støbakk	19.06.2014
2012014	GS fv136 Vigra skule – Kolvet	27.03.2014
2012002	Reg.end Synnes vest	17.03.2016
2011009	Jusspimarka	16.06.2016
2011003	Skjong hamn	25.09.2014
2007003	Gjøsund del II	19.10.2010
2006002	Yste Molnes	09.05.2006

5. Bestemmelsesgrense

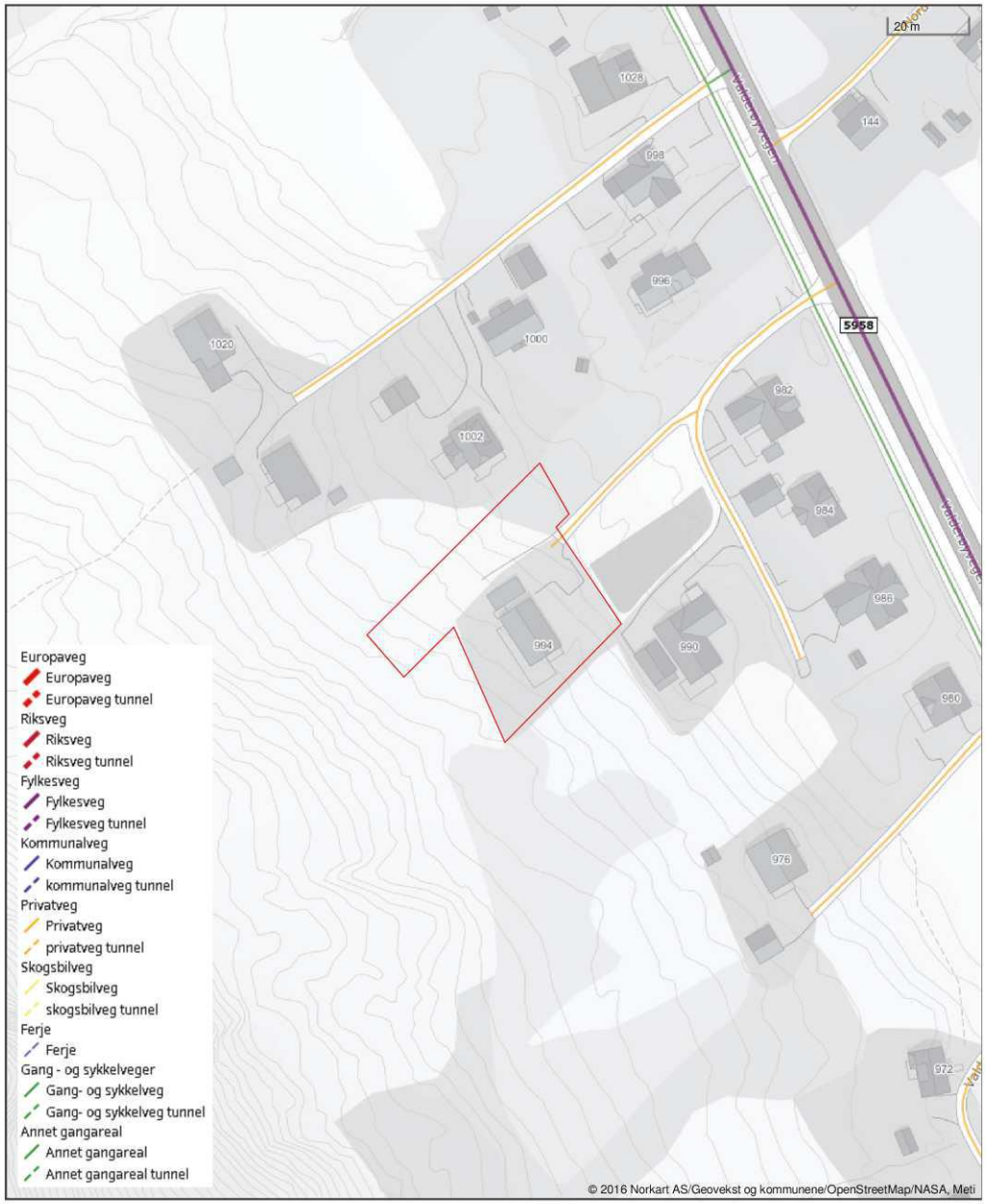
KpBO_1 – Sætreakslane
Uttak/tiltak ved KpBO_1 skal skje i grunnen, ikkje som dagbrot/næringsverksemd i dagen.

R - Det kan leggjast til rette for tunnel i grunnen frå KpBO_1 til Gjøsund hamn. Skal avklarast i samband med regulering.

KpBO_2 og 3 – Sætra
Publikumsretta funksjonar (forretning/tenesteyting) skal som hovudregel lokaliserast innanfor KpBO_2 og 3.

Utskriftsdato: 31.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 1532 - 189/57//



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

Grunnkart

Giske kommune

Eiendom: 189/57
Adresse: Valderøyvegen 994
Dato: 31.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

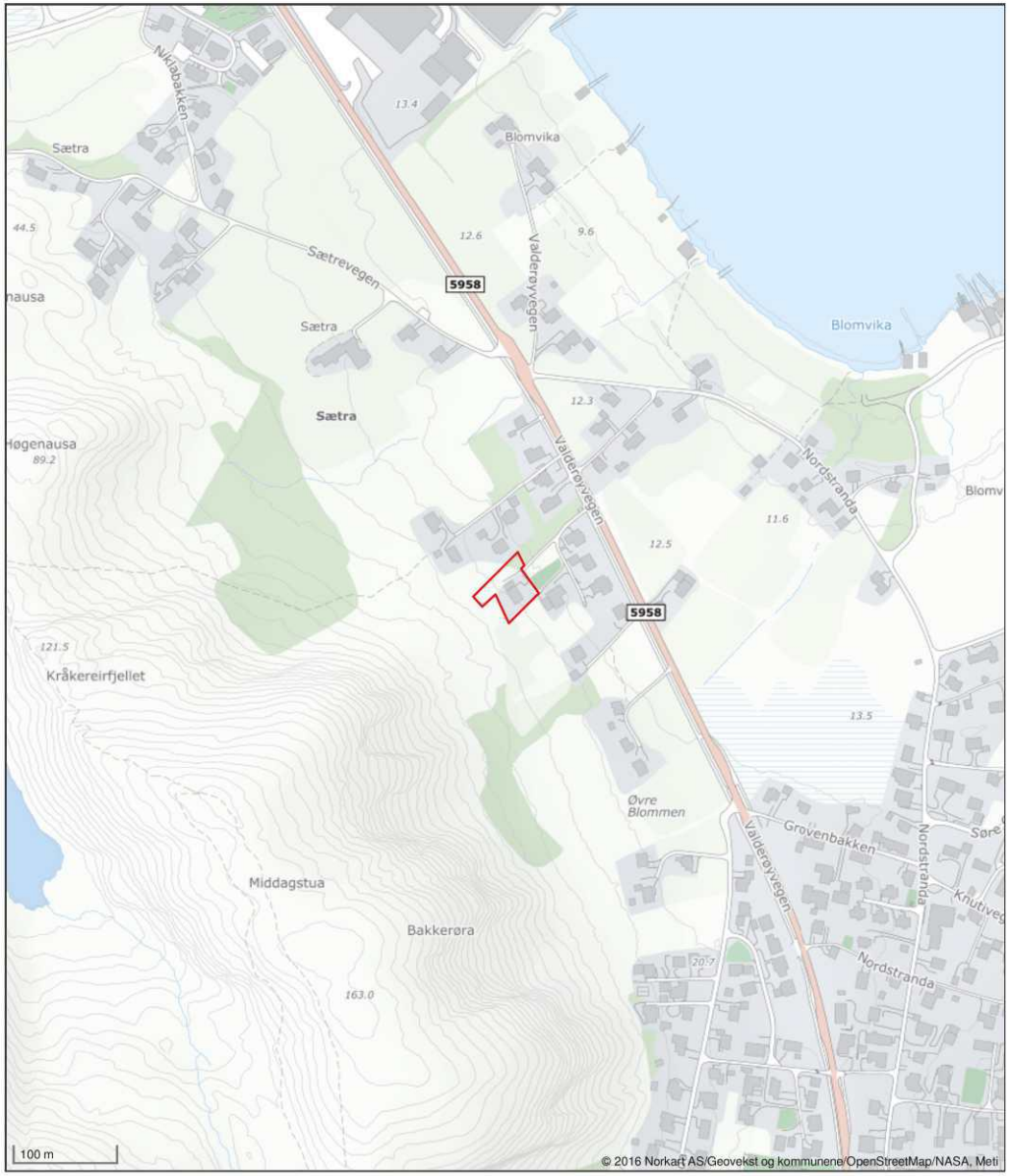
UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 31.08.2026

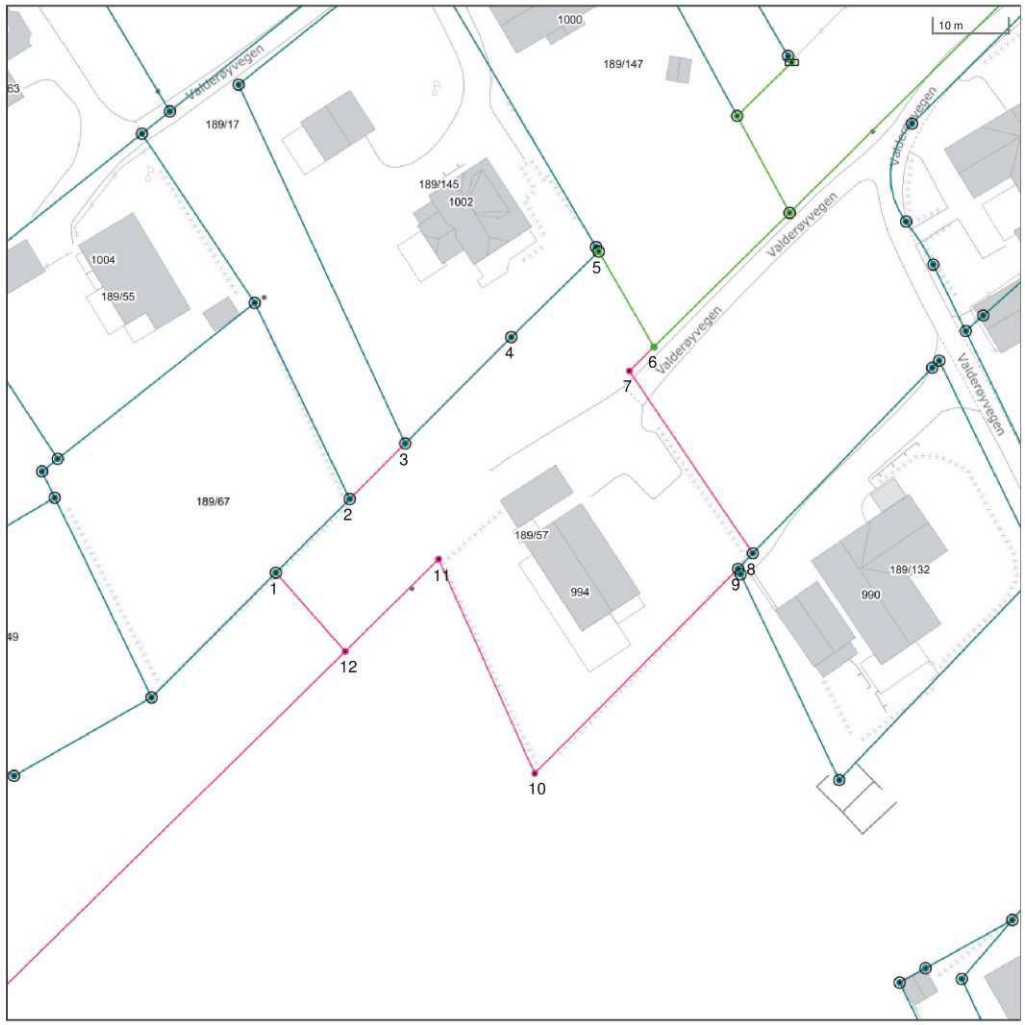
Oversiktskart for eiendom 1532 - 189/57//



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

Utskriftsdato: 31.08.2026

Eiendomskart for eiendom 1532 - 189/57//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 034,00 m^2	**Arealmerknad**				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6935572	**Øst**	352023

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6935569,49	351981,52	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,24	
2	6935579,08	351992	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,21	
3	6935586,27	351999,86	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,65	
4	6935600,07	352014,92	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,43	
5	6935611,14	352027,3	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,61	
6	6935597,89	352034,23	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	14,95	
7	6935594,75	352030,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,69	
8	6935569,24	352046,41	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,93	
9	6935567,22	352044,31	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,91	
10	6935540,75	352015,45	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	39,16	
11	6935570,34	352003,7	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,84	
12	6935558,41	351990,47	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,81	

Navn og adresse
UGGEDAL PER KJETIL

6050 VALDERØY

Anleggs-/Bedriftsnr.	**Saksnr.**	**Dato**
405000470 001	605017	20.02.2009

Anleggsadresse
NORDSTRAND/VALDERØY 0000
6050 VALDERØY

Type
B

Kontrollert av	**Dato kontrollert**	**Kontrolltype**	**Behandlet av**
Monrad Giske	04.02.2009	Periodisk bolighus MG	Monrad Giske

Kontroll av elektrisk anlegg
Kontrollen ble gjennomført med hjemmel i lov 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, med tilhørende forskrifter.
Dette Varsel om vedtak/Tilsynsrapport omhandler feil og mangler som ble avdekket under kontrollen.
Vi gjør Dem i denne forbindelsen oppmerksom på Deres ansvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg §9 som omhandler eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.
Påviste feil må rettes av autorisert elektroinstallatør.
De varsles herved om at det vil bli fattet vedtak om at de feil og mangler som fremgår av vedlagte rapport må rettes innen angitte frister. Dersom vi innen fristene har mottatt melding om disse er rettet vil saken bli avsluttet. Det er høve til å uttale seg om varselets innhold før eventuelt vedtak fattes. Dette må skje innen 30 dager. Denne fristen løper fra den dag varselet er avsendt. Det vises til Forvaltningslovens § 16.
Saken anses ikke for avsluttet fra vår side før vi har mottatt endelig melding om at de påviste feil/mangler er rettet. Slik melding sendes av elektroinstallatøren.

Varsel om vedtak – Tilsynsrapport

Vi viser til besøk hos deg den 04.02.2009.

Resultat av tilsynet:

Nr	Sted	Beskrivelse	Feilkode
1	Generelt	Dokumentasjon for all installasjon i 2007 i hovedetasjen manglet, jf FEL §12 Plantech Elektro AS	15444
2	Generelt	Samsvarserklæring for all installasjon i 2007 i hovedetasjen manglet, jf FEL §12 Plantech Elektro AS	18021
3	Kjeller	Dokumentasjon for sikringsarrangement i sikringsskap kjeller manglet, jf FEL §12 Møre Elektroservice AS, Hundsværgt. 8, 6008 Ålesund	15444
4	Kjeller	Samsvarserklæring for nytt sikringsarrangement i sikringsskapet i kjeller manglet, jf FEL §12 Møre Elektroservice AS, Hundsværgt. 8, 6008 Ålesund	18021

Frist for retting: **20.05.2009**

Med hilsen
Det Lokale Eltilsyn
Tafjord Kraftnett AS

Monrad Giske
Tilsynsingeniør

Postadresse
Tafjord Kraftnett AS
Serviceboks 1
6025 6025

Hovedkontor
Retirovegen 4
6019 Ålesund

Internett
http://www.tafjord-kraft.no/hoved.htm

Telefon
70 10 00 00

Telefaks
70100790

Bankkonto

Foretaksregisteret

Avskrift av dagbok nr. 2680 for 68.
Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

Til innhefting i panteboka.

Skyldskifte

Laur dag den 22.6. 1968 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden "NYGÅRD"
g. nr. 189 b.nr. 12 med skyld mark 0,24 i Giske.
kommune. Skyldskifte er kravt av ~~Ørkarr Thu~~ Lisbeth Thu, Valderøy.
som har grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld[1]).
Menns-oppnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene har gjevi skjønsmannslovnad, så nær som[2])

Ved tenesta møtte

Av partane:[3]) Kjøpar og seljar.

Av grannane:[3]) møtte ingen (Alle var varsla).
Mennene valde til formann Kjell Grimstad, Valderøy.
Om den/dei fråskilde luten/lutene av garden kan det gjevast desse opplysningane:
1. *Areal:* Dyrka jord ..... dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, anna areal 1,3 dekar. I alt 1,3 dekar.
2. Grenser:[4])

1) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan at den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom for at han eig den luten av eigedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skyldskiftelova.)

2) Har nokon av mennene ikkje gjevi slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd før tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 10 N. N.»

3) Om nokon av dei grannane eller partane som skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvande å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova.)

4) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslova. Grensen mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølve markeskilet, samstundes med at dei set i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengs om det og. Det må ikkje stiftas bruksrett eller servitutt i skyldstiftet utan at heftet er vedteki skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova.)

Nr. 860 L.a. – På lager: Sem & Stenersen A.s, Oslo – 8-65

Parsellen ligg i nordre lut av hovudbruket og har desse grenseliner.
Mot nordvest til Gnr. 189 Bnr. 3 – lina er omlag 41 m. Frå veztre hjørne av parsellen går det ei ny grenselinex i sydaustleg retning i ei lengd av omlag 31,3 m. I denne lina vart det nedsett ein bytestein m/vitner – omlag 4 m. sydaust for Gnr. 189 Bnr. 3.
Likeeins vart det nedsett ein bytestein m/vitner i sydvestre hjørne av parsellen. Fråæ sistnemnde bytestein går det atter ei ny grenseline i nordaustleg retning i ei lengd av omlag 41 m.
I denne lina vart det nedsett 2 bytesteinar m/vitner. Fyrst ein stein pmlag 7 m. frå sydvestre hjørne av parsellen. og den andre steinen omlag 40 m. frå same utgangspunkt. Atter går det eix ny grenseline i nordvestleg retning i ei lengd av omlag 31,3 m.
I denne lina vart det og nedsett to bytesteinar m/vitne. Fyrst ein stein omlag 5,2 m. syd for Gnr. 189 Bnr. 3, og den andre steinen 30,3 m. frå same utgangspunktet. Dei to sistnemnde liner grensar til hovudbruket.
Bruksvegen til G.nr. 189 Bnr. 3 – som ligg langs nordvestre byteline av parsellen – skal ha same rettar og plikter som før.
Parsellen skal ha vegrett på hovudbruket.

1. Gjeld delinga eigedom som vert nytta eller kan nytaast til jordbruk eller skogbruk?[1]) .....
2. Finn skylddelingsmennene det godtgjort at den parsellen som no vert fråskilt eigedomen skal nyttast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon?[2]) .....
3. Kva rettar eller gode som høyrer eigedomen til kjem inn under delinga?[3]) .....

Vi vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel har vi samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på den måten, at .....

.....

.....

med di vi har funni vidare deling gagnlaus.[4])

b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for fredning og drift som det er høve til

Skylda på den/dei fråskilde luten/lutene vart sett til 01 øre. utan fråtrekk.

.....

Attverande skyld på hovudbølet er 24 øre.

Det arealet som er att av hovudbølet, utgjer: Dyrka jord 15 dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog .....dekar, anna areal 18.5 ~~33x5~~ dekar. I alt 33.5 dekar.

Den/dei fråskilde luten/lutene fekk dette/desse bruksnamnet[5]) UTSIKTEN

.....

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber: kjøparen.

.....

Partene fekk opplysning om at dei kan anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskilet som er fastlege, men ankeutsegn lyt då vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sannar at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtydig og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastset at Kjell Grimstad, Valderøy.

skal syta for å få skyldskiftet til tinglysing.

Harald Sæbø Kjell Grimstad Sigurd Klingstad

[1]) Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova)
[2]) Jfr. § 54 (jordlova)
[3]) Jfr. § 55 (jordlova)
[4]) Stryk det som ikkje høver
[5]) Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til ættenamn, om ikkje namnet høyrer til de som er heller vanlege, jfr. § 24 i lova om skyldskifte

Går til Giske jordstyre

Fråsegn frå jordstyret:

Frådelinga er i samsvar med den reguleringsskissa som er laga for dette området på Valderøy.
Skyldskiftet vert tilrådd.

Vigra den 3/7 1968

Andreas O. Blindheim
formann.

Sigurd Klingstad
sekretær.

Går til M og R landbrukselskap

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

533/
Sak. nr. 1968

Fylkeslandbruksstyret samtykker i skyldskiftet.

Molde den 11/7 1968

formann.

Ivar Aasen
fylkeslandbrukssjef.

Den/dei fråskilde luten/lutene har fått g.nr. ..... b.nr. .....

enova

Energiattest



Adresse **Valderøyvegen 994, 6050 VALDERØYA**	
Dato for energimerking **06.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-346353**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **18107694**
Gårdsnummer **189**	Bruksnummer **57**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **182,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **170,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **209,44**



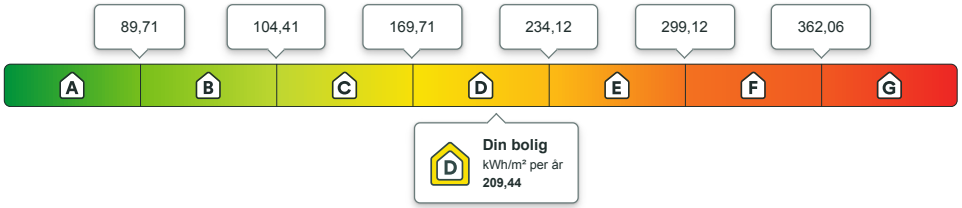
Valderøyvegen 994, 6050 VALDERØYA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år **36 269,48**	kWh/m² per år **199,36**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Valderøyvegen 994, 6050 VALDERØYA

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 20: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Advokathjelp innen Plan- og byningsrett
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside ved å skanne QR-koden, eller besøke https://help.no/midt-norge/.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 16260167 / Miriam Sivertsen Underdal, tlf. 452 80 197
Valderøyvegen 994, 6050 Valderøya.
Gnr. 189, Bnr. 57, Giske kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 16260167
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.10.2026

EiendomsMegler 1

Miriam Sivertsen Underdal
Eiendomsmegler/Salgsleder

452 80 197
miriam.sivertsen@em1.no

EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
St Olavs plass 1, 6002 Ålesund

eiendomsmegler1.no