

Velkommen til

Rokkevegen 32, 6050 Valderøya

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Rokkevegen 32
6050 Valderøya

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 850 000,-
Omkostninger	kr	97 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 947 340,-

BRA/BRA-i	144 / 139 m²
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2001

Energimerke D

Flott og romslig enderekkehus med blant annet 3 soverom, stor stue og 2 bad samt flott opparbeidet tomt. Boligen går over to etasjer og fremstår med god planløsning. I hovedetasjen finner man stue, kjøkken, bad, vaskerom, trapperom og vindfang. I tillegg er her en utvendig sportsbod ved inngangspartiet til boligen. I 2.etasje ligger 3 soverom, bad, gang og en bod.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. 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!



Cecilie Kjerstad Clausen
Eiendomsmegler

+47 400 01 064
cecilie.clausen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Rokkevegen 32, 6050 Valderøya

Registerbetegnelse
Gnr. 185, Bnr. 29, Snr. 1, Giske kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 850 000,-
Omkostninger	kr	97 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 947 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 960 640,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 96 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 97 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 19 837,- pr år.
Oppgitte avgifter er prognoser for 2025, og kan være avhengig av bruk. De kommunale avgiftene inkluderer avløp, feie- og tilsynsgebyr, renovasjon og vann. Oppgitt pris på eiendomsskatt kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt blir fakturert over fire terminer per år.
Eiendomsskatt: kr 7 335,-pr år.

Areal
BRA - i: 139 m²
BRA totalt: 144 m²
TBA: 27 m²

GUA: 154.00 m²

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
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Sameiet er ikke konstituert/formalisert med styre eller særskilte vedtekter/budsjett/regnskap/årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedrørende bruk av fellesareal og fakturaer betales fortløpende.

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Biloppstillingsplass på tomten. Det ble montert elbil lader i 2021.

Sameiets eiendom
Gnr. 185, Bnr. 29, GISKE kommune.

Tomtestørrelse 1 414 m². Tomten er fellesareal. Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplasser, plenarealer og diverse beplanting med prydbusker, hekker og blomsterbed.

Byggeår
2001 ifølge takstmann.

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder:
1.etasje: vindfang, hall med trapp, stue, kjøkken, bad og vaskerom.
Loft: gang, bad, bod og 3 soverom.
I tillegg er det en utebod.

Standard
INNVENDIG
Innvendig er det laminat på gulv. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Boligen har gulv som plate på mark, betongplate på isolasjon mot grunn. Det er trebjelkelag mellom 1. etasjen og loftet. Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en peisovn. Det er en metallplate på gulvet under peisovnene. Ovnen er fra 2024 Det er montert en hvitmalt tretrapp. Innvendige dører er hvite formpressede dører. Til stuen er det en malt trefyllingsdør med glassfelt.

VÅTROM
Flislagt bad/ wc fra byggeår. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegg og wc.

Vaskerom med fliser på gulvet og med malt strie på veggene på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er benkeplate med nedfelt skyllekar.

Bad/ wc på loftet er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, innebygget badekar og wc.

Våtrommene er levert som det fremstår av opprinnelig utbygger.

KJØKKEN
IKEA kjøkkeninnredning fra 2015. Innredningen har slette glatte fronter Det er laminat benkeplate og det er montert fliser mellom benkeplaten og overskapene. Kjøkkeninnredningen er utstyrt med integrert koketopp, integrert stekeovn, kombiovn, oppvaskmaskin og kjøl -/fryseskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet. Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår. Det er montert balansert ventilasjon. Det er viktig at filter skiftes iht leverandørs anvisning, normal en gang i året. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2021 og er plassert i boden. Det er montert sentralstøvsuger. Støvsugeren er ikke funksjonstestet. Eier opplyser at den fungerer som tiltenkt. Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer. Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

Opplysningene er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Beliggenhet
Enderekkehus beliggende i rolige og barnevennlige omgivelser på Valderhaugstranda på Valderøya. Eiendommen ligger i et etablert område med i all hovedsak eneboliger og tomannsboliger i nærmiljøet og boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol og lysforhold. Det er kort vei til barnehage, skoler med blant annet ny barneskole, butikker, hurtigbåt til Ålesund sentrum og flott turterreng.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Taket er tekket med Decra el. Renner og beslag er fra byggeår. Yttervegger i en kombinasjon av Lettklinkerblokk som Leca el. med utvendig puss og malte flater. Og trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Det er A-takstoler med sperrer av tre. Undertak som duk. Deler av konstruksjonen er besiktiget i raftekott og kryploft. Det er ved visuell kontroll ikke registrert unormale forhold. Vinduer med 2 lags isolerglass/ energiglass fra byggeår. Det er montert sprosser på vinduene. Det er takvinduer som type Velux el i takkonstruksjonen. Vinduene er fra byggeår. Ytterdøren er en hvitmalt dør med glassfelt. Balkongdør som tredør med glassfelt. Inngangsdøren til boden er en hvit, tett tredør dør. Det er bygget en stor terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon med dekk av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon. Det er balkong med adkomst fra soverom på loftet. Balkongen er inntrakt i takkonstruksjonen og ligger med dette over oppholdsrom/ stuen. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med tekka av papp og med avrenning til takrenne. Opplysningene er hentet fra 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 foreligger midlertidig brukstillatelse fra 21.06.01. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:
- Utvendig puss av mur.
- Veranda ikke oppstarte.
- Kobling taknedløp.
- Ildsted må ikke tas i bruk før det er godkjent/meldt til brannvesen/feier.
- Beslag nederste endevindski-bord mangler.
- Kum for stengekran/stakeluke må ned før veranda kan bygges. Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Giske kommune kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Meglers kommentar til areal:
" Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som
stemmer med dagens bruk. Lettvegg mellom stue og kjøkken er fjernet."

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Myreområdet på Valderhaugstrand med plan-ID 1969001, datert 11.11.69.

Eiendommen er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder kommuneplanens arealdel 2018- 2030 med planid 2014010, datert 14.06.18..

Vei, vann og avløp
Offentlig via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 873 409,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 493 636,-.

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.

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

Eier
Sergei Zhuravlev og Natalia Zhuravleva

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 11436
Dato: 05.09.2000
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 101425
Dato: 30.05.1956
Bestemmelse om drensvann/stikkrenner m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 101701
Dato: 28.07.1951
Bestemmelse om veg

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 900060

Dato: 11.01.1892
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Seksjonering
Dagboknr.: 11436
Dato: 05.09.2000
SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 4

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. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. 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.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % 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 standard kr 16 900,- (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.

Tilstandsrapport/takst
Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:
" Rekkehusbolig beliggende i boligrekke med fire boliger, denne boligen er beliggende som endehus mot vest. Boligen er oppført i 2001 og er med innredet 1. etasje og med innredet loft. Det vises til de enkelte punkter i rapporten for utfyllende beskrivelse og informasjon. "

Takstmann sin kommentar til areal:
" Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk Lettvegg mellom stue og kjøkken er fjernet."

Følgende konstruksjoner har fått TG2, med merket avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig: veggkonstruksjon, vinduer, dører, balkonger, terrasser og rom under terrasser, balkong loft, sportsbod.
- Innvendig: overflater, radon, trapper.
- Tekniske installasjoner: ventilasjon, varmtvannstank, elektrisk anlegg.

- Våtrom: overflater vegger og himling, sluk, membran, tettesjikt, ventilasjon, overflater gulv,

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.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt 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 kommentert følgende i egenerklæringsskjema:

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: IF Forsikring
Beskrivelse av arbeidet: Fukt i betongplate. Pga avretterlire. Feilen ble utrettet av IF Forsikring (ref. Egenerklæringsskjema forrige eier).
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
- Deler av boligen
Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på
Betongplate

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?: 2024
Firmanavn: P. D. Stafseth AS – Varmefag
Beskrivelse av arbeidet: Installert ny vedovn.

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?: 2025
Firmanavn: Remmen Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Delvis reparasjon sikringsskap.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Jansen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert Wallbox el-bil lader.

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
Tilstandsrapport datert 16.06.25
Selgers egenerklæringsskjema datert 02.06.25
Deler av kommunal info datert 11.06.25
Seksjonering datert 05.09.00
Energiattest datert 02.06.25

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
Cecilie Kjerstad Clausen
Eiendomsmegler
Telefon: 400 01 064
E-post: cecilie.clausen@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: St Olavs plass 1, 6002 Ålesund
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim










Alarm








































32




32
TRIGANO











Plantegning



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.

Plantegning



JC Eiendomsfoto

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.

ROKKEVEGEN 32

Nabolaget Valderhaugstrand - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Valderhaugstrand	Linje 3	**4 min** 0.4 km
Ålesund Lufthavn, Vigra		**10 min**

SKOLER

Valderøy barneskule (1-7 kl.)	454 elever, 23 klasser	**15 min** 1.2 km
Giske ungdomsskule (8-10 kl.)	345 elever, 28 klasser	**13 min** 1.1 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga	270 elever, 12 klasser	**14 min** 12.7 km
Ålesund videregående skole	380 elever, 19 klasser	**15 min** 11.9 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

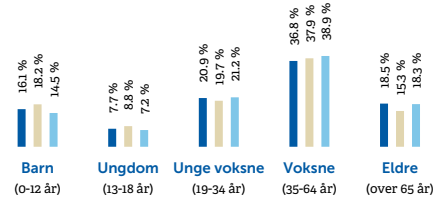
NABOSKAPET

Høflige 66/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 65/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Valderhaugstrand	882	404
Nordstrand	4 356	1 766
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Myra barnehage (1-5 år)	38 barn	**6 min** 0.5 km
Skjong barnehage (1-5 år)	57 barn	**14 min** 1.3 km
Daggry barnehage (0-5 år)	71 barn	**19 min** 1.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Valderøy	PostNord, søndagsåpent	**9 min** 0.8 km
Eurospar Valderøy	Post i butikk	**19 min** 1.6 km

FINN 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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 86/100

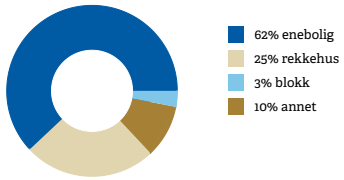
GATEPARKERING

Lett 83/100

SPORT

Syvermarka	Ballspill	**6 min** 0.5 km
Valderøy barne- og ungdomsskole	Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	**11 min** 0.9 km
Sprek365 Valderøya		**22 min**
Giske Treningssenter		**6 min**

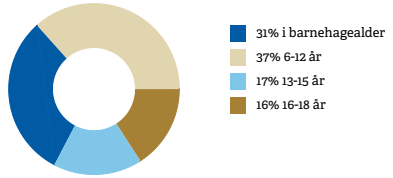
BOLIGMASSE



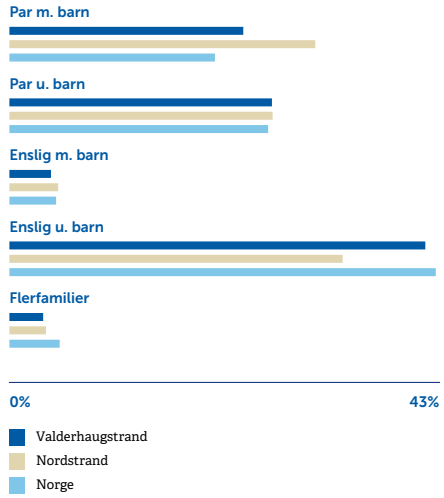
VARER/TJENESTER

Kremmergaarden Butikksenter	**13 min**
Apotek 1 Giske	**9 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



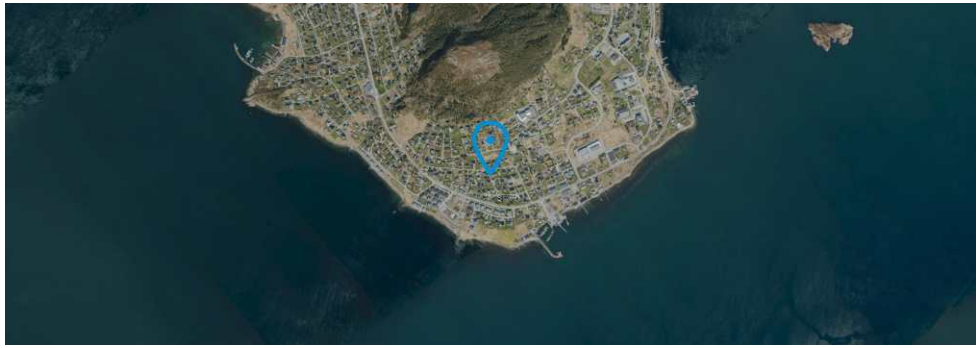
FAMILIESAMMENSETNING

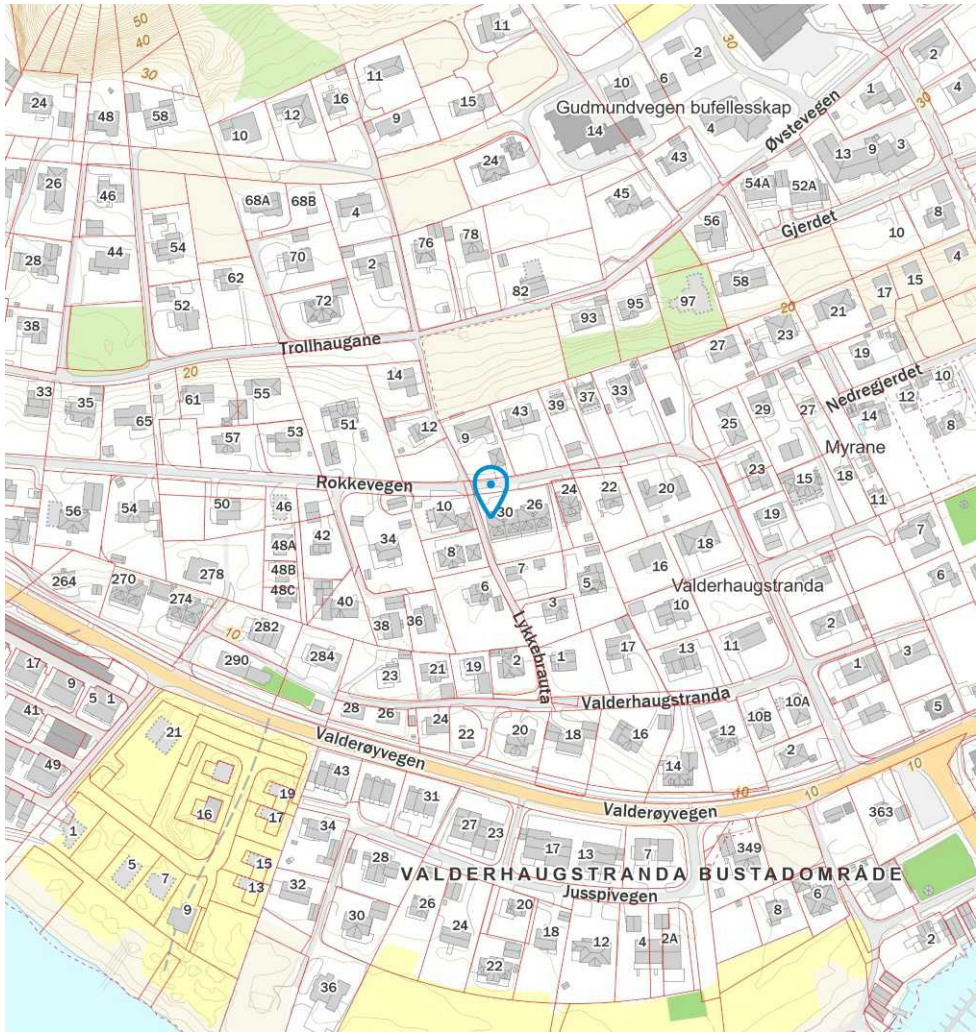


SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

FINN 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 2025





Matrikkelenhet – 1532/185/29/0/1

Rokkevegen 32

6050 VALDERØY

Tiltakshistorikk røyklop

Registrert	Tiltak	Utført	Utført av	Årsak ikke utført	Hyppighet	Sotmengde	Arbeidslisteinfo	
19.03.2025	Feiing av skorsteinen	Ja	Bjørn Skutvik		Hvert 2.år	Middels		≡
28.05.2024	Feiing av skorsteinen	Nei	Vegard Walstad Bakås	Huseigar tar kontakt for ny avtale.	Årlig		05.06.2024 - Varslet opp igjen fra 28.05 Ansvarlig: Bjørn Skutvik,Lars Brekke	≡
01.06.2023	Feiing av skorsteinen	Ja	Andreas Vinje		Årlig	Masse sot	Juni 01.Torsdag Ansvarlig: Lars Brekke	≡
20.04.2021	Feiing av skorsteinen	Nei	Vegard Walstad Bakås	Ingen hjemme	Hvert 2.år			≡

FINN 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 2025

MEGLEROPPLYSNINGER
FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Ålesund brannvesen

Feiing av pipe/skorstein

Ved feiing utfører vi følgende oppgaver:

- Pipe/skorstein blir feid fra tak eller fra feieluke på loft.
- Om vi får tilgang, tømmer vi sotluka for sot.
- Ved behov blir røykrøret fra ildsted til skorstein feid.

Viktig: Alle spjeld må være lukket, slik at det ikke oppstår sotskader i boligen. Feiing utføres ikke uten at boligeier på forhånd har bekreftet at alle spjeld er lukket. I sameier og borettslag der flere ildsteder er knyttet til samme pipeløp, må alle eiere av boenhetene bekrefte at spjeldene er lukket for at feiing skal kunne utføres.

Merk: For enkelte borettslag og sameier vil opplysninger om ildsted og pipe ligge på selve boligselskapet, og det vil ikke alltid være mulig å knytte opplysninger til den enkelte boenhet.

Tilsyn med fyringsanlegg

Ved tilsyn utfører vi følgende oppgaver:

- Kontroll av ildsted og pipe, samt adkomst for feiing.
- Kontroll av brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsbolig, jf. forskrift om brannforebygging § 7.

Ved alvorlige avvik på ildsted eller pipe kan brannvesenet gi forbud mot bruk av ildsted til eier har utbedret manglene.

Etter utført tilsyn skriver feieren en rapport, hvor eventuelle mangler og avvik beskrives.

Forbehold om avvik og mangler

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke blitt verifisert ved nytt tilsyn av Ålesund brannvesen KF. Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Feiing og tilsyn er behovsprøvd. Eventuell oppsatt dato for neste feiing/tilsyn er å se som veiledende. Det er kommunene som fastsetter feie- og tilsynsgebyret.

Røykvarsler og slokkeutstyr

Minstekravene i en boenhet er: Én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Ålesund brannvesen KF anbefaler seriekoblede røykvarslere i alle sove- og oppholdsrom.

Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum eller vann) som skal rekke til alle rom: Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver, eller skumapparater på minimum 6 liter med effektivitetsklasse minst 21A. I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

- Pulverapparat skal inn til ekstern kontroll hvert 5. år og full service hvert 10. år.
- Skumapparat skal inn til full service hvert 5. år.

Henvendelse angående feiing og tilsyn rettes til Ålesund brannvesen KF (se kontaktinfo nederst).

Ålesund brannvesen KF
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
Tlf: 70 16 32 00
E-post: brannvesenet@aabv.no

Følg oss for nyttig informasjon
Hjemmeside: aabv.no
Facebook: facebook.com/alesundbrannvesen
Instagram: instagram.com/alesundbrannvesen

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato		Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/4	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ZHURAVLEV SERGEI F190582*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ROKKEVEGEN 32 6050 6050 VALDERØYA	Bosatt (B)
ZHURAVLEVA NATALIA F270189*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ROKKEVEGEN 32 6050 6050 VALDERØYA	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rokkevegen 32	H0101	185/29/0/1	147	4	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Rokkevegen 32 *Adressetilleggsnavn:*

Poststed	6050 VALDERØYA	Kirkesogn	08040802 Valderøy
Grunnkrets	202 Valderhaugstrand	Tettsted	6168 Nordstrand
Valgkrets	3 VALDERØY KRINS		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	17123580		Rekkehus (131)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	27.08.2001

1: Bygning 17123580: Rekkehus (131), Midlertidig brukstillatelse 27.08.2001

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	147
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	147
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	

Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	103
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	22.01.2001	05.02.2001
Igangsettingstillatelse	16.05.2001	25.06.2001
Tatt i bruk	21.06.2001	25.06.2001
Midlertidig brukstillatelse	27.08.2001	13.12.2017

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rokkevegen 32	H0101	185/29/0/1	147	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	58	0	58	0	0	0
H01	1	89	0	89	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 185/29

Bruksnavn	ØVRELYKKEN	Beregnet areal	1415.4
Etablert dato	13.04.1891	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr. — Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav — Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6932917.73	351776.11	0	Ja	1415.4	

Eiendomskart for eiendom 1532 - 185/29//1



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	1 415,40 m²	**Arealmerknad**				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6932917,73	**Øst**	351776,11

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6932909,85	351793,44	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	36,77	
2	6932904,47	351776,53	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,75	
3	6932899,1	351759,24	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,10	
4	6932935,45	351743,84	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,48	
5	6932944,9	351782,32	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,65	303,77

ÅLESUND BRANNVESEN KF

ZHURAVLEV SERGEI
ROKKEVEGEN 32
6050 VALDERØYA

Saksbehandler: Bjørn Skutvik
Tlf: 94533044
Epost: bjorn.skutvik@aabv.no

Sak: 2025/2090

Rapport etter feiing av skorstein

Adresse: Rokkevegen 32-H0101

Gnr/Bnr 1532-185/29/0/1

Innleiing

Ålesund Brannvesen KF gjennomførte feiing av skorsteinen den 19.03.2025 i ovannemnte objekt.

Eventuelle merknader som bør følgast opp: (0)

Andre forhold

Aktuelt regelverk

- Feiinga er hjemla i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eigars plikt til kontroll og vedlikehald av fyringsanlegget kjem fram i forskrift om brannforebygging § 6.
- Krav til vår saksbehandling kjem fram i forvaltningsloven.

Helsing

Bjørn Skutvik

Brannforebygger

Ålesund Brannvesen KF

ÅLESUND BRANNVESEN KF

ZHURAVLEVA NATALIA
ROKKEVEGEN 32
6050 VALDERØYA

Saksbehandler: Bjørn Skutvik

Tlf: 94533044

Epost: bjorn.skutvik@aabv.no

Sak: 2025/2090

Rapport etter feiing av skorstein

Adresse: Rokkevegen 32-H0101

Gnr/Bnr 1532-185/29/0/1

Innleiing

Ålesund Brannvesen KF gjennomførte feiing av skorsteinen den 19.03.2025 i ovannemnte objekt.

Eventuelle merknader som bør følgast opp: (0)

Andre forhold

Aktuelt regelverk

- Feiinga er hjemla i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eigars plikt til kontroll og vedlikehald av fyringsanlegget kjem fram i forskrift om brannforebygging § 6.
- Krav til vår saksbehandling kjem fram i forvaltningsloven.

Helsing

Bjørn Skutvik

Brannforebygger

Ålesund Brannvesen KF

GISKE KOMMUNE
6050 VALDERØY

SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Møtedato	Saknr	Sbh
Hovudutval for plan- og tekniske saker	31.08.00	122/00	ODDS

Saksansvarleg	Arkiv: L33	Arkivsaknr
Oddbjørn Sæther	Objekt: 1850029	2000002098

GNR 185 BNR 29 - BYGG OG FASADE AS, SØKNAD OM FRÅDELING IA

Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsendar/Mottakar	Tittel
1	I	23.08.00	Bygg og Fasade AS	GNR 185 BNR 29 - BYGG OG FASADE AS - SØKNAD OM FRÅDELING

Vedlegg: Oppm.jnr 00/54

Søknad, situasjonskart og reguleringskart.

Saksutgreiing:
Det vert søkt om frådeling av om lag 100 m2 stor parsell frå bebygd eigedom gnr 185 bnr 29 innan reguleringsplan for Myreområdet på Valderøy.

Parsellen er tenkt nytta som tillegg til naboeigedomen gnr 185 bnr 91. Søkjaren er heimelshavar på begge eigedomane.

Vurdering:
I gjeldande reguleringsplan for Myreområdet er det mellom desse to eldre eigedomane ikkje fastsett grensedeling på plankartet. Utifrå plankartet kan det sjå ut som eksisterande grense mellom dei to eigedomane følgjer slik søkjaren no ønsker å ha eigedomsdelet.

Slik det er søkt om vil bygga på begge eigedomane for ettertida få ein avstand til eigedomsgrense på ca 4m og vere til det beste for alle partar.

Planutvalet kan fastsette grensedeling mellom eigedomar der slike ikkje er fastsett i plankartet.

GISKE KOMMUNE
6050 VALDERØY

INNSTILLING:
I medhald av plan- og bygningslova § 63, jfr reguleringsplan for Myreområdet med føresegner vert det gjeve løyve til frådeling av om lag 100 m2 frå gnr 185 bnr 29 slik det er søkt om.

Med mindre arealet kan overførast gnr 185 bnr 91 ved grensejustering, vert det sett krav om at frådelt parsell vert samanslått til bnr 91.

31.08.2000 HOVUDUTVAL FOR PLAN- OG TEKNISKE SAKER

HPT-122/00 VEDTAK:

Innstillinga vart samrøystes godkjend.

GISKE KOMMUNE
6050 VALDERØY

SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Møtedato	Saknr	Sbh
Fullmaktsvedtak Kommunestyre	28.08.00	005/00	OBM

Saksansvarleg	Arkiv: L36	Arkivsaknr
Ole Bjørn Molnes	Objekt: 1850029	2000000415 -2

1850029 - BIRGER AARSETH BYGG OG FASADE HA

SEKSJONERING

Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsendar/Mottakar	Tittel
1	1	21.08.00	Advokat Sverre Aarsæther	GNR 185 BNR 29 - BYGG OG FASADE AS - SEKSJONERING

Saksutgreiing: Begjering om oppdeling av eigar seksjonar frå Bygg & Fasade AS, datert 24.08.00 , mottatt same dag. Rundskriv H-32/97 om i krafttredelse av lov om eigar seksjonering. For at kommunen skal tillate seksjonering må dette vere oppfylt. Desse reglane er dei viktigaste reglane. I tillegg kjem reglane for sakshandsaming og krav til formalia

Vurdering:
Leiar av bygningskontoret har vurdert søknaden og har ikkje merknader til saka.
Med bakgrunn i søknaden fattar leiar av bygningskontoret slikt

VEDTAK:
Leiar av bygningskontoret i Giske kommune gir med heimel i § 9 i lov av 23.05.97 om eigar seksjonering, løyve til seksjonering av bygg underoppføring på Gnr 185 Bnr 29 i samsvar med begjering datert 24.08.2000 frå Bygg & Fasade AS v/ Birger Årseth.

Jamfør kommunestyresak nr 34/99, fullmakt til administrasjonen ved rådmannen, vidare delegert til leiar av bygningskontoret i fullmaktssak for kommunestyre nr 02/00.
Kommunen sitt sakshandsamingsgebyr vert sett til 3 ganger rettsgebyret dvs. kr 1800,-
I tillegg kjem tinglysingsgebyret som er fast satt i lova til 1,5 ganger rettsgebyret.
Frist for betaling vert sett til 1 veke etter vedtaket er mottatt av søkjar.
Vedtaket kan påklagast av eigar innan 3 veker etter dei har motteke melding om vedtaket

Ole Bjørn Molnes
Overing.

Utskriftsdato: 02.06.2025

Vegstatuskart for eiendom 1532 - 185/29//



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: 185/29/0/1
Adresse: Rokkevegen 32
Dato: 02.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

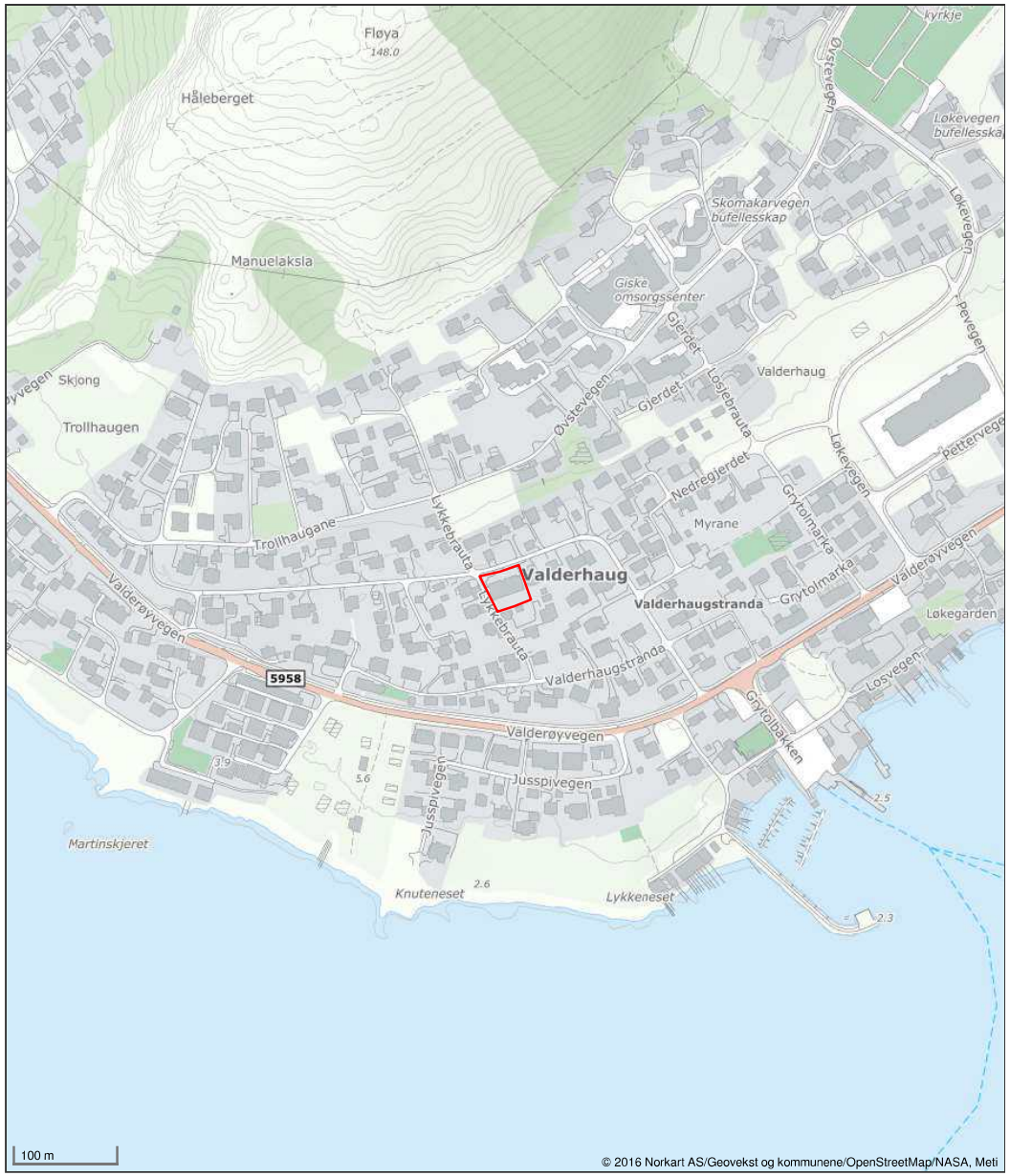
UTM-32



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: 02.06.2025

Oversiktskart for eiendom 1532 - 185/29//



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.

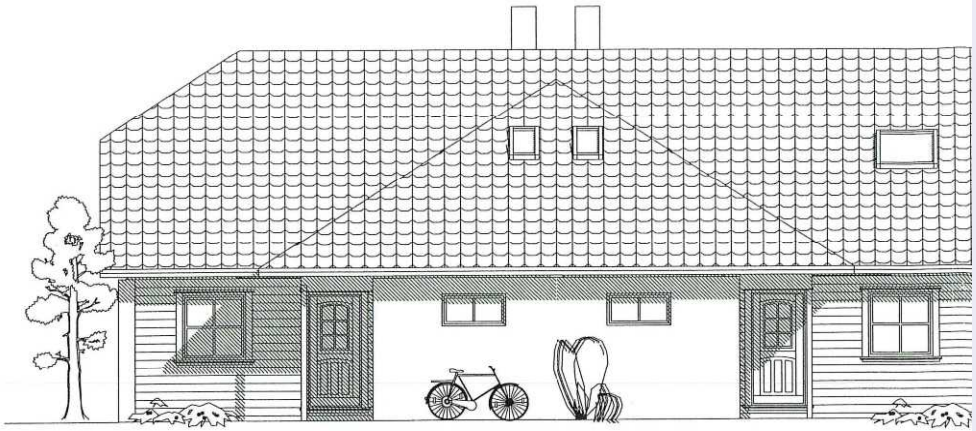
DATA DESIGN SYSTEM



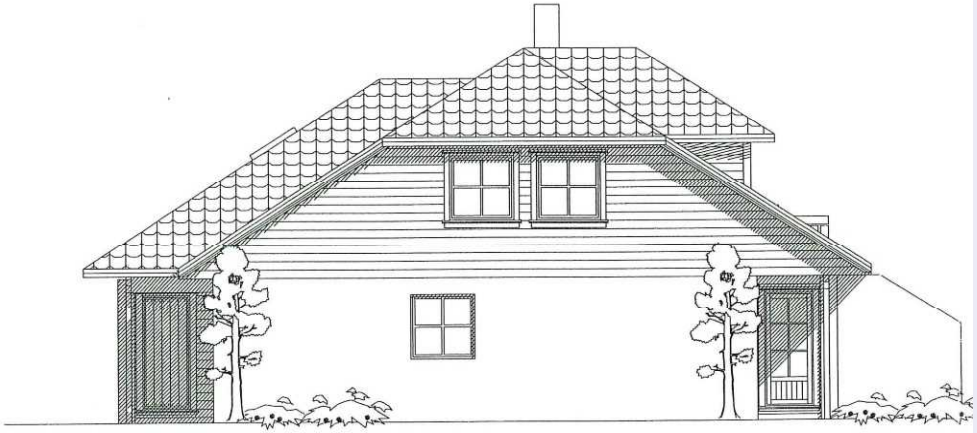
FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

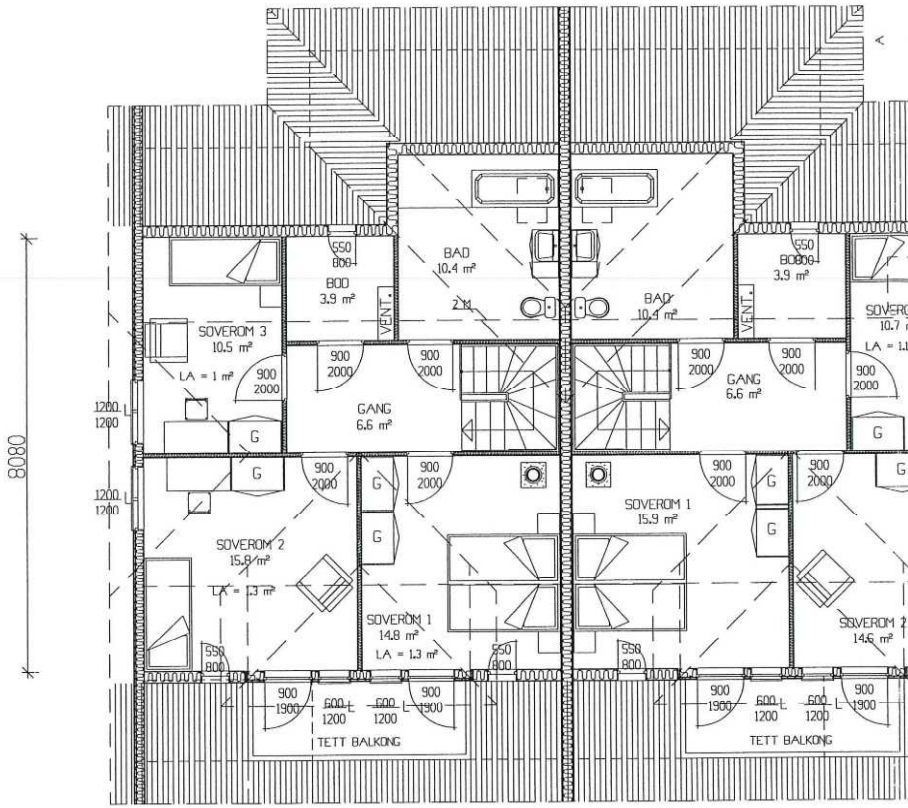


FASADE MOT NORD



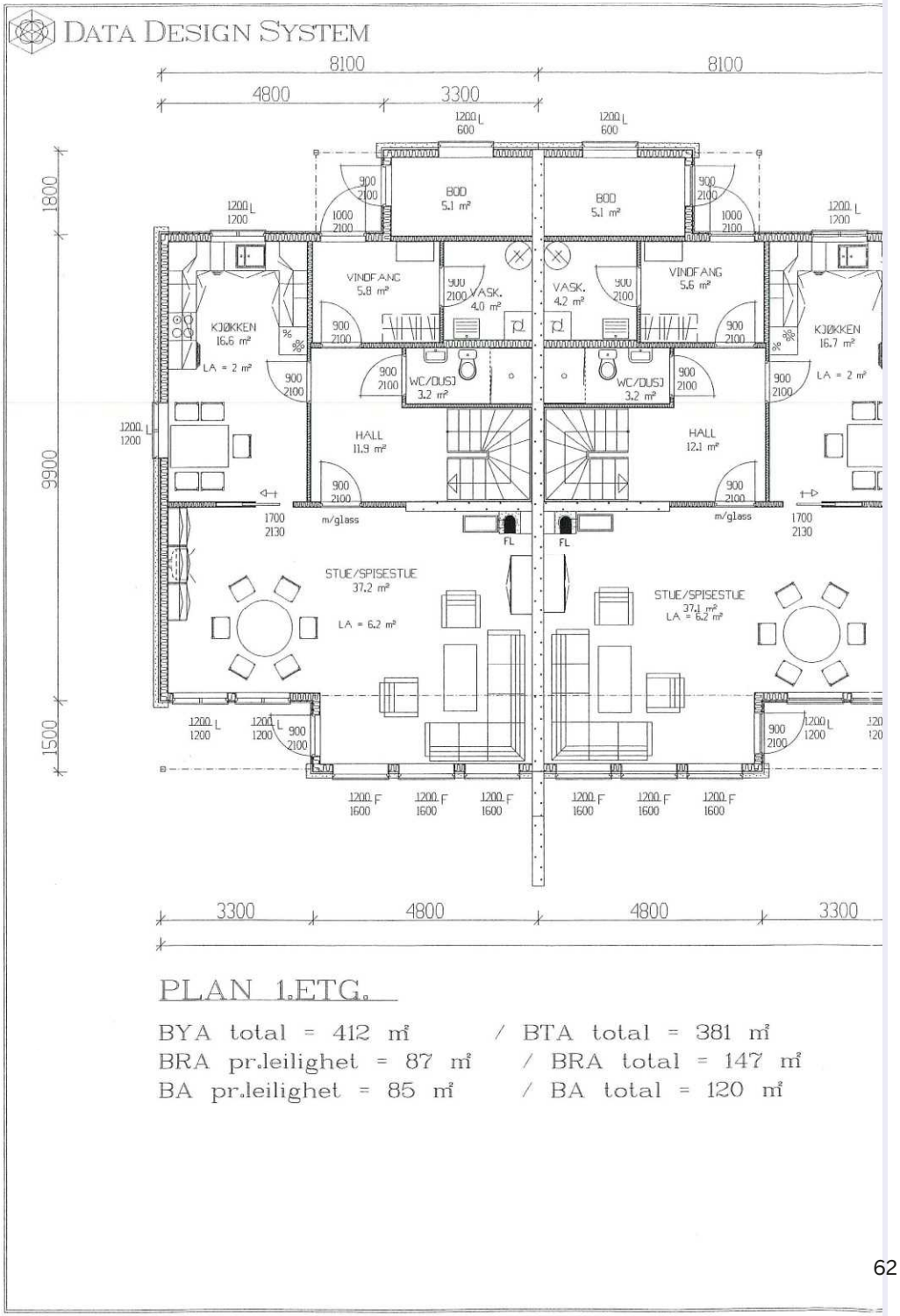
FASADE MOT VEST

DATA DESIGN SYSTEM



PLAN 2.ETG.

BRA pr.leilighet = 58 m²
BA pr. leilighet = 34.8 m²



GISKE KOMMUNE
6050 VALDERØY

SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Møtedato	Saknr	Sbh
Fullmaktsvedtak hovudutval for HPT	22.01.2001	005/01	RERO

Saksansvarleg	Arkiv: L42	Arkivsaknr
Ole Bjørn Molnes	Objekt: 1850029	2000000415-5

GNR 185 BNR 29 - BIRGER AARSETH BYGG OG FASADE - GJENNOPPBYGGING AV 4-MANNSBUSTAD

Vedlegg:
Byggesøknad for igjen oppbygging av ned brunnet 4-mannsbustad, motteke 09.01.2001. Søknaden er at ein vil bygge opp igjen huset etter teikningar og beskrivinger gitt i søknad motteken 13.10.1999.

Saksutgreiing:
Søknad om løyve til tiltak etter Plan- og bygningslov (PBL) §93, jfr forskrift av 22.01.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK) §§12 - 15.

Tiltaket det vert søkt om løyve til å bygge opp igjen er ein 4- mannsbustad på bustadtomt innan reguleringsplan for Myrane, Valderøy.

Tidlegare er gitt følgjande godkjenninger for tiltaket:
Ansvarleg søkjar, prosjekterande og kontrollerande og godkjenning av føretak:
Leite og Howden AS, Ålesund.
Ansvarleg samordnae, utførande og kontrollerande og godkjenning av føretak:
Birger Aarseth Bygg og Fasade AS, Valderøy.
Ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande og godkjenning av føretak:
AS Nordstrand VVS, Valderøy.
Ansvarleg utførande og kontrollerande og godkjenning av føretak:
Engen Maskinlag ANS, Vigra.

Vurdering:
Føretaka har kvalifiserte medarbeidarar og leiarar.

Det vert ikkje endringar i plassering og høgder av bygget.

Med bakgrunn i søknaden finn ein å fatte slikt

GISKE KOMMUNE
6050 VALDERØY

VEDTAK:
Med heimel i mellom anna Plan- og bygningslov (PBL) kap. XVI, med tilhøyrande føreskrifter, samt delegert mynde i disse type saker frå Plan- og utviklingssjef til leiar av bygningskontoret, jfr sak nr 13/96 og fullmaktssak nr 1/97 godkjenner ein at Birger Aarseth kan utføre byggearbeidet på Gnr 185 Bnr 29 som det er søkt om. I samsvar med PBL § 93, jfr føreskrift av 22.01.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK) §§12 - 15.

Godkjenning av føretak og ansvarsrett etter §§ 98 og 98a, gitt tidlegare i SAK nr: 146/99 med gamle kodar:
Ansvarleg søkjar, prosjekterande og kontrollerande:
Tiltaksklasse nr 2 – Ansvarleg: SØK 260.2 PRO – KPR 260.2.
Leite og Howden AS v/ Sindre Breivik, Lorkenesgt. 1, 6002 Ålesund.

Ansvarleg samordnar, utførande og kontrollerande:
Tiltaksklasse nr 2 – Ansvarleg: SAM 210.2 UTF – KUT 210.1, 221.1.
Birger Aarseth Bygg og Fasade AS v/ B.Aarseth, 6050 Valderøy.

Ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande:
Tiltaksklasse nr 2 – Ansvarleg: PRO – KPR 310.2 UTF – KUT 300.2.
AS Nordstrand VVS v/ Mindor Nordstrand, 6050 Valderøy.

Ansvarleg utførande og kontrollerande:
Tiltaksklasse nr 2 – Ansvarleg: UTF – KUT 100.1.
Engen Maskinlag ANS v/ Leif Engen Blindheim, 6040 Vigra.

Skisse over rørarbeidet skal leverast anlegg- og driftskontoret før bruksløyve blir gitt. For utvendig rørarbeid må den som utfører dette ha ADK kurs for legging av slike rør.

Bygningskontoret får fullmakt til å plassere bygget og fastsette høgda i terrenget.

Godkjenninga er også løyve til igangsetting for byggearbeidet.

Ole Bjørn Molnes
Overing.

Reidar Roald
Avd. ing.

Rett utskrift

Utskrift til:

Dato:

Bygg og Fasade AS

GISKE KOMMUNE

MØTEBOK

SAK NR 146/99

BEHANDLA AV	
HOVUDUTVAL FOR PLAN- OG TEKNISKE	SAK NR : 146/99
SAKSBEH.: OLE BJØRN MOLNES	JOUR.NR : 99/5979
DATO : 15.11.99	MØTT : 7 AV 7
MAPPE : 990000830	AVGJ. AV: HPT

GNR 185 BNR 29
BIRGER AARSETH BYGG OG FASADE AS
BYGGEMELDING

VEDLEGG:
Byggemelding med nødvendig vedlegg og nabovarsel.
Mottatt den 13.10.99.

SAKSOPPLYSNINGER:
Søknad om løyve til tiltak etter plan-og bygningslov(pbl) §93, jf forskrift av 22.01.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK) §§12-15. Det vert søkt om løyve til å bygge ein vertikaltdelt firemannsbustad i regulert område i "Myrane" på Valderhaugstrand.

Bygget er innenfor utnyttingsgraden for tomta. Det er tidlegare gitt løyve til tilsvarande i felt på Giske, Valderøy og Godøy. Vegtilkomsten vert til den innregulerte vegen som går forbi tomta. Kloakk og vatn til og frå kommunal leidning. Det vert søkt om dispensasjon til å bygge i ein avstand av inntil 3 meter frå kommunalstikkveg,som går på vestsida av eigedomen. Dette er ein mindre veg og ikkje hovedvegen. Dette på grunn av at nabohuset mot aust må ligge i ein avstand på minst 8 meter frå det byggemelde huset på grunn av avstandskrava i plan og bygningslov pgf. 70.

Ansvarleg søkjar, prosjekterande og kontroll-,sentralt godkjendt føretak - Bygning: Leite og Howden AS, Ålesund.

Ansvarleg samordnar, utførande og kontroll- og godkjenning av føretak - Bygning: Birger Aarseth Bygg og Fasade AS, Valderøy

Ansvarleg utførande, og kontroll-, sentralt godkjendt føretak Grunnarbeide: Engen Maskinlag ANS, Vigra.

Ansvarleg prosjekterande, utførande, og kontroll- og godkjenning av føretak -
Rør og sanitæranlegg: AS Nordstrand VVS, Valderøy

VURDERING:
Føretaka har kvalifiserte medarbeidara og leiara.
Det må avsettast tilstrekkeleg plass for avkjøyrsle og oppstillingsplass for bilar, ein tenker då særleg på det å ta

med plassar til besøkande, men kvart husvære vil ha to plassar slik det er medtatt her.
Det er søkt om løyve til å bygge inntil ca 3 meter mot vest til den kommunale vegen, ein kan ikkje sjå noko særleg til hinder for dette då denne vegen er meir å rekne som intern tilkomstveg.
Med bakgrunn i søknaden finn ein å gi slikt

INNSTILLING :
Hovedutvalet for plan- og teknisk i giske godkjenner med heimel i mellom anna plan- og bygningslov kap. XVI, med tilhøyrande foreskrifter, at Birger Aarseth bygg og fasade A/S kan utføre byggearbeidet på Gnr 185 Bnr 29 som omsøkt. I samsvar med plan-og bygningslov(pbl) §93, jf forskrift av 22.01.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK) §§12-15.

Det vert gitt varig dispensasjon frå avstandskravet mot kommunal veg på sydvestre side mot Gnr 185 bnr 117, etter §7 i plan og bygningslova til å bygge i ein avstand av ca 3 meter frå vegkant. Dette då denne vegen er av underordna type som tilkomstveg å rekne, og for å gi lovleg avstand 8 meter til nabohuset på Gnr 185 bnr 91.

Godkjenning av foretak og ansvarsrett etter §§98 og 98a.

Ansvarleg søkjar, prosjekterande og kontroll-
sentralt godkjendt føretak - Bygning:
Tiltaksklasse nr 2. Ansvarleg: SØK 260.2 PRO-KRP 260.2
Leite og Howden AS, Lorkenes gt.1, 6002 Ålesund

Ansvarleg samordner, utførande, og kontroll- og godkjenning av føretak lokalt- Bygningsmessige arbeider nybygg.
Tiltaksklasse nr 2. Ansvarleg: SAM 210.2 UTF-KUT 210.1-221.1
Birger Aarseth Bygg og Fasade A/S,v/ Birger Aarseht, 6050 Valderøy

Ansvarleg utførande og kontroll- sentralt godkjendt føretak - Grunnarbeide:
Tiltaksklasse nr 1. Ansvarleg: UTF-KUT 100.1
Engen Maskinlag ANS, 6040 Vigra

Ansvarleg søkar,prosjekterande, utførande, og kontroll- og godkjenning av føretak lokalt- Rør og sanitæranlegg:
Tiltaksklasse nr 2. Ansvarleg: SØK 300.1 PRO-KPR 310.2 UTF-KUT 300.2
AS Nordstrand VVS,v/ Mindor Nordstrand, 6050 Valderøy.

Ovannemnde firma vert godkjendt som ansvarshavande for byggearbeidet i samsvar med eigne søknadar og kontrollplanar.
Skisse over rørarbeidet skal leverast anlegg- og driftskontoret. For utvendig rørarbeide må den som utfører dette ha ADK kurs for legging av slike rør.
Bygningskontoret får fullmakt til å plassere bygget og fastsette høgda i terrenget.
Godkjenninga er også igangsettingsløyve til byggearbeidet.

VEDTAK :
Innstillinga vart samrøystes godkjend.

Utskrift til :

BIRGER AARSETH BYGG OG FASADE AS
LEITE OG HOWDEN AS, LORKENESGT. 1, 6002 ÅLESUND
ANSVARSHAVANDE

Rett utskrift.

Dato :15.11.99

---------- RWStrømsheim ------

Mott. 13.10.99

Blanketten er godkjent av Statens bygningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godtas i alle kommuner.

☒ Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK) §§ 12-15.
(Ett-trinns søknadsbehandling)

Stempel: Mottatt 14/10-99 Birger Åseth

☒ Søknad om enkle tiltak

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 95 b, jf SAK § 16

☐ **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**
etter Arbeidsmiljøloven (AML) § 19
(for tiltak med eksisterende eller framtidige arb.plasser)

Til bygningsmyndigheten i: (søknad m vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, evt ekstra sett etter avtale med kommunen)

Giske kommune
teknisk sektor
6052 Giske

Til Arbeidstilsynet i: (Tiltakshaver sender en fullstendig utfylt søknad med alle nødvendige vedlegg til Arbeidstilsynet)

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Koordinater (fylles ut av kommunen)
185	29			

Adresse: 6050, Valderøy

Tiltakets art pbl § 93

(Ved søknad om deling eller bortfeste av en enhet jf pbl § 93 h) benyttes eget søknadsskjema.)

- ☒ Nybygg/tilbygg/påbygg/underbygg
- ☐ Oppdeling/sammenføyn. av bruksenh., bolig m v
- ☐ Varige konstruksjoner og anlegg
- ☐ Skilt/reklameinnretninger/innhegning mot veg
- ☐ Fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning eller anlegg
- ☐ Vesentlig terrenginngrep
- ☐ Bruksendring
- ☐ Anlegg av veg/p-plass
- ☐ Riving
- ☐ Oppføring/endring av bygningstekniske installasjoner

Spesifiser kort tiltakets art: 990000830 99/5979
14.10. WW

Byggets/ anleggets art

- ☒ Bolig
- ☐ Fritidsbolig
- ☐ Garasje
- ☐ Driftsbygning i landbruket
- ☐ Bygg med arb.plasser
- ☐ Annet

Beskriv: HA L42 4 OBM

Dispensasjonssøknad (gjelder ikke ved søknad om enkle tiltak)

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)

Pbl § 7 (§ 88)
- ☒ Plan- og bygningslov
- ☒ Arealplaner
- ☐ Forskrifter til pbl
- ☐ Forskrifter til AML

AML
- ☐ Kommunale vedtekter til pbl

Beskriv: 3,6m avstand fra vegkant. Avstand off veg gang og sykkelveg

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er avholdt: ☒ Ja ☐ Nei — Dersom ja - Dato(er): 18.6.99, Ole Bjørn Molnes

Ansvar

Er ansvarlig søker allerede godkjent for dette tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei — Dersom nei, må søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker vedlegges. Vedlegg nr 1

Søknad om ansvarsrett for:
- ansvarlig prosjekterende: Vedlegg nr 1
- ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen: Vedlegg nr 1
- ansvarlig utførende foretak og evt samordner: Vedlegg nr 4,5,6
- ansvarlig kontrollerende for utførelsen: Vedlegg nr 4,5,6

Oppgave over prosjekteringsansvar der det enkelte foretak bekrefter ansvaret for sin del av prosjekteringen ved å kvittere på oppgaven. Vedlegg nr 3

Oppgave over ansvar for samordning og utførelse av de enkelte deler der det enkelte foretak skal kvittere på oppgaven for sin del av utførelsen. Vedlegg nr 2

Kontroll

Kontrollplan for prosjekteringen: Vedlegg nr 7 — Kontrollplan for utførelsen: Vedlegg nr 4,5,6

Opplysninger vedr Byggherreforskriften (bhf) (forskrift til Arbeidsmiljøloven, best.nr 534)

Foreligger det skriftlig avtale mellom byggherre (tiltakshaver) og prosjektleder (jf bhf § 6)? ☐ Ja ☒ Nei

Koordinator for **prosjekteringen** (jf bhf § 7) - navn

Koordinator for **gjennomføringen** (jf bhf § 7) - navn

Foreligger det plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (jf bhf § 8)? ☒ Ja ☐ Nei (HMS-plan skal kunne framlegges på forespørsel fra Arbeidstilsynet)

Er det sendt inn forhåndsmelding til Arbeidstilsynet (jf bhf § 9)? ☐ Ja ☒ Nei

Opplysninger til søknaden

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven innenfor angitte områder.

Arealdisponering

1. Planstatus
- ☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan

Formål i reg.plan/bebyggelsesplan/arealdel av kommuneplan - beskriv | Tillatt grad av utnytting

2. Oppmålt tomt: ☐ Ja ☒ Nei — Tomteareal

3. Bebygg-elsen - størrelse

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (NS 3940)		2	
Antall bruksenheter (NS 3940)		4	4
Bruksareal (NS 3940)	m²	588,0 m²	588,0 m²
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m²	412,0 m²	412 m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket:

4. Avstand

Minste avstand fra det planlagte bygg til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
3,5	5,5	8,0

- Er ansv. søker kjent med om det går høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja ☒ Nei
- Er ansv. søker kjent med om det går priv/off vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☐ Ja ☒ Nei
- Dersom det går slike ledninger i, over eller i nærheten av tomta, er tiltaket det her søkes om avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)? ☐ Ja ☐ Nei

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

				Vedlegg nr
5. Grunnforh. pbl § 68	☐ Ja	☒ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg.	
6. Rasfare m v	☐ Ja	☒ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg.	
7. Miljøforh. pbl § 68	☐ Ja	☒ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg.	

Tilknytning til offentlig veg og ledningnett

8. Atkomst Vegloven pbl §§ 66, 67

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

			Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?
☐ Riksveg/fylksveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei	
☒ Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja ☒ Nei	☐ Ja ☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja ☐ Nei	

9. Vann-forsyning pbl §§ 65, 67

Tilknyttet
- ☒ - offentlig vannverk
- ☐ - privat vannverk
- ☐ - annen privat vannforsyning, innlagt vann
- ☐ - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Foreligger rettighet for tilføring av vann over annens grunn ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Beskriv

10. Avløp pbl §§ 66, 67

- ☒ Offentlig avløpsanlegg
- ☐ Privat avløpsanlegg
- Skal det installeres vannklosett? ☒ Ja ☐ Nei
- Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei
- Foreligger rettighet om avløpsanlegg over annens grunn ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Arkitektonisk utforming/situasjonsplan

11. Utforming/ tilpasning SAK § 14 nr 4 e

Foreligger det kommunale retningslinjer for estetikk? ☐ Ja ☒ Nei

Dersom ja, er disse retningslinjene ivaretatt? ☐ Ja ☐ Nei

Beskriv

Tiltakets tilpasning til omgivelsene skal vises på perspektivtegninger, plan, snitt, fasade og evt fotomontasje. Vedlegg nr

12. Situasjons-plan

Tiltaket er vist på situasjonsplan med målsatt inntegning av beliggenhet i plan og høyde og evt i forhold til eksisterende bebyggelse, eiendomsgrenser og veger. Vedlegg nr

Valg av prosjekteringsforutsetninger

For prosjektering/valg av løsninger i trinn 2, kan en for å oppfylle de overordnede kravene i Teknisk forskrift (TEK), enten velge prosjekteringsforutsetninger som er angitt i veiledning til TEK og/eller standardiserte bestemmelser, eller utvikle prosjekterings-konseptet etter anerkjente alternative metoder. Valget skal angis i kolonnene nedenfor.

Velges prosjekteringsforutsetninger etter veiledning til TEK eller standard, angis dette i venstre kolonne. Det krysses av for bruk av veiledning eller vises til vedk standard. Hvis nødvendig, der det foreligger flere alternativer, vises det til gjeldende punkt i veiledning eller standard.

Bestemmes forutsetninger ved henvisning til annen anerkjent litteratur eller ved alternativ analysemetode, må det i vedlegg vises hvilke kriterier og metoder som legges til grunn for den videre prosjekteringen, og at disse er tilstrekkelige til å oppfylle overordnede krav i TEK. Det gis henvisning til evt vedlegg i høyre kolonne.

Bruksformål pr etasje:	Bolig	Bolig		Antall etasjer	2
Areal pr etasje	348	232		Areal totalt 580	Evt persontall

Kilde for valg av forutsetninger for den videre prosjekteringen			TEK/Veiledninger til TEK/ Norsk Standard	Annen anerkjent litteratur/ Altern. analyse
Sikkerhet ved brann jf TEK § 7-2	Risikoklasser og brannklasser, jf TEK § 7-22	Risikoklasse / Brannklasse		
	Evt beregning av brannbelastning		x	
	Bæreevne og stabilitet ved brann, jf TEK § 7-23		x	
	Antennelse, utvikling og spredning av brann og røyk, jf TEK § 7-24		x	
	Tilrettelegging for slokking av brann, jf TEK § 7-25		x	
	Brannspredning mellom byggverk, jf TEK § 7-26 Prosjekteringsforutsetninger dersom spesielle tiltak er nødvendig		x	
	Rømning av personer, jf TEK § 7-27		x	
	Tilrettelegging for rednings- og slokkeutstyr, jf TEK § 7-28		x	
Plassering og bæreevne jf TEK § 7-3	Pålitelighetsklasse for byggverk, jf TEK § 7-31	Pålitelighetskl.		
	Sikkerhet mot naturpåkjenninger, jf TEK § 7-32	Sikkerhetskl.		
	Konstruksjonssikkerhet, jf TEK § 7-33		x	
Sikkerhet i bruk, jf TEK § 7-4			x	
Energiforbruk jf TEK § 8-2	Energi og effekt, jf TEK § 8-21		x	
	Tetthet, jf TEK § 8-22	Lekkasjetall m^3/h		
	Energi og miljøvennlige materialer, jf TEK § 8-23		x	
Innemiljø jf TEK § 8-3	Luftkvalitet, jf TEK § 8-32 Evt luftrensing		x	
	Forurensninger, jf TEK § 8-33 Dimensjoneringsgrunnlag		x	
	Ventilasjon, jf TEK § 8-34		x	
	Lys, jf TEK § 8-35		x	
	Termisk inneklima, jf TEK § 8-36		x	
	Fukt, jf TEK § 8-37		x	
Lydforhold og vibrasjoner jf TEK § 8-4	Lydforhold, jf TEK § 8-4		x	
	Evt beskyttelse mot vibrasjoner, jf TEK § 8-43			
Ytre miljø, jf TEK § 8-5 Evt tiltak til reduksjon av miljøbelastning			-	
Drift, vedlikehold og renhold, jf TEK § 8-6 Tilrettelegging			x	
Installasjoner jf TEK kap IX	Varmeanlegg, jf TEK § 9-2		x	
	Ventilasjonsanlegg, jf TEK § 9-3		x	
	Sanitæranlegg, jf TEK § 9-5		x	
	Andre tekniske anlegg, jf TEK § 9-2		-	
Brukbarhet, jf TEK kap X			x	

Arbeidstilsynet

(fylles ut ved søknad om Arbeidstilsynets samtykke)

Antall kvinner	
Antall menn	

Uttalelse fra Arbeidsmiljøutvalg/verneombud

☐ Uttalelse fra AMU (jf AML § 24 c og d)	Vedlegg nr
☐ Uttalelse fra verneombud (jf AML § 26)	Vedlegg nr
☐ Ingen merknader til planene	

Underskrift fra ansattes representant	Sted, dato	Navn	Underskrift

Arbeidsmiljøfaktorer

Arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert (iht best.nr 324, § 1 pkt 2 og 3) — Vedlegg nr

Søkeren skal redegjøre for hvilke arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert i samband med planen, hvilke undersøkelser som er ivaretatt og hvilke løsninger som er planlagt for å redusere eller fjerne arbeidsmiljøproblemene.
Nedenfor finnes en opplisting over hvilke arbeidsmiljøfaktorer som legges til grunn for vurderingen av arbeidsmiljøet. Er arbeidsmiljø-faktorene vist/dokumentert i vedlegget nevnt over, settes det et kryss i kolonnen til venstre. Framgår arbeidsmiljøfaktorene av andre vedlegg, skrives vedleggsnummeret i kolonnen til høyre.

		Dokumentert/vist i vedlegg om arb.miljøfaktorer	Annet vedlegg (sett inn vedleggsnr)
1. Arbeidslokalenes utforming (romfunksjoner, arbeidssteder, produksjonslinjer, transportveier, maskinplassering m v)	AML §§ 8.1 a, h, i, k, 8.2, 9, 13 Forsk. best.nr 221, 529		
Yrkeshemmede (tilrettelagt og tilgjengelighet for yrkeshemmede/bevegelseshemmede)	AML § 13		
2. Lysforhold (dagslys, utsyn, allmennbelysning, punktbelysning m v)	AML § 8.1 b Forsk. best.nr 529, mv		
3. Ulike former for stråling (skadelig stråling, f eks radioaktiv, røntgen)	AML § 8.1 d Forsk. best.nr 187, 529, § 8		
4. Klima/luftkvalitet (kravspesifikasjoner for klima og luftkvalitet, helsefarlige eller sjenerende forurensninger, arbeidsplassvurderinger, forurensende prosesser, røyking m v)	AML § 8.1 c, d Forsk. best.nr 529, 361 Veiledning best.nr 444 m v		
5. Kjemiske/biologiske faktorer (framstilling/bruk av kjemikalier, vurdering av helseskadelige egenskaper og forurensninger på arbeidsplasser, bruksområde, håndtering, produksjons- og lagringssted m v)	AML §§ 8.1 d og 11 Forsk. om helsefaremerking Adm. norm best.nr 361 Forsk. best.nr 445 Veiledning best.nr 390		
6. Støy/lydforhold og vibrasjoner (grenser for støy overholdes, støykilder som krever spesielle tiltak m v)	AML § 8.1 e Forsk. best.nr 398 a		
7. Ergonomi og tilrettelegging av arbeid	AML §§ 8.1 k, 9.1, 12 Forsk. best.nr 221, 531 Veiledning best.nr 327 m v		
8. Ulykkesvern (ulykkesrisiko) (tiltak mot ulykker generelt, under arbeid, ved vedlikehold og ettersyn m v)	AML § 8.1, 9.1 Forskr. best.nr 221, 529, 500 m v		

Underskrift fra arbeidsgiver/daglig leder

Virksomhetens navn	Organisasjonsnr
Adresse	Telefon

Sted, dato	Navn (arbeidsgiver/daglig leder)	Underskrift

Statistikk

Arbeidets art	X	Nybygg		Endring		Annet, beskriv
		Påbygg/tilbygg		Riving		
Fundamentering		Grunnmur		Peler		Annet, beskriv
	X	Bankett/såle				

Materialer i bærekonstruksjonen (utgjør minst 25% av kontruksj.) - vertikale konstruksjoner (maks 3 kryss)			Materialer i bærekonstruksjonen (utgjør minst 25% av kontruksj.) - horisontale konstruksjoner (maks 3 kryss)			Materialer i yttervegg (min 25% av konstruksj.) (maks 3 kryss)			Oppvarming (maks 1 kryss)		
X	Tre	2 Lettbetong	X	Tre	2 Lettbetong	X	Tre	2 Lettbetong	0	Ved	1 Oljefyranl
X	Betong	4 Metall	X	Betong	4 Metall	3	Betong	4 Metall	2	Oljefyrt ildsted	3 El
X	Tegl	9 Annet			9 Annet	X	Tegl	9 Annet	4	Oljefyr-anl/el	5 Oljefyr-anl/ved
									6	Oljefyrt ildsted/el	7 Oljefyrt ildsted/ved
									X	El/ved	9 Annet

Vedlegg (sett inn vedlegg nr)

pbl § 94
SAK §§ 14, 15

	til søknad	til søknad om Arb.tilsynets samtykke
Gjenpart av nabovarsel *(ved søknad om enkle tiltak må naboene ha samtykket på nabovarselet)*	8	
Grunnforhold/rasfare/miljøforhold, jf pkt 5-7	(evt)	
Uttalelse/samtykke fra Arbeidstilsynet	(evt)	
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker	(evt)	
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig prosjekterende	1	
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen	1	
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig utførende evt samordner	4,5,6	
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig kontrollerende for utførelsen	4,5,6	
Oppgave over prosjekteringsansvar	3	
Oppgave over samordning og utførelse	2	
Oppgave over ansvarlig utførendes representant		
Kontrollplan for prosjekteringen	7	
Kontrollplan for utførelsen	4,5,6	
Situasjonsplan	9	
Etasjeplan(er) med romfunksjon og evt brannseksjonering	10	
Fasadetegninger	10	
Snitt	10	
Perspektivtegninger, fotomontasje el		
Uttalelser/samtykke fra annen offentlig myndighet		
Arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert iht AML § 19		
Uttalelser fra Arbeidsmiljøutvalg og verneombud		
Andre vedlegg, nr		Antall vedlegg

Underskrift

Tiltakshaver	Ansvarlig søker
Navn: Birger Aarseth Bygg og Fasade as	Foretak: Leite og Howden A/S
Adresse:	Adresse: Lorkenesgt. 1
Postnr: 6050 Poststed: Giske Valderøy	Postnr. poststed: 6002 Ålesund Organisasjonsnr: 936794025
Telefon (dagtid): 90697595 Evt organisasjonsnr:	Telefon: 70102220 Kontaktperson: SINDRE BREIVIK
X Enkeltperson ☐ Selskap/lag/sameie ☐ Off. virksomhet	Dato: 11/10-99 Underskrift: Sindre Breivik
Dato: 8.10.1999 Underskrift: Birger Aaseth	Gjentas med blokkbokstaver

NBR nr 5152E Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-98

Dato	Ansv. søker - sign	Blankett nr 5152 Side 5 av 5

Trykt på sjøtrykopierande papir

Kommune: GISKE

Mellombels bruksløyve

etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3

Ansvarleg søkjar (namn, adresse)	Tiltakshavar (namn, adresse)
Birger Aarseth bygg og Fasdde 6050 Valderøy	Birger Aarseth bygg og fasade 6050 Valderøy

Mellombels bruksløyve er gitt for

Eigedom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Valderhaugstrand, Valderøy	185	29		4

Spesifikasjon

Kva slag bygg/tiltak: Nybygg etter brann - firemannsbustad

Vedtak gjort av		Vedtak dato	Saksnr
HPTF	HPT	15.11.99	146/99
	FK	~~28.03.00~~ 22.01.01	~~05/00~~ 05/01

Kommunen finn at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller manglar som er mindre viktig i forhold til løyvet, og gir derfor mellombels bruksløyve i samsvar med pbl § 99 for:

☐ heile bygget

X følgjande del av bygget: Seksjon nr 4: Odd Sindre Liljevold

Merknader

Ferdigattest må krevjast når nedanståande arbeid er utført	Må vere fullført innan (dato)
Terasse ikkje bygd	27.02.02
Avkøyrsle m/8" stikkrenne mangler	27.02.02
Eldstader må ikkje monterast/takast i bruk før slike er meldt til/godkjent av brannsyn/feiar	
Røykvarsler og brannslange monterast	umiddelbart
Noko listing og flislegging står att	27.02.02
Beslag nederst vindski-bord mangler	27.02.02
Tilordning rundt huset/isåing av plen	27.02.02

Garanti for at manglane blir retta ☐ Ja ☐ Nei

Underskrift

Stad	Dato	Stempel/underskrift
Valderøy	27.08.01	Giske Kommune Byggingskontrollen Reidar Jan Roald avd.ing.

Kopi sendt til

Funksjon	Namn	Adresse
	Odd Sindre Liljevold, 6050 Valderøy	
	Feiaren i Giske, her	
	Leithe og Howden AS, v/Sindre Breivik, Lorkenesgt. 1, 6002 Ålesund	
	ÅS NOrdstrand VVS, v/MIndor Nordstrand, 6050 Valderøy	
	Engen maskinlag ANS, v/Leif Engen Blindheim, 6040 Vigra	

NBR nr 5143 N Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-97

Trykt på sjølvkopierande papir

Kommune

GISKE

Mellombels bruksløyve

etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3

Ansvarleg søkjar (namn, adresse)	Tiltakshavar (namn, adresse)
Bygg og Fasade AS v/Birger Aarseth 6050 Valderøy	Bygg og Fasade AS v/Birger Aarseth 6050 Valderøy

Mellombels bruksløyve er gitt for

Eigedom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Valderhaugstrand, Valderøy	185	29		1

Spesifikasjon

Kva slag bygg/tiltak

Nybygg - firemannsbustad

Vedtak gjort av	Vedtak dato	Saksnr
HPTF	22.01.01	5/01

Kommunen finn at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller manglar som er mindre viktig i forhold til løyvet, og gir derfor mellombels bruksløyve i samsvar med pbl § 99 for:

☐ heile bygget

☒ følgjande del av bygget: Leilighet nr 4: Astrid Lubbe

Merknader

Ferdigattest må krevjast når nedanståande arbeid er utført	Må vere fullført innan (dato)
- Utv: Puss av mur	21.12.01
- Veranda ikkje oppstarta	-
- Kopling taknedløp	21.12.01
- Eldstader må ikkje monterast/takast i bruk før slike er godkjent/meldt til brannsyn/feiar	
- Beslag nederste ende vindski-bord mangler	21.12.01
- Kum for stengekran/stakeluke må ned før veranda kan byggast	
KOMPLETT BYGGEMELDING INNSTENDT BYGNINGSRÅDET:	09.01.01
HUSET UTSTOKKE PÅ TOMTA DEN:	22.12.99

Garanti for at manglane blir retta ☐ Ja ☐ Nei

Underskrift

Stad	Dato	Stemplet underskrift
Valderøy	21.06.01	Giske Kommune Bygningskontoret Per Jan Roald avd.ing.

Kopi sendt til

Funksjon	Namn	Adresse
Feiaren i Giske		her
Leithe og Howden AS, v/Sindre Breivik, Lorkenesgt. 1, 6002 Ålesund		
Birger Aarseth Bygg og Fasade AS, v/Birger Aarseth, 6050 Valderøy		
AS Nordstrand VVS, v/Mindor Nordstrand, 6050 Valderøy		
Engen Maskinlag ANS, v/Leif Engen Blindheim, 6040 Vigra		

NBR nr 5143 N Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-97

REGULERINGSFØRESEGNER

I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR NYBYGGRÅDET, VALDERHAUGSTRAND, GISKE KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innanfor reguleringsgrensa skal bygningane plasserast slik som vist på planen innanfor dei inntekna byggelinene.

§ 2.

Planlegginga av husa skal samordnast. Byggherrar og arkitektar skal kontakte bygningsrådet før prosjekteringa for å bli informert om planlegginga på tomtene ikring.

§ 3.

For hus i same byggeline skal bygningsrådet krevje eit mest mogleg einskapleg preg i materialval, høgder, takvinklar og dimensjonering av fasadene.

Farge på hus skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 4.

Bustadhusa skal vera frittliggande på ei høgd, eller ei høgd og sokkelhøgd der terrenget etter bygningsrådet sitt skjønn tilseier det.

§ 5.

Garasjar og carportar som ikkje vert bygde saman med hovudhuset skal utførast av same materialar og ha same farge som hovudhuset.

§ 6.

Bygningsrådet kan krevja at utvendige tørkeplassar skal skjermast og der det høver vørxbyggjast saman med hovudhuset eller garasje/carport.

§ 7.

Søppeldunkar skal plasserast diskret i høve til vegen og bør innebyggjast med same materialar som huset.

§ 8.

Utvendige pergolaer og solskjermer må stå i stil med bustadhuset sitt material- og fargeval.

§ 9.

Tomta skal ordnast og tilplantast snarast på, og då med vegetasjon som ikkje kan verka generande for miljøet eller ferdselen. Synlege sår i terrenget etter sprenging o.l. skal tilplantast eller isåast.

Miljøv. 19. 3.73 0668 PL

§ 10.

Ein bør unngå høge forstøtningsmurar. Slike murar skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 11.

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

§ 12.

Frå det tidspunkt då desse føresegnene gjeld kan det ikkje opprettast private servituttar som strir mot desse føresegnene

§ 13.

Når serlege grunnar talar for det kan bygningsrådet tillata mindre endringar frå desse føresegnene, men då innanfor ramma av bygningslova og bygningsvedtektene for Giske kommune.

--oo0oo--

Stadfestet den 4.10 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET

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 måtereglar gjeld, skal følgjande gjelde:

Måtereglar

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.

Giske kommune
Valderhaug 4
6050 Valderøya
Tel.: +47 70 18 80 00
www.giske.kommune.no

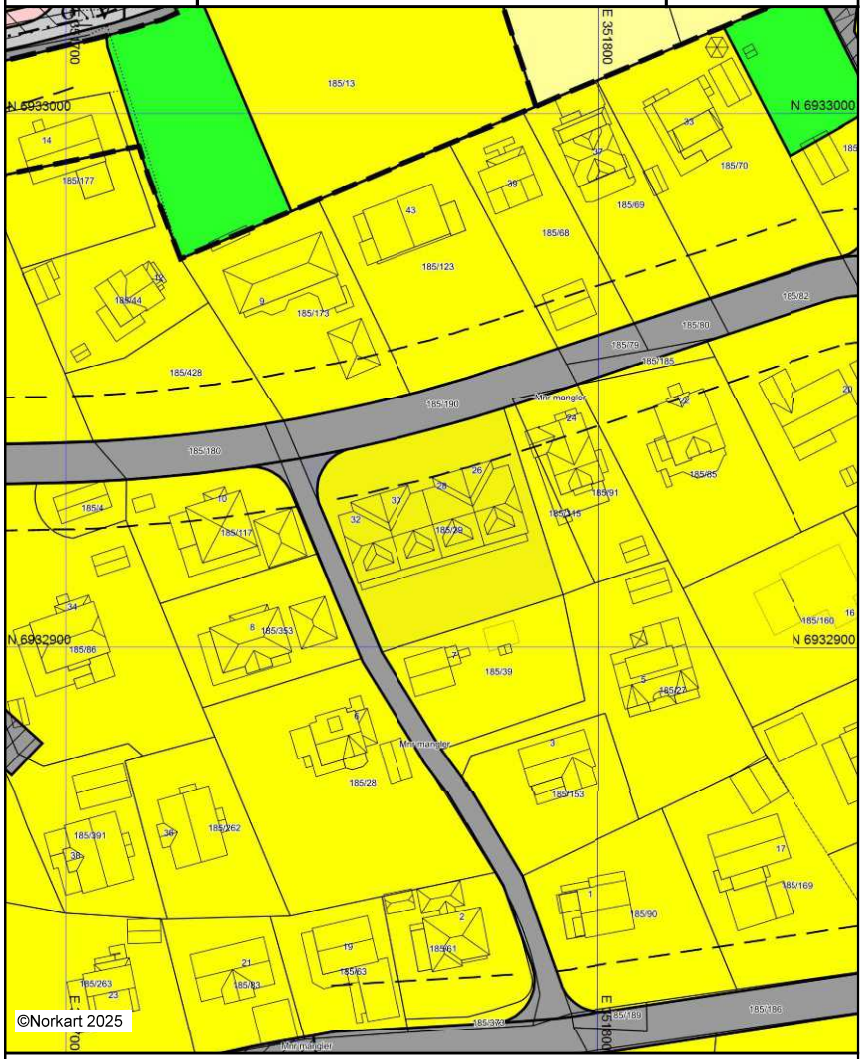
Giske kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 185/29/0/1
Adresse: Rokkevegen 32
Dato: 02.06.2025
Målestokk: 1:1000

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Giske kommune
Adresse: Valderhaug 4, , 6050 VALDERØY
Telefon: +47 70 18 80 00

Utskriftsdato: 02.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Giske kommune

Kommunenr.	1532	**Gårdsnr.**	185	**Bruksnr.**	29	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Rokkevegen 32, 6050 VALDERØYA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014010
Navn	Kommuneplanen sin arealdel 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.06.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1532/dokumenter/806/Kommuneplanen%20sin%20arealdel%20for%20Giske%20kommune%202018%20-%202030%20-%20f%c3%b8resegner%20og%20retningsliner_2018.05.30_sak_K-021_18.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 415 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** BKBva_6b

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014010
Navn	Kommuneplanen sin arealdel 2018-2030
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1969001
Navn	Myreområdet på Valderhaugstrand
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.11.1969
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1532/dokumenter/332/1972_Myreomr%c3%a5det_endring_f%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 393 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 22 m^2 **Formål** Kjørevei

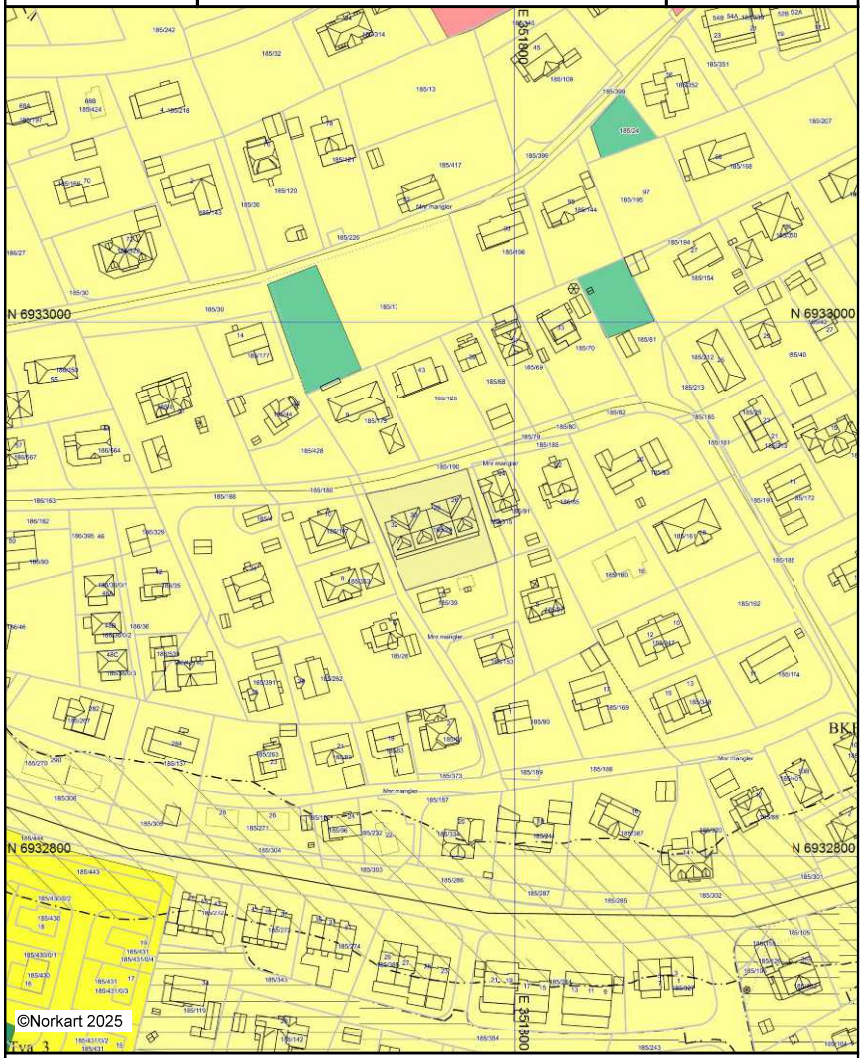
Giske kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 185/29/0/1
Adresse: Rokkevegen 32
Dato: 02.06.2025
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 - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Uteoppholdsareal - nåværende
- Uteoppholdsareal - fremtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Grønnstruktur - nåværende

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Detaljeringgrense
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn

Produktet ble levert uten dokumenter.

Giske kommune
Adresse: Valderhaug 4, , 6050 VALDERØY
Telefon: +47 70 18 80 00

Utskriftsdato: 02.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Giske kommune

Kommunenr.	1532	**Gårdsnr.**	185	**Bruksnr.**	29	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Rokkevegen 32, 6050 VALDERØYA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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: 02.06.2025

Giske kommune

Adresse: Valderhaug 4, , 6050 VALDERØY
Telefon: +47 70 18 80 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Giske kommune

Kommunenr.	1532	**Gårdsnr.**	185	**Bruksnr.**	29	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Rokkevegen 32, 6050 VALDERØYA							

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	5 980,80 kr
Eiendomsskatt	7 278,00 kr
Renovasjon	5 250,00 kr
Vann	6 004,40 kr
Sum	**24 513,20 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vassgebyr	147 M2	24.38	1/1	0 %	3 583,13 kr	1 791,55 kr
Ab. gebyr vatn	1 Stk	3646.25	1/1	0 %	3 646,25 kr	1 823,13 kr
Avløpsgebyr	147 M2	24.38	1/1	0 %	3 583,13 kr	1 791,55 kr
Ab. gebyr avløp	1 Stk	3400.00	1/1	0 %	3 400,00 kr	1 700,00 kr
Eiendomsskatt	2445100 prom	3.00	1/1	0 %	7 335,00 kr	3 667,50 kr
Renovasjon 140 l	1 stk	5625.00	1/1	0 %	5 625,00 kr	2 812,50 kr
				Sum	**27 172,51 kr**	**13 586,23 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Giske kommune

Adresse: Valderhaug 4, 6050 Valderøya

Telefon: 70 18 80 00

Utskriftsdato: 10.06.2025

Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Giske kommune

Kommunenr.	1532	**Gårdsnr.**	185	**Bruksnr.**	29	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse:	Rokkevegen 32, 6050 VALDERØYA								

Restanser og legalpant registrert på eigedomen

Utestående fordringer som kviler på eigedomen:

Det er ingen heftelser på eigedomen.	☒
Eigedomen har ein restanse på kommunale avgifter med	kr .....,-
Borettslaget må kontaktast for desse opplysningane.	☐

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjersdato er satt slik at vi kan berekne skyldig beløp inklusiv morarenter.

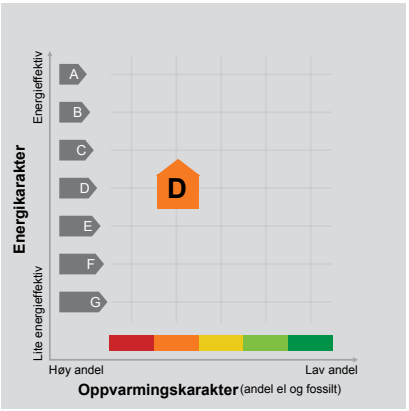
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Rokkevegen 32
Postnummer	6050
Sted	VALDERØYA
Kommunenavn	Giske
Gårdsnummer	185
Bruksnummer	29
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17123580
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-129563
Dato	02.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Redusér innetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2001
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	139
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: 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.

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2000/11436/58
Uthentet 2025-06-03 10:03
Side 1 av 10

RETURNERES TIL:
Adv. Sverre Aarsæther
Pb. 815 Sentrum
6001 ÅLESUND

REGISTRERT
SUNNMØRE
SORENSKRIVEREMBETE
-5 SEP 2000
DAGBOKNR. 11436

Begjæring om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1532	Giske	185	29		

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
979 988 419	Bygg & Fasade AS	1/1

Doknr: 11436 Tinglyst: 05.09.2000 Emb. 058
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3	B	1	B	15				27				39				51			
4	B	1	B	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 4 =nevner: 4

4. SUPPLERENDE TEKST

I tillegg inntas retsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
24.8.00	Jørgen Åseth	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

Akelius Dokument 2000.2 3035-1

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [ ] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [ ] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [ ] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [ ] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. TEGNINGER M.V.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Valderøy, 22.08.2000	Bygg & Fasade AS v/Birger G. Årseth Birger Åseth	

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3
24.8.00	Birger Åseth	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

[ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
[ ] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Dato, Sted	Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

[ ] Befaring er foretatt
[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

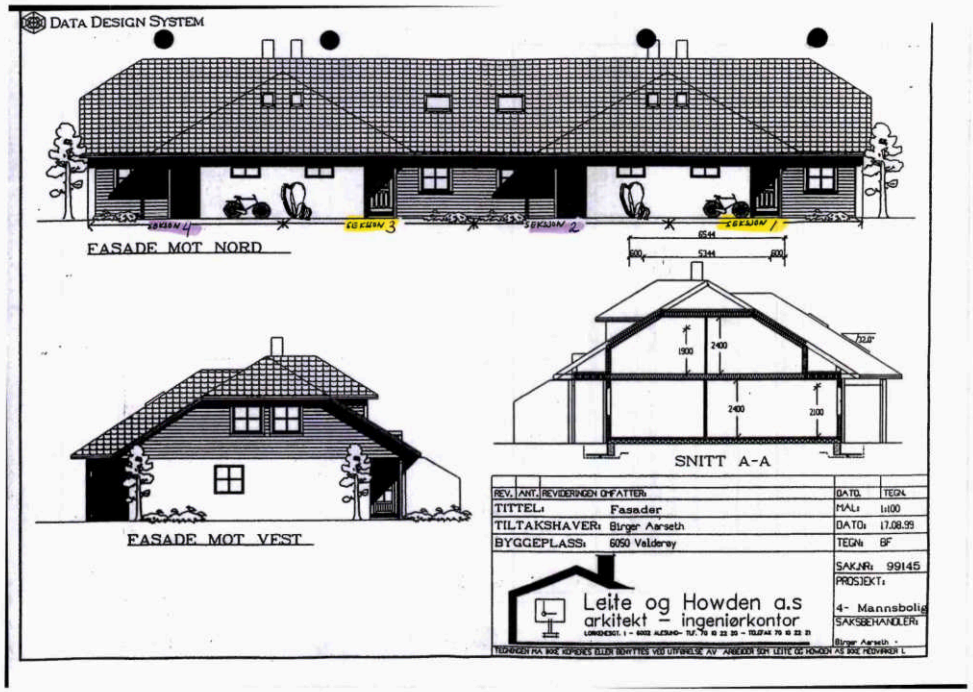
[ ] Tillatelsen er inntatt nedenfor
[V] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

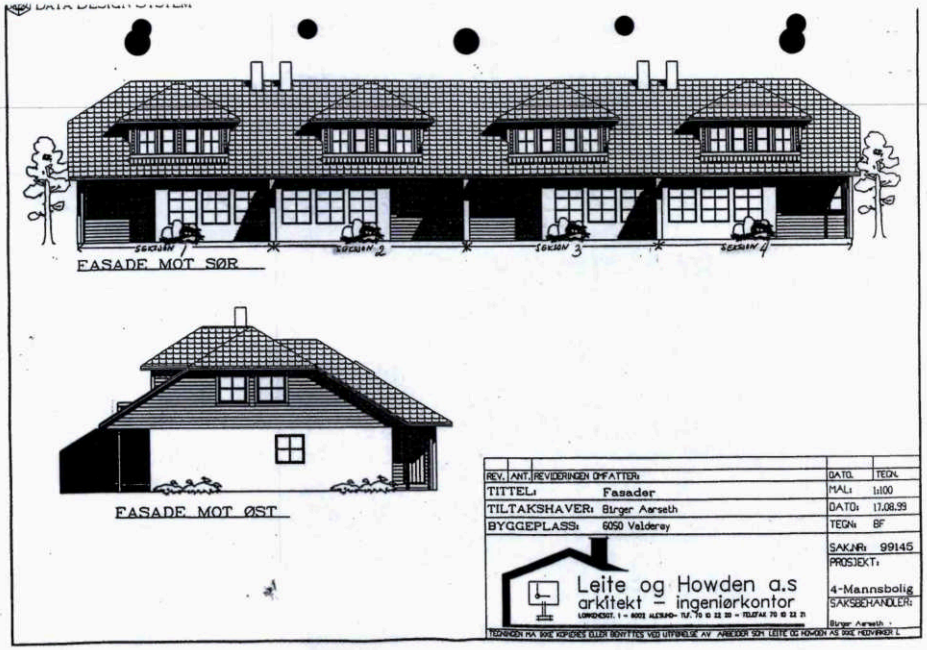
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	kommune

Dato	Stempel og underskrift
1/9 - 2000	Ole Bjørn Malnes

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
24.8.00	Birger Åseth	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING



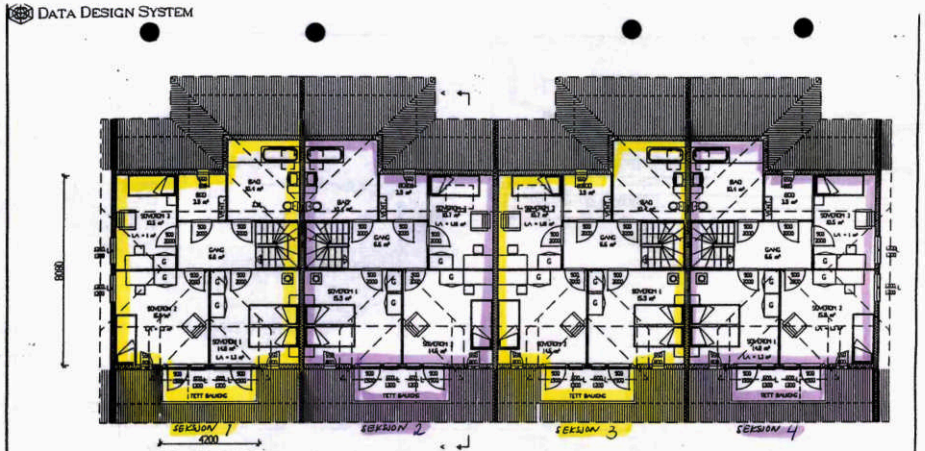
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr: 2000/11436/58
Uthentet 2025-06-03 10:03



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr: 2000/11436/58
Uthentet 2025-06-03 10:03

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2000/11436/58
Uthentet 2025-06-03 10:03

DATA DESIGN SYSTEM



PLAN 2.ETG.

BRA pr.leilighet = 58 m²
BA pr. leilighet = 34.8 m²

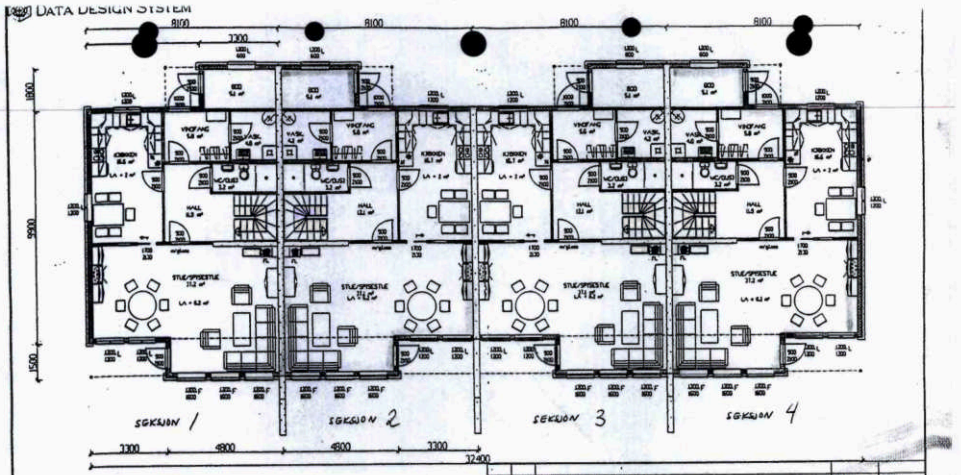
REV.	ANT.	REVIDERINGEN OMFATTER:	DATO	TEGN.
TITTEL:	Plan 2.etg.		MÅL:	1:100
TILTAKSHAVER:	Birger Aarseth		DATO:	17.08.99
BYGGEPLASS:	6050 Valldersøy		TEGN:	BF
			SAKSNR:	99145
			PROSJEKT:	4-Mannsbolig
			SAKSBEHANDLER:	Birger Aarseth

Leite og Howden a.s
arkitekt – ingeniørkontor

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM LEITE OG HOWDEN AS IKKE HENVENDER SEG

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2000/11436/58
Uthentet 2025-06-03 10:03

DATA DESIGN SYSTEM



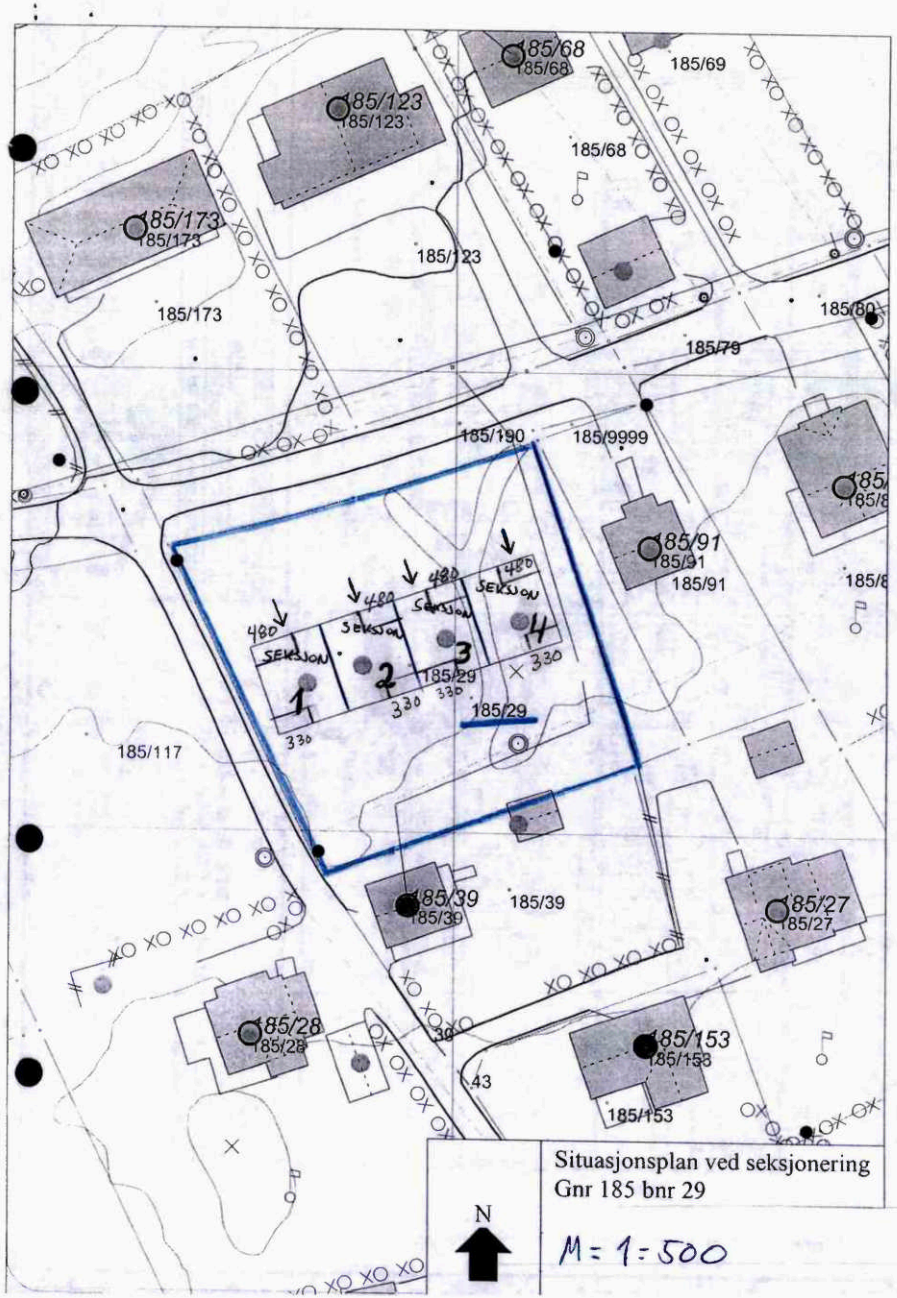
PLAN 1.ETG.

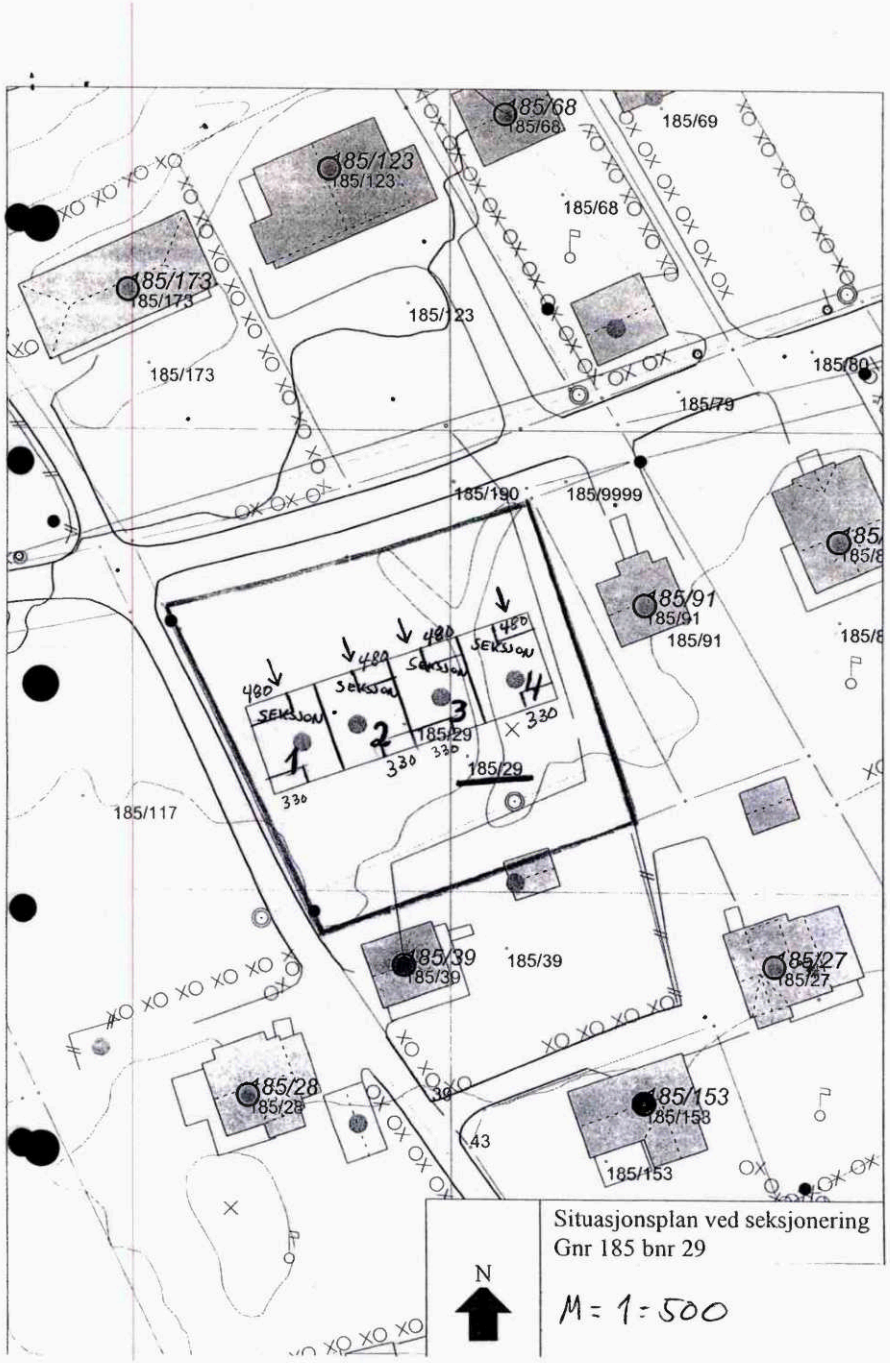
BYA total = 412 m² / BTA total = 381 m²
BRA pr.leilighet = 87 m² / BRA total = 147 m²
BA pr.leilighet = 85 m² / BA total = 120 m²

REV.	ANT.	REVIDERINGEN OMFATTER:	DATO	TEGN.
TITTEL:	Plan 1.etg.		MÅL:	1:100
TILTAKSHAVER:	Birger Aarseth		DATO:	17.08.99
BYGGEPLASS:	6050 Valldersøy		TEGN:	BF
			SAKSNR:	99145
			PROSJEKT:	4-Mannsbolig
			SAKSBEHANDLER:	Birger Aarseth

Leite og Howden a.s
arkitekt – ingeniørkontor

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM LEITE OG HOWDEN AS IKKE HENVENDER SEG


185/68
185/68
185/69
185/123
185/123
185/68
185/173
185/173
185/123
185/173
185/80
185/79
185/190
185/9999
185/91
185/91
185/91
185/29
185/29
185/117
185/39
185/39
185/27
185/27
185/28
185/28
185/153
185/153
185/153
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
480
330
Situasjonsplan ved seksjonering
Gnr 185 bnr 29
N
M = 1:500



Situasjonsplan ved seksjonering
Gnr 185 bnr 29

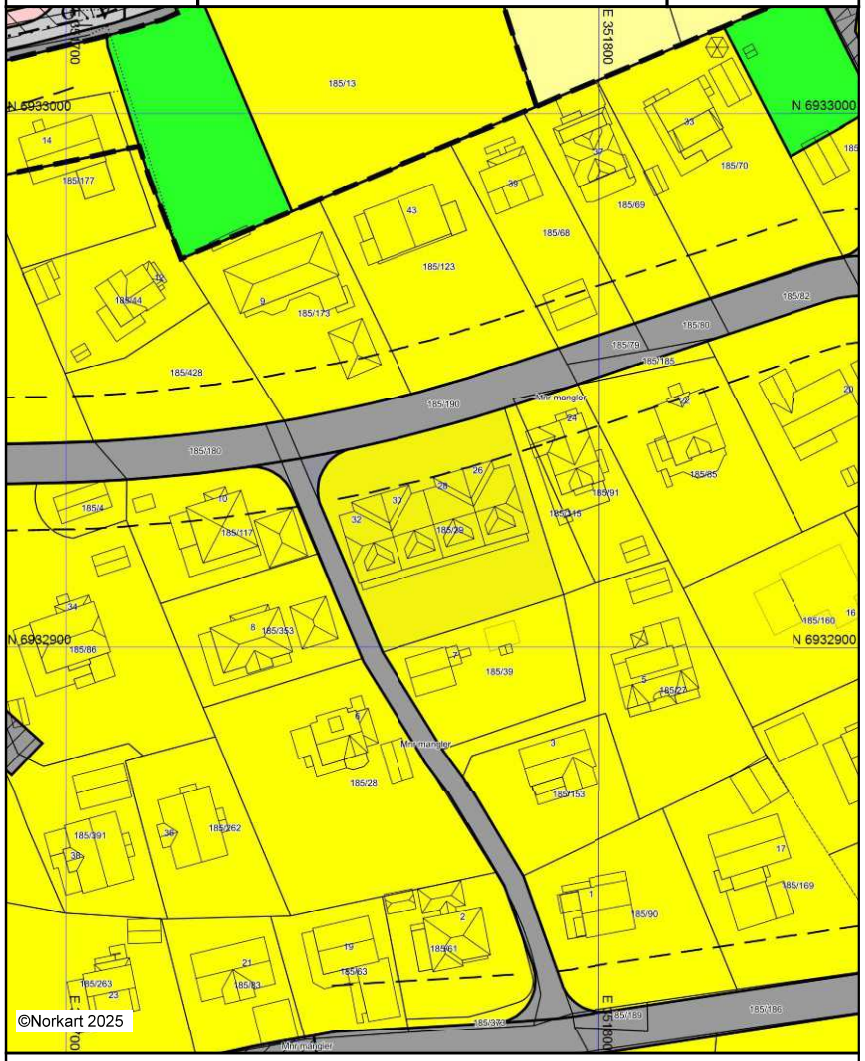
Reguleringsplankart

Giske kommune

Eiendom: 185/29/0/1
Adresse: Rokkevegen 32
Dato: 02.06.2025
Målestokk: 1:1000

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser

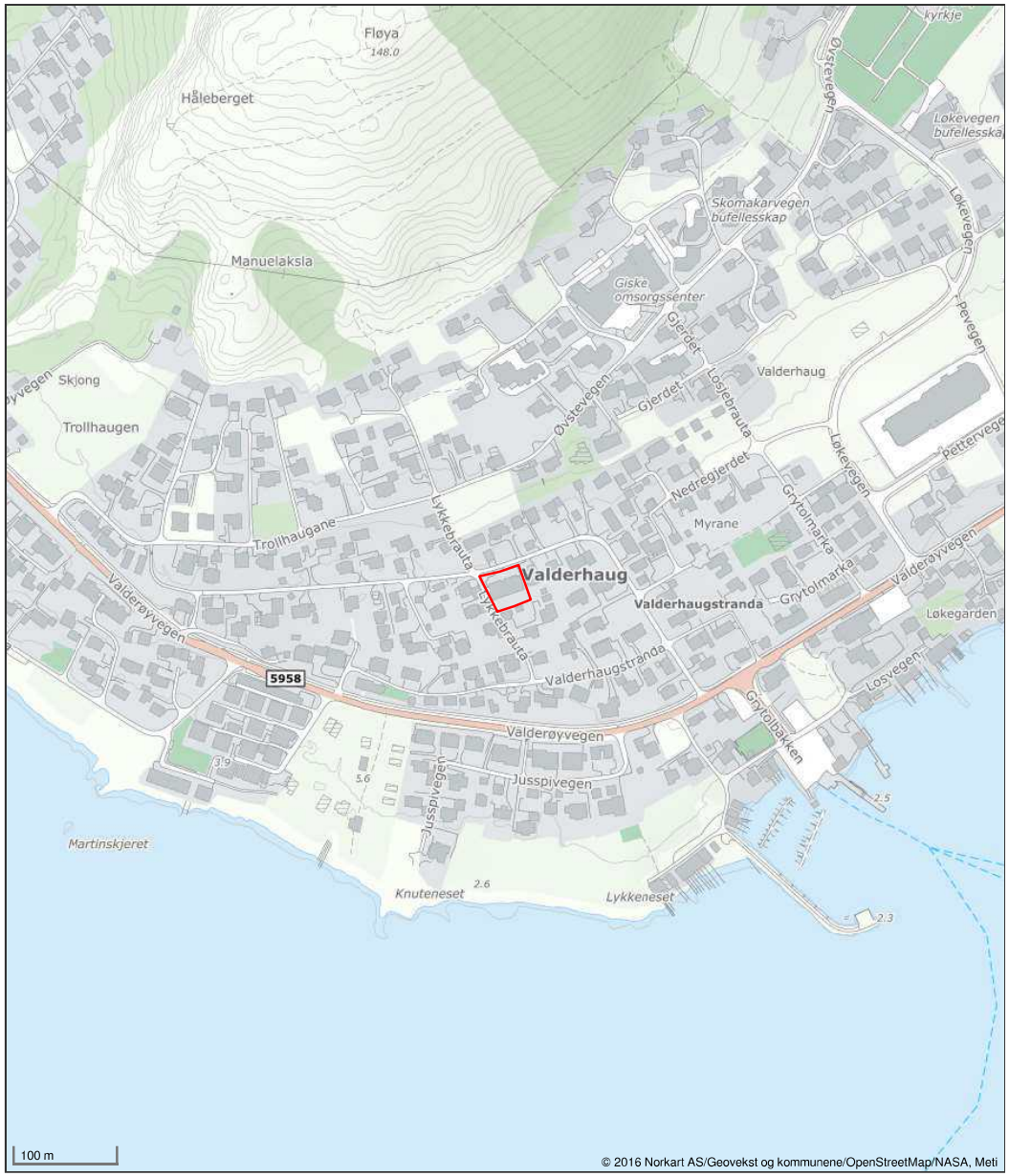
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Utskriftsdato: 02.06.2025

Oversiktskart for eiendom 1532 - 185/29//



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.

Tryckt på sjølvkopierande papir

Kommune

GISKE

Mellombels bruksløyve

etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3

Ansvarleg søkjar (namn, adresse)	Tiltakshavar (namn, adresse)
Bygg og Fasade AS v/Birger Aarseth 6050 Valderøy	Bygg og Fasade AS v/Birger Aarseth 6050 Valderøy

Mellombels bruksløyve er gitt for

Eigedom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Valderhaugstrand, Valderøy	185	29		1

Spesifikasjon

Kva slag bygg/tiltak

Nybygg - firemannsbustad

Vedtak gjort av	Vedtak dato	Saksnr
HPTF	22.01.01	5/01

Kommunen finn at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller manglar som er mindre viktig i forhold til løyvet, og gir derfor mellombels bruksløyve i samsvar med pbl § 99 for:

[ ] heile bygget

[x] følgjande del av bygget: Leilighet nr 4: Astrid Lubbe

Merknader

Ferdigattest må krevjast når nedanståande arbeid er utført	Må vere fullført innan (dato)
- Utv: Puss av mur	21.12.01
- Veranda ikkje oppstarta	-
- Kopling taknedløp	21.12.01
- Eldstader må ikkje monterast/takast i bruk før slike er godkjent/meldt til brannsyn/feiar	
- Beslag nederste ende vindski-bord mangler	21.12.01
- Kum for stengekran/stakeluke må ned før veranda kan byggast	
KOMPLETT BYGGEMELDING INNSTENDT BYGNINGSRÅDET:	09.01.01
HUSET UTSTOKKE PÅ TOMTA DEN:	22.12.99

Garanti for at manglane blir retta [ ] Ja [ ] Nei

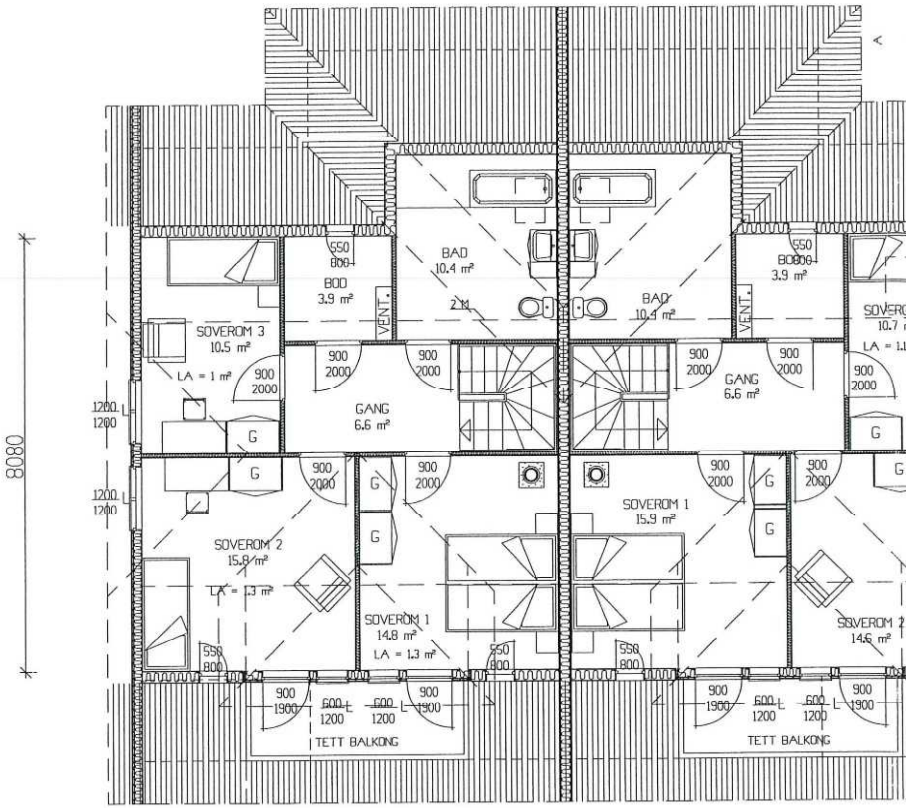
Underskrift

Stad	Dato	Stemplet underskrift
Valderøy	21.06.01	Giske Kommune Bygningskontoret Per Jan Roald avd.ing.

Kopi sendt til

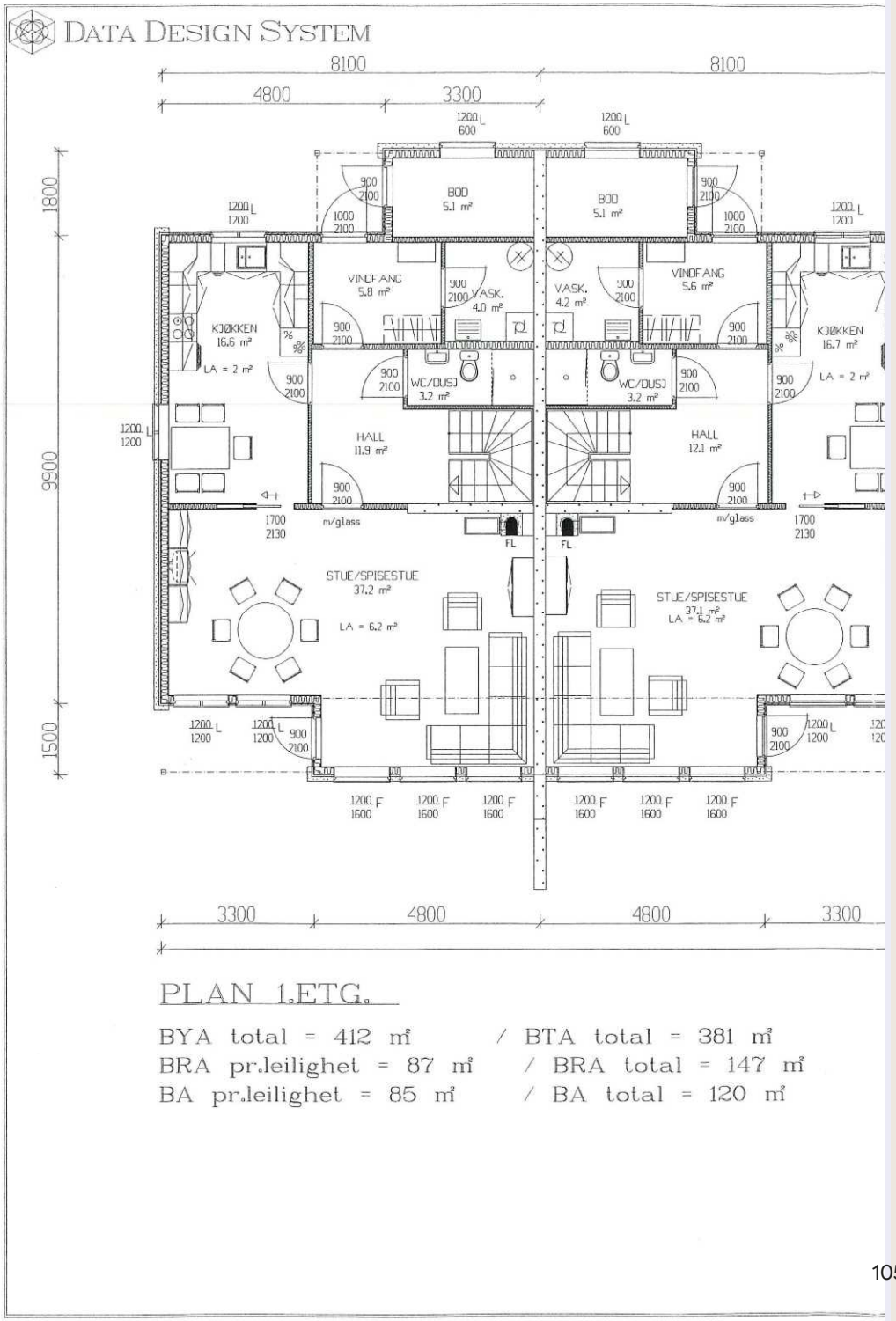
Funksjon	Namn	Adresse
Feiaren i Giske		her
Leithe og Howden AS, v/Sindre Breivik, Lorkenesgt. 1, 6002 Ålesund		
Birger Aarseth Bygg og Fasade AS, v/Birger Aarseth, 6050 Valderøy		
AS Nordstrand VVS, v/Mindor Nordstrand, 6050 Valderøy		
Engen Maskinlag ANS, v/Leif Engen Blindheim, 6040 Vigra		

DATA DESIGN SYSTEM



PLAN 2.ETG.

BRA pr.leilighet = 58 m²
BA pr. leilighet = 34.8 m²



bankID SIGNERT 02.06.2025 Bashirova Natalia
bankID SIGNERT 02.06.2025 Zhuravlev, Sergei

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

Natalia Zhuravleva

Sergei Zhuravlev

Boligen

Rokkevegen 32
6050 Valderøya

1532-185/29/0/1

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: IF Forsikring

Beskrivelse av arbeidet: Fukt i betongplate. Pga avretterlire. Feilen ble utrettet av IF Forsikring (ref. Egenerklæringsskjema forrige eier).

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Betongplate

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **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?:** 2024
   Firmanavn: P. D. Stafseth AS – Varmefag
   Beskrivelse av arbeidet: Installert ny vedovn.

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?:** 2025
   Firmanavn: Remmen Elektro AS
   Beskrivelse av arbeidet: Delvis reparasjon sikringsskap.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Jansen Elektro AS
   Beskrivelse av arbeidet: Installert Wallbox el-bil lader.

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?

• **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 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 er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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 øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Rekkehus
Rokkevegen 32, 6050 VALDERØYA
GISKE kommune
gnr. 185, bnr. 29, snr. 1

Markedsverdi

3 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 05.06.2025 **Rapportdato:** 16.06.2025 **Oppdragsnr.:** 18978-1631 **Referansenummer:** KP8491

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS **Sertifisert Takstingeniør:** Halvard Godø **Vår ref:**

møretakst

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.

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.
Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

Rapportansvarlig



Halvard Godø
Uavhengig Takstingeniør
halvard@moretakst.no
473 06 811

møretakst mintakst.com

Rokkevegen 32, 6050 VALDERØYA
Gnr 185 - Bnr 29
1532 GISKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Rokkevegen 32, 6050 VALDERØYA
Gnr 185 - Bnr 29
1532 GISKE

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehusbolig beliggende i boligrekke med fire boliger, denne boligen er beliggende som endehus mot vest. Boligen er oppført i 2001 og er med innredet 1. etasje og med innredet loft.

Det vises til de enkelte punkter i rapporten for utfyllende beskrivelse og informasjon.

Rekkehus - Byggeår: 2001

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med Decra el. Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå.
Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår.
Yttervegger i en kombinasjon av Lettklinkerblokk som Leca el. med utvendig puss og malte flater. Og trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Det er A-takstoler med sperrer av tre. Undertak som duk.
Deler av konstruksjonen er besiktiget i raftekott og kryploft. Det er ved visuell kontroll ikke registrert unormale forhold.
Vinduer med 2 lags isolerglass/ energiglass fra byggeår. Det er montert sprosser på vinduene.
Det er takvinduer som type Velux el i takkonstruksjonen. Vinduene er fra byggeår.
Ytterdøren er en hvitmalt dør med glassfelt. Balkongdør som tredør med glassfelt. Inngangsdøren til boden er en hvit, tett tredør dør.
Det er bygget en stor terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon med dekk av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon.
Det er balkong med adkomst fra soverom på loftet. Balkongen er inntrakt i takkonstruksjonen og ligger med dette over oppholdsrom/ stuen. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med tekka av papp og med avrenning til takrenne i fronten. Det er rekkverk i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Boligen har gulv som plate på mark, betongplate på isolasjon mot grunn. Det er trebjelkelag mellom 1. etasjen og loftet.
Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en peisovn. Det er en metallplate på gulvet under peisovnene. Ovnen er fra 2024
Det er montert en hvitmalt tretrapp.
Innvendige dører er hvite formpressede dører. Til stuen er det en malt trefyllingsdør med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Bad/ wc er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegg og med wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.
Badet er levert som det fremstår av opprinnelig utbygger.

Vaskerom med fliser på gulvet og med malt strie på veggene på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er benkeplate med nedfelt skyllekar.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.
Rommet er levert som det fremstår av utbygger.

Bad/ wc på loftet er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, innebygget badekar og med wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.
Rommet er levert som det fremstår av opprinnelig utbygger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra 2015 og er en Ikea i Innredningen har slette glatte fronter Det er laminat benkeplate og det er montert fliser mellom benkeplaten og overskapene.
Kjøkkeninnredningen er utstyrt med integrert koketopp, integrert stekeovn, kombiovn, oppvaskmaskin og kjøl -/fryseskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår.
Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet.
Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår.
Det er montert balansert ventilasjon. Det er viktig at filter skiftes iht leverandørs anvisning, normal en gang i året.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2021 og er plassert i boden.
Det er montert sentralstøvsuger. Støvsugeren er ikke funksjonstestet. Eier opplyser at den fungerer som tiltenkt.
Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer.

Eier har
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår, utifra byggeår er det perforerte plastrør lagt rundt boligen.
Denne boligen står oppå terreng og det vil ikke være en direkte fuktbelastning direkte mot boligrom.
Ringmurssystem med betong.
Det er tilnærmet flat tomt rundt boligen. Det er normale fallforhold på terernget bort fra boligen.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2001. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2001. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	144 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	144 m²
Totalpris	3 850 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

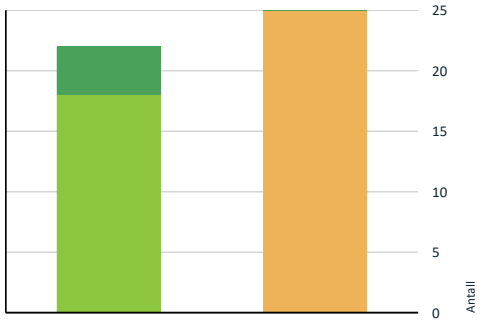
Lettvegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Rokkevegen 32, 6050 VALDERØYA
Gnr 185 - Bnr 29
1532 GISKE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
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.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkong loft.	Gå til side
Utvendig > Sportsbod.	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2001

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Decra el. Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå.

TG 1 Nedløp og beslag

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i en kombinasjon av Lettklinkerblokk som Leca el. med utvendig puss og malte flater. Og trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert utettheter i beslags skjøt i overgang mellom trevgegg og murvegg, dette vises som avrenning på pussflater. Kledningen fremstår med utsatt vedlikehold og har en del værslitasje. Det er registrert en del rustdannelser på spiker i kassekledning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Videre oppgraderinger, enkelte utskiftninger og vedlikehold må påregnes.
Det bør foretas fornying av fuger i beslags skjøter for å hindre videre lekkasje i disse skjøtene.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er A-takstoler med sperrer av tre. Undertak som duk.

Det er begrensede muligheter for kontroll av hele takkonstruksjonen, da denne i stor grad er skjult av innvendige himlinger. Deler av konstruksjonen er besiktiget i raftekott og kryploft. Det er ved visuell kontroll ikke registrert unormale forhold.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass/ energiglass fra byggeår. Det er montert sprosser på vinduene.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert slitasje på overflater på karmer/ klemlister og på sprosser som medfører vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er påregnelig med oppgraderinger, utbedringer og vedlikehold.



Rokkevegen 32, 6050 VALDERØYA
Gnr 185 - Bnr 29
1532 GISKE

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer - 2

Det er takvinduer som type Velux el i takkonstruksjonen. Vinduene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert slitasje på overflater på karmen, det er registrert mose dannelser i overgangen mellom glass og karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er påregnelig med oppgraderinger, utbedringer og vedlikehold. Mose må fjernes.



TG 2 Dører

Ytterdøren er en hvitmalt dør med glassfelt. Balkongdør som tredør med glassfelt. Inngangsdøren til boden er en hvit, tett tredør dør.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det anmerkes forhøyet slitasje på dørblader utvendig. Ved boddøren er det spreke ved låsekasse og vrider.
Det er rustdannelser på enkelte beslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er registrert slitasje på overflater på karmer/ dørblad som medfører behov for vedlikehold og oppgraderinger.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er bygget en stor terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon med dekk av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje på dekke og på rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og oppgraderinger av rekkverk og dekket er påregnelig.

Tilstandsrapport





TG 2 Balkong loft.

Det er balkong med adkomst fra soverom på loftet. Balkongen er inntrakt i takkonstruksjonen og ligger med dette over oppholdsrom/ stuen. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med tekka av papp og med avrenning til takrenne i fronten. Det er rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Balkongen har mindre fall på tekket enn anbefalt. Det er mosedannelser som reduserer avrenningen til takrenne i fronten.
Anbefales minst 1:40 fall membran eller papptekke mot sluk eller renne for å sikre god avrenning og fuktsikkerhet. Disse kravene sikrer at vannet renner av og ikke samler seg på balkongdekket, noe som er avgjørende for å unngå fuktskader.
Det er ved kontroll av innvendige himlinger ikke registrert visuelle skader på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det må gjøres vedlikehold på balkongen med fjerning av mose etc. Vider vedlikehold på rekkverk.
Det nærmer seg oppgradering/ fornying av tekket. Det må i denne sammenheng foretas forbedring av avrenning.







TG 2 Sportsbod.

Det er bygget sportsbod ved inngangen til boligen, denne er bygget sammen med boligen og i lik konstruksjon. Boden er med betongplate som gulv. Innvendig er boden kledd med gipsplater. Det er opplegg med lys og strømuttak i boden. Innvendig i boden er varmtvannstank, sentralstøvsuger og rør i rør skapet montert.
Tett hvit dør som inngangsdør til boden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det vises til at døren til boden har slitasje og trenger oppgraderinger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold av døren og vider normalt vedlikehold av fasader som for boligen ellers.

INNVENDIG

Rokkevegen 32, 6050 VALDERØYA
Gnr 185 - Bnr 29
1532 GISKE

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater har på generelt grunnlag en del bruksslitasje og mindre skader, sår og rifter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det vil være påregnelig med oppgraderinger, utskiftninger, modernisering, samt vedlikehold av en del overflater innvendig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har gulv som plate på mark, betongplate på isolasjon mot grunn. Det er trebjelkelag mellom 1. etasjen og loftet.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en peisovn. Det er en metallplate på gulvet under peisovnene.

Ovnen er fornyet i senere tid.



TG 2 Innvendige trapper

Det er montert en hvitmalt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert en del bruksslitasje i trappen med hakk og sår i trinn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er påregnelig med vedlikehold av trappen.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er hvite formpressede dører. Til stuen er det en malt trefyllingsdør med glassfelt. Innvendige dører er hvite formpressede dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad/ wc er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegg og med wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.
Badet er levert som det fremstår av opprinnelig utbygger.
Det er påregnelig med fornying av badet.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene og hvite himlingsplater i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Montering av tett dusjkabinett vil være en anbefalt løsning for dette badet, dusjvann vil da bli direkte ledet i sluken uten å fuktbelaste vegger og gulvet.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• 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.

Tilstandsrapport

• Fuger bør skiftes ut.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Montering av tett dusjkabinett vil være en anbefalt løsning for dette badet, dusjvann vil da bli direkte ledet i sluken uten å fuktbelaste vegger og gulvet.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegg og med wc.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det var redusert avtrekk under befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering og vedlikehold er påregnelig, se under ventilasjon generelt.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i gangveggen, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.



ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med fliser på gulvet og med malt strie på veggene på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er benkeplate med nedfelt skyllekar.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.
Rommet er levert som det fremstår av utbygger.

Det er påregnelig med fornyinger av rommet.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

det er registrert motfall i hjørnet hvor vaskemaskinen er plassert

Rokkevegen 32, 6050 VALDERØYA
Gnr 185 - Bnr 29
1532 GISKE

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er benkeplate med nedfelt skyllekar og det er opplegg for vaskemaskin på rommet.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er redusert effekt av avtrekket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold er påregnelig.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerommet er beliggende mot bad, nabovegg og mot yttervegg.

Det er ved visuell kontroll og fuktsøk ikke registrert unormale forhold.

LOFT > BAD

Generell

Bad/ wc er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, innebygget badekar og med wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.
Rommet er levert som det fremstår av opprinnelig utbygger.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene og hvit malte paneler i taket.

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
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

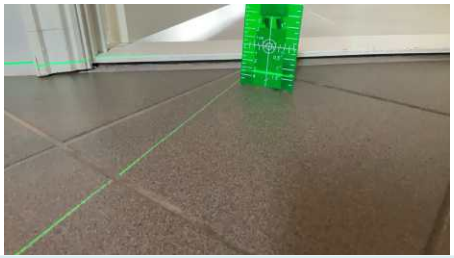
Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.

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.

Tilstandsrapport

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.





LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluket er beliggende under innebygget badekar.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, innebygget badekar og med wc.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er redusert effekt av ventilasjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjøres vedlikehold på ventilasjonen.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Rokkevegen 32, 6050 VALDERØYA
Gnr 185 - Bnr 29
1532 GISKE

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning er fra 2015 og er en Ikea i Innredningen har slette glatte fronter Det er laminat benkeplate og det er montert fliser mellom benkeplaten og overskapene.
Kjøkkeninnredningen er utstyrt med integrert koketopp, integrert stekeovn, kombiovn, oppvaskmaskin og kjøl -/fryseskap.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet.



TG 1 Avløpsrør

Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår.

TG 2 Ventilasjon

Det er montert balansert ventilasjon. Det er viktig at filter skiftes iht leverandørs anvisning, normal en gang i året.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Selve anlegget er ca 24 år og i dette er anlegget med motorer mer enn 50% utlevd på alder.
Det er registrert en del rust inne i selve aggregatet. Kort avstan på tilluft.
Det er en tids siden dat har vært skiftet filter i anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres service og vedlikehold på anlegget.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2021 og er plassert i boden.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger. Støvsugeren er ikke funksjonstestet. Eier opplyser at den fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Støvsugeren er mer enn 20 år. Støvsugeren er ikke funksjonstestet. Støvsugeren er mer enn 50 % utlevd i forhold til forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for spesielle tiltak. Med bakgrunn i alder kan støvsuger plutselig slutte og fungere.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer.

Eier opplyser at Remmen Elektro AS har i 2025 foretatt delvis reparasjoner i sikringsskapet.
Eier opplyser at Jansen Elektro AS har installert Wallbox el- bil lader i 2021.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2001

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det må fremskaffes samsvarserklæring og sluttkontroll for anlegget og de oppgraderinger og arbeider som er utført i 2021 og i 2025.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår, med noen oppgraderinger, samt at det ikke foreligger el- tilsyns rapport de siste 5 årene så anbefales det en gjennomgang av el- anlegget av el - fagmann.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Rokkevegen 32, 6050 VALDERØYA
Gnr 185 - Bnr 29
1532 GISKE

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

Drenering fra byggeår, utifra byggeår er det perforerte plastrør lagt rundt boligen.
Denne boligen står oppå terreng og det vil ikke være en direkte fuktbelastning direkte mot boligrom.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmurssystem med betong.

TG 0 Terrengforhold

Det er tilnærmet flat tomt rundt boligen. Det er normale fallforhold på terernget bort fra boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2001. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2001. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

144 m²/139 m²

Rekkehus: Vindfang, Trapperom, Stue, Kjøkken, 2 Bad, 2 Bod, Hall m/trapp, Vaskerom, Gang, 3 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 850 000

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 4 000 000

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	**3 850 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 850 000**

Markedsvurdering
Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jusspivegen 25 ,6050 VALDERØYA 99 m² 2014 3 sov	08-05-2025	4 100 000	**4 150 000**		4 150 000	**41 919**
2	Jusspivegen 23 ,6050 VALDERØYA 99 m² 2014 3 sov	18-09-2024	3 900 000	**3 950 000**		3 950 000	**39 899**
3	Grytolmarka 37 ,6050 VALDERØYA 104 m² 2014 4 sov	26-05-2025	3 650 000	**3 650 000**		3 650 000	**35 096**
4	Jusspivegen 29 ,6050 VALDERØYA 100 m² 2014 3 sov	05-06-2019	3 150 000	**3 110 000**		3 110 000	**31 100**
5	Rokkevegen 3 ,6050 VALDERØYA 184 m² 1976 3 sov	20-08-2024	3 990 000	**3 900 000**		3 900 000	**21 196**
6	Rokkevegen 27 ,6050 VALDERØYA 191 m² 1972 5 sov	21-01-2025	4 000 000	**3 800 000**		3 800 000	**19 895**

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

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	940 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.		**3 200 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 200 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

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

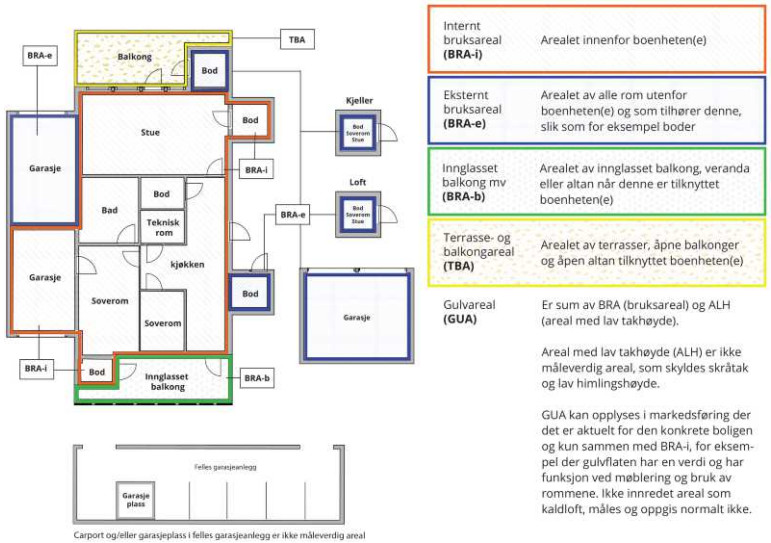
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Rokkevegen 32, 6050 VALDERØYA
Gnr 185 - Bnr 29
1532 GISKE

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	82	5		87	22		87
Loft	57			57	5	10	67
SUM	**139**	**5**			**27**	**10**	**154**
SUM BRA	**144**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Hall m/ trapp, Stue, Kjøkken, Bad, Hall m/trapp, Vaskerom	Bod	
Loft	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bod		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
For denne boligens loftet er det vanskelig å sette eksakt areal, dette med bakgrunn i skråtak, avtrappinger, plassering av bodvegg i konstruksjor og ark. Kontrollmålinger vil kunne gi mindre avvik i areal, ene eller andre veien. Dette vil ikke ha betydning for eiendommens verdivurdering.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Lettvegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	136	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2025	Halvard Godø	Takstingeniør
	Sergei Zhuravlev	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	185	29		1	1415.4 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rokkevegen 32

Hjemmelshaver
Zhuravleva Natalia, Zhuravlev Sergei

Kommentar
Tomtearealet gjelder hele sameiet og disponeres iht oppdelingsbegjæringen.

Eierandel
1 / 4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enderekkehus beliggende i rolige og barnevennlige omgivelser på Valderhaugstranda på Valderøya. Eiendommen ligger i et etablert område med i all hovedsak eneboliger og tomannsboliger i nærmiljøet og boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol og lysforhold. Det er kort vei til barnehage, skoler med blant annet ny barneskole, butikker, hurtigbåt til Ålesund sentrum og flott turterreng.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 1.415,4 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal. Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplasser, plenarealer og diverse beplanting med prydbusker, hekker og blomsterbed.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 050 000	2017

Rokkevegen 32, 6050 VALDERØYA
Gnr 185 - Bnr 29
1532 GISKE

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.06.2025		Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	13.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	05.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse	22.10.6200		Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	05.06.2025		Gjennomgått	3	Nei
Reguleringsplaner	04.10.1973		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	17.08.1999		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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.

Befaring begrenses 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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 help.no.



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 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: 16250129 / Cecilie Kjerstad Clausen, tlf. 400 01 064
Rokkevegen 32, 6050 Valderøya.
Gnr. 185, Bnr. 29, Snr. 1, 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 10 500,- 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: 16250129
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.06.2025

EiendomsMegler 1

Cecilie Kjerstad Clausen
Eiendomsmegler

400 01 064
cecilie.clausen@em1.no

EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
St Olavs plass 1, 6002 Ålesund

eiendomsmegler1.no