

PROAKTIV

Renoveringsobjekt

Enebolig over tre plan på
romslig tomt.



ØVRE NORDSTRANDA 18





Våre kontorer

NORDLAND

- **Bodo**
Dronningens gate 18
Tlf: 98 45 35 71
bodo@proaktiv.no

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Kongens gate 2, Ålesund
Tlf: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, Bergen
Tlf: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, Bergen
Tlf: 55 30 32 00
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, Voss
Tlf: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, Haugesund
Tlf: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, Stavanger
Tlf: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, Sandnes
Tlf: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

OSLO

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

VIKEN

- **Lørenskog**
Ola Hegerbergsgate 8, Rasta
Tlf: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, Lillestrøm
Tlf: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no
- **Drammen & Lier**
Albums gate 15, Drammen
Tlf: 97 74 42 47
drammen.liier@proaktiv.no

VESTFOLD OG TELEMAR

- **Holmestrand**
Jernbanegaten 17
Tlf: 47 68 44 00
lie@proaktiv.no

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Øvre Nordstranda 18, 6050 VALDERØYA

Gnr./Bnr.: Gnr. 184, bnr. 59, i Giske kommune

Prisantydning: 4.500.000,-

Omkostninger: 132.640,-

Totalpris: 4.632.640,-

Kommunale avgifter: 39.556,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1940

Soverom: 7

BRA: 312 m²

BRA-i: 312 m²

TBA: 30 m²

Garasje/Parkering: Parkering gjøres på den grusede biloppstillingsplassen på eiendommen.

Tomt: 2472 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje G.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	24	48	50
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
54	132		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Bunnsolid jobb"

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

Pål Nordvik, 30. november 2023.

"Veldig ryddig og fin prosess"

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

Sander Dahle, 12. oktober 2023.

"Uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler"

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

Linda Mari E Hatmosøy, 12. oktober 2023.

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

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

Adrian Stausland, 21. august 2023.

"De såg heimen vår"

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

Ragnvald Sindre Roald, 14. august 2023.

"Strålende fornøyd med prosessen og resultatet"

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

Henriette Gjørtz Howden, 23. desember 2022.

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

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

Arild Ulvestad, 26. oktober 2022.

"God oppfølging"

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

Michel Tollås Nation, 27. januar 2022.

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

Daglig Leder/Eiendomsmegler:
Jon Kristian Røsok



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

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

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet

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

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

Proaktiv Ålesund

Kongens gate 2, 6002 Ålesund

Tlf.:

E-post:

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

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

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

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

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



GISKE-VALDERØYA

Kommune: Giske / Område: Giske-Valderøya

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

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Nordstranda på Valderøya. Eiendommen ligger i et etablert område med i all hovedsak eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol og utsiktsforhold.

Fra eiendommen er det kort veg til flotte turområder blant annet på Signalen. Turen til toppen tar rundt en halvtime og går i fint terreng. Fra toppen på 234 meter over havet har du flott utsikt mot Ålesund, Sunnmørsalpane, Godøy og Nordøyane. Fem minutter unna med bil ligger også Skjonghellaren som har flotte stier mot hellaren hvor det er arkeologiske funn fra bronse- og jernalderen.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000 eller Eurospar Valderøy. Videre er det cirka 3-4 minutter til Øysenteret med kolonialbutikk og flere andre butikker. Det er cirka 15 minutter



OFFENTLIG TRANSPORT

Simabakken Linje 3	3 min 0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	9 min

DAGLIGVARE

Eurospar Valderøy Post i butikk	7 min 0.5 km
Bunnpris Valderøy PostNord, søndagsåpent	22 min 1.6 km

VARER/TJENESTER

Ålesund Storsenter	18 min
Apotek 1 Giske	22 min

SPORT

Valderøy barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	9 min 0.7 km
Giske kommunale idrettshall Aktivitetshall	20 min 1.4 km
Sprek365 Giske	5 min
Giske Treningssenter	5 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



med bil til Ålesund sentrum, og cirka 20 minutter til Moa fra eiendommen.

Offentlig kommunikasjon ligger lett tilgjengelig fra eiendommen. Det er bare kort vei til nærmeste busstopp som tar deg til Ytterland og videre mot Giske, Godøy og Ålesund sentrum. Det er rundt 10 minutter med bil til Ålesund Lufthavn Vigra. Nærmeste barnehage ligger bare et steinkast unna eiendommen. Gnist er en stor barnehage med

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

småbarn- og storbarnsavdeling og moderne fasiliteter. Valderøy barneskule ligger bare 1,5 km fra eiendommen og har topp moderne fasiliteter, og er nylig oppført. Valderøy ungdomsskule ligger 1,8 km fra eiendommen. Av videregående skoler er

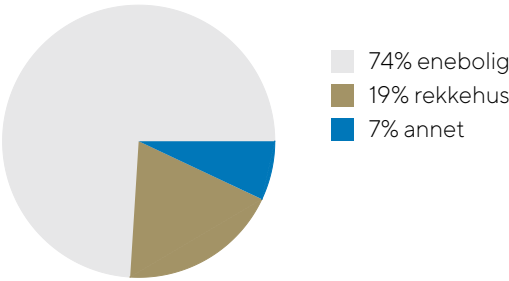
Ålesund VGS nærmest, rundt 15 km fra eiendommen med tilbud innen yrkesfaglige, såvel som studiespesialiserende studieretninger.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består av boligbebyggelse.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

BOLIGMASSE



SKOLER		
Valderøy barneskule (1-7 kl.)	13 min	1.1 km
435 elever, 21 klasser		
Giske ungdomsskule (8-10 kl.)	17 min	1.2 km
351 elever, 28 klasser		
Ålesund videregående skole	18 min	15.1 km
380 elever, 19 klasser		
Ålesund vgs. - Volsdalsberga	18 min	15.7 km
270 elever, 12 klasser		

BARNEHAGER		
Nordstrand barnehage (0-5 år)	7 min	0.6 km
110 barn		
Daggry barnehage (0-5 år)	9 min	0.7 km
71 barn		
Myra barnehage (1-5 år)	24 min	1.7 km
38 barn		



VELKOMMEN TIL ØVRE NORDSTRANDA 18

Vi starter utendørs – boligen terrasser og det er god plass til
parkering av biler.

BYGGEMÅTE

Eldre enebolig med behov for renovering. Grunnmuren er pusset og malt over terrenget. Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre. Vinduene og verandadørene har karmen av tre og isoleringsglass. Hoveddøren har karmen og dørblad av lakkert hardtre. Øvrige ytterdører har karmen og dørblad av malt tre. Understøttet veranda av trekonstruksjoner foran hovedetasjen mot sør. Spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre. Veranda av betongkonstruksjoner foran hovedetasjen mot nord. Flislagt dekke og rekkverk av mur/betong. Takterrasse med flislagt dekke og rekkverk av tre mot vest. Det er en utkraget balkong av trekonstruksjoner foran loftet, over inngangspartiet. Saltak av tresperrer med knekte valmer. Taket er tekket med pappshingel.

Takstmannen har befart eiendommen og vurdert de ulike bygningskomponentene til følgende tilstandsgrader: Tilstandsgrad 3 – Store eller alvorlige avvik: – Vinduer: Vinduene er slitte, en del vinduer har sprukne og/eller punkterte glass. Det er spor etter kondens på nedre del av karmen. – Dører: Dørene er gamle, slitte og preget av fukt. Monteringen er av varierende kvalitet. – Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda/terrasser er preget av manglende vedlikehold. Både dekker og rekkverk er slitte, rekkverk er ikke iht. dagens regelverk. Det er ikke beslag i overgang dekke/yttervegg. Takterrassens oppbygging regnes i dag som en risikokonstruksjon. Den utkragede balkongen over inngangspartiet er totalt utslitt, har fukt og råteskader.

– Rom under terreng: Det er påvist høyt fuktnivå i grunnmuren, støpt gulv på grunnen, fremforede vegger og oppforede tregulv. – Innvendige trapper: Trappene er generelt slitte. Rekkverket langs trappen på loftet ble målt til ca. 64 cm høyde. Dagens krav er minst 90 cm. Trappen til underetasjen er brattere enn det som anbefales i dag, og mangler rekkverk. Begge trappene mangler håndrekk på veggen. – Bad (1. etasje), generell: Gulvet på badet har lokalt fall til sluk i dusjen, resten er tilnærmet flatt. Gulvbelegget har oppnådd mer enn sin forventede levetid, overgangen mellom belegget og sluk er ikke vanntett. Baderomsplatene er ikke montert iht. anvisning. Det er påvist råteskade på veggen i dusjen. Det er etablert en kant rundt dusjnisjen, høyere enn dørstokken. Denne vil hindre evt. lekkasjevann fra å renne til sluk. Servanten er sprukket. – Bad (1. etasje), tilleggende konstruksjoner våtrom: Badet har fuktskader. – Vaskerom (underetasje): Vaskerommet er gammelt og slitte, og har ikke tettesjikt på gulv eller vegger. Rommet er ikke egnet for bruk. – Dusjrom (underetasje), generell: Dusjrommet er ikke bygd som våtrom. Det har ikke dør, ventilasjon eller vanntett sjikt. – Bad (loft), generell: Den flislagte dusjnisjen er etablert oppå det opprinnelige gulvbelegget. Som tettesjikt har gulvbelegget oppnådd mer enn sin forventede levetid. Belegget er slitte. Baderomsplatene på veggene er ikke montert iht. monteringsanvisningen. Det er målt fall til sluk i dusjen, ca. 1:100, men resten av gulvet er tilnærmet flatt. Det er etablert en sokkel foran dusjnisjen, høyere enn dørstokken. Denne vil hindre evt. lekkasjevann fra å renne til sluk. Servantskapet er fuktskadet, nesten helt ødelagt. Det er

TEKNISK GJENNOMGANG

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





usikkert hvorvidt badet faktisk er vanntett, da det er en lekkasjeskade i toalettrommet under.

- Toalettrom (1. etasje), overflater og konstruksjon: Toalettrommet er preget av en tidligere lekkasje fra badet i etasjen over. Det står et toalett, men dette er ikke lenger tilkoblet.
- Vannledninger: Vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid. Stoppekranen stenger ikke vannet.
- Drenering: Det er påvist fukt i grunnmur og gulv på grunnen. Dette indikerer sviktende drenering og/eller fuktsikring.

Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking: Taktekkingen har en del slitasje og nærmer seg sin forventede levetid.
- Nedløp og beslag: Takvannet ledes til terrenget ved grunnmuren. Deler av takfoten er uten takrenner. Det er ikke fastmontert takstige til pipen. Det er ikke snøfangere langs takfoten.
- Veggkonstruksjon: Bordkledningen er svært slitt, har svertesopp og stedvis begynnende råteskader. Deler av kledningen har lite lufting.
- Takkonstruksjon/loft: Både kryploft og skrå takflater har begrenset ventilasjon. Det er påvist spor etter lekkasjer rundt pipen og ved et takoppløft. Lekkasjen ved pipen er pågående, målt forhøyet fuktinnhold i gulvbordene under.
- Innvendige overflater: De innvendige overflatene er slitte, delvis uferdige.
- Radon: Det bør utføres radonmåling i boligen.
- Pipe og ildsted: Pipe og ildsted synes gamle og slitte, har usikker kvalitet. Det er påvist sprekker i piper. Ombyggingen av sentralfyren til badstuen er ikke utført av fagmann eller foretak med riktig kompetanse.
- Innvendige dører: De fleste dørene er slitte, enkelte dører er utslitte.
- Kjøkken, overflater og innredning: Innredningen har en del slitasje. Blandebatteriet drypper.
- Badstue (underetasje), overflater og konstruksjon: Badstuen er lite fagmessig utført, noe som kan føre til skader på tilleggende konstruksjoner.
- Badstue (underetasje), teknisk anlegg: Ovnene er delvis hjemmelagd og har ingen form for godkjenning til å stå i en badstue.
- Ventilasjon: Enkelte boligrom har ikke ventilasjon. Andre rom har bare spalteventil i vinduskarmen.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er tilkoblet strømmettet via stikkontakt. Dette er ikke lenger tillatt.
- Elektrisk anlegg: Det har vært utført stikkprøvekontroll i regi av nettselskapet og påfølgende reparasjonen. Likevel påvist

mindre avvik, og det er fremdeles ett åpent avvik etter kontrollen.

Tilstandsgrad 2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Utvendige trapper: Åpninger mellom trinn, og i rekkverk, på trappen av tre, er for store iht. dagens regelverk. Trappen til hoveddøren har ikke håndrekk på veggen. Rekkverket er rustent og slitt. Høyde målt til ca. 79 cm.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Kontrollerte rom har planhets- og retningsavvik innenfor normale toleranser. Det er likevel stedvis merkbar svikt i gulvene.
- Overflater og konstruksjon: WC-rommet er slitt, lite egnet til formålet og har ikke ventilasjon.
- Avløpsrør: Deler av avløpsrørene antas å ha oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og vannledninger.

Tilstandsgrad IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Vaskerom (underetasje), tilleggende konstruksjoner våtrom: Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
- Dusjrom (underetasje), tilleggende konstruksjoner våtrom: Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Øvrige bygningskomponenter har fått tilstandsgrad 0 eller 1.

Uthuset er ikke tilstandsvurdert.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 12.07.24, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.





UNDER ÅPEN HIMMEL

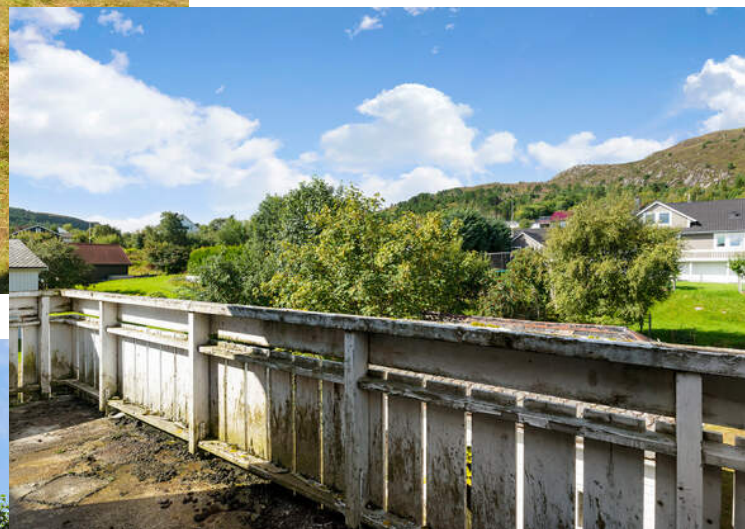


TERRASSE PÅ
HOVEDETASJEN





TERRASSE



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Enebolig:
Underetasje: Gang, vaskerom, fyrrom, kjellerstue, badstue, dusjrom og to boder.
1. etasje: Vindfang, trapperom, to ganger, to toalettrom, bad, tre soverom og kjøkken.
Loft: Gang, fem soverom, bod og bad.

Uthus:
1. etasje: Boder.

Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.

Areal

Enebolig:
- BRA-i (internt bruksareal): 312 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 0 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 0 kvm
- Totalt BRA: 312 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 30 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:
Underetasje:
- Totalt BRA: 91 m²
- BRA-i: 91 m²

1. etasje:
- Totalt BRA: 113 m²
- BRA-i: 113 m²

Loft:
- Totalt BRA: 108 m²
- BRA-i: 108 m²

Uthus:
- BRA-e (eksternt bruksareal): 19 kvm
- Totalt BRA: 19 kvm

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

Standard

Velkommen til Øvre Nordstranda 18 - dette er et totalreoveringsprosjekt, eller det man kan kalle et utviklingsobjekt.

Det er fra 2015 detaljregulert inntil 4 eneboliger på tomten, og det anses derfor som svært naturlig at noen vil prøve lykken med boliger som vil treffe i markedet.

Inne holder eneboligen enkel standard, men tomten er på nesten 2,5 mål og inneholder de kvalitetene som ønskes for å få en enkel vei til gode, store boliger til folket.

Anbefaler å gå reguleringsplanen i sømmene og finne ut om dette kan være noe for akkurat dere!

Utstyr

- Vannrør av kobber med varierende alder
- Stoppekran for vann på vaskerommet



Plantegninger



ENTRE OG GANG

Vi kommer inn i hovedetasjen hvor entreen går over i en gang. Fra gangen er det adkomst til både badet og toalettrommet.



KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har fronter av lakkert heltre og laminert benkeplate. Det er nedfelt oppvaskum av rustfritt stål. Oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr er plassert i nisjer.

- Synlige avløpsrør av plast
- Naturlig ventilasjon med spalteventiler og klaffventiler
- Varmtvannstank på ca. 200 liter med ukjent alder
- Delvis skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer og jordfeilbrytere
- Røykvarslere og håndslukkere

Oppvarming

Boligen blir varmet opp via varmekabler i badegulvene, vedovn i et fyrrom i underetasjen og ellers elektrisitet.

Energimerking

Energimerke G og oppvarmingskarakter ORANSJE.



BAD I HOVEDETASJEN
MED DUSJNISJE OG
BADEROMSINNREDNING





BAD PÅ LOFT

Her er det gulvbelegg og baderomsplater på veggene.





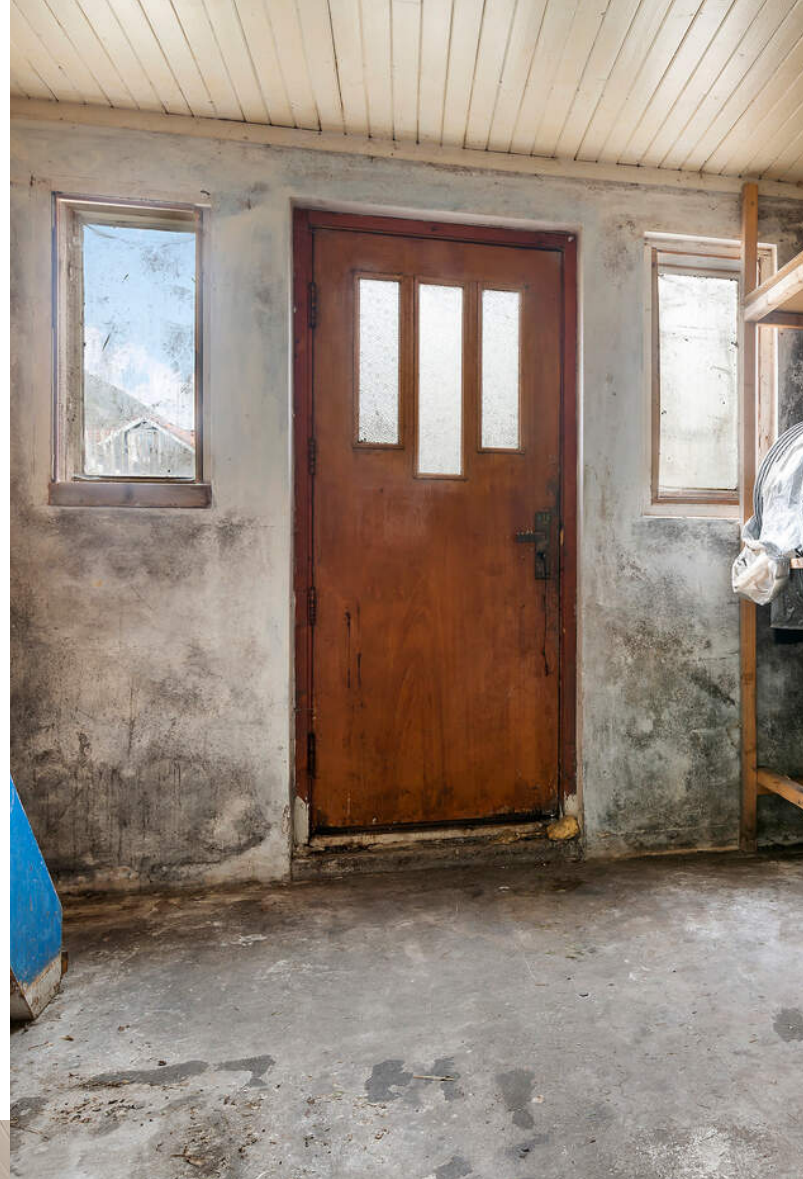
SOVEROM I
HOVEDETASJEN MED
SKUVEDØRSGARDEROBE





DET ER TOTALT 5
SOVEROM PÅ LOFTET





VASKEROM OG DUSJROM

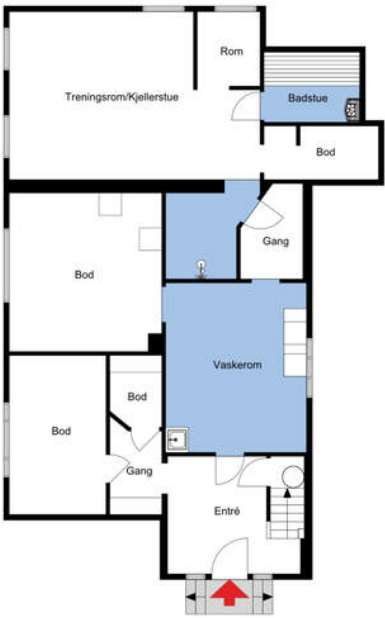
Disse rommene ligger i underetasjen.



KJELLERSTUE



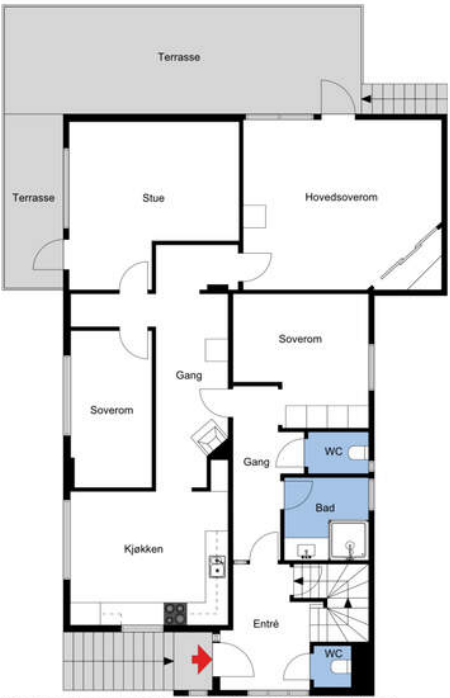
PLANTEGNINGER



2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noe avvik kan forekomme.

PLANTEGNINGER

Av alle tre etasjene.



2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noe avvik kan forekomme.



2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noe avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 2 472 kvm, Eierform: Eiet tomt.
Tomten er slakt skrånende og østvendt. Opparbeidet med gruset avkjørsel og biloppstillingsplasser. Øvrig areal er beplantet med gressplen, med enkelte busker og trær. Hagen og uteområdet fremstår som gjengrodd.

Vei/vann/avløp

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

Utstyr

- Vannrør av kobber med varierende alder
- Stoppekran for vann på vaskerommet
- Synlige avløpsrør av plast
- Naturlig ventilasjon med spalteventiler og klaffventiler
- Varmtvannstank på ca. 200 liter med ukjent alder
- Delvis skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer og jordfeilbrytere
- Røykvarslere og håndslukkere

Parkering

Parkering gjøres på den grusede biloppstillingsplassen på eiendommen.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 033 261 per 31.12.22
Formuesverdi som sekundærbolig kr 3 926 390 per 31.12.22

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 39 556 pr. år
Vann, avløp, feiegebyr, renovasjon og eiendomsskatt.

Faste løpende kostnader

I tillegg til fellesutgifter og offentlige avgifter vil det påløpe kostnader knyttet til strøm, innboforsikring, tv og internett.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

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

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver, men det foreligger godkjente tegninger av eneboligen datert 29.04.1987 som gjelder et tilbygg og for garasjen datert 30.04.1987. Det er normalt at det på bygg som er eldre enn 1998 ikke utstedes slike i etterkant. Dersom det ikke foreligger ferdigattest for slike tiltak vil det heller ikke være mulig å få utstedt ferdigattest. At det ikke utstedes ferdigattest innebærer imidlertid ikke at det ikke er gitt ferdigattest for tiltaket. For bygg eldre enn 1965 kan situasjonen følgelig være at de er lovlig oppført og at det ikke er noe krav til ferdigattest. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig



for at eiendommen oppfyller krav og vilkår for bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Det er ikke påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde i de rommene som brukes til varig opphold. Det er likevel uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon

Utleie

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

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

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Kjerneinformasjon

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Det er ingen servitutter av betydning tinglyst på eiendommen.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til frittliggende småhus jf. reguleringsplan detaljplan for Øvstegjerda med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 25.09.2015.

Her er det inntegnet fire eneboliger ihht detaljregulering utført av Leite og Howden. Se vedlagt rapport for mer informasjon til utførelse, byggelinjer og BYA.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 184 Bnr. 59 i Giske kommune

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

4 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
112 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 500 000,-))
240,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)

113 740,- (Omkostninger totalt)

4 613 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

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

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

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

Kjøper er utenlandsk statsborger

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

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring. Selger har allikevel fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperpakke

Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Nye arealbegreper

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

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter,

skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

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

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

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må

kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Eier

3 Ålesund As Parkgata

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget, minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15.000,- oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger kr. 2.000,-, og markedsføringspakke kr. 21.400,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 6.412,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer. Det er gitt salgsgaranti på vederlag på dette oppdraget, bortsett fra avholdte visninger og markedsføring, samt dekning av utlegg.

Tinglysing av hjemmel

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

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av

eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket

Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS

Org.nr. 826 455 292

Ansvarlig megler: Jon Kristian Røsok

Tilstandsrapport

En tilstandsrapport er en grundig og detaljert beskrivelse av boligens status med hensyn til teknisk tilstand og vedlikehold. Den beskriver avvik fra bestemte referansenivåer, det vil si byggeforskriftene og normale forventninger om tilstand etter slitasje og elde. Rapporten kan omfatte hele bygningen eller bare deler av den.

Dato salgsoppgave
12.09.2024

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Enebolig
Øvre Nordstranda 18, 6050 VALDERØYA
GISKE kommune
gnr. 184, bnr. 59

Markedsverdi
4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 331 m² BRA-i: 312 m²



Befaringsdato: 12.07.2024 Rapportdato: 11.09.2024 Oppdragsnr.: 13707-1448 Referansenummer: NP1585

Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

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



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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.



Beskrivelse av eiendommen

Eldre, slitt enebolig med stort behov for renovering. Hele eiendommen er preget av manglende vedlikehold, særlig de senere år.

Tak og fasader er slitte. Taket nærmer seg tid for omlegging og store deler av bordkledningen må byttes. Alle dører og vinduer må byttes. Verandaer / terrasser må repareres og fornyes. Det må dreneres rundt huset.

Vann- og avløpsrør, både ute og inne, har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid. Bad, vaskerom, kjøkken og alle innvendige overflater står foran oppussing / fornying.

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

Enebolig - Byggeår: 1940

UTVENDIG

Grunnmuren er pusset og malt over terrenget. Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre. Vinduene og verandadørene har karmen av tre og isolerglass. Hoveddøren har karmen og dørblad av lakkert hardtre. Øvrige ytterdører har karmen og dørblad av malt tre. Understøttet veranda av trekonstruksjoner foran hovedetasjen mot sør. Spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre. Veranda av betongkonstruksjoner foran hovedetasjen mot nord. Flislagt dekke og rekkverk av mur / betong. Takterasse med flislagt dekke og rekkverk av tre mot vest. Utkraget balkong av trekonstruksjoner foran loftet, over inngangspartiet. Saltak av tresperrer med knekte valmer. Taket er tekket med pappshingel.

INNVENDIG

Parkett, laminat, belegg og fliser på gulvene. Panel, malte trefiberplater, ubehandlede plater, tapet og malt tapet på veggene. Sparklede og malte bygningsplater, panel og malte tefiberplater i himlingene. Innvendige trapper som 1/4 tette svingtrapper av tre mellom etasjene. Trappen til underetasjen har malte vanger, malte trinn. Trappen til loftet har malte vanger, belegg på trinn og malt rekkverk. De innvendige dørene har varierende utførelse og alder.

VÅTROM

Vaskerommet har betonggulv og pussede murvegger. Plasts luk av nyere type i gulvet. Vaske -renne av metall på veggen. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Åpent røropplegg. Gulvet har godt fall til luk.

Dusjrommet i underetasjen er etablert en gang på 2000 tallet. Det finnes ingen dokumentasjon på produkter eller utførelse.

Badet i hovedetasjen har epoxy gulvbelegg type "Perginol" eller tilsvarende. Baderomsplater på veggene. Servantskap med heltre fronter og heldekkende servant. Overskap, speil og lys over servanten. Dujsnisje med gardin, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.

Badet på loftet har gulvbelegg av epoxy, "Perginol" eller tilsvarende. Baderomsplater på veggene. Dujsnisjen er flislagt, med dusjgardin. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen. Servantskap med fronter av heltre og laminert benkeplate med nedfelt servant. Overskap, speil og lys på veggen over servanten. Gulvmontert wc.

KJØKKEN

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

SPEIALROM

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom etablert i del av tidligere bad / wc, delt av med en enkel lettvegg.
Epoxy gulvbelegg.
Baderomsplater på to vegger, en vegg er uten kledning.
Gulvmontert wc.

"Hjemmelaget", enkel badstue i underetasjen. Med terrassebord på gulvet og panelte vegger. Delvis hjemmelaget, vedfyrt badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber med varierende alder
Stoppekran for vann på vaskerommet.
Synlige avløpsrør av plast, med ukjent alder
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene og klaffventiler i ytterveggene.
Varmtvannstank, ca 200 liter med ukjent alder, på vaskerommet
Delvis skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med nyere automatsikringer og jordfeilbrytere
Røykvarslere. Håndslukkere.
Varmekabler i badegulvene

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	331 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	312 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 950 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

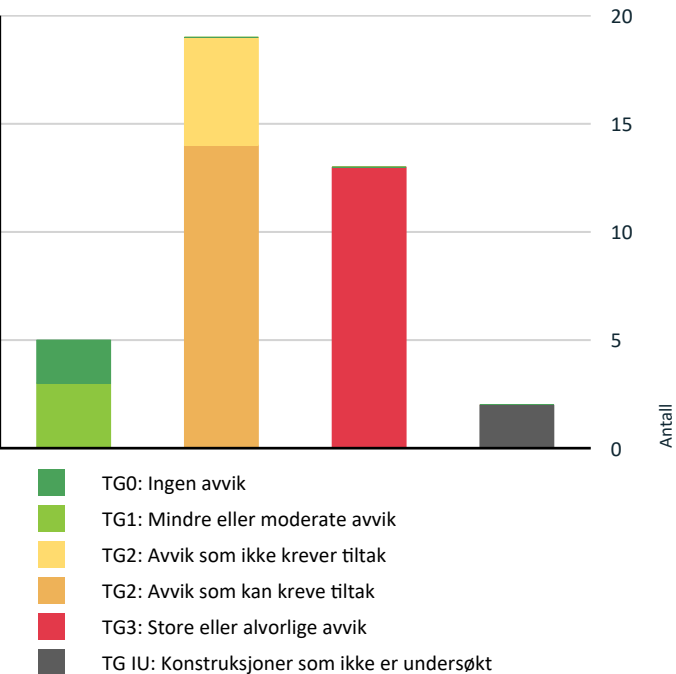
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv

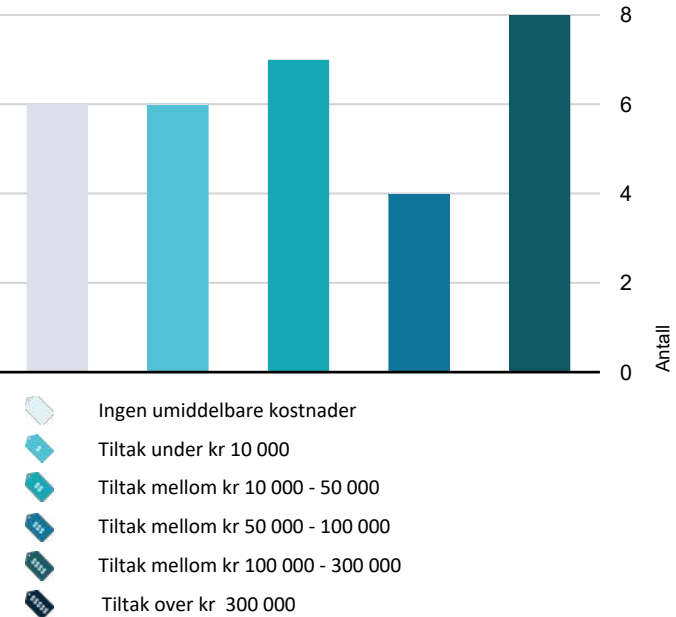
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3		STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
		Utvendig > Vinduer	Gå til side
		Utvendig > Dører	Gå til side
		Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
		Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
		Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
		Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell	Gå til side
		Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
		Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
		Våtrom > Underetasje > Dusjrom > Generell	Gå til side
		Våtrom > Loft > Bad > Generell	Gå til side
		Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
		Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
		Tomteforhold > Drenering	Gå til side
TG IU		KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
		Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
		Våtrom > Underetasje > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2		AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
		Utvendig > Taktekking	Gå til side
		Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Innvendig > Radon	Gå til side
	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
	Spesialrom > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom 2 > Overflater og konstruksjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG	
Byggeår 1940	Anvendelse Bolig
Standard Boligen har noe enkel standard	Vedlikehold Eiendommen fremstår som nedslitt og står foran omfattende fornying
UTVENDIG	
 TG 2	Taktekking
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft	
Taket er tekket med pappshingel Besiktiget fra bakkenivå og fra terrasse foran 2 etg	
Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Taktekkingen har en del slitasje og nærmer seg sin forventede levetid	
Konsekvens/tiltak • Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.	
Taket bør påregnes omlagt i løpet av få år	
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000	
	
Tekkingen er slitt	
 TG 2	Nedløp og beslag
Renner, nedløpsrør og beslag av metall.	
Vurdering av avvik: • Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. • Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.	

Takvannet ledes til terrenget ved gunnmuren. Deler av takfoten er uten takrenner. Det er ikke fast montert takstige til pipen. Det er ikke snøfangere langs takfoten.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takvannet bør ledes bort fra gunnmuren, Det må etableres takstige og feieplattform for feier

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Løs motvektstige til pipen



Takvann ledes til terrenget

 TG 2	Veggkonstruksjon
Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre	
Vurdering av avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. • Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. • Det er avvik:	
Bordkledningen er svært slitt, har svertesopp og stedvis begynnende råteskader. Deler av kledningen har lite lufting.	
Konsekvens/tiltak • Lokal utbedring må utføres. • Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. • Tiltak:	

Tilstandsrapport

Fasadene står foran vask og maling.
Deler av kledningen må påregnes utskiftet.
Lufting bør kontrolleres og stedvis forbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med knekte valmer, avtresperrer med undertak av taktro / bord.
Delvis innredet loft, med både isolerte og uisolerte skrå takflater.
Kaldt loftsrom over midten av huset med adkomst via luke med nedfellbar stige.
Deler av loftet har isolasjon mellom takstolenes undergurter med pålimt vindsperre av papir.
Deler av loftet har gulvbord.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Både kryploft og skrå takflater har begrenset ventilasjon.
Det er påvist spor etter lekkasjer rundt pipen og ved et takoppløft.
Lekkasjen ved pipen er pågående, målt forhøyet fuktinnhold i gulvbordene under.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Taket står foran omlegging i løpet av kort tid. (kostnad, se "taktekking")
Fuktskadet taktro bør byttes i fbm omlegging.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktmerker rundt pipen



Fuktmerker ved oppløft



Høyt fuktinnhold i gulvet ved pipen



Deler av loftet er isolert

TG 3 Vinduer

Vinduene har karmen av tre, de fleste med isolerglass
Vinduene har varierende alder, de fleste av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er slitte, en del vinduer har sprukne og / eller punkterte glass.
Det er spor etter kondens på nedre del av karmen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

De fleste vinduene står foran utskifting

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Gammelt og slitt vindu



Kondens på nedre del av karmen



Punktert glassrute



Gammelt og slitt vindu

TG 3 Dører

Hoveddøren har karmen og dørblad av lakkert hardtre.
Øvrige ytterdører har karmen og dørblad av malt tre.
Den ene verandadøren har karmen og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass.
Skyvedør med karmen av aluminium, vindusfelt med isolerglass, mot terrassen foran loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørene er gamle, slitte og preget av fukt.
Monteringen er av varierende kvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Dørene, bortsett fra hoveddøren, står foran utskifting.
Hoveddøren bør byttes, men kan trolig repareres med sliping, maling og justering

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet veranda av trekonstruksjoner foran hovedetasjen mot sør. Spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre. Veranda av betongkonstruksjoner foran hovedetasjen mot nord. Flislagt dekke og rekkverk av mur / betong. Takterrasse med flislagt dekke og rekkverk av tre mot vest. Utkraget balkong av trekonstruksjoner foran loftet, over inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Veranda / terrasser er preget av manglende vedlikehold. Både dekker og rekkverk er slitte, rekkverk er ikke iht dagens regelverk. Det er ike beslag i overgang dekke / yttervegg. Takterrassens oppbygging regnes i dag som en risikokonstruksjon. Den utkragede balkongen over inngangspartiet er totalt utslitt, har fukt og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alle veranda / terrasser står foran reparasjon, vedlikehold og oppgraderinger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1 Utvendige trapper

Rett, åpen trapp av tre mot den ene verandaen.

Tett trapp av betong til døren i hovedetasjen. Rekkverk av jern.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn, og i rekkverk, på trappen av tre, er for store iht dagens regelverk. Trappen til hoveddøren har ikke håndrekk på veggen. Rekkverket er rustent og slitt. Høyde ble målt til ca 79 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det er ikke krav om oppgradering av trapper til nytt regelverk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Parkett, laminat, belegg og fliser på gulvene. Panel, malte trefiberplater, ubehandlede plater, tapet og malt tapet på veggene. Sparklede og malte bygningsplater, panel og malte tefiberplater i himlingene.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

De innvendige overflatene er slitte, delvis uferdige.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Boligen står foran generell overflateoppussing, gjelder alle overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunnen. Trebjelkelag mellom etasjene Målt høydeforskjell inntil 5 mm gjennom hele rommet, i kjøkkenet Målt høydeforskjell inntil 10 mm gjennom hele rommet, i soverom med skyve- balkongdør på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kontrollerte rom har planhets- og retningsavvik innenfor normale toleranser.

Det er likevel stedvis merkbar svikt i gulvene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avvikene er innenfor normale toleranser på kontrollerte steder, men ved oppussing bør avretting likevel vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det var ikke krav til radonsperre i boliger i byggeåret. Det er ikke radonsperre mot grunnen under bygget

Vurdering av avvik:

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

Det bør utføres radonmåling i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å utføre radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeåret. Pusset over taket. Synlige sider er pusset og malt inne i huset. Sotluke i underetasjen.

Elementpipe med ukjent alder, på utsiden av huset Synlige sider er pusset og malt. Vedovn i et fyr - rom i underetasjen, tidligere sentralfyr Sotluken er plassert utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Piper og ildsted synes gamle og slitte, har usikker kvalitet.

Det er påvist sprekker i piper.

Ombyggingen av sentralfyren til badstuovn er ikke utført av fagmann eller foretak med riktig kompetanse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør ikke fyrres i pipene uten en gjennomgang med fagmann, eller evt feier / brannvesen. På hoved -pipen bør det uansett monteres heldekkende trekk av metall over taket for å stoppe lekkasjer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Pipe utenpå huset



Brannmur og røykrør, ikke i bruk



Pipen er pusset over tak



Tidligere sentralfyr, nå provisorisk badstu - ovn

TG 3

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Delvis betonggulv, delvis oppforede tregulv.
Delvis mur / betongvegger, delvis fremforede og platekleddes vegger.
Hulltaking var ikke nødvendig, det ble påvist fukt på bar mur og i eksisterende hull / åpninger.

- Vurdering av avvik:**
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
 - Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
 - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
 - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist høyt fuktnivå i grunnmur, støpt gulv på grunnen, fremforede vegger og oppforede tregulv.

- Konsekvens/tiltak**
- Påviste skader må utbedres.

Alt organisk materiale bør rives og fjernes.
Drenering og fuktsikring må utbedres før underetasjen evt innredes på nytt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fukt i tilfarergulv



Fukt i støpt gulv på grunnen



Fukt i grunnmuren

TG 3

Innvendige trapper

Innvendige trapper som 1/4 tette svingtrapper av tre mellom etasjene.
Trappen til underetasjen har malte vanger, malte trinn.
Trappen til loftet har malte vanger, belegg på trinn og malt rekkverk.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke montert rekkverk.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Trappene er generelt slitte.
Rekkverket langs trappen til loftet ble målt til ca 64 cm høyde. Dagens krav er minst 90 cm.
Trappen til underetasjen er brattere enn det som anbefales i dag, og mangler rekkverk.
Begge trappene mangler håndrekker på vegg.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering av trapper til nytt regelverk, men her er avvikene så store at det anbefales utbedringer, alternativt utskifting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Trappen til underetasjen mangler rekkverk og håndrekke

Tilstandsrapport



Trappen til loftet



Rekkverket ble målt til ca 64 cm høyde

TG 2

Innvendige dører

De innvendige dørene har varierende utførelse og alder.

- Vurdering av avvik:**
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- De fleste dørene er slitte, enkelte dører er utslitte.

- Konsekvens/tiltak**
- Lokal utbedring må påregnes.

De innvendige dørene står foran utskifting

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3

Generell

Bad av eldre dato, trolig fra 70 tallet.
Avdelt til dusjrom og wc rom med en provisorisk lettvegg.

Badet har epoxy gulvbelegg type "Perginol" eller tilsvarende.
Baderomsplater på veggene.
Servantskap med heltre fronter og heldekkende servant
Overskap, speil og lys over servanten.
Dujsnisje med gardin, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.

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

Tilstandsrapport

Gulvet på badet har lokalt fall til sluk i dusjen, resten er tilnærmet flatt. Gulvbelegget har oppnådd mer enn sin forventede levetid, overgangen mellom belegget og sluk er ikke vanntett. Baderomsplatene er ikke montert iht anvisning. Det er påvist råteskade på veggen i dusjen. Det er etablert en kant rundt dusjnisjen, høydere enn dørstokken. Denne vil hindre evt lekkasjevann fra å renne til sluk. Servanten er sprukket.

Konsekvens/tiltak

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

Badet står for total fornying, inkl sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fukt / råteskade i dusjen



Plastsluk i gulvet



Oppkant rundt dusjnisjen med sluk, høyere enn dørstokken



Innredning med sprukken servant

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er påvist utettheter og fuktskade på badet, badet må rives og gjenoppbygges. Hulltaking er her unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Badet har fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Badet må totalfornyes, se "bad 1 etg generell"

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeåret. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse eller produkter.

Vaskerommet har betonggulv og pussede murvegger. Plastsluk av nyere type i gulvet. Vaske -renne av metall på veggen. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Åpent røropplegg. Gulvet har godt fall til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er gammelt og slitt, og har ikke tettesjikt på gulv eller vegger. Rommet er ikke egnet for bruk.

Konsekvens/tiltak

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

Vaskerommet står foran total fornying.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Nyere plastsluk i gulvet



Vaske- renne på veggen



Oversiktsbilde vaskerom

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerommet har murvegger. Hulltaking ble ikke utført.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > DUSJROM

Generell

Dusjrommet er etablert en gang på 2000 tallet. Det finnes ingen dokumentasjon på produkter eller utførelse.

Dusjrommet er etablert i et tidligere kjellerrom. Det er lagt terrassegulv og flislagt vegger, dels flytende sponplategulv og pussede murvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.

Vurdering av avvik:

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

Dusjrommet er ikke bygd som våtrom. Det har ikke dør, ikke ventilasjon, ikke vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

Dusjrommet må rives i sin helhet. Eventuell gjenoppbygging bør vurderes nøye, og evt utføres iht gjeldende regelverk. Kostnadsestimat gjelder riving / fjerning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > DUSJROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dusjrommet har murvegger.
Hulltaking ble ikke utført.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

LOFT > BAD

Generell

Bad av eldre dato, trolig fra 70 tallet.
Delvis oppusset i senere tid.
Det finnes ikke dokumentasjon på materialer eller utførelse.

Badet har gulvbelegg av epoxy, "Perginol" eller tilsvarende.
Baderomsplater på veggene.
Dusjnisen er flislagt, med dusjgardin.
Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Servantskap med fronter av heltre og laminert benkeplate med nedfelt servant.
Overskap, speil og lys på veggen over servanten.
Gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:

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

Den flislagte dusjnisen er etablert oppå det opprinnelige gulvbelegget.
Som tettesjikt har gulvbelegget oppnådd mer enn sin forventede levetid.
Belegget er slitt.
Baderomsplatene på veggene er ikke montert iht monteringsanvisningen.
Det er målt fall til sluk i dusjen, ca 1:100, men resten av gulvet er tilnærmet flatt.
Det er etablert en sokkel foran dusjnisen, høyder enn dørstokken.
Denne vil hindre evt lekkasjevann fra å renne til sluk.
Servantskapet er fuktskadet, nesten helt ødelagt.
Det er usikkert hvorvidt badet faktisk er vanntett, da det er en lekkasjeskade i wc rommet under.

Konsekvens/tiltak

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

Badet står foran total fornying.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversiktsbilde bad loft



Plastsluk, trolig fra 70 tallet. Gammel klemring men ikke synlig membran eller mansjett.



Flislagt dusjnisse



Slitt gulvbelegg

LOFT > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Borret hull i veggen bak dusjen, fra tilstøtende rom, trapperom.
Målt fukt med motstandsmåler. Ingen tegn til fukt i veggen.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har fronter av lakkert heltre og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål
Plass for komfyr, oppvaskmaskin og kjøl / fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har en del slitasje.
Blandebatteriet drypper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med dagens tilstand.
Kranen bør repareres eller byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Oversiktsbilde kjøkken



Kranen lekker

1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekksvifte over komfyren

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Eldre wc rom, ikke i bruk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrommet er preget av en tidligere lekkasje fra badet i etasjen over.
Der står et toalett, men dette er ikke lenger tilkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet står foran total fornying, enten til bod, eller til nytt wc rom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Wc rom, ikke i bruk

1 ETASJE > TOALETTROM 2

Overflater og konstruksjon

Toalettrom etablert i del av tidligere bad / wc, delt av med en enkel lettvegg.
Epoxy gulvbelegg.
Baderomsplater på to vegger, en vegg er uten kledning.
Gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Wc rommet er slitt, lite egnet til formålet og har ikke ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Wc rommet bør rives og gjenoppbygges sammen med badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Provisorisk wc rom

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

"Hjemmelaget", enkel badstue med terrassebord på gulvet og panelte vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist feil utførelse av konstruksjoner, men ikke avdekket skade.

Badstuen er lite fagmessig utført, noe som kan føre til skader på tilliggende konstruksjoner

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badetuen bør rives, og evt gjenoppbygges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Delvis hjemmelaget, vedfyrtd badstuovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist/opplyst at badstuovn ikke fungerer.

Ovn er delvis hjemmelagd og har ingen form for godkjenning til å stå i en badstue.

Konsekvens/tiltak

- Badstuovn må skiftes ut/utbedres.

Ovn må utskiftes eller fjernes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Vannrør av kobber med varierende alder
Stoppekran for vann på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.

Vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid
Stoppekranen stenger ikke vannet

Konsekvens/tiltak

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

Vannrørene fungerer i dag, men skader / lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre rør.
Det anbefales å bytte rør ved oppgradering av våtrom og kjøkken.

Stoppekranen må byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stoppekranen fungerer ikke

TG 3 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast, med ukjent alder

Vurdering av avvik:

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

Deler av avløpsrørene antas å ha oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrørene fungerer i dag, men skader / lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre rør.
Det anbefales å bytte rør ved oppgradering av våtrom og kjøkken.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

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

Enkelte boligrom har ikke ventilasjon.

Andre rom har bare spalteventil i vinduskarmen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør minst etableres friskluftsventiler i alle boligrom

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank, ca 200 liter med ukjent alder, på vaskerommet

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



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

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 bygningssekkyndig 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.

Delvis skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med nyere automatsikringer og jordfeilbrytere

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1940 Oppgradert og fornyet i ettertid, men aldri alt på en gang
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?
Ja
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?
Ja Det har vært utført utbedring er etter en el - kontroll, men i flg tilsynsmyndigheten er det fremdeles ett åpent avvik
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? Sjøkk 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

Tilstandsrapport

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det har vært utført stikkprøvekontroll i regi av nettselskapet og påfølgende reparasjon. Likevel påvist mindre avvik, og det er fremdeles ett åpnet avvik etter kontrollen.

Generell kommentar

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

Anlegget har nylig vært gjenstand for kontroll og utbedringer. Ett kontrollpunkt gjenstår, utbedringen må fullføres. Det bør deretter gjennomføres en komplett kontroll, utført av el-fagmann eller el.- takstmann



Koblingsboks uten deksel



Sikringsskap med automatsikringer



Hovedsikring / inntak

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.

Røykvarslere. Håndslukkere.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ikke kontrollert, ikke vurdert.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Ukjent drenering, fra byggeåret.
Trolig utført med drenerende masser langs og under grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er påvist fukt i grunnmur og gulv på grunnen.
Dette indikerer sviktende drenering og / eller fuksikring.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Drenering og fuksikring må fornyes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong / sparesteinsmur på ukjent fundament mot grunnen.

TG 0 Terrengforhold

Lett skrånende, tilnærmet flat tomt

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør av ukjent materiale og med ukjent alder

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Uthus		
	Anvendelse	
	Oppbevaring	
	Byggeår	Kommentar
	Standard	
Vedlikehold		

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
312 m²/312 m²	Kr 4 500 000
Enebolig: 4 Gang, Vaskerom, Fyrrom, Kjellerstue, Badstue, 3 Bod, Dusjrom, Vindfang, Trapperom, 2 Toalettrom, 2 Bad, 8 Soverom, Kjøkken	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.
Andre bygg: Uthus Bruksareal andre bygg: 19 m²	
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	Markedsverdi
Kr 4 950 000	4 500 000
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	
Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	Konklusjon markedsverdi
	4 500 000

Markedsvurdering
Eldre hus med stort renoveringsbehov på stor tomt på Nordstranda. Gangavstand til bussholdeplass, dagligvarebutikk, barnehage, skole og idrettshall. Ca 14 km til Ålesund sentrum. Fine turterreng i området

Eiendommen er i reguleringsplanen tiltenkt to tomannsboliger og to eneboliger.

Sammenlignbare salg									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS			
Grødalsvegen 19 ,6050 VALDERØYA 215 m² 1981 4 sov	08-07-2024	4 900 000	4 700 000	0	4 700 000	21 860			
Valderøyvegen 772 ,6050 VALDERØYA 207 m² 1953 6 sov	15-04-2020	4 500 000	4 250 000	0	4 250 000	20 531			
Øvre Nordstranda 80 ,6050 VALDERØYA 196 m² 1968 4 sov	16-06-2022	3 950 000	3 800 000	0	3 800 000	19 388			
Nordstranda 41 ,6050 VALDERØYA 266 m² 1988 4 sov	16-10-2019	4 800 000	4 700 000	0	4 700 000	17 669			
Klokkemarka 19 ,6050 VALDERØYA 210 m² 1959 4 sov	19-09-2022	3 000 000	3 500 000	0	3 500 000	16 667			
Øvre Nordstranda 42 ,6050 VALDERØYA 200 m² 1963 6 sov	04-01-2024	3 450 000	3 200 000	0	3 200 000	16 000			

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter og eiendomsskatt, 2024	Kr.	39 556
Forsikring. Omtrentlig antatt	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	51 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 900 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 170 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 930 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	3 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	3 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 950 000
--	------------	------------------

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

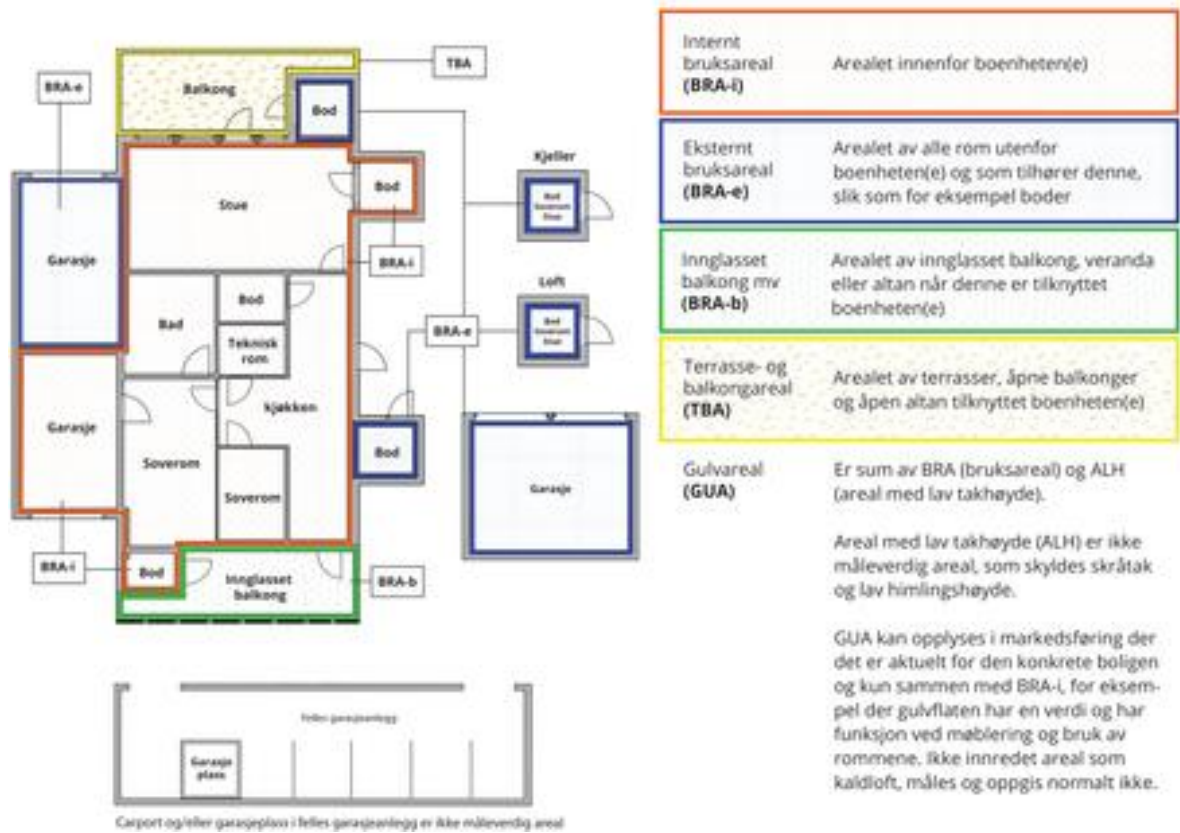
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	91			91	
1 etasje	113			113	20
Loft	108			108	10
SUM	312				30
SUM BRA	312				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang , Vaskerom , Fyrrom , Kjellerstue , Badstue , Dusjrom, Bod , Bod 2		
1 etasje	Vindfang , Trapperom , Gang , Toalettrom , Toalettrom 2, Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang 2, Kjøkken		
Loft	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Bod , Bad		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv

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:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 easje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

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)
Enebolig	214	98
Uthus	0	19

Kommentar

Enebolig Underetasjen er i sin helhet vurdert som sekundære rom.

Uthus

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
12.7.2024	Henning Gartz	Takstingeniør

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	184	59		0	2472 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Øvre Nordstranda 18							
Hjemmelshaver							
Parkgata 3 Ålesund AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert boligfelt på Nordstranda, på østre del av Valderøya. Gangavstand til bussholdeplass, dagligvarebutikk, barnehage, skole og idrettshall. Ca 14 km til Ålesund sentrum. Fine turterreng i området
Adkomstvei
Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen
Tilknytning vann
Tilknyttet offentlig vannverk
Tilknytning avløp
Tilknyttet offentlig avløpsanlegg
Regulering
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "detaljplan Øvstegjerda " fra 2015
Om tomten
Slakt skrånende. østvendt tomt. Opparbeidet med gruset avkjørsel og biloppstillingsplasser. Øvrige areal er beplantet med gressplen, med enkelte busker og trær. Hagen og uteområdet fremstår som gjengrodd.
Tinglyste/andre forhold
Det er i detaljplanen planlagt 2 stk 2-mannsboliger og 2 stk enebolig på området.

Siste hjemmelsovergang	
Kjøpesum	År
2 700 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Situasjonskart	06.09.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.09.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	24.09.2015		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	06.09.2024		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	23.07.2024	Selger er et aksjeselskap	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NP1585>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Proaktiv EM Ålesund	
Oppdragsnr.	
83240091	
Selger 1 navn	
3 Ålesund As Parkgata	
Gateadresse	
Øvre Nordstranda 18	
Poststed	Postnr
VALDERØYA	6050
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar 2012	
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år 10	
Antall måneder 2	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap IF	
Pollise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: 3AAP

1

Document reference: 83240091

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar Nei
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar Nei
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse Eitel i Ålesund har gått gjennom anlegget og utbedret den.
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar Nei
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: 3AAP

2

Document reference: 83240091

- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja
- 23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja
- 24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: 3ÅAP

Tilleggskommentar

Eiendommen er omregulert til 4 eneboligtomter om man ønsker å rive huset. Eiendommen har vært utleid fra Parkgata 3 Ålesund AS de siste 10 årene. Ingen av eierene bak selskapet har bodd i huset.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: 3ÅAP



ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Nordstranda 18
Postnummer	6050
Sted	VALDERØYA
Kommunenavn	Giske
Gårdsnummer	184
Bruksnummer	59
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	10282160
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-23968
Dato	12.09.2024

The diagram illustrates the energy efficiency of the building. The vertical axis represents the energy efficiency (Energikarakter) from A (highest) to G (lowest). The horizontal axis represents the heating source (Oppvarmingskarakter) from high share of electricity (Høy andel) to low share of electricity (Lav andel). The label is G, indicating low energy efficiency.

Energikarakter	Oppvarmingskarakter (andel el og fossilt)
A	Høy andel
B	Høy andel
C	Høy andel
D	Høy andel
E	Høy andel
F	Høy andel
G	Høy andel

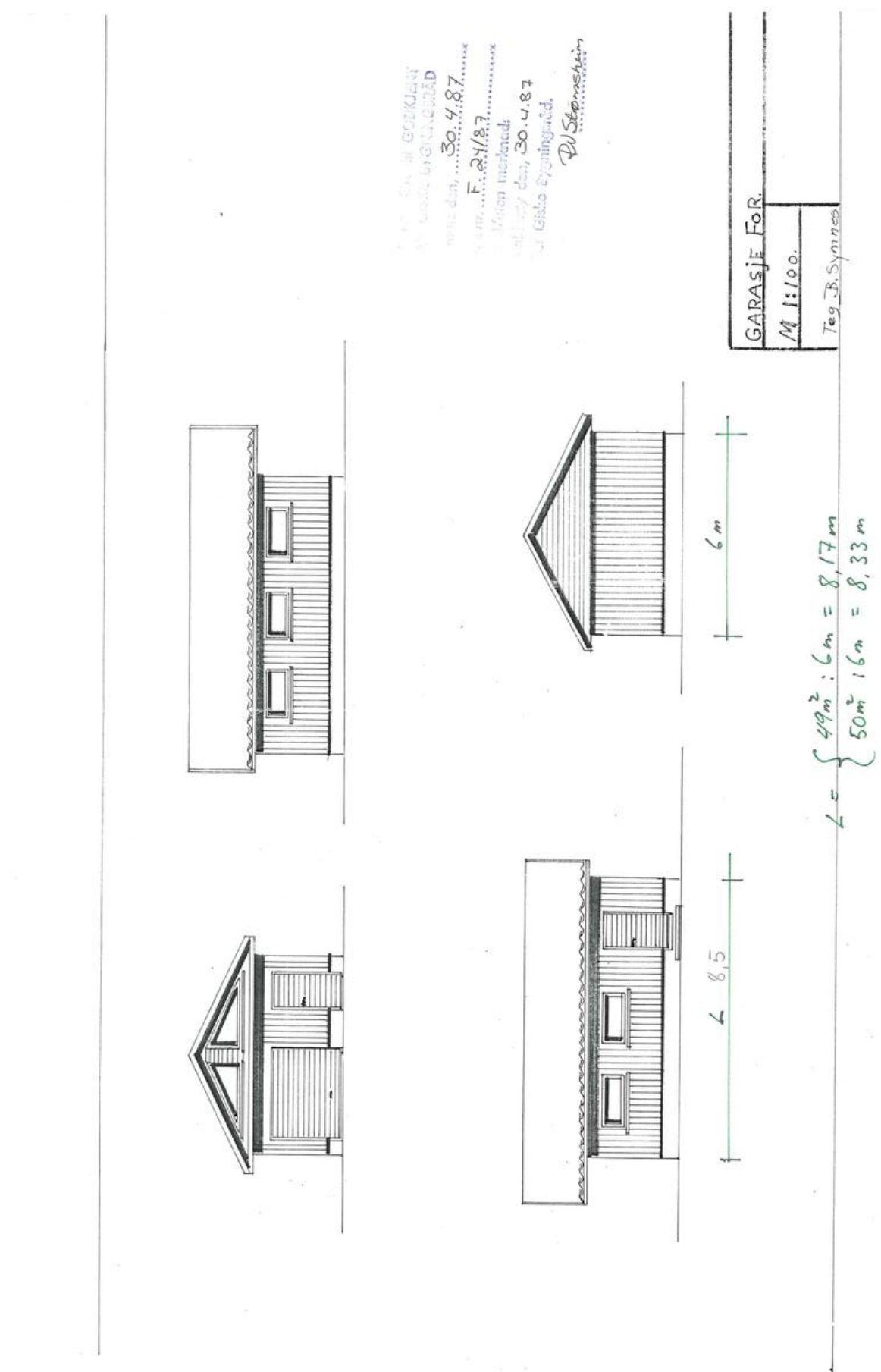
Energimerket

Oppvarmingskarakteren

Energikarakteren

www.energimerking.no

Målt energibruk



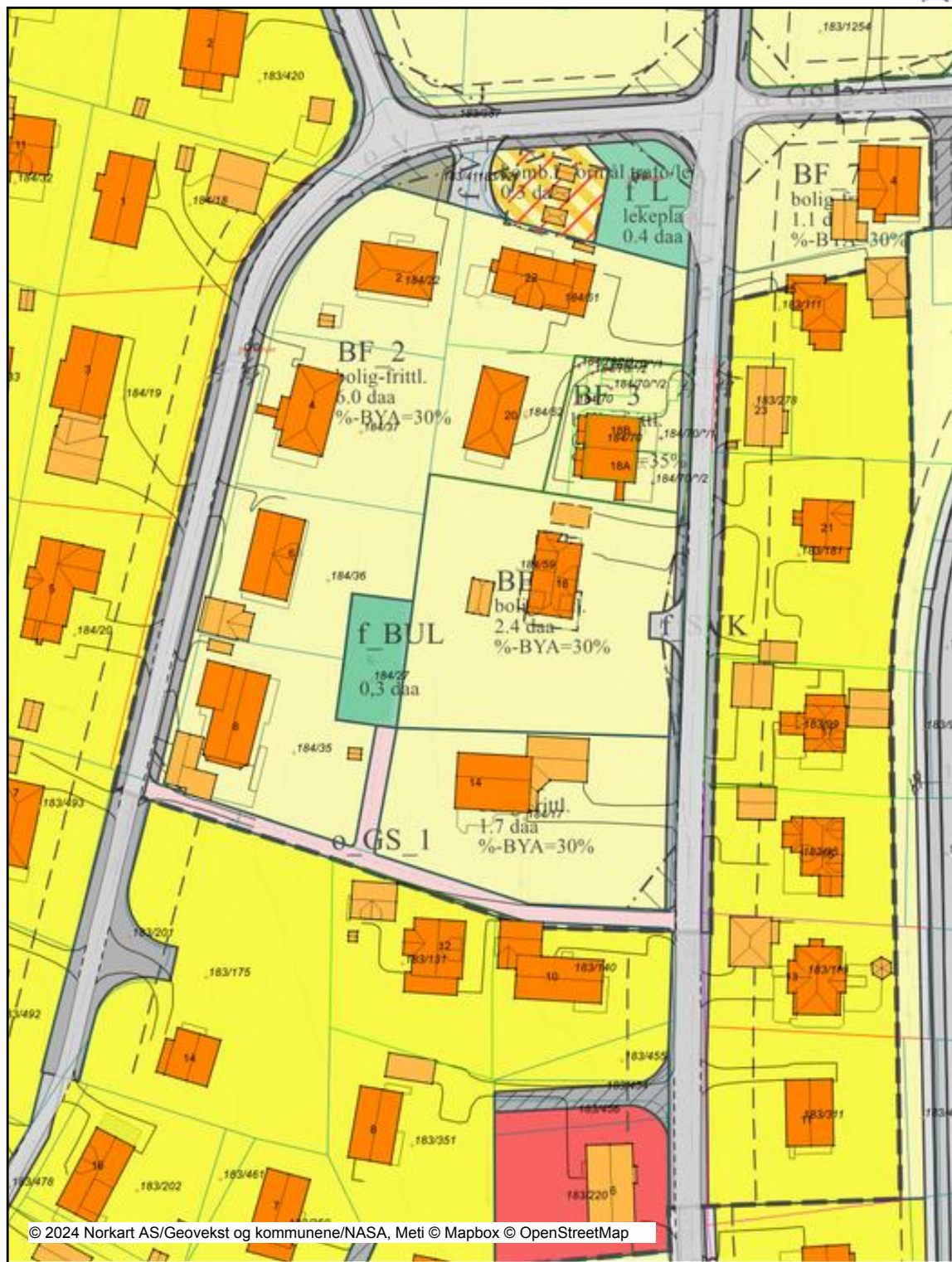


184/59

Dato: 28.06.2024

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



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.

Føresegner til detaljplan Øvstegjerda,
Giske kommune
Planident: 1532 – 2013006



Føresegner til reguleringsplan - detaljplan
Øvstegjerda, Giske kommune
Planident: 1532 – 2013006

§1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 123. Formålet med planen er å legge til rette for utnytting av området BBK, BF_# og BBK_1 samt formålsendring for leikearealet f_BUL, regulere inn nytt leikeareal og regulering av felles avkjørsel for området BBK.

§2 REGULERINGSFORMÅL (PBL § 12-5)

- a) Bygninger og anlegg (PBL § 12-5 nr 1)
 - Bustadar, frittliggende småhus (BF_#, BBF)
 - Bustadar, konsentrert småhus (BBK)
 - Leikeplass, felles (f_BUL, f_L_1)
 - Kombinerte foremål
- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr 2)
 - Avkjørsel, felles (f_SVK)
 - Veg
 - Gang- og sykkelveg
 - Annan vegg grunn, tekniske anlegg/grøntareal
- c) Omsynssoner (PBL § 12-6)
 - Sikringssoner, friskt (H-140)
 - Faresone, høgspektanlegg (H_370)

§3 FELLESFØRESEGNER

- a) Disse reguleringsføresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova og eventuelle bygningsvedtekter for Giske kommune. Det er ikkje tillate ved private servituttar å etablere forhold som strider mot føresegnene.
- b) Innafor reguleringsområdet kan oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Slike innretningar skal godkjennast av kommunen.
- c) Busetnaden skal plasserast innanfor byggjegransene.
- d) Bygg skal tilpassast stadens bygningar med omsyn til form og farge.

Føresegner til detaljplan Øvstegjerda,
Giske kommune
Planident: 1532 – 2013006



e) Garasjar og carportar som ikkje blir bygde saman med hovudhuset, skal utførast av like materialar og skal ha lik farge som hovudhuset. Garasje/carport skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3 m, med mønehøgde ikkje større enn 5 m, målt frå gjennomsnittleg terreng. Garasje/carport skal ikkje ha større grunnflate enn 50 kvm. Garasje/carport skal visast på utomhusplan ved byggjesøknad, sjølv om denne ikkje skal førast opp samtidig med bustadhuset. Garasje er uthus og kan ikkje nyttast til varig opphald.

f) Felles leikeplass (f_BUL og f_L_1) skal være felles for eigedomane som naturlig sokner til desse areala. Opparbeiding av leikeplass skal skje i samsvar med forskrift om sikkerheit ved leikeplassutstyr frå Barne- og familiedepartementet og kommunen si eigen leikeplassnorm. Området skal sikrast forsvarleg mot veg. Heimel for felles leikeplassar, (f_BUL og f_L_1) skal knytast opp til eigedomane som naturleg soknar til desse.

g) Dersom det viser seg at tiltak innafor planen kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annan måte utilbørlig skjemme automatisk freda kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeider straks stanses og kulturminneforvaltninga varsast beinveges, jamfør kml. 8 andre ledd. Ansvarer kviler på tiltakshavar og/eller ansvarshavande leiar på staden.

h) Utnytting, gesims- og mønehøgde skal reknast ut i samsvar med rettleiar H2300B eller tilsvarande nyare. Krav til parkering er 2 p-plasser pr. bueining. Biloppstillingsplass skal reknast som 18 kvm pr. plass, denne arealstørrelsen skal også brukast ved berekning av utnytting av BYA og for carport.

i) Regulert leikeareal (f_BUL og f_L_1) skal ikkje reknast med i utbyggingsareal for BYA.

§3.1 REKKEFØLGEFØRESEGNER

§3.1.1 Opparbeiding av felles avkjørsel - SVK.

Før det kan settast i verk bustadbygging eller andre trafikkgenererande tiltak på BBF skal avkjørsel mot kommunalvegen med regulert friskt være ferdig opparbeidd i samsvar med reguleringsplan.

§3.1.2 Opparbeiding av felles leikeareal f_BUL.

Før det gis bruksløyve/ferdigløyve for nye bueiningar innafor område BBF skal regulert leikeareal f_BUL være ferdig opparbeidd og møblert med minimum sandkasse på 9 m² og eit leikeapparat og benk. I samband med søknad om byggjeløyve skal kvalitet på eksisterande leikeutstyr vurderast, eventuelt fornyast med krav om leikeutstyr over.

§3.1.3 Opparbeiding av felles leikeareal f_L_1.

Før det gis bruksløyve/ferdigløyve for bueining nr. 2 innanfor kvart av områda BF_4 og BF_5

Føresegner til detaljplan Øvstegjerda,
Giske kommune
Planident: 1532 – 2013006



skal regulert leikeareal f_L_1 være ferdig opparbeidd og møblert med minimum sandkasse på 9 m² og eit leikeapparat, benk og gjerde rundt heile leikeplassen.

§3.1.4 Opparbeiding av felles leikeareal FL1.

Før det gis bruksløyve/ferdigløyve for nye bueiningar innafor område BBK_1 skal regulert leikeareal FL1 i samarbeid med veforeininga bli opparbeidd/oppgradert med 1 oppgraderingstiltak på leikeplassen. Kostnadane skal delast mellom utbyggarane/eigarane av BBK_1. FL1 skal ikkje reknast med i utbyggingsareal for BYA.

§4. BYGNINGAR OG ANLEGG

§4.1.1 Bustadar – frittliggande småhus BBF.

Innafor området BBF tillates oppført 4 einebustadar, med ei bueining i kvar, totalt 4 bueiningar.

Gesimshøgde skal ikkje overstige 7 m for bygningar med møne, og mønehøgd ikkje over 8 m rekna frå gjennomsnittlig planert terreng. For bygningar utan møne skal gesimshøgde ikkje overstige 8 m rekna frå gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøgde for ark og takoppløft er 8 meter.

For området gjelder en BYA på inntil 30 %.

Før søknad om byggeløyve kan behandlast, skal det ligge føre utomhusplan, jamfør Giske kommune sine krav til utomhusplan, datert 01.08.2013 eller nyare. Den skal vise tilkomst, evt. tomtedeling, evt. forstøttingsmurar, garasjeplassering, parkering på terreng, avfallshandtering, eksisterande og planlagt terreng for eigedomen og overgang til terreng på naboeigedom, kotesett, med meir. Utomhusplan skal vere i fargar og målestokk 1:200.

Det skal utarbeidast profiler for kvar enkelt tomt som viser terrenginngrep og tiltakets høgdeplassering, jamfør krav til utomhusplan frå Giske kommune.

Det vert sett krav om MUA på minst 80 kvm per bueining, der minst 15 kvm skal vere eksklusivt (privat). Areal til MUA skal ha gode kvalitetar (støy, skjerming, vind m.m.).

§4.1.2 Bustadar – frittliggande småhus BF, unnateke BF_3

Innanfor områda BF_# kan det oppførast frittliggande småhus, med inntil ei bueining. Det vert ikkje opna for tomannsbustad, eller sekundærleilegheit.

Maksimal gesimshøgde er sett til 7 m, maksimal mønehøgde vert sett til 8 m over gjennomsnittleg planert terreng. Gesimshøgde for ark og tak oppløft vert sett til 8 m over gjennomsnittleg planert terreng.

Utnyttingsgrad vert sett til BYA på inntil 30 %.

Føresegner til detaljplan Øvstegjerda,
Giske kommune
Planident: 1532 – 2013006



Før søknad om byggeløyve kan behandlast, skal det ligge føre utomhusplan, jamfør Giske kommune sine krav til utomhusplan, datert 01.08.2013, eller nyare. Den skal vise tilkomst, evt. tomtedeling, evt. forstøttingsmurar, garasjeplassering, parkering på terreng, avfallshandtering, eksisterande og planlagt terreng for eigedomen og overgang til terreng på naboeigedom, kotesett, med meir. Utomhusplan skal vere i fargar og målestokk 1:200.

BF_4:
Regulerte eigedomsgrenser er retningsgivande, oppretting av nye grenser skjer ved oppmåling av grenser.

§4.1.3 Bustadar – frittliggande småhus BF_3

Innanfor område BF_3 kan det oppførast frittliggande småhus, med inntil to bueiningar.

Maksimal gesimshøgde er sett til 7 m, maksimal mønehøgde vert sett til 8 m over gjennomsnittleg planert terreng. Gesimshøgde for ark og tak oppløft vert sett til 8 m over gjennomsnittleg planert terreng. Det vert sett krav om MUA på minst 80 kvm per bueining, der minst 15 kvm skal vere eksklusivt (privat). Areal til MUA skal ha gode kvalitetar (støy, skjerming, vind m.m.).

Utnyttingsgrad vert sett til BYA på inntil 35 %.

Før søknad om byggeløyve kan behandlast, skal det ligge føre utomhusplan, jamfør Giske kommune sine krav til utomhusplan, datert 01.08.2013. Den skal vise tilkomst, evt. tomtedeling, evt. forstøttingsmurar, garasjeplassering, parkering på terreng, avfallshandtering, eksisterande og planlagt terreng for eigedomen og overgang til terreng på naboeigedom, kotesett, med meir. Utomhusplan skal vere i fargar og målestokk 1:200.

§4.2Bustadar – konsentrert småhus BBK

Innafor området BBK_1 tillates oppført 3 bueninger.

Gesimshøgde skal ikkje overstige 6,5 m rekna frå gjennomsnittlig planert terreng. Det skal vere flatt tak innanfor føremålet. Det vert sett krav om MUA på minst 80 kvm per bueining, der minst 15 kvm skal vere eksklusivt (privat). Areal til MUA skal ha gode kvalitetar (støy, skjerming, vind m.m.).

Utnyttingsgraden vert sett til BYA på inntil 40 %.

Før søknad om byggeløyve kan behandlast, skal det ligge føre utomhusplan, jamfør Giske kommune sine krav til utomhusplan, datert 01.08.2013 eller nyare. Den skal vise tilkomst, evt. tomtedeling, evt. forstøtningsmurar, garasjeplassering, parkering på terreng, avfallshandtering, eksisterande og planlagt terreng for eigedomen og overgang til terreng på naboeigedom, kotesett, med meir. Det skal utarbeidast profiler for kvar enkelt tomt som viser terrenginngrep og tiltakets høgdeplassering, jamfør krav til utomhusplan frå Giske kommune. Utomhusplan skal vere i fargar og målestokk 1:200.

Føresegner til detaljplan Øvstegjerda,
Giske kommune
Planident: 1532 – 2013006



Ei av bueiningane innafor området skal stette krav til tilgjengelig bueining.

§ 4.2.1 Tilordning av eigedomstilhøve BBK

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

§4.3 Leikeplass, felles f_BUL og felles f_V_1

Felles leikeplass skal være felles for planområdet, samt eksisterande bustadar i nærområdet som naturleg soknar til leikeplassen. Opparbeiding av leikeplassen skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr frå Barne- og familiedepartementet og kommunens eigen leikeplassnorm.

Terrenget skal ha ei utforming og ein opparbeiding som gir mogeligheit for opphald, rekreasjon, leik og spill, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke. Arealet skal som minimum innehalde sandkasse på 9 m² og eit leikeapparat og benk . Området kan opparbeidast med plantar, murar, belysning, leikeapparat, benker, gangstiar, sitteplassar og andre parkmessige installasjonar.

Rekkjefølgjerav om opparbeiding og leikeutstyr.

Leikeareal FL1 i gjeldande plan nord for planområdet, skal også vere felles for BBK_1.

§5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§5.1 Veg

Areal avsett til kommunal veg er merka med prefiks o. Areal avsett til offentleg vegføremål i planen skal opparbeidast etter nærare detalj- og byggjeplanar som stettar Statens vegvesen/Giske kommune sine krav til vegbane (beregne, skråning, dekketype, drenering m.m.) Kommunal veg skal regulerast med 2 x 2 m annan veggrunn og med minst 4 m regulert vegbreidde, inklusiv skulder. Breidde på vegane og annan veggrunn blir vist i plankartet. Avkøyringar skal utformast slik at det blir god sikt i kryss.

§5.2 Gang-/sykkelveg (o_GS_1)

o_GS_1 er regulert slik parsellen er skilt ut, med bredde frå 3,5 m til 4 m. o_GS_1 skal vere offentleg og skal vere tilkomst til f_BUL og gnr./bnr. 183/131 og 140.

§5.3 Veg, felles avkjørsel_SVK og f_V_#

Innafor regulert veggrunn tillatast ikkje andre innretningar/anlegg oppført enn dei som er nødvendige for veganlegg sin drift og vedlikehald.

f_V_1 skal vere felles for gnr./bnr. 183/1202 og regulert tomt inntil f_V_1.
f_V_3 skal vere felles for gnr./bnr. 184/22 og 184/61.

Føresegner til detaljplan Øvstegjerda,
Giske kommune
Planident: 1532 – 2013006



§ 5.4 Annan veggrun, grøntanlegg

Innanfor formålet kan det setjast opp nettstasjon. Det vert føreset at avstandskrav på grunn av elektromagnetisk stråling til varig busetnad vert stetta.

§6. OMSYNSSONER

§ 6.1Sikringssone, frisikt

Innafor frisiktsoner skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegar sitt nivå. Busker, tre, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikten er ikkje tillate. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsoner, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

§ 6.2 Faresone høgspentanlegg

Innafor faresona kan det ikkje leggjast til rette for varig opphald, sette opp leikeutstyr eller på annan måte leggje til rette for bruk av området, utover normalt vedlikehald og drift av anlegget.

Ålesund12.12.2014
Rev. 16.03.15
Rev. 22.05.15
Rev. 03.06.2015_GK
Rev. 18.06.2015_KKMT-056/15
Rev 03.09.2015_GK

Leite og Howden AS

Sindre Øen

Maria H. Skylstad

Planbeskrivelse – detaljplan Øvstegjerda
Giske kommune
Planident: 1532 – 2013006
Dato: 12.12.14 – rev 16.03.15 – rev 22.05.15 –rev 03.06.2015 GK – rev 03.09.2015 GK



Planbeskrivelse

Detaljplan Øvstegjerda
Giske kommune.
Planident: 1532 – 2013006



Illustrasjon: flyfoto over reguleringsområdet som er vist med stiplet blå linje.

Planbeskrivelse – detaljplan Øvstegjerda
Giske kommune
Planident: 1532 – 2013006
Dato: 12.12.14 – rev 16.03.15 – rev 22.05.15 –rev 03.06.2015 GK – rev 03.09.2015 GK



§1 SAMMENDRAG

Planforslaget legger til rette for at gnr 184 bnr 59 kan bebygges noe mer konsentrert enn ved gjeldende plan, men likevel under kategorien frittliggende boliger. I tillegg skal planforslaget rydde opp i gamle planer innenfor planområdet etter initiativ fra kommunen og legge til rette fortetting av nordre del av planområdet med frittliggende småhusbebyggelse.

§2 BAKGRUNN

§2.1 Hensikten med planen

Formålet med planarbeidet er for gnr 184 bnr 59 å legge til rette for 4 frittliggende eneboliger med ei bueining i kvar. For det øvrige arealet innenfor plangrensen er formålet å rydde opp i regulert veg, fortette nordre del av planområdet med frittliggende enebolig, regulere inn mer lekeareal og videreføre konsentrert småhusbusetnad for BBK_1.

§2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Tiltakshaver for planarbeidet for gnr/bnr 184/59 og tilliggende lekeareal er Parkgt. 3 Ålesund AS som også er grunneier av arealet. Tiltakshaver for øvrig areal innenfor plangrensen er Giske kommune. Plankonsulenter er Leite og Howden AS for gnr/bnr 184/59 og tilliggende lekeareal. Kommunen er ansvarlig for planarbeidet som gjelder øvrig areal innenfor plangrensen, dette arbeidet skjer i dialog med grunneiere nord i planområdet.

§2.3 Tidligere vedtak i saken

Det ble gjort vedtak om løyve til oppstart i komité for tekniske saker [13.06.2013](#).

§2.4 Utbyggingsavtaler

Det skal ikke forhandles om utbyggingsavtale med kommunen.

§2.5 Krav om konsekvensutredning?

Det er ikke stilt krav om konsekvensutredning med bakgrunn i at området er avsatt til boligformål i arealdelen. En regulering til fortetting av deler av området blir vurdert til å ikke medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og dermed ikke krav om KU.

§3 PLANPROSESSEN

§3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Sunnmørsposten 05.09.2013, og varslingsbrev med kartvedlegg ble oversendt grunneiere, naboer og offentlige instanser samme uke. Oppstartsvarselet ble også lagt ut på kommunens nettside.



Kartutsnittet over viser planområdet med blå stiplet linje i gjeldende Kommuneplan.

Planbeskrivelse – detaljplan Øvstegjerda
Giske kommune
Planident: 1532 – 2013006
Dato: 12.12.14 – rev 16.03.15 – rev 22.05.15 –rev 03.06.2015 GK – rev 03.09.2015 GK



§4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER (MED VEKT PÅ AVVIK FRA OVERORDNET PLAN)

§4.1 Overordnede planer

I gjeldende kommuneplan er planområdet gnr/bnr 184/59 satt av til boligformål. Det samme gjelder for øvrig areal innenfor plangrensen.

§4.2 Gjeldende reguleringsplaner

I gjeldende reguleringsplan er planområdet gnr/bnr 184/59 satt av til boligformål. Arealet vest for 184/59 med grå farge og gangtilkomst er avsatt til gang/sykkelveg. Øvrig areal innenfor plangrense er avsatt til boligformål og vegformål. Nordøstre del av planområdet er ikke regulert. Planområdet endrer også litt av reguleringsplan Nordstranda vest, vedtatt 15.05.2004 og reguleringsplan Nordstrandmyra, vedtatt 28.11.2006.



Kartutsnittet over viser planområdet med blå stiplet linje over gjeldende reguleringsplaner.

§4.3 Tilgrensende planer

Planområdet er omkranset av regulerte boligarealer med tilhørende infrastruktur.

§5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD



§5.1 Beliggenhet

Planområdet er beliggende på Valderøy, Nordstranda jfr oversiktskart. For gnr/bnr 184/59 er planområdet avgrenset i eksisterende tomtegrenser.

Heile planområdet er på litt over 26 daa, stort sett avgrensa av regulert og bygde veger. Mot nord er det eiendomsgrenser som er grense for planområdet.

Gnr./bnr. 184/59 er ca 2,5 daa. Lekeplass, vest for planområdet, har en størrelse av ca. 0,4 daa inkludert adkomst fra sør.

§5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Pr i dag er gnr/bnr 184/59 bebygget med en stor

Kartutsnittet til venstre viser planområdet med skravering midt i bildet.

Planbeskrivelse – detaljplan Øvstegjerda
Giske kommune
Planident: 1532 – 2013006
Dato: 12.12.14 – rev 16.03.15 – rev 22.05.15 –rev 03.06.2015 GK – rev 03.09.2015 GK



enebolig og bod. En stor del av eiendommen er ubebygd. Resten av planområdet er eksisterende småhusbebyggelse, med to store ubygde tomter i nord og nordøst.

§5.3 Stedets karakter

Struktur og estetikk/byform. Området består av frittliggende boligbebyggelse, med den eldste bebyggelsen langs Øvre Nordstranda.



Foto viser eksisterende bebyggelse i området, som er regulert til bolig.

Foto: GoogleStreetView

§5.4 Landskap

- Topografi og landskap. Området er forholdsvis flatt, jfr. foto. Stiger svakt mot vest fra Øvre Nordstranda, til venstre i bilde.
- Solforhold. Svært gode solforhold for boligområdet.
- Lokalklima. Som for Valderøy for øvrig.
- Estetisk og kulturell verdi: Man vurderer at eksisterende bebyggelse ikke har spesiell estetisk og kulturell verdi.

§5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det finnes ingen kjente kulturminner innenfor planområdet, og det er ikke stilt krav til arkeologisk registrering. Jfr. databasen «Miljøstatus i Norge» finnes det heller ingen SEFRAK-registrerte bygninger innenfor planområdet.

§5.6 Naturverdier

Det er ikke registrert naturverdier innenfor planområdet jfr. databasen «Miljøstatus i Norge».

§5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Det er ikke kjent at området gnr/bnr 184/59 har hatt særlige verdier knyttet til rekreasjon, men området



Kartutsnittet viser kjøreadkomst for gnr/bnr 184/59

Planbeskrivelse – detaljplan Øvstegjerda
Giske kommune
Planident: 1532 – 2013006
Dato: 12.12.14 – rev 16.03.15 – rev 22.05.15 –rev 03.06.2015 GK – rev 03.09.2015 GK



gnr/bnr 184/27 har tidligere vært og er i bruk som lekeareal. Øvre Nordstranda er en mye brukt turveg, både for gående og syklende, dette gjeld delvis Øvregjerda også, som er gjennomgangsveg for gående og syklende.

§5.8 Trafikkforhold

Adkomst til planområdet er via Fylkesveg 131 – Valderøyvegen, deretter Øvstevegen, Grødalsvegen og Øvre Nordstranda. Det er også tilkomst fra nord via Øvre Nordstranda til fv131. Øvre Nordstranda er både samlevei og tilkomstvei, dette var tidligere hovedveg på Valderøya. Ulykkessituasjon: Det har skjedd mindre trafikkulykker i og ved planområdet. Trafikksikkerhet for myke trafikanter: Simabakken er etablert gangveg med bom. Øvre Nordstranda med sideveger er delt mellom mjuke og harde trafikanter, Øvre Nordstranda er skolevei for denne delen av Valderøya. Kollektivtilbud: Bussforbindelse fra Valderøyvegen til Ålesund, Giske og Vigra lufthavn.



Simabakken sett fra vest. Kilde: Google maps

§5.9 Barns interesser

Vest for gnr/bnr 184/59 er det areal som er regulert til gang-sykelveg i gjeldende plan, del av dette er opparbeidd og har vært brukt som lekeareal. Det er flere mindre leikeområde utanfor planområdet. Øvre Nordstranda er skuleveg.

§5.10 Sosial infrastruktur

Skolekapasitet. Ingen kjente begrensninger for denne type begrensede utbygging. Barnehagedekning. Ingen kjente begrensninger for denne type begrensede utbygging.

§5.11 Universell tilgjengelighet

Planområdet har flatt terreng og det ligger til rette for universell utforming av fellesområder og bolig. De boligene som har alle funksjoner på inngangsnivå kan tilrettelegges som tilgjengelige boenheter. Resten av planområdet er hovedsakelig bygd ut, det er to store tomter nord i planområdet som det er ønskelig å fortette med eneboliger og en tomt i nordøst. Dette området ligg også godt tilrettelagt for universell utforming og tilgjengelige boliger.

§5.12 Teknisk infrastruktur

-Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m. Ingen kjente alternative løsninger.
-Vann og avløp: Giske kommunale vassverk leverer drikkevann av høy kvalitet som tilfredsstillende både EØS-krav og SIFF (Statens Institutt for Folkehelse) sine normer for godt drikkevann. Giske kommune har bygd ut kommunale kloakkanlegg på alle øyer, og ca. 60 % av bygningsmassen i kommunen er tilkoblet til kommunale avløpsanlegg. Det meste av kloaknettet er utbygd etter separatsystemet (egen rør for forurenset kloakkvann og drens-/overvann). Giske kommune har ansvar for sjøføring og gjennomføring av eventuelle rensekrav som slamavskilling mv. av alle kommunale kloakkavløp.
-Trafo: Tilfredsstillende dekning.

Planbeskrivelse – detaljplan Øvstegjerda
Giske kommune
Planident: 1532 – 2013006
Dato: 12.12.14 – rev 16.03.15 – rev 22.05.15 –rev 03.06.2015 GK – rev 03.09.2015 GK



§5.13 Grunnforhold

Stabilitetsforhold: Jfr. NGUs løsmassekart består grunnen hovedsakelig av marine strandavsetninger for hele planområdet, noe som indikerer at det er en mulighet for at grunnforholdene kan være ustabile. Imidlertid er planområdet et eksisterende boligområde, og man er ikke kjent med at det er rapportert om ustabile masser i forbindelse med bygging av eksisterende boliger eller vegsystem. Hvis det er mistanke om eller blir påvist ustabile masser under bygging blir det behov for geoteknisk undersøkelse.



Illustrasjonen viser løsmassekart hentet fra NGU's nettside. Plassering for gnr/bnr 184/59 er avmerket med rød sirkel.



Kartutsnittet viser eksisterende forhold for ledninger i grunnen.

Det ligger vann og kloakkledninger samt fiber langs veien Øvre Nordstranda.

§5.14 Støyforhold. Ingen kjente kilder for planområdet utover vegstøy. Trafikk langs Øvre Nordstranda er liten og med lav hastighet, slik at vegstøy ikke vil vare til ulempe for bebyggelsen.

§5.15 Luftforurensing og forurensing i grunnen. Ingen kjente som medfører ulempe.

§5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon).

- Risikomatrise, alle relevante forhold skal vurderes
- Rasfare - Ingen
- Flomfare - Ingen
- Vind - Som for Valderøy for øvrig.
- Støy - Ingen kjente kilder.
- Luftforurensing og forurensing i grunnen – Ingen
- Beredskap og ulykkesrisiko. Brannstasjon på Godøy, ca 16 min kjøretid. Brann- og Feiervesenet i Ålesund, ca 18 min. Legekontor og helsestasjon i på Ytterland i Giske, sykehus i Ålesund.

Konsekvens:	1	2	3	4	5
Sannsynlighet	Uterstyk	Middelstyk	Høystyk	Alvorlig	Stor
1					
2					
3					
4					
5					

5.17 Næring - Ikke relevant for planområdet.

Risikomatrise har ingen merknader

Planbeskrivelse – detaljplan Øvstegjerda
Giske kommune
Planident: 1532 – 2013006
Dato: 12.12.14 – rev 16.03.15 – rev 22.05.15 –rev 03.06.2015 GK – rev 03.09.2015 GK



§6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

§6.1 Planlagt arealbruk

§6.1.1 Reguleringsformål

Området som blir omtalt her er planlagt som boligområde med frittliggende småhusbebyggelse BBF (gnr/bnr 184/59) BF_#, felles avkjørsel (for BBF) boligområde med konsentrert småhusbebyggelse BBK, vegar, gang og sykkelveg og kombinasjonsformål transformator/lek.



Illustrasjonen over viser benyttede formål for området gnr/bnr 184/59-BBF.

§6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, BBF, BF_#
Formålet legger til rette for etablering av eneboliger.

BBK_1
Område for konsentrert småhusbolig, videreført fra gjeldende reguleringsplan.

Lekeplass
Areal regulert til lekeplass skal ikke regnes med i grad av utnytting.

Felles lekeplass, f_BUL.
Opparbeid og eksisterende lekeplass. Formålet er gitt både for adkomst til lekearealet og selve lekearealet. Planbestemmelsene sikrer møblering av lekearealet. Det vert sett krav om oppgradering av dette området før bruksløype/ferdigløype blir gitt for boliger på BBF. Felles lekeareal f_BUL er felles for eksisterende bebyggelse som naturlig sokner til lekearealet, (også eiendommer utenfor planområdet), samt for ny bebyggelse på området BBF. Arealet har en størrelse på ca 0,3 daa og skal opparbeides i henhold til planbestemmelsene. Terrenget skal ha en utforming og opparbeiding som gir mulighet for opphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke. Arealet vil bli tilgjengelig fra internt areal for BBF med sti til lekeareal. Det er stilt krav til opparbeiding av lekearealet i planbestemmelsene. Man har vurdert at 4 meter byggegrense som gitt i PBL § 29-4 er tilstrekkelig fra BBF mot lekearealet.

f_L_1
Ikke opparbeidd areal avsett til lek for nordre del av planområdet, BF_4 og BF_5. Det blir sett rekkefølgekrav om opparbeiding før det blir gitt bruksløype/ferdigløype for nye boliger for BF_4 og BF_5. Det blir sett krav om gjerde mot



Planbeskrivelse – detaljplan Øvstegjerda
Giske kommune
Planident: 1532 – 2013006
Dato: 12.12.14 – rev 16.03.15 – rev 22.05.15 –rev 03.06.2015 GK – rev 03.09.2015 GK



veg. Terrenget skal ha en utforming og opparbeiding som gir mulighet for opphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke. Planbestemmelsene sikrer møblering av lekearealet.

FL1
Lekeareal til BBK_1 ligg nord for formålet, delvis opparbeidd lekeplass FL1. Opprinnelig var BBK_1 med i plan sammen med FL1, som er felles oppholds- og lekeplass. Dette blir videreført i denne planen. Det blir videreført krav om opparbeiding/møblering av lekeplass.

Felles avkjørsel, f_SVK.
Avkjørselen gir adkomst for boliger på området BBF (gnr/bnr 184/59).

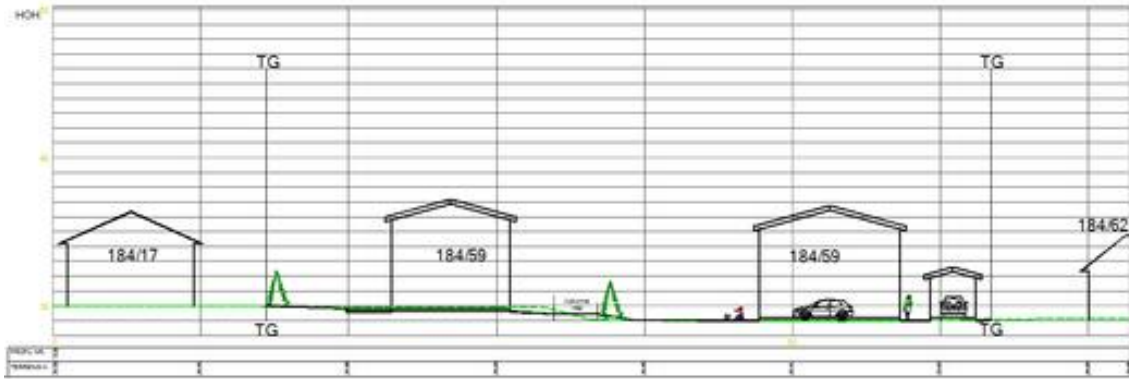
Frisikt, H-140.
Formålet er gitt frisiktsonen som er regulert ved f_SVK og ellers i planen. Siktlinjen er dimensjonert i henhold til fartsgrense 30 km/t.



§6.3 Bebyggelsens plassering og utforming – område BBF
Det er planlagt 2 stk 2-mannsboliger og 2 stk enebolig på området, og bebyggelsen er tenkt plassert i henhold til illustrasjonsplan. Etter vedtak i KKMT 11.06.2015 vart dette endra til 4 eneboliger, med en boenhet i hver.

§6.3.1 Bebyggelsens høyde
Man har ved beregning av nødvendige høyder sett for seg at man skal ha mulighet for variasjon i takform mellom valmtak og saltak. Man har beregnet at det skal være mulig å bygge ønskede boligtyper med maks gesims 7 m og maks mønehøyd 8 m fra gjennomsnittlinje i terreng. Eksisterende bygning på området har mønehøyde på ca 10 meter, og flere bygninger i nærområdet har høyere mønehøyder enn 8 meter. BBK_1: I gjeldande plan er byggjehøgde sett til mønehøgde inntil 9 m og inntil 8 gesimshøgde. Dette blir i denne planen endra til maksimalt 6,5 m gesims målt frå gjennomsnittleg terreng og med krav om flatt tak, etter ønske frå grunneigar.

For resten av planområdet er det sett maksimal gesimshøgde på 7 m og maksimal mønehøgde på 8 m over gjennomsnittleg terreng. Beregning av høyder skal skje i tråd med rettledningen «Grad av utnytting - H-2300B»



Profil a-a: Illustrasjonen over viser tenkt bebyggelse for området BBF. Illustrasjonen er ikke bindende for planen.

o

Planbeskrivelse – detaljplan Øvstegjerda
Giske kommune
Planident: 1532 – 2013006
Dato: 12.12.14 – rev 16.03.15 – rev 22.05.15 –rev 03.06.2015 GK – rev 03.09.2015 GK



§6.3.2 Grad av utnytting

Planforslaget legger opp til en utnyttelsesgrad på inntil 35 % BYA for området BBF, 30 % BYA for BF_#, med unntak av BF_3, der det er BYA på inntil 35 %, og for BBK_1 er BYA på inntil 40 %. Etter vedtak I KKMT 11.06.2015 om bare frittliggende eneboliger ved BBF, blir BYA endra til 30 % for BBF, i samsvar med arealbruksprinsipp i kommuneplanen sin samfunnsdel.

§6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer: Ikke aktuelt for planområdet.

§6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Det er planlagt 4 boenheter innenfor planområdet BBF. (4 boenheter i enebolig). For BF_4 og BF_5 er det planlagt til sammen 5 nye bueininger. For BBK_1 er det planlagt 3 bueininger.

§6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Alle boenheter på BBF får privat uteplass mot sør med god størrelse, og solforholdene er gode. Lekeareal er tilgjengelig rett utenfor tomtегrense, og det vil bli etablert en port i lekeplassens gjerde slik at lekeplassen kan nås fra egen tomt. Nye tomter innenfor BF_# vil ha størrelse på om lag 700 kvm, det ligg derfor til rette for tilstrekkelig med uteplass med god kvalitet. For BBK_1 og BBF er det sett krav i føresegn om MUA på minst 80 kvm pr. bueining, der minst 15 kvm skal være eksklusivt.

§6.5 Parkering

Alle boliger på BBF vil få parkering ved egen bygning og plass til carport/garasje. For BF_# områda er det så store tomter at det er plass til garasje. For BBK_1 vil trulig garasje/carport være avhengig av hva/hvordan det blir bygd på tomta. Det er sett krav om 2 biloppstillingsplasser pr. bueining. Størrelse på p-plasser skal regnes som 18 m², denne størrelsen skal også brukes ved beregning av utnyttelsesgrad, og for eventuelle carporter. Dersom det er ønskelig og plass, kan ytterligere parkeringsplasser bli opparbeidd, så lenge krav om MUA er innfridd.

§6.6 Tilknytning til infrastruktur

Adkomst til boligområdet BBF blir til vegen Øvre Nordstranda. For BF_4 er det regulert ny tilkomst med veg til Øvre Nordstranda, til Øvregjerda og til Nesgjerda. For BF_5 skal all vegtilkomst skje via Simabakken og BBK_1 skal ha vegtilkomst til Nordstrandmyrane. I gjeldande plan kan det sjå ut som det skal vere tilkomst via tilkomstveg frå nord. Men det er ikkje ønskeleg å leggje til rette for meir trafikk gjennom dette bustadområdet, på den vestlege delen av tomtene vil det vere meir sol om kvelden enn austsida, difor er tilkomst lagt på austsida. Med tilkomst på austsida vil det vere direkte tilkomst til samleveg. Det skal tilrettelegges for at alle kan snu og manøvrere bilen innenfor eget areal, kommunal veg skal ikke brukes som manøvreringsareal (rygging ved parkering).

§6.7 Trafikkløsning - kjøreatkomst. Tilknytning til overordnet veinett

Planområdet vil bruke samme tilknytning til overordnet vegnett som pr i dag, jfr. pkt. 5.9. Adkomst til BBF - via Fylkesveg 131 – Valderøyvegen, deretter Øvstevegen, Grødalsvegen og Øvre Nordstranda eller via Øvestevegen, Nordstrandmyrvegen og Smibakken.

§6.7.2 Utforming av veier. Bredde og stigningsforhold

Kjørebanelen i adkomsten for BBF er regulert til 5 meter regulert vegbredde. Felles internvei videre vil bli etablert i forbindelse med byggesøknad. Siden tomta har liten stigning vil internvegen bli nesten horisontal. Dagens kommunale vegnett blir opprettholdt, det er lagt opp til å utvide sidearealene langs Øvre Nordstranda, men vegbreddene på vegene blir som i dag. Øvre Nordstranda blir regulert med vegareal på 9 m, regulert vegbredde 5 m med 2 m sideareal på kvar side. Øvrige kommunale veier blir regulert med vegareal på 8 m, regulert vegbredde 4 m med 2 m sideareal på kvar side. Prefiks o syner kva som skal være offentlige veier.

§6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Planbestemmelsene gir følgende krav til rekkefølgebestemmelser for planområdet:
BBF:
«Før det kan settast i verk bustadbygging eller andre trafikkgenererande tiltak skal avkjørsel mot kommunalvegen med

Planbeskrivelse – detaljplan Øvstegjerda
Giske kommune
Planident: 1532 – 2013006
Dato: 12.12.14 – rev 16.03.15 – rev 22.05.15 –rev 03.06.2015 GK – rev 03.09.2015 GK



regulert frisikt være ferdig opparbeida i samsvar med reguleringsplan.»
«Før det gis bruksløyve/ferdigløyve for nye bueiningar innafør område BBF skal regulert leikeareal f_BUL være ferdig opparbeida og møblert.»

BF_4 og 5:
«Før det gis bruksløyve/ferdigløyve for bueining nr 2 innenfor kvart av områdene BF_4 og BF_5 skal regulert leikeareal f_L_1 være ferdig opparbeida og møblert.»

BBK_1:
«Før det gis bruksløyve/ferdigløyve for nye bueiningar innafør område BBK_1 skal regulert leikeareal FL1 i samarbeid med velforeninga bli opparbeidd og bekosta 1 oppgraderingstiltak på leikeplassen.»

§6.7.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Ingen endring for BBF i forhold til eksisterende forhold. Tilknytningsvegen Øvre Nordstranda er adkomstveg til boligareal og har hovedsakelig trafikk til og fra boliger. Regulert og opparbeidd gangveg sør i planområdet blir vidareført, denne vil også vere tilkomst til f_BUL.

§6.7.5 Felles atkomstveier, eiendomsforhold (BBF)

Felles adkomst er felles for beboere på området BBF. Det skal tilrettelegges for at alle kan snu og manøvrere bilen innenfor området BBF.

§6.8 Universell utforming

Byggeområdet BBF har svak stigningsgrad og ligger til rette for etablering av trinnløs adkomst og universelt utformet lekeareal. Det ligg også til rette for universell utforming av uteareal for nye boliger på BF_4. BF_5 og BBK siden terrenget er nesten flatt fra tilkomst veg. Simabakken vil ikke vere universell utforma, som vil vere tilkomst til BF_5.

§6.9 Uteoppholdsareal for BBF

Felles lekeareal f_BUL og adkomst til f_BUL er felles for eksisterende bebyggelse som naturlig sokner til lekearealet, (også eiendommer utenfor planområdet), samt for ny bebyggelse på området BBF. Arealet har en størrelse på ca 0,3 daa og skal opparbeides i henhold til planbestemmelsene. Terrenget skal ha en utforming og opparbeiding som gir mulighet for opphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke. Arealet vil bli tilgjengelig fra internt areal for BBF med sti til lekeareal. Det er stilt krav til opparbeiding av lekearealet i planbestemmelsene. Man har vurdert at 4 meter byggegrense som gitt i PBL § 29-4 er tilstrekkelig fra BBF mot lekearealet.



Illustrasjonen over viser uteoppholdsarealene som kan opparbeides.

Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal:

Planbeskrivelse – detaljplan Øvstegjerda
Giske kommune
Planident: 1532 – 2013006
Dato: 12.12.14 – rev 16.03.15 – rev 22.05.15 –rev 03.06.2015 GK – rev 03.09.2015 GK



§6.10 Landbruksfaglige vurderinger - Landbruksfaglig ansvarlig hadde ingen merknader til utbygging for BBF

§6.11 Kollektivtilbud - Bussforbindelse fra Valderøyvegen til Ålesund, Giske og Vigra lufthavn.

§6.12 Kulturminner - Ingen kulturminner er påvirket av planen for BBF eller av andre tiltak innenfor planområdet.

§6.13 Sosial infrastruktur - Ingen negative følger av utbygging av BBF eller av andre tiltak innenfor planområdet.

§6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett – Området BBF

Vann og avløp. I nærheten, på østsiden av området BBF finnes en 160 mm vannledning, og på nordsiden av BBF finnes en 150 mm betong ledning for kloakk. Vannledningen har tilstrekkelig kapasitet til generell vannforsyning til feltet og det antas at kloakkledningen er tilstrekkelig for det nye feltet. I nordre og nordaustleg del av planområdet er det kort veg til å koble seg på kommunalt VA-nett.

Trafo: Tafjord kraft hadde ingen merknader til oppstarten og man antar at elforsyning er tilstrekkelig også for ny planlagt bebyggelse.

Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m. Fibernett er tilgjengelig og kan evt. legges sammen med elforsyning. Fjernvarme eller alternativ energi er ikke tilgjengelig.

§6.17 Plan for avfallshåndtering/søppelsug

Alle eiendommer i Giske kommune er omfattet av tvungen renovasjonsordning, og betaler gebyr for denne tjenesten. Avfallet fra husholdninger blir hentet en gang pr. uke for restavfall og hver 4. uke for papiravfall. Ved kompostering eller redusert avfallsmengde har kommunen reduserte satser med henting hver 14. dag. Glass og metall kan leveres til glassigloer Øysenteret og Spar på Valderøy. Annen avfall og spesialavfall kan leveres på Miljøstasjonen på Gjø Sundneset.

Man ser for seg at søppelhåndtering vil skje på samme måte som for eksisterende bebyggelse i området ved at hver boenhet har egne dunker for avfall og papir, og flytter disse til vegkanten på dagen for innsamling.

§6.18 Rekkefølgebestemmelser

Det er gitt rekkefølgebestemmelse for opparbeiding av felles lekeareal og felles adkomst.



Kartutsnittet viser eksisterende vann- [blått] og kloakkledninger [grønt] for planområdet BBF.

Planbeskrivelse – detaljplan Øvstegjerda
Giske kommune
Planident: 1532 – 2013006
Dato: 12.12.14 – rev 16.03.15 – rev 22.05.15 –rev 03.06.2015 GK – rev 03.09.2015 GK



§7 KONSEKVENsutredning

Det er ikke stilt krav om konsekvensutredning med bakgrunn i at området er avsatt til boligformål i arealdelen. En regulering til fortetting av deler av området blir av kommunen vurdert til å ikke medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og dermed ikke krav om konsekvensutredning.

§8 VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

§8.1 Overordnede planer

Virkning ved gjennomføring av planen for område BBF er at området får noe mer konsentrert bebyggelse enn gjeldende reguleringsplan legger til rette for, men er likevel i kategorien frittliggende bebyggelse. I nordøstre del av planområdet er det i gjeldene plan regulert til frittliggende boliger, kjedet enebolig og rekkehus, med utnyttning på inntil BYA 30 %.

§8.2 Landskap

Gjennomføring av planen vil ikke endre landskapet.

§8.3 Stedets karakter

Utbygging av BBF og BF_4 og 5 vil endre nærområdets karakter av småhusbebyggelse. Innen planområdet er det bygd frittliggende småhus med relativt store tomter, rundt 1 daa. Det som det er ønsket å bygge ved BBF vil skille seg ut og endre stedets karakter. Regulering av BF_4 og 5 vil også endre området med at det blir regulert inn mindre tomter i etablert villa område og det blir åpnet for ny bebyggelse som ikke nødvendigvis vil harmonere med etablert bebyggelse. BBK_1 vil bli oppfatta som ei utviding av eksisterende bebyggelse nordaust for planområdet.

§8.4 Byform og estetikk

Bebyggelsen i BBF vil bære preg av småhusbebyggelse men vil skille seg ut med form, volum og tetthet. Dette vil også gjelde for BF_4 og 5, men i mye mindre grad.

§8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi

Ingen virkning.

§8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Databasen «Miljøstatus i Norge» har ingen informasjon som indikerer at det innenfor planområdet finnes verdier i forhold til naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser, økologiske funksjoner etc.

§8.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Området gnr/bnr 184/27, vest for BBF, er opparbeidet som lekeareal. Planbestemmelsene endrer ikke på hvem som har adgang til området, og adkomst til lekearealet vil være uendret i forhold til eksisterende. Lekearealet vil nå bli opparbeidet i samsvar med planbestemmelser, dette er positivt for barnefamilier i nærområdet. Det blir også regulert inn lekeareal f_L_1 lenger nord, med krav om opparbeiding. Lekeareal for BBK_1 er alt regulert og delvis opparbeidd areal nord for området.

Planbeskrivelse – detaljplan Øvstegjerda
Giske kommune
Planident: 1532 – 2013006
Dato: 12.12.14 – rev 16.03.15 – rev 22.05.15 –rev 03.06.2015 GK – rev 03.09.2015 GK



§8.8 Uteområder

Uteområdet for BBF har tidligere vært privat hage, og blir nå endret til private uteoppholdsarealer for ny bebyggelse. Virkningen blir at flere personer vil dra nytte av uteområdet enn i dag.

§8.9 Trafikkforhold

Veiforhold: Avkjørsel til område BBF blir justert ca 23 m lenger sør i forhold til eksisterende situasjon. For øvrig ingen endringer. Det blir noen flere avkjørsler i området, fra BF_4 og BBK1.

Traffikkøkning/reduksjon: Trafikken på område BBF vil øke noe i avkjørselen sammenlignet med dagens situasjon siden området BBF ved gjennomføring av planen vil få 4 boenheter.

Kollektivtilbud: Ingen endring i forhold til dagens situasjon.

§8.10 Barns interesser

Barns interesser blir ivaretatt ved opparbeiding av lekeplasser innenfor planområdet, plassert rett vest for BBF og f_V_1 lenger nord. f_L_1 har rekkefølgekrav om gjerde mot veg. Positiv virkning.

§8.11 Sosial infrastruktur

Skolekapasitet. Liten virkning pga. mindre utbygging av BBF.
Barnehagekapasitet. Liten virkning pga. mindre utbygging av BBF.

§8.12 Universell tilgjengelighet

Blir ivaretatt gjennom gjeldende lover og forskrifter, samt ved planbestemmelsene.

§8.13 Energibehov -energiforbruk

Det er antatt at det ikke er behov for ny trafo på grunn av begrenset utbygging av BBF.

§8.14 ROS-analyse

Ras- og flomfare: Skredatlas av Norges vassdrags- og energidirektorat har vurdert at området er klarert i forhold til skred og flomfare.
Vind: Ingen virkning ved gjennomføring av planforslaget.
Støy: Ingen virkning.
Luftforurensning: Ingen virkning ved gjennomføring av planforslaget.
Forurensning i grunnen: Ingen endring ved gjennomføring av planforslaget.
Beredskap og ulykkesrisiko: Ingen endring ved gjennomføring av planforslaget.
Andre relevante ROS tema. Ingen kjente.

§8.15 Jordressurser/landbruk

Ingen virkning.

§8.16 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp: Vannledningen har tilstrekkelig kapasitet til generell vannforsyning til feltet og det antas at

Planbeskrivelse – detaljplan Øvstegjerda
Giske kommune
Planident: 1532 – 2013006
Dato: 12.12.14 – rev 16.03.15 – rev 22.05.15 –rev 03.06.2015 GK – rev 03.09.2015 GK



kloakkledningen er tilstrekkelig for det nye feltet. Gjennomføring av planforslaget får ingen virkning i forhold til eksisterende forhold. Avløpsvann til offentlig nett. Kommunal vannforsyning.

§8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Ingen konsekvenser.

§8.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Ingen konsekvenser.

§8.19 Interessemotsetninger

Noen av naboene har kommet med merknader til planoppstarten. Disse er kommentert under kapittel 9.

§8.20 Avveining av virkninger

Illustrasjonen viser at flere enheter enn pr i dag vil bosette seg på området BBF, og man konstaterer at eksisterende bebyggelse er bygget i en tid da man praktiserte en mye lavere arealutnyttelse.

Planforslaget er imidlertid utformet i tråd med nåtidens planlegging av bosettingsmønster, og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging pkt 4.3 er lagt til grunn i planleggingen: «I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer.»

Vår vurdering er derfor at gjennomføring av reguleringsplanen i praksis vil føre til endringer som vil ha liten påvirkning for dagligliv og estetikk for nabolaget sammenlignet med dagens situasjon, sett i forhold til faktiske forhold, overordnede planer, og sett i forhold til endring av gjeldende reguleringsplan.

§9 INNKOMNE INNSPILL

§9.1 Merknader

Fylkesmannen i Møre og Romsdal:

Ønsker fortetting med kvalitet. Minner om gjennomføring av ROS-analyse (Risiko og sårbarhetsanalyse). Minner om naturmangfoldlova. Forutsetter at barn og unges interesser blir tatt vare på ved å sikre tilgang til gode og funksjonelle uterom som er egnet for lek og rekreasjon.

Kommentar: Man har vurdert at fortetting som vist i illustrasjonsplan ivaretar alle nye boenheters behov for uteoppholdsareal og at bokvaliteten blir god. ROS-analyse vedlegges planforslaget. Området er vurdert i forhold til naturmangfold ved studier av databaser med registrerte funn og omtalt i planbeskrivelsen. Plankartet viser 0,4 dekar felles lekeplass, og man vurderer dette som tilstrekkelig for barn og unge innenfor planområdet BBF. Det blir i tillegg regulert ny lekeplass, f_L_1 på om lag 0,4 daa og sett krav om forbedring av FL1 i samråd med velforeningen.

Planbeskrivelse – detaljplan Øvstegjerda
Giske kommune
Planident: 1532 – 2013006
Dato: 12.12.14 – rev 16.03.15 – rev 22.05.15 –rev 03.06.2015 GK – rev 03.09.2015 GK



More og Romsdal fylkeskommune:

Mener at det er positivt at kommunen har fokus på opprydding i eksisterende planer. Har fokus på uteoppholdsarealer og lekeareal, byggegrenser mot lekeareal må omtales.

Kommentar: Kommunen er ansvarlig for regulering av alt areal utenfor BBF og f_BUL. Man har vurdert at uteoppholdsarealer og lekeareal er tilstrekkelig for de boligtyper som er planlagt på området. Man har valgt å ikke gi felles uteoppholdsareal eget reguleringsformål på grunn av at man ønsker valgfrihet for plassering av bygninger ved utbygging. MUA blir likevel sikret innenfor boligformålet. Man har vurdert at 4 meter byggegrense som gitt i PBL § 29-4 er tilstrekkelig fra BBF mot lekearealet.

Statens Veivesen:

Ingen merknader.

Tafjord:

Ingen merknader.

NVE - Noregs vassdrags- og energidirektorat:

Informerer om at det er marine strandavsetninger i grunnen og at det ikke kan utelukkes at grunnen har ustabile avsetninger. Krever ikke geoteknisk undersøkelse, men ber om at dette blir utført dersom det er mistanke om eller blir påvist ustabile masser.

Kommentar: Vurdering tas under opparbeidelse av tomtene.

Ellen og Asbjørn Rønning:

De ønsker ikke tilsvarende situasjoner som i nabolaget der det etter utbygging av rekkehus står parkert biler i vegen på bekostning av trafikkikkerhet.

Kommentar: Man har planlagt området slik at all parkering skal skje på egen grunn, jfr. vedlagte illustrasjonsplan. Det skal derfor ikke være grunn for svekket trafikkikkerhet etter utbygging.

Jannicke Bergseth, Jan Sten Husøy:

Ønsker ikke konsentrert bebyggelse i sitt nærområde med bakgrunn i frykt for økt trafikk og svekket trafikkikkerhet. Er redd for at lekearealet blir fjernet.

Kommentar: Området som nå blir regulert til BBF – frittliggende bebyggelse, har en størrelse som tilsier at en fortetting av tomta er fornuftig. Småhuskarakteren vil ikke bli endret for nærområdet. All parkering vil bli på egen tomt, og trafikkikkerheten blir dermed ikke endret som følge av reguleringsendringen. Lekeplassen blir videreført i planen og planbestemmelsene sikrer opparbeiding av lekeplassene etter dagens normer og i samsvar med planbestemmelsene. I tillegg blir det regulert inn ny lekeplass, som skal sikres mot veg med gjerde.

Planbeskrivelse – detaljplan Øvstegjerda
Giske kommune
Planident: 1532 – 2013006
Dato: 12.12.14 – rev 16.03.15 – rev 22.05.15 –rev 03.06.2015 GK – rev 03.09.2015 GK



Jan Arve Valderhaug:

Som eier av 183/949 er det ønske om at byggegrensen endres slik at det blir plass til en ekstra bolig på tomten.

Kommentar: Byggegrense blir justert for Øvregjerda og Nesgjerde til 4 m fra regulert vegareal og tomt blir regulert inn.

Geir Wollstad:

Som eier av 184/37 ønsker han å få vurdert potensialet til å dele eiendommen i samsvar med lovverk, med tanke på sette opp annen bolig/garasjeanlegg til andre boliger.

Kommentar: Eiendommen har annen eier nå. Plankontoret er skeptisk til å dele tomten på grunn av størrelse, arrondering, helling og tilkomst til tomt 2. Planen legg ikke opp til at det kan bli bygd tomannsbolig eller dele denne tomten.

Bente Rørvik Urkedal, Erling Urkedal.

Ønsker ikke konsentrert utnyttelse på grunn av ulemper med økt trafikk, økt forurensing og verdiforringelse av eksisterende boliger. Mener bo og oppvekstmiljø blir ødelagt, er bekymret for hva som vil skje med lekeplassen. Gir eksempel på et byggeprosjekt i nærheten som ikke har tilfredsstillende lekeareal. De ber om flere detaljer om reguleringsplanen, og spesielt hvilke endringer reguleringsplanen vil medføre av trafikkbildet i området.

Kommentar: Vår vurdering er at nye beboere på område BBF vil få tilfredsstillende uteoppholdsarealer i dette planforslaget. Lekeplassen vil bli formalisert med rett formål i reguleringsplanen og planbestemmelsene sikrer opparbeiding i henhold til gjeldende standard og i henhold til planbestemmelsene. Trafikkøkning vil bli i samsvar med antall nye boenheter, men parkering blir tilrettelagt på egen tomt og økningen vil trolig ikke merkes i særlig grad for nærmiljøet. Det blir planlagt en forsiktig fortteing nord i planområdet med 5 nye eneboliger. BKK_1 blir videreført som konsentrert småhusbebyggelse.

Vebjørn Giske/Bente Kristin Hieldnes 184/35
Marita Nordgård Giske og Karl Johan Giske 184/36
Tommy Eide Andersen/Heidi Husevåg 183/493
Jon Birger Hieldnes.

Ønsker ikke endring av planformål til konsentrert bebyggelse. Ønsker at lekeplass skal oppgraderes. Har sett kartene som medfulgte oppstartsvarselet og registrert vegbredde 6 meter der vegen nå er 3 meter. Ønsker ikke større vegbredde pga trafikkikkerhet.

Kommentar: Område BBF ligger til rette for frittliggende bebyggelse, men dette vil ikke medføre endring av stedskarakteren for nærområdet. Lekeplassen vil bli opprustet i samsvar med planbestemmelsene. Vedlagt kart til oppstartsvarsling viste eksisterende situasjon og eksisterende regulering for området. Dette planforslaget gjelder kun regulering av områdene BBF, f_BUL og f_SKV. Det blir planlagt en forsiktig fortteing nord i planområdet med 5 nye eneboliger. BKK_1 blir videreført som konsentrert småhusbebyggelse.

Arnvid Nordstrand.

Ønsker å endre regulert byggegrense for 183/192, flytte adkomst, øke arealutnyttelsen, tilrettelegge for bolig med 3 etasjer og sokkel, endre formål for del av tomten med mer.

Kommentar. Har og er i dialog med Plankontoret om endring av gjeldene plan.

Planbeskrivelse – detaljplan Øvstegjerda
Giske kommune
Planident: 1532 – 2013006
Dato: 12.12.14 – rev 16.03.15 – rev 22.05.15 –rev 03.06.2015 GK – rev 03.09.2015 GK



§10 AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Det regulerte boligområdet vil, når det er ferdig utbygd, fremstå som et moderne og praktisk boligområde. I tillegg vil det ha en estetikk som vil underordne seg eksisterende bebyggelse. Området vil gi familier mulighet til gode boforhold og barn vil ha gode muligheter for felles lek. Vår vurdering er at planforslaget vil tilrettelegge for en positiv utvikling av området med ny boligbebyggelse som vil bli tilpasset eksisterende bebyggelse i nærområdet.

§11 VEDLEGG

Vedlegg i tillegg til plankart og reguleringsbestemmelser:

- 1) Illustrasjonsplan
- 2) Profil a-a
- 3) ROS-analyse
- 4) Kunngjøring, varslingsbrev offentlige og private med vedlegg samt adresselister
- 5) Innkomne merknader etter oppstartsvarsling

Ålesund 12.12.2014
Rev. 16.03.2015
Rev. 22.05.2015
Rev. 04.06.2015 GK
Rev: 03.09.2015 GK

Leite og Howden AS

Sindre Øen

Maria H. Skylstad



GISKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Møtedato	Saknr
Komité for kultur, miljø og tekniske saker	10.09.2015	084/15
Giske kommunestyre	24.09.2015	057/15

Saksbehandler	Arkiv	Arkivsaknr
Bjarte Friis Friisvold	K2 - L12, PlanId - 2013006, GNR - 184/0059	13/835 - 43

DETALJPLAN ØVSTEGJERDA - EIGENGODKJENNING

Vedlegg:
FRÅSEGN - MØRE OG ROMSDAL FYLKESKOMMUNE - DETALJREGULERING ØVSTEGJERDA
DETALJREGULERING ØVSTEGJERDA - TILLEGG TIL FRÅSEGN AV 19.08.2015 - MØRE OG ROMSDAL FYLKESKOMMUNE
FRÅSEGN - ARNVID NORDSTRAND - DETALJREGULERING ØVSTEGJERDA
FRÅSEGN - BARN- OG UNGE SIN REPRESENTANT - DETALJREGULERING ØVSTEGJERDA
FRÅSEGN - GUNNAR LORENTZEN - DETALJREGULERING ØVSTEGJERDA
FRÅSEGN - ERLING URKEDAL - DETALJREGULERING ØVSTEGJERDA
FRÅSEGN - SKARET VELFORENING - DETALJREGULERING ØVSTEGJERDA
Referat Skaret vel - Giske kommune
FRÅSEGN - NVE - NOREGS VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT- DETALJREGULERING ØVSTEGJERDA
FRÅSEGN - STATENS VEGVESEN - DETALJREGULERING ØVSTEGJERDA
DETALJREGULERING ØVSTEGJERDA - FRÅSEGN - GNR 183 BNR 105 - ARNFINN VALDERHAUG
SITUASJONSKART - ALTERNATIV 1 OG 2
FRÅSEGN - FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL - DETALJREGULERING - REGULERINGSPLAN ØVSTEGJERDA
Framlegg detaljplan Øvstegjerda_03.09.2015
Detaljplan Øvstegjerda - framlegg planomtale_03.09.2015
Detaljplan Øvstegjerda -framlegg føresegner_03.09.2015
FRÅSEGN FRÅ FOLKEHELSEKOORDINATOR - DETALJPLAN ØVREGJERDA

Saksutgreiing:
Etter vedtak i KKMT 11.06.2015, sak KKMT-056/15, vart framlegg til detaljplan Øvstegjerda

lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 18.06.2015 – 20.08.2015. Utdrag av merknadar blir gjengjeve under:

Arnfinn Valderhaug, innstempla 11.06.2015

Vedlagt to skisser for korleis tomta gnr./bnr. 183/105 kan delast. Alt. 1 syner tre tomter, men byggjegrensa mot aust er trekt nærare kommunevegen mot sør. Dette for lettare å plassere bustad på den tomta.

Alt. 2 er om lag slik som i detaljplanen, men med endra byggjegrense mot sør og med framlegg om at tomta mot sør kan nyttast med to einebustadar i rekkje.

Tilkomst kan løysast på fleire måtar. For alt. 1 er teikna inn veg lagt mellom dei to tomtene mot sør. Denne tilkomsten kan også være eit alternativ om ein ikkje finn at området er eigna til tre tomter.

Når det gjeld å flytte byggjegrensa så er framlegg om det mot sør. Det er 30 km/t - sone i heile området, det skulle difor vere mogleg å endre byggjegrensa og mot sør.

Det er ikkje så stort behov for leikeplassar i området. Det er alt to leikeplassar i området, mellom anna nord for gnr./bnr. 183/512. Det syner seg at leikeplassane er lite brukt og forfell fort. Det er ein betre ide å setje i stand eksisterande leikeplassar. På omtente leikeplass burde kommune vurdere å setje opp ballbinge, til gled for liten og stor. Den vil heilt sikkert bli meir brukt enn ein leikeplass med minimum med utstyr.

Statens vegvesen, datert 08.07.2015

Ingen merknad til at planen vert stadfesta.

NVE, datert 14.07.2015

Har ikkje merknad.

Møte med Skaret velforeining, 07.08.2015

- Avgrensing av planområdet mot sør; Plankontoret såg som naturleg avgrensing å ta med sti/gang- og sykkelveg (GS) på grunn av planteknikk. Med ny plan blir det lettare å sjå kva som er GS på grunn av farge.

- Vegbreidde Øvste Nordstranda og elles i planområdet. Øvste Nordstranda er regulert til vegareal som i gjeldande plan, regplan Skaret 1972001 på austsida av vegen, medan den er utvida med om lag 1,5 m på øvstesida. Vegbreidda er om lag regulert som før, men det er regulert inn meir sideareal (areal til grøft, lys osv.). Dei andre vegane er regulert med dagens minste kommunale standard, 8 m vegareal, med sideareal på 2 m på kvar side. Desse vegane er også plassert mest mogleg i samsvar med bygd veg.

- Skaret vel sitt hovudtema er trygg skuleveg. - Fortetting vil gje auke i trafikken, som alt er høg i området. Ber om at det blir vurdert fartsdemping/stenging av Øvre Nordstranda, eventuelt nord i planområdet.

- Kryss Grødalsvegen/Øvre Nordstranda er ikkje gunstig, naturleg innsteg på fortau er ikkje plassert godt, dårleg sikt opp Grødalsvegen, stor fart, ugunstig parkeringssituasjon ved Utsikten.

- Framlegg til betring av kryss Grødalsvegen/Øvre Nordstranda kan vere å trekkje vegen oppover, for å kunne gje meir plass til parkering ved Utsikten, fartsdumpar for å senke farta

på Grødalsvegen. Oppmodar om å kome med skriftlege innspel innanfor fristane.

Skaret velforeining, innlagt 18.08.2015

Skaret velforeining (Skaret) representerer bebuarar innanfor området som er vist i merknaden, som består av om lag 100 husstandar. Hovudfokus til velforeininga er å bevare og forbetre gode og trygge bu og oppvekstmiljø i området, og leggje til rette for trygg skuleveg. Skaret klagar med dette på detaljplan Øvstegjerda på fortetting i eit eksisterande bustadfelt med frittliggjande einebustadar og tomtestorleik på om lag 1.0 daa. Auka fortetting vil medføre betydeleg trafikk auke på ein veg som alt har stor trafikk. Fartsgrensa er 30 km/t på Øvre Nordstranda, med fartsdumpar på nordsida av Sima krysset. Dei siste åra har det vore generasjonsskifte blant mange av bustadane langs Øvre Nordstranda, det bur nå barnefamiliar i dei fleste av husa langs vegen.

Planframlegget legg til rette for at gnr./bnr. 184/59 kan byggjast med høgare utnytting enn gjeldande plan, men med kategorien frittliggjande bustad. Skaret er skeptiske til at BBF skal ha BYA på 35 %. Alle andre tomte innanfor planområdet har Bya på 30 %, utanom BF3 som alt er bygd og BBK1 som ligg i område med konsentrert småhusbusetnad. Det er ikkje klare grunnar til at bnr. 59 skal ha BYA på 35 %, verken landskap eller nærområde tilsei at denne tomta bør ha høgare BYA enn 30 %.

Syner til norm for fortetting som er ute til høyring; Inntil 30 % for frittliggjande einebustad og dette området ligg i område der ein skal vere spesielt forsiktig med fortetting, då dette området er i hovudsak etablert med villa busetnad. Kommunen må ta norma må ta dette i betraktning, då denne truleg blir vedteken. Tomta er på 2,4 daa og alt over 2 einebustadar på denne tomta blir å sjå på som fortetting. Ber om at Giske kommune innstiller på løyve til 2 einebustadar.

Trafikken i området har auka mykje dei siste åra, både på grunn av nye bustadar (Utsikten) og auka bilpark hjå husstandane. Bygging av 4 einebustadar på BBF og 2 ved BF4, vil medføre ytterlegare forverring av trafikksituasjonen i området. Erfaring er at vegen ikkje bere blir brukt til køyring til eigedomane men også til gjennomkøyring. Syner til norma; Fortetting skal ikkje forringe det eksisterande bumiljøet sine kvalitetar. Det er ikkje gjennomført trafikktryggingstiltak på denne vegen dei seinaste åra, det må på plass før byggjестart av nye bustadar (BBF og BF4).

Krav til tiltak:

1. Miljøfartsdumpar på strekninga frå Simabakken til krysset Øvre Nordstrand/Grødalsvegen før oppstart av tiltak (utbygging). Ved bygging utgjør anleggstrafikk auka fare på grunn av auka trafikk, større fart og store maskiner.

2. Stenge Øvre Nordstranda i Simakrysset (nord i planområdet). Naturleg plass å stenge vegen, bebuarar på kvar side har kort veg til hovudvegar. Føremål med stenging er å få ned trafikkmengde og gje tryggare skuleveg.

3. Bekymring for trafikksituasjonen i krysset mellom Grødalsvegen og Øvre Nordstrand, det er ikkje naturleg plass å krysse denne vegen for fotgjengarar. Ved Utsikten er det dårlege parkeringstilhøve, ofte står det bilar i den smale vegbana. Dette fører til mindre sikt og farlege situasjonar for køyrande. Det er heller ikkje gode avkøyrslar frå parkeringsplassen, det kjem ofte bilar ryggande ut i vegen som skaper farlege situasjonar for både fortgjengarar og bilistar. Ved ytterlegare utbygging og anleggstrafikk må det på plass tiltak her, då dette er hovudtilkomst til planområdet. Vedlagt illustrasjon som syner endring av vegtrase for betre trafikkavvikling ved Utsikten. Kostnadar med sikringstiltak bør utbyggjar og Giske kommune ta ansvar for.

4. Betre skilting av at dette er skuleveg.

Bente R og Erling Urkedal, datert 18.08.2015

Protest mot at BBF blir bygd ut med meir enn to bueiningar. Dette er eit område med frittliggjande einebustadar, tomtestorleik på om lag 1 daa og BYA på inntil 30 %. Fortetting av BBF må ikkje gå på bekostning av eksisterande kvalitetar i området. At utbyggjar ønskjer høg utnytting kan ikkje vere styrande for utbygginga, dette vil forringe buområdet, redusere verdien av eksisterande bustadar og føre til stor trafikkauke. Norm for fortetting som er ute til høyring gjev gode og sterke signal i høve fortetting:

- «*det er ønskelig å stramme inn på den utviklinga som skjer i kommunens fortettingssaker*»
- «*I utgangspunktet bør ein vise varsemd med fortetting*»
- «*det er utarbeid illustrasjon som syner område der ein bør vise ekstra varsemd når det gjeld fortetting*» (Planområde BBF ligg i dette området!)
- *Overordna styrande prinsipp: inntil 30% BYA for frittliggjande busetnad.*
- *Målsetting: Sikre eller forbetre eksisterende kvaliteter i bustadområder.*

For å ta i vare desse punkta er einaste måten å gje løyve til 2 bueiningar i planområdet BBF. Den utlagde fortettingsplanen må følgjast og syne omsyn til dagens bebuarar i området.

Gunnar Lorentzen, datert 19.08.2015

I plandokumenta er det planlagt utvida bilveg frå Skarevegen og ned til gamle Øvstevegen i området som nå er smal gangveg. Dette er svært uheldig då det blir uønska biltrafikk for eigedomane som grensar til den planlagde nye vegen, som i dag er gammal gangveg. Det vil medføre mye støy og forureining i området, samt at delar av underteikna sin eigedom som er lagt ut til sal vil få redusert tomteareal og redusert salsverdi. Utbygging av BBF med 2 stk tomannsbustadar og 2 einebustadar, så vil dette skape store belastningar og negative ringverknadar for heile miljøet, auka press og trafikkstøy, forringa trivsel, dårlegare livskvalitet og redusert verdi for eigedomane. Forståing av ein viss fortetting av BBF, men den som det blir lagt opp til er urimeleg og vil medføre store ulemper for omgivnaden og miljøet og kan ikkje akseptrast. Norm for fortetting er ute på høyring, gjev mange sterke føringar i høve fortetting og av omsyn til den blir teke til følgje i det vidare, med berre å gje løyve til to bueiningar for det aktuelle området. Syner til pbl. der det står blant anna: «at utbyggingen må ikke være urimelig og til ulempe for omgivelsen og alminnelige interesser, og slik stride mot bestemmelsene som er gitt i plan og bygningsloven».

Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 19.08.2015

Det er funne flintdolk datert til 4 400 år sidan like ovanfor stova på Valderhaug gnr./bnr. 183/13 stod, i ei myr, synt i kartet. Dette er ein eigedom som det er frådelt mykje frå og der funnstaden kan ha lege om lag nord for nordaustre del av planområdet., i areal som relativt nyleg er bygd ut. Det er også gjort funn av trinnøks frå eldre steinalder nordafor og det har vore eit stort røysfelt oppe i utmarka, no i hovudsak utbygd. I ikkje utbygde område merka med turkis i kart 2gnr./bnr. 183/105, 227 og del av 948 og planlagt leikeplass utan gnr./bnr. (f_L_1 i framlegg til plankart) ligg det føre krav om

arkeologisk registrering, jamfør kulturminelova §§ 9 og 10, før det kan gjevast uttale til planen. Planen kan ikkje godkjennast før slik registrering er utført. Tiltakshavar pliktar å dekke kostnadar til registreringa og lyt tinge registreringa skriftleg i god tid før ho er ynskt utført. Omfang er rekna til om lag 30 000 for inntil 3 dagar i felt, to dagar rapportarbeidd samt om naudsynt ei dateringsprøve. Skog må vere rydda på bnr. 277. Maskin vil trengast 2. dag og må tingast direkte.

Barn og unge sin representant, datert 20.08.2015

Bustadområdet har smale tilkomstveggar, Øvre Nordstranda vil vere hovudtilkomst for bustadane. Dette er ein sentral skuleveg for mange barn og unge. Vegen har fartsdumpar nord for Simavegen. Det vil i barn og unge sin interesse at heile Øvre Nordstranda får fartsdumpar som tryggingstiltak. Planen tek omsyn til barn og unge sine interesser på ein god måte når det gjeld leikeareal, då leikeareal er sikra ved utbygging av bustadområda.

Arnvid Nordstrand, datert 18.08.2015

Kommentar til planomtalen:

- På side 7, pkt Felles leikeplass, f_BUL. Det står; Det vert sett krav om opparbeiding av dette området før bruksløyve/ferdigløyve blir gjeve for boliger på BKK_1. Dette må vere feil og at referansefeltet skal vere BBF.
- På side 7, pkt f_V_1. Dette må vere feil referanse til felte BF_4 og BF_5. Det skal vel stå f_L_1

Kommentar til føresegner:

- På side 2, § 3.1.2: Opparbeiding av felles leikeareal f_BUL. Det står; Før det gis bruksløyve for nye bueiningar innanfor området BKK_1 Dette må vere feil og at referansefeltet skal vere BBF.
- På side 3 § 3.1.3: Opparbeiding av felles leikeareal f_L_1. Det står i påfølgjande tekst referanse til leikearealet F_V_1; Dette må vere feil og at referansefeltet skal vere f_L_1 som i overskrift.
- På side 5, § 4.3: Leikeplass, felles f_BUL og felles F_V_1. Skal det stå f_L_1 her?

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 20.08.2015

Det kjem fram i planomtalen at planområdet ligg i eit område med marine strandavsetningar. Dette kan vere ein indikasjon på ustabile grunnforhold. Planområdet ligg i eit eksisterande bustadområde, der det tidlegare ikkje er rapportert om ustabile massar. Det blir skrive i planomtalen at det skal utførast geotekniske undersøkingar dersom det er mistanke om eller påvist ustabile massar under bygging. Dette må sikrast gjennom føresegnene.

Møre og Romsdal fylkeskommune.(FK)datert 03.09.2015

Syner til fråsegn av 19.8.2015 med krav om arkeologisk registrering i deler av arealet før endeleg uttale angående fornminne. Kommunen har gjort FK merksam på at den nedre biten FK ynskjer å registrere, var del av ein reguleringsplan for nokre år sidan og det vart då ikkje kravd arkeologisk registrering frå FK si side. Gjennom ny regulering har FK formelt sett eit nytt høve til å vurdere om det er behov for arkeologisk registrering. FK gjer dette stort sett berre dersom det er ny kunnskap/metodikk som stiller saka i anna lys. FK finn utifrå behov for å likehandsame desse planane, å trekke krav om arkeologisk registrering for nedre del. Registreringskravet var i utgangspunktet svært lågt, og berre helvta av aktuelt areal - som har mindre potensial enn det som er trekt ut - står då att. FK finn difor å trekke registreringskravet som heilskap. Planen har ei føresegn, §3 bokstav g, som inneber at dersom funn kjem fram under arbeid, pliktar ein etter jfr. kulturminnelova § 8 andre ledd å stogge arbeidet og ta kontakt for avklaring.

Merknad frå folkehelsekoordinatoren blir ettersendt når den ligg føre.

Heimelsgrunnlaget

Plan- og bygningslova kap. 12.

Økonomiske konsekvensar:

Små.

Vurdering:

Byggjegrense mot aust på gnr./bnr. 183/105 er ei vidareføring av byggjegrenser i opphavleg plan for området. Byggjegrensa langs heile Øvre Nordstranda har lik avstand frå vegen, for største delen av eksisterande busetnad er det bygd innanfor denne. Det er berre nokre få tomter som det ikkje er bygd på, som det vil vere aktuelt å byggje nærare vegen på. Det er difor ønskeleg å vidareføre om lag same byggjegrense som i opphavleg plan, for å oppretthalde uttrykket av denne vegen og vidareføre avstandane til busetnaden frå vegen. Tidlegare var dette ein hovudveg på Valderøya, denne historikken bør ein ta med vidare. For vegane Øvstegjerdet og Nesgjerdet er byggjegrensa redusert til 4 m frå regulert veggrunn, desse vegane har mindre trafikk, det er bygd tettare inntil vegen og gjev eit heilt anna uttrykk. Men det viktigaste argumentet for å endre byggjegrensene langs Øvre Nordstranda er at ein burde ha sett ei større strekning under eitt dersom var aktuelt å endre byggjegrensa, i alle fall for Øvre Nordstranda, som er i hovudsak samleveg.

Å leggje til rette for fleire tomter enn i framlegg til offentleg ettersyn er ikkje ønskeleg. For betre arrondering av tomtene i BF_4, blir det i føresegnene lagt inn at regulerte eigedomsgrenser er retningsgivande, eksakt oppretting av grense vil skje ved oppmåling. Alternativ vegføring med å flytte f_V_1 inntil regulert eigedomsgrense på 183/105 vil medføre dårlegare utnytting av bnr. 1202 på grunn av behov for meir vegareal til køyreareal for å kome på nordsida av tomta, der det vil vere naturleg å parkere. På nordsida vil det vere best plassering av eventuell garasje på bnr. 1202 også. Plankontoret vurderer at tilkomst til ny tomt og bnr. 1202 ligg best plassert som regulert i framlegget.

Det er i planområdet og nærområdet marginalt med leikeplassar. Det er difor sterkt ønskeleg å setje av meir areal til leikeareal. Etter måten blir det rimeleg leikeareal, når det mest truleg er

kommunen som eig arealet. Det er i plandokumenta lagt opp til at dette området kanskje i framtida kan bli kvartalsleikeplass for området, det avheng av at nettstasjonen blir flytta. Det blir i føresegnene opna for at den kan flyttast til grønt areal vestafor dagens plassering.

Skaret velforeining var i møte med kommunen 07.08.2015, der fleire tema var diskutert. Det bli vist til vedlagt referat over. Utbygging i planområdet vil medføre 7 nye bueiningar som skal inn på Øvre Nordstranda, totalt kan det bli 9 frittliggande bueiningar og 3 bueiningar som konsentrert småhusbusetnad. KKMT har i samband med utlegging av plandokumenta lagt føringar for utnytting av BBF. Dette er eit tydleg styringssignal til administrasjonen. Plankontoret er også av den oppfatning at det er tilrådeleg å opne for fire bueiningar innanfor BBF, i tillegg til tomtene ved BF_4 og 5. Ei slik utbygging som det er lagt opp til vil gje relativt liten auke i trafikk, når ein ser på området. Sjølv om fortettningsnorma ikkje er handsama politisk anna enn til å bli lagt ut til offentleg ettersyn, blant anna er tomtestorleik innanfor norma, med minst 600 kvm. per tomt, det skjer med detaljregulering og slik denne fortetting er lagt opp vil den ikkje forringe bumiljøet sine kvalitetar. I samfunnsdelen er det lagt føringar for utnytingsgraden, for frittliggande einebustad skal BYA vare på inntil 30 %. 35 % BYA for tomta heng igjen frå opphavleg framlegg til politisk handsaming for offentleg ettersyn, då det var opna for inntil 6 bueiningar. Etter både innspel og overordna plan bør den bli redusert til 30 % BYA, og ha same utnytting som tilsvarande område elles i planen. Merknaden frå Skaret velforeining er oversendt vegansvarleg i kommunen, jamfør krav til tiltak. Vegtekniske tiltak som fartsdumpar og stenging av veg kan gjerast utavhenging av detaljregulering. Utbetring av veg ved bustadområdet Utsikten vil vere ein meir omfattande prosess, med både omregulering av veg, grunnkjøp og anleggsarbeid. Framlegg til omlegging ville ha gjeve tryggare skuleveg.

Både administrasjonen og ikkje minst politikarane har redusert utnyttinga av området BBF. Kommunen har per i dag ikkje gode nok styringsdokument/planar for å handsame bustadpresset som har vore i kommunen, og spesielt på Valderøya. I samband med rullering av arealdelen har arbeidet med dette starta opp, men det er tunge prosessar som tek tid.

Øvstegjerda skal framleis vere stengd for gjennomkøyring til Grødalsvegen og Joteigen. Øvstegjerda og Nesgjerdet blir regulert om lag som vegen er bygd, men det blir sikra sideareal. Vegareal for desse vegane er kommunen i hovudsak alt eigar. Denne planen går inn på eigedomen 183/175, men går i grensa til denne. Plandokumenta har ikkje vore utforma heilt i samsvar med kvarande ved offentleg ettersyn. Etter vedtak i KKMT før offentleg ettersyn vart føresegnene endra til at det kan byggjast 4 frittliggande einebustadar, med ei bueining kvar i BBF. I planomtalen stod det 2 tomannsbustadar og to einebustadar. Planomtalen vil før oversending til politisk handsaming bli justert i samsvar med føresegner. Ei utviding med 7 bustadar innanfor planområdet, som soknar til Øvre Nordstranda, vil ikkje vere urimeleg eller vurdert til å vere til noko ulempe for omgivnaden eller alminnelege interesser. Og heller ikkje stride mot bestemmelsar gjeve i pbl.

Møre og Romsdal fylkeskommune varsla krav om arkeologisk registrering av ubygdde tomter. Etter dialog med kommunen vart krav om registrering trekt for område BBK, sidan dette området relativt nyleg har vore regulert. Etter ny vurdering har fylkeskommunen trekt krav om arkeologisk registrering for heile planen. Delvis på grunn av lite funn potensial på dei vestlege tomtene, men også at det i føresegnene er krav om at dersom ein finn noko som kan vere automatisk freda kulturminne, skal kulturavdelinga hjå fylkeskommunen bli varsla.

Føresegnene blir endra når det gjeld eventuelle funn av fornminne, det blir lagt inn heimel frå kulturminnelova, som inneber at dersom funn kjem fram under arbeid, pliktar ein jamfør kml § 8 andre ledd å stogge arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga hjå fylkeskommunen for avklaring.

Barn og unge sin representant opplyser om at Øvre Nordstranda, som Skaret velforeining også gjer, at vegen er skuleveg for mange barn og unge. Det er fartsdumpar nord for Simavegen, men det vil vere i barn og unge sine interesser at heile Øvre Nordstranda får fartsdumpar som tryggingstiltak. Planen tek omsyn til barn og unge når det gjeld leikeareal.

Det har kome inn nokre skrivefeil i plandokumenta, det blir vist til merknad frå Arnvid Nordstrand. Desse vil bli korrigert og resten av plandokumenta blir kvalitetssikra for å luke vekk eventuelle feil.

Føresegnene blir endra med tillegg for krav om geoteknisk undersøking dersom det er mistanke om eller blir påvist ustabile massar under bygging.

For BBK_1 blir det sett same krav til MUA som for BBF; Det vert sett krav om MUA på minst 80 kvm. per bueining, der minst 15 kvm. skal vere eksklusivt (privat). Areal til MUA skal ha gode kvalitetar (støy, skjerming, vind m.m.). Det er i tillegg gjort presiseringar i føresegnene.

Endringar av plandokument:

Plankart:

- Endre BYA for BBF til 30 %.

Føresegner:

- Leggje inn for BF_4: Regulerte eigedomsgrenser er retningsgivande, oppretting av nye grenser skjer ved oppmåling av grenser.
- Lagt inn heimel frå kulturminnelov kml § 8, andre ledd) om plikt ved funn til å stogge arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga hjå fylkeskommunen for avklaring
- Nettstasjon kan flyttat til annan veggrunn, grøntanlegg, vest for dagens lokalisering.
- Side 2 § 3.1.2: Referanse blir endra til BBF i staden for BBK_1.

- På side 3 § 3.1.3: Referanse blir endra til f_L_1 i staden for f_V_1.
- På side 5 § 4.3: Referanse blir endra til f_L_1 i stadenfor f_V_1.
 - Lagt til i fellesføresegner: Dersom det er mistanke om eller vert påvist ustabile massar i utbyggingsområdet, skal det gjerast ei grundigare kartlegging av grunnforholda i samband med byggjesak.
- Det kan setjast opp nettstasjon på annan veggrunn, grøntanlegg. Det vert føreset at avstandskrav på grunn av elektromagnetisk stråling til varig busetnad vert stetta.
 - Endre BYA for BBF til 30 %.
- Tilføyning til BBK_1: Det vert sett krav om MUA på minst 80 kvm per bueining, der minst 15 kvm skal vere eksklusivt (privat). Areal til MUA skal ha gode kvalitetar (støy, skjerming, vind m.m.).

Planomtalen:

- Endre omtale av BBF slik at den er i samsvar med føresegner.
- På side 7, pkt Felles leikeplass, f_BUL: Krav om opparbeiding før bruksløyve/ferdigløyve blir endra til BBF.
- På side 7, pkt f_V_1. Referanse til felte BF_4 og 5 blir endra til f_L_1.

Med justeringar av plandokumenta, som ikkje er så omfattande at det er behov for nytt offentleg ettersyn, vurderingar over og i planomtalen, kan plandokumenta bli oversendt politisk handsaming for eigengodkjenning.

Innstilling:
Giske kommunestyret eigengodkjenner i medhald av pbl § 12-12 framlegg til detaljplan Øvstegjerda, datert 03.09.2015, planomtale datert 03.09.2015 og føresegn datert 03.09.2015.

10.09.2015 Komité for kultur, miljø og tekniske saker
Laila Hilde Valderhaug ba om vurdering av habiliteten sin. Ho vart kjend ugild.

KKMT- 084/15 Vedtak:



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken	Leilighetspakken	Hyttepakken
	<i>For eiendommer med felles bygningsforsikring</i>	
Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.
18 900,-	9 900,-	18 900,-
	<i>Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.</i>	

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



Les mer om Boligkjøperpakken

I samarbeid med  Söderberg & Partners

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Øvre Nordstranda 18, 6050 VALDERØYA. Gnr. 184, bnr. 59, i Giske kommune, oppdragsnr.: 83240091
Megler: Jon Kristian Røsok, mobil: 91 73 83 52, e-post: jon@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge 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 BUDGIVNING

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

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. 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).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at 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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Jon Kristian Røsok

Daglig
Leder/Eiendomsmegler
MNEF
91 73 83 52
jon@proaktiv.no

PROAKTIV

proaktiv ålesund

Kongens Gate 2, 6002 Ålesund, 91 73 83 52, jon@proaktiv.no