

PROAKTIV

Enebolig med potensial på stor tomt

Svært attraktiv og barnevennlig
beliggenhet

ØVRE SKJONG 9





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



SKJONG

På Skjong har det de siste årene blitt et mer og mer attraktivt boligområde. Med nærhet til det aller meste, og like over veien er det busstopp, og er det utenfor rutetidene har du tilgang til garasje.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Øvre Skjong 9, 6050
VALDERØYA

Gnr./Bnr.: Gnr. 186, bnr. 296, i VALDERØYA
kommune

Prisantydning: 2.990.000,-

Omkostninger: 94.000,-

Totalpris: 3.084.000,-

Kommunale avgifter: 12.315,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1983

Soverom: 3

BRA: 141 m²

BRA-i: 118 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering gjøres i
garasje og på eiendommen.

Tomt: 1113.1 m²

Energimerke: GUL E

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	20	40	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
47	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 befaring, så dette er en megler som kan det han driver med. Han var på telefonen rett etter visning og veiledet godt under budrunde samt i tiden etterpå. Jeg anbefaler Jon Kristian på det varmeste.

Linda Mari E Hatmosøy, 12. oktober 2023.

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

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

Adrian Stausland, 21. august 2023.

"De såg heimen vår"

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

Ragnvald Sindre Roald, 14. august 2023.

"Strålende fornøyd med prosessen og resultatet"

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

Henriette Gjørtz Howden, 23. desember 2022.

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

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

Arild Ulvestad, 26. oktober 2022.

"God oppfølging"

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

Michel Tollås Nation, 27. januar 2022.

”

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

Daglig Leder/Eiendomsmegler:
Jon Kristian Røsok



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

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

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet

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

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

Proaktiv Ålesund

Kongens gate 2, 6002 Ålesund

Tlf.:

E-post:

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

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

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

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

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



VALDERØYA

Kommune: VALDERØYA / **Område:** 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

På Skjong har det de siste årene blitt et mer og mer attraktivt boligområde. Med nærhet til det aller meste, og like over veien er det busstopp, og er det utenfor rutetidene har du tilgang til garasje med enkel tilkomst som sikrer at dagens gjøremål går unna på null komma svisj.

Området består i hovedsak av tilsvarende eneboliger og tilhørende garasjer og uteområde. Den sørvendte orienteringen sikrer en fantastiske solforhold fra tidlig morgen til sent på kveld. Live ved har man turområder og stier som kan ta deg rundt hele øya, enten på fjellet eller på tursti.

Her på Skjong skal du føle deg trygg på at du får en god hverdag og at du kan nye sommeren på verandaen. Etter en tur og personlig rekord tur/retur Signalen (231 moh) skifter du til tøfler, og rusler rolig ned mot moloen der du fritt kan velge mellom



OFFENTLIG TRANSPORT

Skjong nordre Linje 3	3 min 0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	8 min

DAGLIGVARE

Kiwi Valderøy PostNord	8 min 0.7 km
Bunnpris Valderøy PostNord, søndagsåpent	20 min 1.8 km

VARER/TJENESTER

Kremmergaarden Butikksenter	12 min
Apotek 1 Giske	20 min

SPORT

Syvermarka Ballspill	10 min 0.9 km
Valdervoll friidrett/fotball Fotball, friidrett	14 min 1.3 km
Sprek365 Valderøya	12 min
Giske Treningssenter	5 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



bomba eller et godt gammeldags stup ut i sjøen for et forfriskende bad.

Barna bør beregne cirka 25 minutters gange til barneskolen, og rundt 20 minutter til ungdomsskolen. Dersom man vil spare på skoene, suser man raskt av gårde på el-sparkesykkel samme vei på trygge og oversiktlige gangveier. For de yngste er det flere barnehager på øya, der nærmeste er Skjong barnehage. Ellers finnes det andre alternativer i Daggr

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

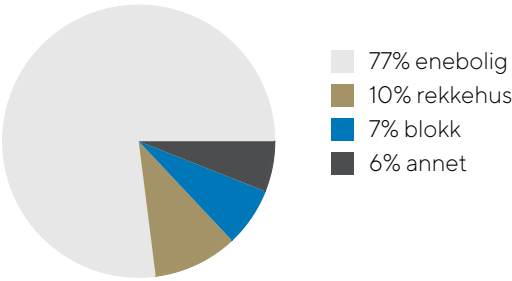
barnehage, Myra barnehage og Gnist barnehage. Alle med avdelinger for den neste generasjonen fra 0-6 år. Det er mellom 10 og 30 minutters gange til alle disse.

I Ålesund og området finnes det likefullt gode turmuligheter. På Sukkertoppen, på Tueneset eller på tur til Høgkubben. Det finnes rett og slett noe for alle!

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig, og bussholdeplass i begge retninger er bare et par gode steinkast fra egen dørstokk. Her går bussen fra Valderøya til Ålesund sentrum og til Vigra, Giske, Godøya. Bussrute 672 og 673 går på det aller hyppigste hver halvtime til Ålesund sentrum hvor det enkelt finnes videre forbindelser til Moa, Langevåg og ellers i distriktet. Fra Fergekaia er det sågar hurtigbåt til både Hareid og Nordøyane.

På Ytterland finner man kafé, dagligvarebutikk og blomsterbutikk, samt overnattingstilbud. Her er det også trafikknutepunktet som tar deg hvor enn du måtte trenge. I Ålesund sentrum og på Moa finner du alt du ikke visste du trengte, som ikke finnes på Valderøya. Her har du eminente spisesteder, Vinmonopol, klesbutikker, kjedebutikker og ikke minst nisjebutikker.

BOLIGMASSE



XL, Zuuma, Sjøbua, Happy elefante, Nonna Lina, Molo Brew, Bryt Tapas, Bro, Anno og Apotekergata no 5. er boen av spisestedene som finnes i sentrum og på slutten av kvelden sikrer hurtigbåten en trygg retur hjem på bare 10 små minutter. Siste strekning fra fergekaia på Valderøya og hjem rusler du enkelt med hjelp av apostlenes hester, selvsagt på trygge gangfelt og lite trafikkerte gater.

En 20 minutters biltur og du befinner deg på Moa kjøpesenter, hvor det finnes gratis innendørs parkering, over 140 butikker og noe for enhver smak.

Alt dette i umiddelbar rekkevidde, og da har vi enda ikke gått gjennom friluftsmulighetene i området. Kort unna eiendommen finnes Signalen, hvor man har flere ruter å velge mellom. På Molnes på Vigra finnes Molnesfjellet hvor man kan se langt ut i havgapet. Her kan man velge å gå rundt fjellet eller bestige det om eventyrlysten er på topp. På Godøya finnes Storhornet hvor man kan gå opp fra Juv,

SKOLER

Valderøy barneskule (1-7 kl.) 454 elever, 23 klasser	6 min 2.8 km
Giske skule (1-7 kl.) 89 elever, 7 klasser	7 min 4 km
Giske ungdomsskule (8-10 kl.) 345 elever, 28 klasser	23 min 2 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	12 min 11.7 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	13 min 10.9 km

BARNEHAGER

Skjong barnehage (1-5 år) 57 barn	3 min 0.3 km
Myra barnehage (1-5 år) 38 barn	17 min 1.6 km
Daggry barnehage (0-5 år) 71 barn	6 min 2.6 km



barneskolen eller Alnes. Gå rundt vannet, til Rantane eller nyt panoramautsikt over nærområdet fra den 497 meter høye toppen. I tillegg finnes det fine turstier langs fjellet.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Skjong hovedsakelig bestående av eneboliger og tomannsboliger.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Se beliggenhetsbeskrivelsen og ellers informasjon på Giske kommune sine sider.

VELKOMMEN TIL ØVRE SKJONG 9

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Parkering gjøres i garasje og på eiendommen.

Tomtestørrelse

1113 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er tilnærmet flat. Den er opparbeidet med gruset avkjørsel og biloppstillingsplass foran garasjen. Hage med gressplen foran huset.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Eneboligen er fra 1983. Grunnmuren er av betong, og ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre. Vinduene og verandadørene har karmen av tre og isolerglass. Hoveddøren og døren mot vaskerommet har karmen av tre og malte dørbord med vindusfelt. Det er leddport av tre mot garasjen. Foran 1. etasje mot sør/vest er det en markterasse av trekonstruksjoner. Denne har dekke av impregnerte terrassebord og rekkverk av tre. Foran loftet mot sør/vest er det en overbygd understøttet veranda av trekonstruksjoner. Denne har spaltegulv av terrassebord og rekkverk av tre. Saltak av trekonstruksjoner tekket med pappshingel.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt

TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 6 stk. TG3, 12 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Nedløp og beslag: Deler av takvannet ledes til terrenget ved grunnmuren. Usikkert hvor øvrig takvann ledes. Det er ikke snøfangere langs takfoten. Dette var et krav da taket ble lagt om i 2015.

- Takkonstruksjon/loft: Det er spor etter tidligere lekkasje ved pipen, fuktmerker på oversiden av himlingsplate ved loftsluke/pipe. Isolasjonen, ca. 1 kvm, er fjernet her. Det har vært lekkasje ved en luftehatt på takside sør/øst. Tilkost via en luke i raftekottet.

- Innvendige overflater: Himlingsplatene over bod og vaskerom i 1. etasje har fuktskader etter en tidligere lekkasje ved en luftehatt. Gulvet på kjøkkenet er slitt. Øvrige innvendige overflater er i normal stand, men er av eldre dato.



**GJENNOMGANG AV
BOLIGEN**

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



- Bad (1.etasje), generell: Badet oppfyller ikke gjeldende krav til våtrom. Gulvbelegget er svidd etter varme fra varmekabel. Det er utettheter mellom gulvbelegg og vegger. Det er utetthet mellom gulvbelegg og sluk.
- Vaskerom, generell: Vaskerommet oppfyller ikke dagens krav til våtrom. Malt betonggulv og malte trefiberplater på vegger er ikke tilstrekkelig vanntette. Overgangen mellom gulv og sluk er ikke vanntett. Sluken nærmer seg sin forventede levetid.
- Bad (loft), generell: Badet oppfyller ikke dagens krav til våtrom. Deler av gulvet har lite fall til sluk. Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren ble målt til ca. 5 mm. Det er påvist en plastsluk av eldre type i gulvet. Ikke synlig membran eller slukmansjett, her er det trolig lagt underliggende banemembran. Tettesjiktet har oppnådd sin forventede levetid.

Boligen har fått følgende TG2:

- Takteking: Det er en del mose på taksiden mot nordvest. Dette kan føre til redusert levetid for tekkingen.
- Veggkonstruksjon: Fasadene er malingslitt og står foran overflatebehandling. Utskifting av enkelte kledningsbord må påregnes. Perforert beslag i underkant av kledningen har begynnende rustdannelser.
- Vinduer: Vinduene er ca. 42 år gamle og har en del slitasje både ute og inne. Enkelte spor etter kondens på innvendige vindusrammer. Påvist to punkterte isolerglassruter.
- Dører: Hoveddøren er malingslitt, ellers i normalt god stand i forhold til alder. Døren mot vaskerommet er generelt slitt. Dørbladene på verandadørene er preget av fukt. Det er montert plater på utsiden av verandadørene som reparasjon, men dørene står foran utskifting i løpet av kort tid.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er ikke montert beslag i overgangen mellom veranda/terrasse, og tilstøtende del av ytterveggen.
- Innvendige dører: Litt slitasje på enkelte dører. "Slakk" i låskasser.
- Vaskerom, tilleggende konstruksjoner våtrom: Vaskerommet har fuktskader etter tidligere lekkasje fra en takhatt. Dette, sammen med rommets generelle tilstand, tilsier total fornying selv om fuktigheten nå har tørket veg.
- Kjøkken, overflater og innredning: Det er en del slitasje på skapfrontene.
- Vannledninger: Vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.
- Avløpsrør: Avløpsrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid. Røret for lufting av avløpssystemet er demontert og ender inne på et raftekott på loftet. Dette har trolig sammenheng med tidligere lekkasje fra en takhatt. Eldre

rørdeler ligger inne i huset. konsekvens er lukt av kloakk, og mulig kondensering på kalde dager, i raftekottet.

- Fuktsikring og drenering: Dreneringen har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: De utvendige vann- og avløpsrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Tekniske installasjoner:

- Vannrør av kobber
- Stoppekran og måler for vann bak varmtvannstanken i garasjen
- Avløpsrør av plast
- Naturlig ventilasjon med spalteventiler og klaffventiler
- Varmtvannstank på ca. 200 liter i garasjen
- Skjult elektrisk anlegg
- Skrusikringer
- Varmekabler i badegulvene
- Røykvarslere og brannslange på vaskerommet

Bygningssakskyndig
Henning Gartz (befaringsdato: Torsdag, 12. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger tok over boligen i 1996, og har benyttet denne som sekundærbolig. Han har bodd i den i korte perioder de siste 30 årene. Han har svart følgende i sitt egenerklæringsskjema:

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja: Fukt i vegg på dusjen i første etasje, mer enn 30 år siden. Byttet sponplate og isolasjon i vegg mot soverom, installert dusjkabinett.

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja: Lekket vann inn gjennom en ventilasjonshatt på taket, inn i taket på boden i første etasje.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja, nytt arbeid i 2015 av faglært (Nordstrand Bygg1 AS): Skiftet tak-singel plater, takrenner og ventilasjons hatter i 2015.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, nytt arbeid i 2025 av faglært (Giske Elektro): Koblet av lampe på kjøkken og installerte ny.

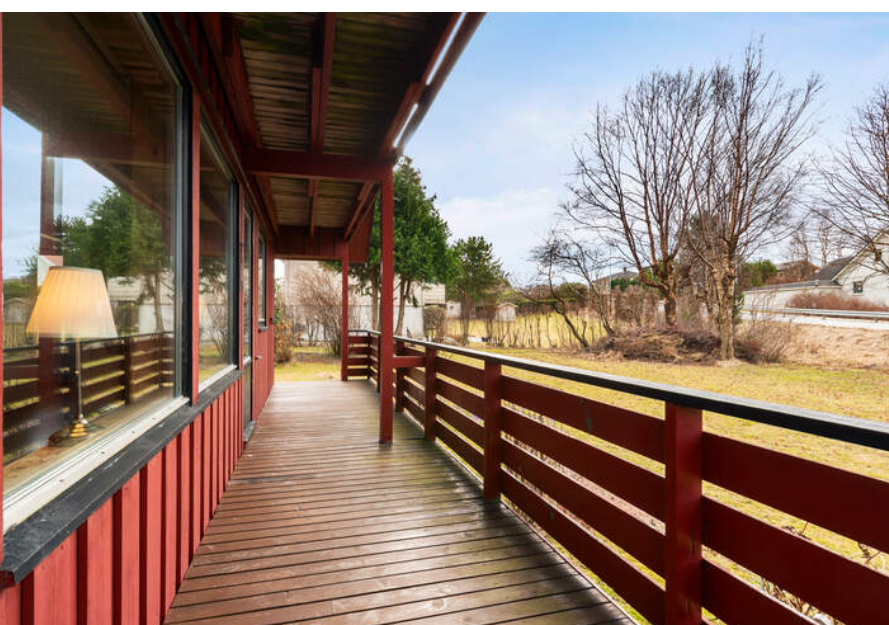
19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Ja: Mus på kryploftet.





VESTVENDT VERANDA OG TERRASSE

Kanskje fristende og utvinde terrassen?



VELKOMMEN INN!

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



Innhold

Eneboligens hovedetasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom, bod og to soverom.

Boligens loft: Gang, bad, bod og to soverom.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 74 kvm

BRA-e: 23 kvm

Total BRA: 97 kvm

2. etasje

BRA-i: 44 kvm

Total BRA: 44 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 14 kvm

2. etasje: 7 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen til Øvre Skjong 9 - en oppussingsklar enebolig med tilhørende garasje på Skjong.

Boligen er fra 1983 og det bærer boligen tydelig preg av. Det er

gjort en rekke tiltak for å holde boligen vedlike de siste årene, men den nevenyttige som overtar huset må være forberedt på at det må legges ned både innsats, svette og tårer for at det skal bli prikkfritt igjen. Huset er av typen Blindheimshus og går over to etasjer. Tomten er romslig, har beplantning og svært gode solforhold.

Her bor man godt i et attraktivt boligområde med kort vei til turområder på Signalen, til skøyteis på vinterstid og ikke minst med barnehage bare hundre meter unna. Boligen ligger vestvendt og har solen hele året og hele dagen. Her kan man flytte seg rundt boligen og sitte skjermet for vær og vind i stor grad.

Garasjen er på 23 kvm og har plass til både bil og oppbevaring. Herfra er det kort vei til inngangspartiet som er flislagt. Fra inngangspartiet har du enkel tilkomst til vaskerom - men her er det stor sannsynlighet for at både vegger og tapet ryker?

Det er tre soverom i boligen som alle ligger i boligens andreetasje. Det er også to bad, ett i hver etasje. Her må det påregnes totalrenovering da begge badene er fra byggeåret og ikke tåler dagens skikk og bruk.

Stuen og kjøkkenet går i en delvis åpen løsning som en L-form hvor man får gode arbeidsforhold, gode lysforhold og direkte utgang til terrasse. Fra husets andreetasje har man også en veranda som gir utsikt mot Godøyfjellet og mot sjøen.

Tomten er på godt over ett mål og har muligheter for trampoline, fotballspilling og barnelatter. Her kan du styre med oppussing samtidig som ungene løper fritt i gaten og på



Tredimensjonale plantegninger.



tomten.

Ta med deg hammer, målebånd og en optimistisk tilnærming – klinkekulen kan du legge igjen hjemme.

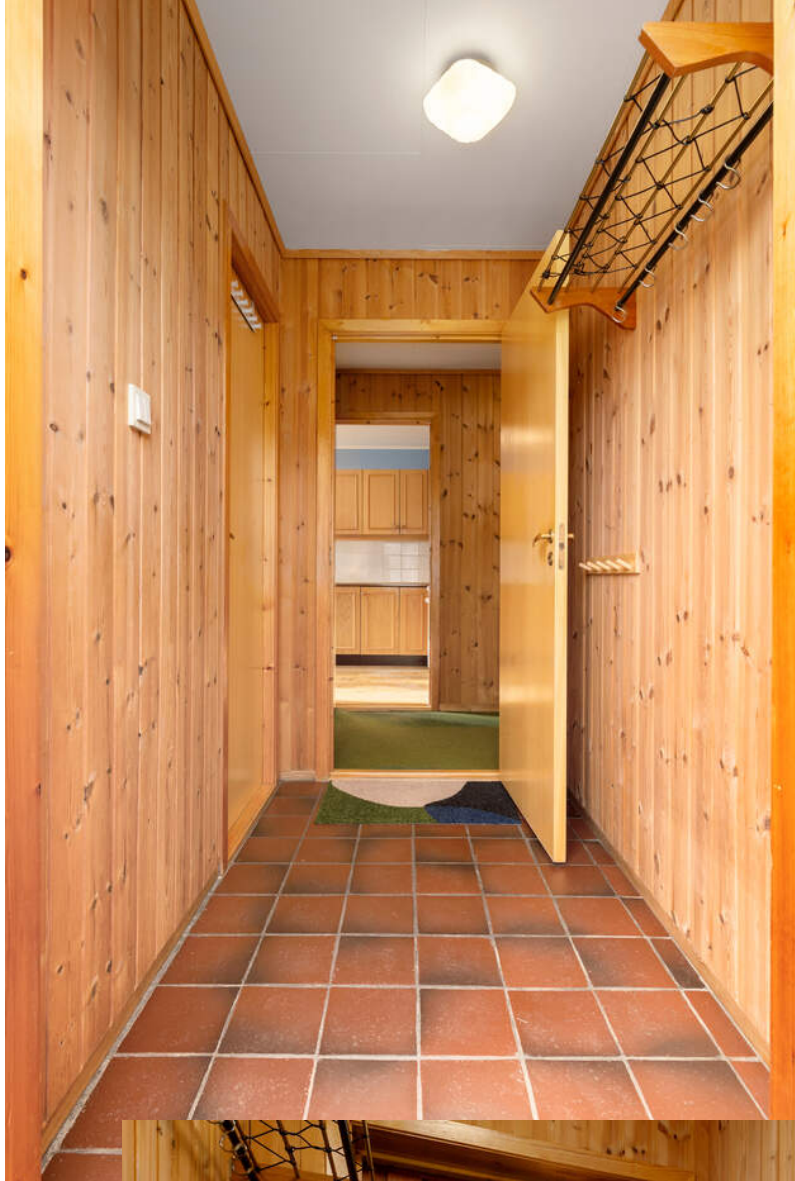
Velkommen til en hyggelig visning – husk påmelding.

Oppvarming

Boligen varmes opp gjennom varmekabler i badegulvene, vedovn i stuen og ellers elektrisitet.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven



DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

Entré og gang med gode muligheter for oppheng og oppbevaring.



BOLIGENS SOSIALE ROM



ROMSLIG STUE

Store vindusflater som sørger for mye naturlig lysinnslipp. Plass til spise-stue.







SPISESTUE



KJØKKEN

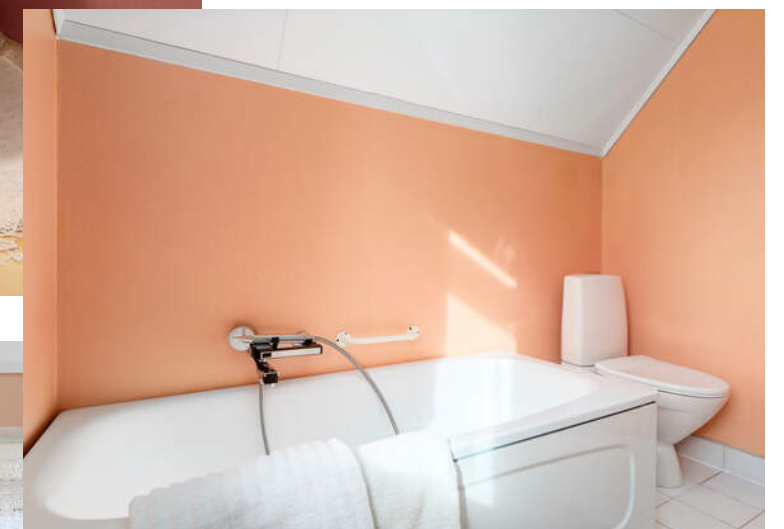
Kjøkkeninnredningen har fronter av lakkert eik og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål. Plass for komfyr og kjøl/fryseskap.





BAD I BEGGE ETASJER

Badet i hovedetasjen har wc og dusjkabinett. Badet på loftet har flislagt gulv, servant og badekar.



SOVEROM

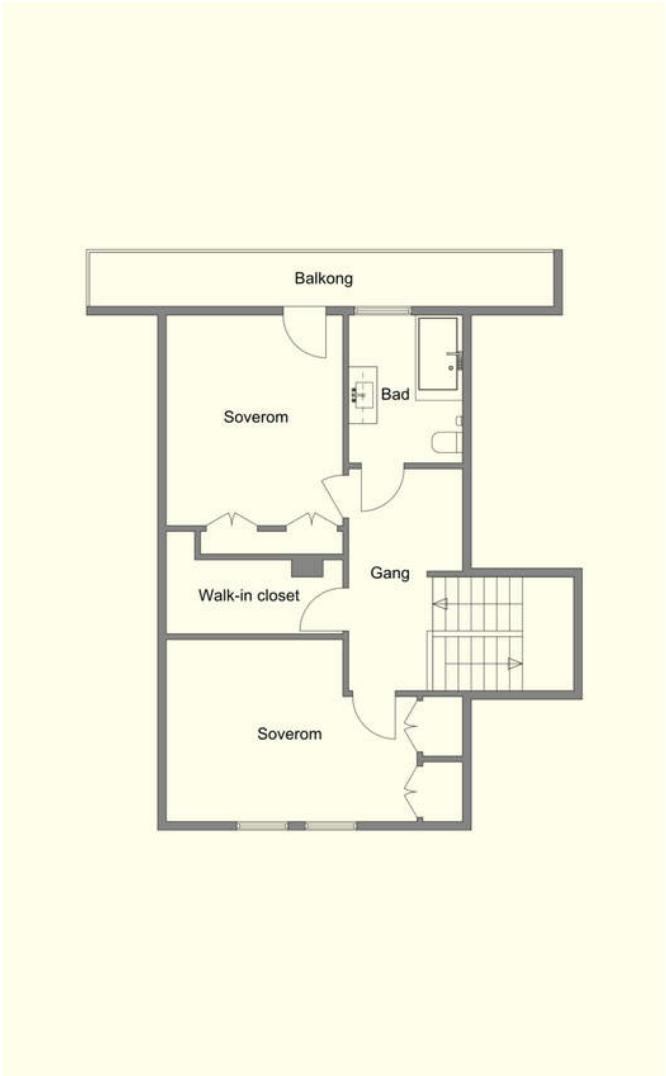
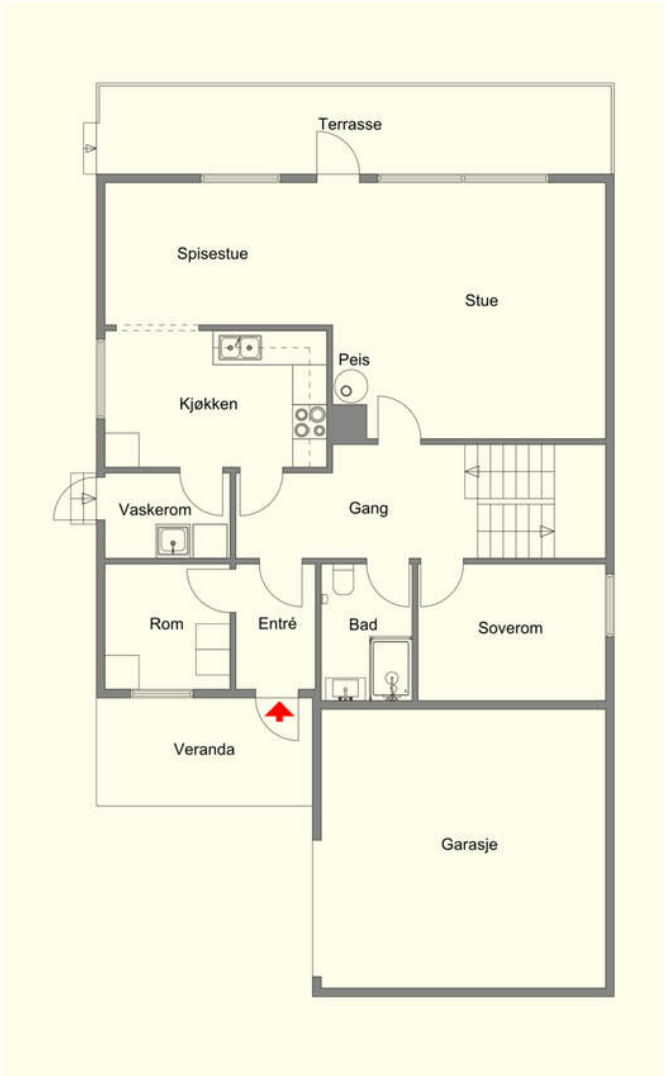
Det er tre soverom i boligen. Et i hovedetasjen og to på loftet.





PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. Denne boligen har installert vannmåler, og siden boligen nærmest stod ubruk i 2025 er de kommunale avgiftene svært lave. De kommunale avgiftene varierer alt etter hvor mye vann en bruker.

Kommunale avgifter

12.315,- for 2025

Eiendomsskatt

4.890,- for 2025

Info eiendomsskatt

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

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av

formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Selger opplyser om at han har et årlig strømforbruk på ca. 17.000,- og en årlig bygningsforsikring gjennom IF på kr. 7.635,-.

Diverse

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige – formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS – markeds plasser på nett, Schibsted – markedsføring i SOME, Eiendomsverdi – formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.



OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 09.08.1983 med vilkår om at det ble søkt om ferdigattest når følgende arbeider var utført: Utvendig puss mur/bordkledning/div. listing innvendig, verandarekkverk i 2. etasje, kobling av nedløpsrør, feielluke minimum 30 cm fra trevegg, ventilasjon fra vaskerom/bad i 2. etasje, diverse arbeid (maling og tapet). I tillegg måtte ikke ildsted monteres eller tas i bruk før det var meldt og godkjent av branntilsyn/feiier. følgende vilkår. Det er uvisst om alt dette er utført. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. De godkjente og byggemeldte tegningene av boligen stemmer med dagens bruk.

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1532/186/296:
15.07.1982 - Dokumentnr: 104580 - Erklæring/avtale Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Denne omhandler at kommunen har rett til å foreta graving på tomten for utbedring av tekniske anlegg.

21.11.1996 - Dokumentnr: 15042 - Forkjøpsrett Rettighetshaver: Annfrid Moltu Brende, f. 24/6-27
21.11.1996 - Dokumentnr: 15042 - Borette Rettighetshaver: Annfrid Moltu Brende, f. 24/6-27
Denne servitutten vil bli slettet da rettighetshaver har gått bort. Konferer megler for ytterligere informasjon.

16.11.1981 - Dokumentnr: 108775 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1532 Gnr:186 Bnr:213

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende boligbebyggelse iht. "Reguleringsplan for Skjong" fra 1979, med tilhørende bestemmelser. Se kart og bestemmelser bak i salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være

oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

Grunnboksdato

Torsdag, 12. mars 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
74 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

76 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
94 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 066 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 084 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Budgivning

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

også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Bjarne Tore Brende

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Kjerneinformasjon

Meglerns vederlag

(Flett frase "meglerns vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
13.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Enebolig
Øvre Skjong 9, 6050 VALDERØYA
GISKE kommune
gnr. 186, bnr. 296

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 09.02.2026 Rapportdato: 12.03.2026 Oppdragsnr.: 13707-1674 Eiendomsverdi ref nr: QS9996
Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS Vår ref: HG



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

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



Øvre Skjong 9, 6050 VALDERØYA
Gnr 186 - Bnr 296
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1674

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 3 av 27

Øvre Skjong 9, 6050 VALDERØYA
Gnr 186 - Bnr 296
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13707-1674

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 4 av 27

Øvre Skjong 9, 6050 VALDERØYA
Gnr 186 - Bnr 296
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1983.
Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard.

Det har ikke vært utført vesentlige oppgraderinger eller fornying utover rent vedlikehold, de fleste bygningsdelene er fremdeles fra byggeåret.

Taket ble lagt om i 2015.
Det er ikke montert snøfangere, noe som var et krav i 2015.
Den ene taksiden har i dag en del mose og bør rengjøres.
Bordkledningen er slitt og står foran vask og maling. Noe utskiftning av kledningsbord må påregnes.
Enkelte vinduer har punkterte isolerglassruter.
Vinduene og verandadørene nærmer seg tid for utskifting.

Innvendig er det skader etter en tidligere lekkasje fra tak, over bod og vaskerom.
Kjøkkenet er slitt, både overflater og innredning.
Bad og vaskerom i 1 etg er utslitt. Badet på loftet fungerer men nærmer seg tid for total fornying.
I øvrige rom må generell overflateoppussing påregnes.
Vann- og avløpsrørene, både ute og inne, har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.
Dreneringen har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG [Gå til side](#)
Grunnmuren er av betong.
Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre.
Vinduene og verandadørene har karmen av tre og isolerglass.
Hoveddøren og døren mot vaskerommet har karmen av tre og malte dørblad med vindusfelt.
Leddport av tre mot garasjen
Markterrasse av trekonstruksjoner foran 1 etg mot sør / vest.
Dekke av impregnerte terrassebord. Rekkverk av tre.
Overbygd, understøttet veranda av trekonstruksjoner foran loftet mot sør / vest.
Spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre.
Saltak av trekonstruksjoner tekket med pappshingel.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Parkett, fliser, gulvbelegg og teppe på gulvene.
Malt tapet og panel / malt panel på veggene
Panel og malte trefiberplater i himlingene.
Forblendet brannmur og vedovn i stuen
Åpen reprotrapp av lakkert tre mellom etasjene.
De innvendige dørene har karmen av tre og slette, finerte dørblad.
Enkelte dører har vært malt.

VÅTROM [Gå til side](#)

Badet i 1 etg har gulvbelegg på gulvet, malt glassfiberstrie på veggene og malte trefiberplater i himlingen.

Servant på veggen. Dusjkabinett. Gulvmontert wc.
Naturlig avtrekk

Vaskerommet har malt betonggulv, malte trefiberplater på veggene og i himlingen.
Skyllekar av rustfritt stål på veggen.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Naturlig ventilert med ventiler i yttervegg og i himling.

Badet på loftet har flislagt gulv, malt glassfiberstrie på veggene og malte trefiberplater i himlingen.
Servantskap med fronter av heltre og laminert benkeplate med nedfelt servant.
Overskap, speil og lys over servanten.
Badekar og gulvmontert wc.
Naturlig avtrekk fra badet.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredningen har fronter av lakkert eik og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål
Plass for komfyr og kjøll / fryseskap.
Avtrekksvifte over komfyren

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Vannrør av kobber
Stoppekran og måler for vann bak varmtvannstanken i garasjen
Avløpsrør av plast
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene og klaffventiler i ytterveggene.
Varmtvannstank, ca 200 liter i garasjen
Skjult elektrisk anlegg, i stor grad fra byggeåret.
Sikringskap med skrusikringer.
Varmekabler i badegulvene
Røykvarslere. Brannslange på vaskerommet.

Markedsvurdering
Totalt Bruksareal 141 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel 141 m²
Totalpris 3 200 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 550 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

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

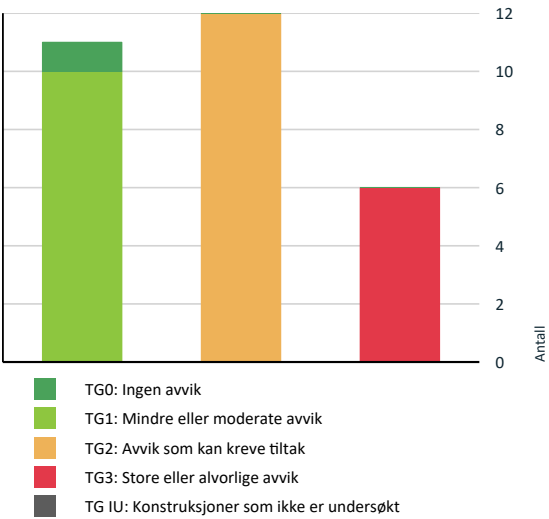
Øvre Skjong 9, 6050 VALDERØYA
Gnr 186 - Bnr 296
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



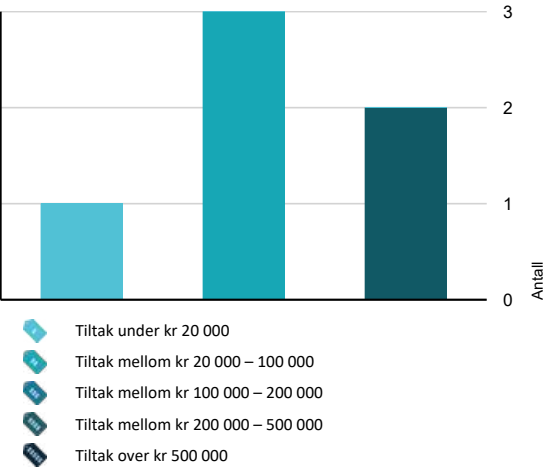
Sammendrag av boligens tilstand

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 1 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13707-1674

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 6 av 27

Øvre Skjong 9, 6050 VALDERØYA
Gnr 186 - Bnr 296
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Øvre Skjong 9, 6050 VALDERØYA
Gnr 186 - Bnr 296
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår
1983

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normal standard i forhold til byggeåret

Vedlikehold
Bygget er slitt og står foran en del vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekkt med pappshingel.
Besiktiget fra bakkenivå, og med dronekamera.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
Det er en del mose på taksiden mot nordvest.
Dette kan føre til redusert levetid for tekkingen

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Mosen på taket bør fjernes



Taket er tekkt med pappshingel

Øvre Skjong 9, 6050 VALDERØYA
Gnr 186 - Bnr 296
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Det er ikke snøfangere langs takfoten



Taknedløp er ført ned i terrenget, usikkert hvor det evt ledes videre



Taknedløp er avsluttet over terrenget

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre. Luftespalte med perforerte beslag som "musebånd" langs nedre kant av kledningen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fasadene er malingsslitte og står foran overflatebehandling. Utskifting av enkelte kledningsbord må påregnes. Perforert beslag i underkan av kledningen har begynnende rustdannelser

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fasadene må vaskes og males. Utskifting av enkelte kledningsbord må påregnes. Beslag i underkant av kledningen nærmer seg tid for utskifting.



Beslagene i underkant av bordkledningen har begynnende rustdannelser

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av prefabrickerte loftstakstoler med undertak av taktro / bord. Delvis isolerte skrå takflater. Raftekott ved takfoten. Kaldt, ventilert loftsrom med adkomst via luke med nedfellbar stige. Isolasjon mellom takstolenes undergurter med pålimt vindsperre av papir. Det er lagt trefiberplater på deler av gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er spor etter tidligere lekkasje ved pipen, fuktmerker på oversiden av himlingsplate ved loftsluke / pipe. Isolasjonen, ca 1 m² er fjernet her. Det har vært lekkasje ved en luftehatt på taksid side sør / øst. Tilkomst via en luke til raftekottet.

En bjelke i en takstol over verandaen foran loftet (utvendig) har råteskader. Eier har reparert ved å montere en impregneret bjelke langs den skadde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Råteskadete konstruksjoner må skiftes ut.

Lekkasjene er utbedret, følgeskader er ikke utbedret. For tiltak, se punkt for innvendige overflater.

Den råteskadde bjelken over verandaen må byttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Spor etter lekkasje ved pipen



Det har vært en lekkasje ved de isolerte kanalene lengst inne i raftekottet



En råteskadd bjelke over verandaen foran loftet



Lufting mellom undertaket og isolasjon i skrå takflater

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene har karmen av tre og tre lag isolerglass, fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er ca 42 år gamle og har en del slitasje både ute og inne. Enkelte spor etter kondens på innvendige vindusrammer. Påvist to punkterte isolerglassruter.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

De punkterte glassrutene bør byttes.

Skraping og maling kan forlenge vinduenes levetid, men vinduene nærmer seg tid for utskifting.



Vinduene har karmen av tre og isolerglass



Punktert glassrute, vanskelig å fange på bilde

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hoveddøren og døren mot vaskerommet har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt. Verandadørene har karmen og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass. Leddport av tre mot garasjen

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Hoveddøren er malingsslitt, ellers i normalt god stand i forhold til alder. Døren mot vaskerommet er generelt slitt. Dørbladene på verandadørene er preget av fukt. Det er montert plater på utsiden av verandadørene som reparasjon, men dørene står foran utskifting i løpet av kort tid.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Øvre Skjong 9, 6050 VALDERØYA
Gnr 186 - Bnr 296
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Spor etter lekkasje ved pipen



Det har vært en lekkasje ved de isolerte kanalene lengst inne i raftekottet



En råteskadd bjelke over verandaen foran loftet



Lufting mellom undertaket og isolasjon i skrå takflater

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene har karmen av tre og tre lag isolerglass, fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er ca 42 år gamle og har en del slitasje både ute og inne. Enkelte spor etter kondens på innvendige vindusrammer. Påvist to punkterte isolerglassruter.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

De punkterte glassrutene bør byttes.

Skraping og maling kan forlenge vinduenes levetid, men vinduene nærmer seg tid for utskifting.



Vinduene har karmen av tre og isolerglass



Punktert glassrute, vanskelig å fange på bilde

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hoveddøren og døren mot vaskerommet har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt. Verandadørene har karmen og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass. Leddport av tre mot garasjen

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Hoveddøren er malingsslitt, ellers i normalt god stand i forhold til alder. Døren mot vaskerommet er generelt slitt. Dørbladene på verandadørene er preget av fukt. Det er montert plater på utsiden av verandadørene som reparasjon, men dørene står foran utskifting i løpet av kort tid.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Øvre Skjong 9, 6050 VALDERØYA
Gnr 186 - Bnr 296
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Hoveddøren står foran vask og maling.
Øvrige dører nærmer seg tid for utskifting.



Hoveddør



Dør mot vaskerommet



Verandadør loft



Verandadør 1 etg

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Markterrasse av trekonstruksjoner foran 1 etg mot sør / vest.
Dekke av impregnerte terrassebord. Rekkverk av tre.

Overbygd, understøttet veranda av trekonstruksjoner foran loftet mot sør / vest.
Spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er ikke montert beslag i overgangen mellom veranda / terrasse, og tilstøtende del av ytterveggen

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Det bør monteres beslag i overgang veranda / terrassedekke, og yttervegg

INNVEDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Parkett, fliser, gulvbelegg og teppe på gulvene.
Malt tapet og panel / malt panel på veggene
Panel og malte trefiberplater i himlingene.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Himlingsplatene over bod og vaskerom i 1 etg har fuktskader etter en tidligere lekkasje ved en luftehatt.
Gulvet på kjøkkenet er slitt.
Øvrige innvendige overflater er i normal stand, men er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Himlingsplater, trolig også noe isolasjon, over bod og vaskerom må byttes

Gulvet på kjøkkenet står foran sliping og lakkering.

Utover dette bør en generell overflateoppussing påregnes.

Kostnadsestimat er satt for bygningsdeler med TG 3, himlinger over bod og vaskerom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktskadet himling (vaskerom)



Kjøkkengulvet er slitt

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv på grunnen i 1 etg.
Trebjelkelag mellom etasjene

Målt høydeforskjell inntil 3 mm gjennom hele rommet, i stuen
Målt høydeforskjell inntil 10 mm gjennom hele rommet, i soverom
sørøst på loftet

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeåret.

Heldekkende trekk av metall over taket.

Synlige sider er pusset og malt / forblendet inne i huset.

Forblendet brannmur og vedovn i stuen

Sotluken er plassert i gangen.



Brannmur og vedovn på stuen



Sotluke i gangen

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen repostrapp av lakkert tre mellom etasjene.



Innvendig trapp av tre mellom etasjene.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene har karmen av tre og slette, finerte dørblad.
Enkelte dører har vært malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Litt slitasje på enkelte dører.

"Slakk" i låskasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer med dagens tilstand.

Som del av en generell oppussing vil det være naturlig å bytte dørene.

TG 1 Garasje

Beskrivelse

Garasje som tilbygg til 1 etasje.

Murte vegger og støpt gulv på grunnen.

Saltak av tresperrer tekket med pappshingel.

"Hems" / loft uten målbart areal over garasjen.

Gavlvegger av bindingsverk med utvendig kledning av tre.

Leddport av tre i fronten.

Øvre Skjong 9, 6050 VALDERØYA
Gnr 186 - Bnr 296
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Oppdragsnr.: 13707-1674

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 12 av 27

Øvre Skjong 9, 6050 VALDERØYA
Gnr 186 - Bnr 296
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra 1983.
Det foreligger ikke dokumentasjon på produkter eller utførelse.

Badet i 1 etg har gulvbelegg på gulvet, malt glassfiberstrie på veggene og malte trefiberplater i himlingen.
Servant på veggen. Dusjkabinett. Gulvmontert wc.
Fall mot en plastsluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Badet oppfyller ikke gjeldende krav til våtrom.
Gulvbelegget er svidd etter varme fra varmekabel.
Det er utettheter mellom gulvbelegg og vegger.
Det er utetthet mellom gulvbelegg og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet i 1 etg står foran total fornying, ink sluk og tettesjikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Gulvbelegget er svidd og misfarget



Utett overgang mellom gulv og vegg



Utett mellom sluk og gulvbelegg

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, soverom.
Målt i bunnsvill bak dusjen med motstandsmåler uten unormale utslag.
(9,8 %)



Ingen indikasjon på unormalfukt i vegg

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 1983.
Det foreligger ikke dokumentasjon på produkter eller utførelse.

Vaskerommet har malt betonggulv, malte trefiberplater på veggene og i himlingen.
Skyllekar av rustfritt stål på veggen.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Naturlig ventilert med ventiler i yttervegg og i himling.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet oppfyller ikke dagens krav til våtrom.
Malt betonggulv og malte trefiberplater på vegger er ikke tilstrekkelig vanntette.
Overgangen mellom gulv og sluk er ikke vanntett.
Sluken nærmer seg sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 13707-1674

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 13 av 27

Øvre Skjong 9, 6050 VALDERØYA
Gnr 186 - Bnr 296
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vaskerommet står foran total fornying, ink sluk og tettesjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Slitasje og utetthet på nedre del av veggen



Ikke tett overgang mellom betonggulv og sluk

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet har fuktskader etter tidligere lekkasje fra en takhatt.
Dette, sammen med rommets generelle tilstand, tilsier total fornying selv om fuktigheten nå har tørket ut.
Hulltaking ble her vurdert som ikke nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er avvik:

Vaskerommet har fuktskader etter tidligere lekkasje fra en takhatt.
Dette, sammen med rommets generelle tilstand, tilsier total fornying selv om fuktigheten nå har tørket ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskerommet står foran total fornying.

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra 1983.
Det foreligger ikke dokumentasjon på produkter eller utførelse.

Badet på loftet har flislagt gulv, malt glassfiberstrie på veggene og malte trefiberplater i himlingen.
Servantskap med fronter av heltre og laminert benkeplate med nedfelt servant.
Overskap, speil og lys over servanten.
Badekar og gulvmontert wc.
Naturlig avtrekk fra badet.
Fall til en plastsluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Badet oppfyller ikke dagens krav til våtrom.
Deler av gulvet har lite fall til sluk. Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren ble målt til ca 5 mm.
Det er påvist en plastsluk av eldre type i gulvet. Ikke synlig membran eller slukmasnjett, her er det trolig lagt underliggende banemembran. Tettesjiktet har oppnådd sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet på loftet fungerer i dag, men står likevel foran total fornying.
Frem til badet fornyes anbefales det å fortsatt dusje i badekar eller tett dusjkabinett, og å være oppmerksom ved bruk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Plastsluk uten slukmansjett eller synlig membran

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, gang. Målt i bunnsvill med motstandsmåler uten unormale utslag. (11,2 %).
Badekaret er plassert mot yttervegg og vegg mot raftekott uten tilkomst.
Hulltaking ble derfor utført i en annen vegg, ikke bak karet.

Oppdragsnr.: 13707-1674

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 14 av 27

Øvre Skjong 9, 6050 VALDERØYA
Gnr 186 - Bnr 296
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er en del slitasje på skapfrontene

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkkenet nærmer seg tid for fornying.
Enten nye fronter, eller total utskifting.



En del slitasje på kjøkkeninnredningen

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte over komfyr

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber
Stoppekran og måler for vann bak varmtvannstanken i garasjen

Vurdering av avvik:

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

Vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid

Konsekvens/tiltak

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

Vannrørene fungerer i dag, men skader / lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre rør.

Det anbefales å bytte rør ved neste oppgradering av våtrom og kjøkken.



åler og stoppekran for vann, i garasjen

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Røret for lufting av avløpssystemet er demontert og ender inne på et raftekott på loftet.
Dette har trolig sammenheng med tidligere lekkasje fra en takhatt. Eldre rørdeler ligger inne i kottet.

Konsekvens er lukt av kloakk, og mulig kondensering på kalde dager, i raftekottet.

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.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Avløpsrørene fungerer i dag, men skader / lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre rør.

Det anbefales å bytte rør ved neste oppgradering av våtrom og kjøkken.

Røret for lufting av avløpssystemet må føres opp i en av de eksisterende luftehattene over raftekottet.

Oppdragsnr.: 13707-1674

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 15 av 27

Øvre Skjong 9, 6050 VALDERØYA
Gnr 186 - Bnr 296
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Lufterør fra avløp er i dag avsluttet inne på et raftekott på loftet

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank, ca 200 liter fra 2019 i garasjen

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannstank i garasjen

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg, i stor grad fra byggeåret.
Sikringsskap med skrusikringer.
Kontrollert av Elsikkerhet Møre / lokalt eltilsyn 23.06.2016 uten merknader.

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.
1983
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Huset er eldre enn dagens el forskrifter. Det finnes ikke samsvarserklæringer for arbeider utført i 1983. Eier har elektronisk samsvarserklæring for bytte av lamper, og en samsvarserklæring for ny el - tilkobling for varmtvannstanken ligger i sikringsskapet.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Oppdragsnr.: 13707-1674

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 16 av 27

Øvre Skjong 9, 6050 VALDERØYA
Gnr 186 - Bnr 296
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

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 Store deler av el anlegget er fra 1983.
På bakgrunn av alder anbefales en gjennomgang med el - fagmann.
I forbindelse med oppussing i huset bør noe el - arbeid påregnes.

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.



Sikringsskap med skrusikringer og kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke kontrollert, ikke vurdert.

Fuksikring og drenering

Beskrivelse

På bakgrunn av alder (1983) antas dreneringen å være utført med drenerende masser langs og under grunnmuren, sammen med perforerte plastrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke synlige tegn til svikt i dreneringen i dag, men skader kan oppstå plutselig på eldre bygningsdeler. Evt svikt i drenering vil her få begrensede konsekvenser, huset har ikke rom under terrenget.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur av betong på ukjent fundament mot grunnen

Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flat tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vannrør av ukjent materiale, fra byggeåret. Plastrør ble brukt i denne perioden, men også rør av både stål og kobber. Utvendige avløpsrør av plast var vanlig utførelse i 1983.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Rørene fungerer i dag, men skader kan oppstå plutselig på eldre rør.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket langs verandaen foran loftet er ca 92 cm høyt. Dagens krav til rekkverk er minst 100 cm høyde.

Trappen er ikke iht dagens regelverk.

Åpninger i rekkverk og mellom trinn er større enn det som tillates i dag. Det er ikke håndrekke på veggen langs trappen. Det er ikke radonsperre mot grunnen under huset, heller ikke andre tiltak mot radon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Oppdragsnr.: 13707-1674

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 17 av 27

Øvre Skjong 9, 6050 VALDERØYA
Gnr 186 - Bnr 296
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

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

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger i huset.

Oppdragsnr.: 13707-1674

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 18 av 27

Øvre Skjong 9, 6050 VALDERØYA
Gnr 186 - Bnr 296
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 141 m²/118 m²	Markedsverdi Kr 3 200 000
<i>Enebolig:</i> Vindfang, 2 Gang, Stue, Kjøkken, 3 Soverom, 2 Bad, Vaskerom, 2 Bod, Garasje	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.
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 3 550 000	Markedsverdi 3 200 000
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	Konklusjon markedsverdi 3 200 000
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	

Markedsvurdering

Enebolig med garasje.
Fint beliggende i et etablert boligfelt på Skjong på Valderøya.
Gangavstand til barnehage, skoler, bussholdeplass, dagligvarebutikk og idrettsanlegg.
Fine tur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet

Sammenlignbare salg

Oppdragsnr.: 13707-1674

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 19 av 27

Øvre Skjong 9, 6050 VALDERØYA
Gnr 186 - Bnr 296
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Karenbrauta 2 ,6050 VALDERØYA 95 m ² 1981 3 sov	02-10-2018	2 650 000	3 050 000		3 050 000	32 105
2 Nilsgarden 3 ,6050 VALDERØYA 233 m ² 1994 5 sov	16-10-2024	6 700 000	6 700 000		6 700 000	28 033
3 Skjongneset 17 ,6050 VALDERØYA 174 m ² 1979 3 sov	23-09-2025	4 400 000	4 600 000		4 600 000	23 350
4 Øvre Skjong 7 ,6050 VALDERØYA 129 m ² 1983 3 sov	03-06-2020	3 250 000	3 150 000		3 150 000	23 162
5 Skjongskaret 24 ,6050 VALDERØYA 101 m ² 1963 2 sov	25-06-2018	2 000 000	2 200 000		2 200 000	21 782
6 Nygjerdet 1 ,6050 VALDERØYA 159 m ² 1970 6 sov	20-09-2022	3 200 000	3 350 000		3 350 000	21 069
7 Valderøyvegen 34 ,6050 VALDERØYA 153 m ² 1967 1 sov	21-07-2024	3 750 000	3 600 000		3 600 000	19 780
8 Nilsgarden 6 ,6050 VALDERØYA 191 m ² 1960 3 sov	13-06-2024	3 990 000	3 950 000		3 950 000	19 458

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Oppdragsnr.: 13707-1674

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 20 av 27

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter og eiendomsskatt. 2025	Kr.	17 205
Forsikring. Omtrentlig antatt	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	27 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 350 000
-----------------------------	-----	-----------

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

Normal tomtverdi	Kr.	1 200 000
------------------	-----	-----------

Beregnet tomtverdi	Kr.	1 200 000
--------------------	-----	-----------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 550 000

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

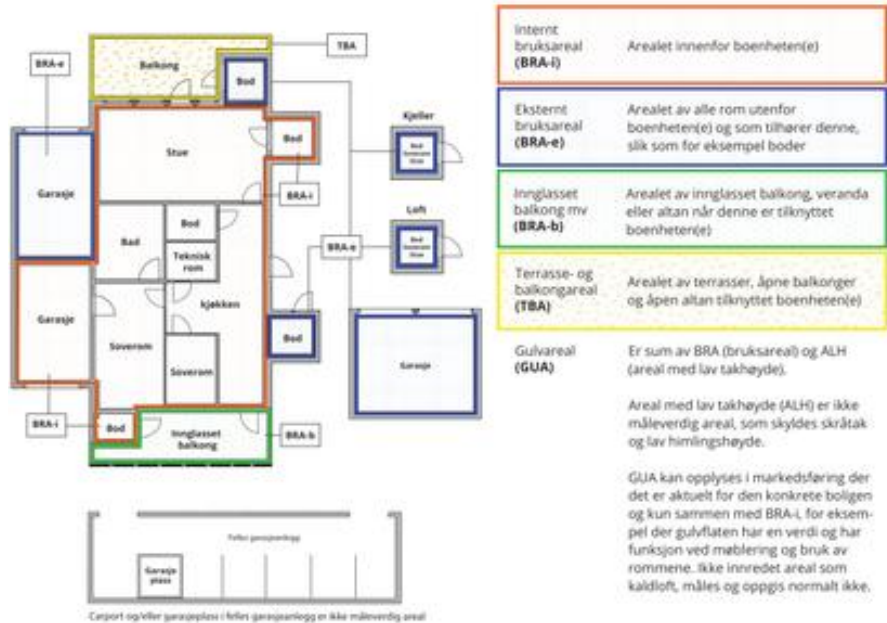
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsskonstruksjoner 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.

Øvre Skjong 9, 6050 VALDERØYA
Gnr 186 - Bnr 296
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	74	23		97	14
Loft	44			44	7
SUM	118	23			21
SUM BRA	141				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom, bod	Garasje	
Loft	Gang, soverom, soverom 2, bad, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Øvre Skjong 9, 6050 VALDERØYA
Gnr 186 - Bnr 296
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Bjarne Tore Brende	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	186	296		0	1113.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Skjong 9

Hjemmelshaver

Brende Bjarne Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligfelt på Skjong på Valderøya.
Gangavstand til barnehage, skoler, bussholdeplass, dagligvarebutikk og idrettsanlegg.
Fine tur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til frittliggende boligbebyggelse i "Reguleringsplan for Skjong" fra 1979.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt.
Opparbeidet med gruset avkjørsel og biloppstillingsplass foran garasjen.
Hage med gressplen foran huset mot

Øvre Skjong 9, 6050 VALDERØYA
Gnr 186 - Bnr 296
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	09.08.1983	Midl brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	06.09.1979		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger uten dato	Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	10.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13707-1674

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 25 av 27

Øvre Skjong 9, 6050 VALDERØYA
Gnr 186 - Bnr 296
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må 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. 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 fem 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonspøving 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 insiden 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.

Oppdragsnr.: 13707-1674

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 26 av 27

Øvre Skjong 9, 6050 VALDERØYA
Gnr 186 - Bnr 296
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- 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/QS9996>

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

Oppdragsnr.: 13707-1674

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 27 av 27



Egenerklæring

Øvre Skjong 9, 6050 VALDERØYA

27 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Øvre Skjong 9	Øvre Skjong 9	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Overdratt 21.11.1996

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
Sekundær bolig-bare korte perioder siste 30 årene.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 0148578

Informasjon om selger

Selger

Brende, Bjarne Tore

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

fukt i veggen på dusjen i første etasje, mer enn 30 år siden.. Byttet sponplate og isolasjon i veggen mot soverom, installert dusjkabinett.

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekket vann inn gjennom en ventilasjons hatt på taket, inn i taket på boden i første etasje.

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2015

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet tak-singel plater, takrenner og ventilasjons hatter i 2015.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Nordstrand Bygg1 AS

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

Side 2

Vedlegg



6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2025

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Koblet av lampe på kjøkken og installerte ny.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Giske Elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Side 3

76 ØVRE SKJONG 9

PROAKTIV.NO 77



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus på kryptofte

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdiggjort for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?



☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringsnummer 12824758

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Brende, Bjarne Tore	2026-01-27

Identification

 Brende, Bjarne Tore

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Brende, Bjarne Tore	27/01-2026 14:36:24	BANKID

 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Energiattest



Adresse Øvre Skjong 9, 6050 VALDERØYA	
Dato for energimerking 12.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-269612
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 10278252
Gårdsnummer 186	Bruksnummer 296
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1983	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 141,0 m²	Oppvarmet bruksareal 118,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 300,73 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 284,66 kWh/m²	Totalt levert pr. år 33 590 kWh
--	---



Øvre Skjong 9, 6050 VALDERØYA



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Øvre Skjong 9, 6050 VALDERØYA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

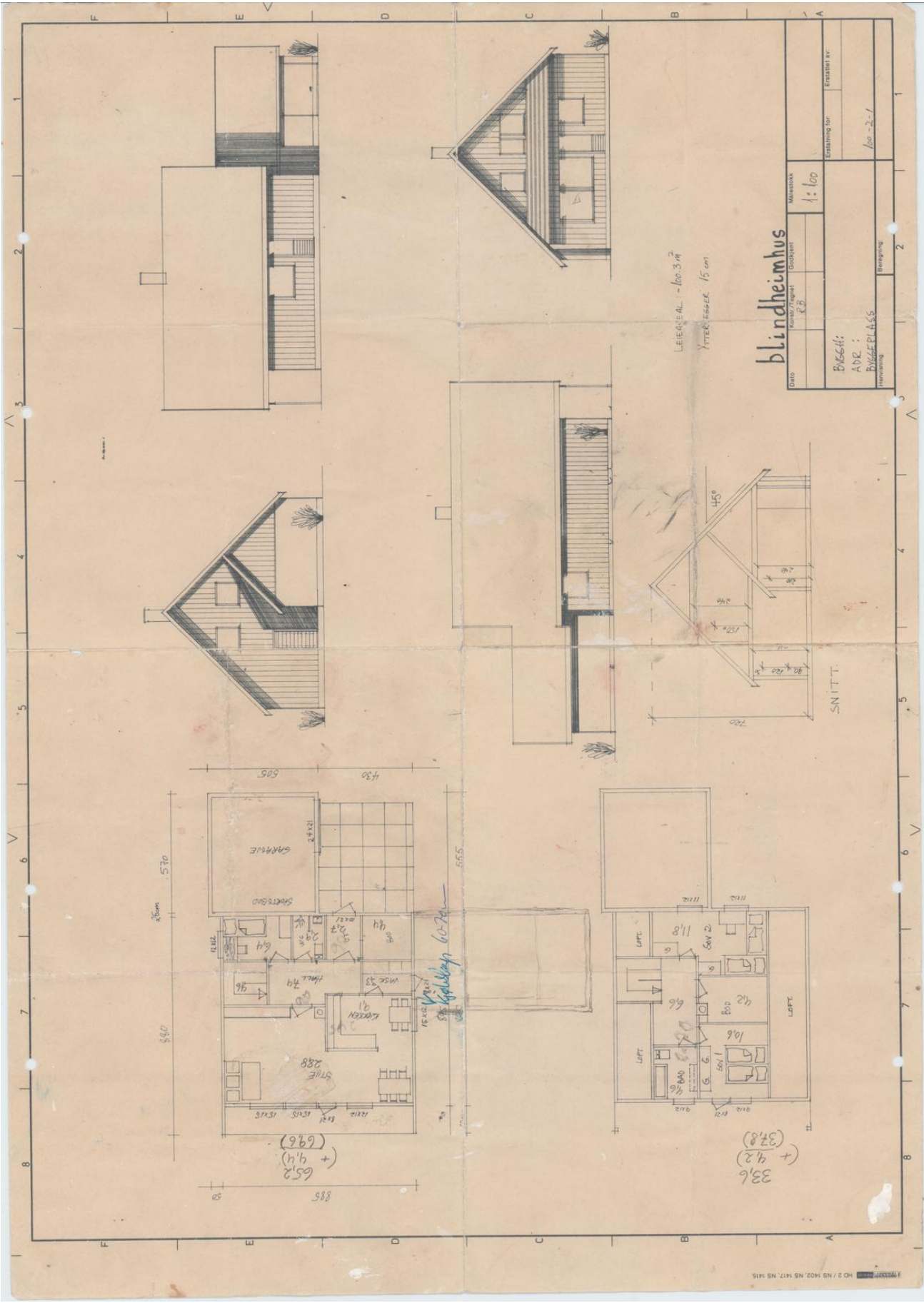


Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

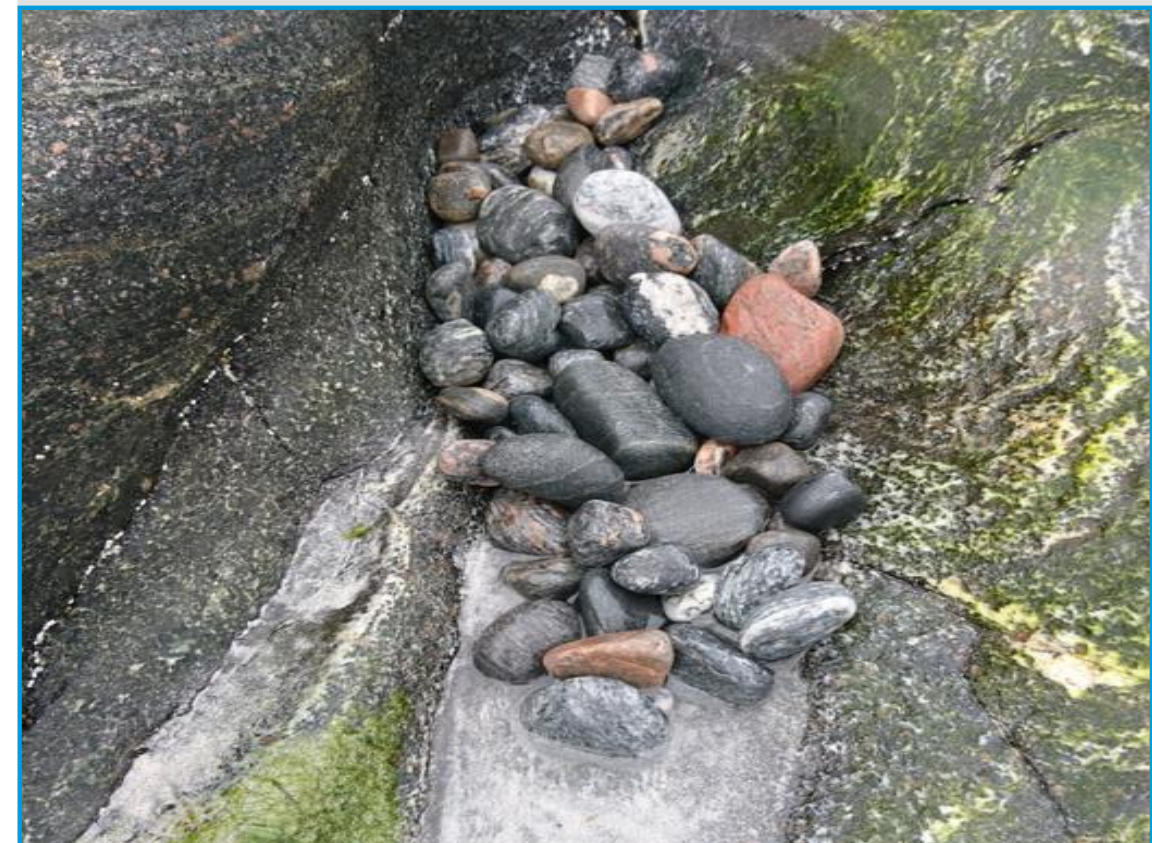
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



[illegible]

GISKE KOMMUNE



KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL

2018 - 2030

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER

30.05.2018 - Vedtak K-021/18

Giske kommune - historisk og framtidsretta

Innhald

1) Rettsverknad av kommuneplanen 4

1.1) Kommuneplanen sin samfunnsdel 4

1.2) Kommuneplanen sin arealdel - plankart 4

1.2.1) Plankart 4

1.3) Kommuneplanen sin arealdel - føresegner, 4

1.4) Kommuneplanen sin arealdel - retningslinjer 4

2) Generelle føresegner 5

2.1) Kommuneplanar 5

2.2) Reguleringsplanar 5

2.3) Krav til reguleringsplan – plankrav 5

2.4) Unntak frå plankrav (ikkje regulerte areal)..... 5

2.5) Utbyggingsavtalar 5

2.6) Tilknytingsplikt til offentleg vatn og avløp 7

2.7) Parkering 7

2.8) Rekkjefølgjekrav 8

2.9)Veg, vatn og avløp (VVA)..... 9

2.10) Buffersone mot landbruk 10

2.11) Byggjegrænse i 100 m beltet langs sjøen/vassdrag 10

2.12) Leikeplassar Jf. pbl. § 11-9 nr. 5..... 10

2.13) Universell utforming, tilgjenge for alle 12

2.14) Fortetting 13

2.14.1)Fortetting, spesielle føresegner 13

2.14.2) Fortetting, generelle føresegner 14

2.14.3) Fortetting - krav til visualisering og vurderingar 14

2.14.4) Fortetting - Omtale av nærområdet:..... 15

2.14.5 Fortetting - vurderingar: 15

2.14.6 Fortetting – temakart soneinndeling – (R) retningsline 16

2.15) Høgde golv, strandsona 17

2.16) Avklaring av eigedomstilhøve 17

2.17) Estetikk 17

2.18) Terrengtilpassing..... 17

2.19) Kulturminne og kulturhistoriske bygg 17

2.20) Samfunnstryggleik og beredskap 18

2.21) Utarbeiding av reguleringsplanar 18

2.22) Avklaring ved regulering 19

2.23) Senterstruktur og handel 19

2.24) Farleg eller villeidande belysning ved Ålesund lufthamn, Vigra 20

2.25) Utbyggingsområde (R) retningsline..... 20

3) Føresegner til arealføremål 21

3.1) Busetnad og anlegg 21

3.1.1) Føresegn til arealformål bustad, jf. pbl. § 21

3.1.2) Fritidsbusetnad 22

3.1.3) Sentrumsføremål 22

3.1.4) Forretning..... 23

3.1.5) Offentleg eller privat tenesteyting 23

3.1.6) Fritids- og turisme..... 23

3.1.7) Råstoffutvinning 23

3.1.8) Næringsverksemd BN 23

3.1.9) Idrettsanlegg BIA 23

3.1.10) Andre typar bygningar og anlegg 23

3.1.11) Kombinerte byggje- og anleggsformål 25

3.2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 26

3.2.1) Viktige lenker i kommunikasjonssystemet 26

3.2.2) Hamn (VHSxx) 27

3.2.3) Lufthamn..... 27

3.2.4) Parkeringsplassar 27

3.3) Grønstruktur 27

3.4) Landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF-område)..... 27

3.4.1) LNF-A–stadbunden næring (pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a) 27

3.4.2 LNFsjø..... 28

3.5) Bruk og vern av sjø og vassdrag 28

3.5.1) Farleier 28

3.5.2 Ferdsel (VFExx) 28

3.5.3) Natur-, ferdsl-, fiske- og friluftsliv (NFFF – område) 28

3.5.4) Natur-, ferdsl-, fiske-, friluftsliv og akvakultur (NFFFA – område) 29

3.5.5) Småbåthamn..... 29

3.5.6) Fiske (på/i vassøyla og sjøbotnen)..... 29

3.5.7 Temakart marin næring(R) retningsline 29

3.5.8) Friluftsområde 29

3.5.9) Akvakulturanlegg (på/i vassøyla og sjøbotnen) (AK - område)..... 30

3.5.10) Kombinasjonsformål sjø og land 30

4) Omsynssoner 31

4.1)Fare-, sikrings- og støysone 31

4.1.1) Sikringssone (H_100) 31

4.1.2) Støysoner (H_200) 31

4.1.3) Faresone (H_300)..... 32

4.2) Sone med særlege omsyn..... 32

4.2.1) Hovudomsyn omsyn landbruk – H_510_# og omsyn landskap – H_550_# 32

4.2.2) Hovudomsyn friluftsliv H_530_#, omsyn landskap H_550_# 32

4.2.3) Hovudomsyn friluftsliv Hsjø_530_# 33

4.2.4) Hovudomsyn bevaring av naturmiljø H_560_#, omsyn landskap H_550_# 33

4.2.5) Bevaring kulturmiljø – H_570, omsyn landskap H_550 33

4.3) Bandleggingssone 34

4.3.1) Område bandlagde etter naturvernlova – H_720 34

4.3.2) Område bandlagde etter kulturminnelova – H_730_#..... 34

4.3.3) Område bandlagde etter andre lover (naturmangfaldlova)– H_740_2 - 3 35

4.4) Gjennomføringssone 35

4.5)Vidareføring av reguleringsplan 35

5. Bestemmelsesgrense..... 37

1) Rettsverknad av kommuneplanen

1.1) Kommuneplanen sin samfunnsdel

Jf. pbl. [§ 11-2](#)

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

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

1.2) Kommuneplanen sin arealdel - plankart

Jf. pbl. [§ 11-5](#)

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

1.2.1) Plankart

Det er utarbeidd to plankart;

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

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

1.3) Kommuneplanen sin arealdel - føresegner,

Jf. pbl. [§ 11-5](#)

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

Føresegn er tekst innanfor ramme i dette dokumentet.

2) Generelle føresegner

2.1) Kommuneplanar

Jf. pbl. [§ 1-5](#)
Følgjande kommunedelplan gjeld saman med kommuneplanen sin arealdel for Giske kommune 2017 - 2029:

- Kommunedelplan Avløp 2012 vedteken 25.10.2012 K-099/12

2.2) Reguleringsplanar

Jf. pbl. §§ [1-5](#) og [11-8f](#)
Ingen reguleringsplan vert oppheva som følgje av den nye kommuneplanen sin arealdel. Ved motstrid gjeld kommuneplanen sin arealdel føre reguleringsplanar som er vedtekne før arealdelen. Reguleringsplanar som gjeld føre den nye kommuneplanen sin arealdel, får omsynssone H910; gjeldande reguleringsplanar vidareførast. Reguleringsplanar som gjeld føre den ny kommuneplanen sin arealdel er lista opp under omsynssoner, punkt 4.5.

2.3) Krav til reguleringsplan – plankrav

Jf. pbl. § [11-9 nr. 1](#)
For areal som på plankartet er sett av til:

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

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

2.4) Unntak frå plankrav (ikkje regulerte areal)

Jf. pbl. § [11-6](#)
Ikkje plankrav for teknisk infrastruktur:

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

Alle tiltak skal ha stor samfunnsnytte.

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

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

2.5) Utbyggingsavtalar

Jf. pbl. § [11-9 nr. 2v](#)
Heimel i pbl. [kap. 17](#): Utbyggingsavtalar.

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

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

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

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

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

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

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

Følgjande element skal vurderast og eventuelt inngå i utbyggingsavtale:

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

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

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

2.6) Tilknytingsplikt til offentleg vatn og avløp

Jf. pbl. § 11-9 nr. 3

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

2.7) Parkering

Jf. pbl. § 11-9 nr. 3

Det skal setjast av areal for oppstilling av bilar og sykklar på eigen grunn i samsvar med tabell 1.

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

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

* Retningsline

** Vurderast i samband med detaljregulering, avhengig av lokalisering/kollektivtilbod

Tab. 1: Oversikt over krav til bil og sykkeloppstillingsplassar for bustadformål.

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

* Skal ikkje reknast i BYA

** Retningsline

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

2.8) Rekkjefølgjekrav

Jf. pbl. § 11-9 nr. 4

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

R Godøya

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

R Giske

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

R Vigra

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

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

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

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

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

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

Vva_1 Oksneset

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

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

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

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

2.9)Veg, vatn og avløp (VVA)
Jf. pbl. [§ 11-9 nr. 3](#)
Veg
Langs kommunale hovudvegar og fylkesvegar skal alle bygningar leggjast innanfor regulert byggjegrense.

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

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

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

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

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

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

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

2.11) Byggjegrense i 100 m beltet langs sjøen/vassdrag
Jf. pbl. [§ 11-9 nr. 5](#)
Byggjegrensene for utbyggingsføremål mot sjø ligg i plankartet.

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

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

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

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

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

D: Alle leikeapparat skal stå på godkjent underlag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.13) Universell utforming, tilgjenge for alle

Jf. pbl. [§ 11-9 nr. 5](#)
Universell utforming og tilgjenge for alle skal ha eige avsnitt og omtale i alle reguleringsplanar. Det blir synt til planomtalen for forklaring av omgrepet.

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

Ved regulering til bustadføre mål skal krava til tilgjenge etter TEK17 § 12-2 (alle hovudfunksjonar på inngangsplanet) utgreiast. Ved regulering av 6 eller fleire bueiningar skal minimum 60 % vere tilrettelagt med tilgjenge etter teknisk forskrift; alle hovudfunksjonar på inngangsplanet. Frå og med 2020 skal det ved regulering av 6 eller fleire bueiningar 80 % vere tilrettelagt med tilgjenge etter teknisk forskrift; alle hovudfunksjonar på inngangsplanet. Avvik frå hovudregelen skal det gjerast greie for i reguleringsplan. Avvik kan godkjennast der gjennomføring etter hovudregelen (60% /80% over) vil medføre urimelege kostnader eller ulemper i form av dårleg estetisk utforming eller uheldig terrenginnrep. 2.14) Fortetting Jf. pbl. § 11-9 nr. 5 2.14.1)Fortetting, spesielle føresegner Fortetting: Fortetting inneber at ein aukar arealutnyttinga i eksisterande busetnad. Dette skjer ved at ein bygger nye hus på ledige areal, frådelling av tomtar og påbygg/tilbygg, utover det regulering opnar for. Målet er å auke tal bueiningar. (Byggjer med høgare utnytting enn det er regulert.)
--

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

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

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

c. Ved fortetting med meir enn 3 bueiningar, skal det som hovudregel utarbeidast reguleringsplan. Kommunen kan krevje reguleringsplan ved fortetting av mindre enn 3 bueiningar. d. Til ei kvar tid gjeldande rettleiar for utnytting (tilsvarande H2300B Grad av utnytting) skal leggjast til grunn for målereglar, omgrepsforståing m.m. e. Bygningar og infrastruktur skal tilpassast terrenget (og ikkje omvendt) Det skal leggjast opp til minst mogleg terrenginngrep i tomtene, og bygningane skal tilpassast terrenget omkring. Høgdeskilnader skal fortrinnsvis utjamnast med skråningar/bygg. Mur kan nyttast for å oppnå auka kvalitet på viktige delar av utområdet. f. Krav om vurdering av teknisk infrastruktur frå tiltakshavar. Det skal minimum utarbeidast forprosjekt for vegar og tekniske anlegg i samband med regulering. Giske kommune si VA-norm skal leggjast til grunn for tekniske anlegg. Kommunen kan setje krav til dimensjonering av teknisk infrastruktur. g. Ved fortetting i eksisterande bustadområde skal trafikkauke og naudsynte tiltak vurderast.
--

h. Ta vare på grønstrukturane, desse skal ha kvalitet også etter fortettinga. j. Ved fortetting skal bygningar vere strøkstilpassa i storleik, form og farge. Vurderinga skal gjerast for strøket som heilskap. l. I område oppstraums for eksisterande busetnad skal overvasshandtering avklarast i samband med regulering. 2.14.2) Fortetting, generelle føresegner a. Plan og bygningslova med forskrifter skal leggjast til grunn for all prosjektering og utføring. b. Tiltakshavar skal dokumentere konsekvensane prosjektet får for omgivnadane ved regulering/frådelling. Konsekvensar av fortetting skal vurderast opp mot eksisterande bumiljø sine kvalitetar, jf. punkt 2.14.3 under. c. Det kan ikkje etablerast tomter for ein bustader som er mindre enn 600 m² per bueining eller konsentrerte bustadtomter som er mindre enn 500 m² per bueining. For Valderøya kan det vurderast tomter under 500 m². For mindre tomter, må det regulerast for eit større område enn tomta for å syne konsekvensar fortetting vil medføre. d. Det skal opprettast MUA på minst 100 m² for kvar bueining, der minst 25 m² skal vere eksklusivt (privat). Heile eller delar av ikkje overbygd del av terrassar og takterrassar kan reknast som uteoppfallsareal. Det skal dokumenterast at det er gode kvalitetar på uteoppfallsareal for mellom anna støy, sol, utsikt, vind og innsyn. Del av fellesareal (regulert bustadareal) kan brukast som leikeareal. Regulert leikeareal kan ikkje brukast som utrekningsgrunnlag for MUA eller BYA. e. Det blir sett krav om to parkeringsplassar for kvar bueining, der minst ein skal kunne overbyggjast med tak, og ein ekstra parkeringsplass for kvar 3. bueining for konsentrert småhusbusetnad. Biloppstillingsplass på bakkenivå skal reknast som 18 m², carport vert minimum rekna til 18 m² i høve H2300B Grad av utnytting. f. Kommunal veg skal som hovudregel ikkje brukast som snuareal, og trafikkmessig vurdering må liggje bak ved avvik. g. Det skal leggjast ved søknaden dokumentasjon på korleis medverknad er sikra i prosessen, med kopi av eventuelt referat frå møte og skriftleg innspel og opplysningar om korleis desse har påverka reguleringa/tiltaka. For kommunen er det viktig at omgivnaden blir informert om reguleringar/tiltak så tideleg som råd. Dette for både å bli gjort kjent med planane og for å kunne gje tilbakemeldingar som kan vere viktig for utviklinga av reguleringane/tiltaka. 2.14.3) Fortetting - krav til visualisering og vurderingar Presentasjon og omtale av søknad av tiltaket skal omfatte/innehalde flg., jf. utomhusplan Giske kommune, datert 01.08.2013: a. Kart, teikningar, foto/fotomontasjar og illustrasjonar som omtalar/syner prosjektet, og som skal syne maksimal utbygging (høgde, volum osv.)

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

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

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

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

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

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

2.14.4) Fortetting - Omtale av nærområdet:

Flg. pkt. skal vurderast i omtala av nærområdet:

- a) Busetnadsstruktur
- b) Arkitektur
- c) Grønt struktur og vegetasjon
- d) Leike- og uteopphaldsareal
- e) Trafikkforhold, skuleveg, gangvegar, stiar og snarvegar
- f) Landskap og terrengformer
- g) Vatn og avløp

2.14.5 Fortetting - vurderingar:

Flg. pkt. skal vere med i vurderingane:

- a) Oversikt over gjeldande plansituasjon, rammer og moglegheiter.

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

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

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

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

- f) Sol/skygge og innsyn/utsikt.

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

- #### h) Trafikk og trafikktryggleik.

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

2.14.6 Fortetting – temakart soneinndeling – (R) retningsline

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

Blokk

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

Sone 1 – høg fortetting (grøn farge)

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

Sone 2 – låg fortetting (blå farge)

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

Sone 3 – ikkje fortetting (raud farge)

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

Sone 4 – avklaring i samband med regulering/tiltak

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

2.15) Høgde golv, strandsona

Jf. pbl. § [11-9 nr. 5](#)
Bygg og konstruksjonar i strandsona skal byggjast med topp golv minst på kote 3.1 m. (Høgdereferanse NN2000). Dersom bygg og konstruksjonar blir bygd lågare, skal dei tåle å bli overflaumd av sjøvatn. Bygg og konstruksjonar i strandsona med topp golv på kote 3,5 m og lågare skal dimensjonerast for å tåle bølger ved stormflo og havnivåstigning.

2.16) Avklaring av eigedomstilhøve

Jf. eiersl. § [6.5.led](#):
Seinast i samband med søknad om byggjeløyve skal det klart gå fram av seksjonerings-/tomtedelingsplan korleis eigedomstilhøva for den enkelte bueining skal tilordnast. Slik tilordning kan til dømes vere eksklusivt uteareal/fellesareal ved seksjonering eller oppdeling til mindre grunneigedomar.

2.17) Estetikk

Jf. pbl. § [11-9 nr. 6](#)
Det skal i alle plansaker stillast krav om dokumentasjon som syner kva estetiske omsyn som er vurderte, jf. pbl. § [29-2](#). Dokumentasjonen skal syne tilhøvet mellom både bygd og ubygd landskap, naboskap, med dokumentasjon av valt løysing.

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

2.18) Terrengtilpassing

Jf. pbl. § [11-9 nr. 6](#)
Terrenginngrep skal synast på utomhusplan og være del av byggjesøknad og handsaming av denne. Ved nye tiltak skal det leggjast stor vekt på terrengtilpassing for å redusere terrenginngrep. Eksisterande landskap/terreng og grøntdrag skal vere førande ved plassering av nye bygningar. Terreng i overgang til naboeigedom skal gjevast ei naturleg utforming. Bruk av støttemurar over 1 m for å oppnå flat tomt skal i størst mogleg grad unngåast.

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

2.19) Kulturminne og kulturhistoriske bygg

Jf. pbl. § [11-9 nr. 7](#)
Kulturminne og bygg med kulturhistorisk verdi skal takast i vare i samband med plan- og byggjesaker/frådeling. Dette gjeld:

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

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

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

2.20) Samfunnstryggleik og beredskap

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

2.21) Utarbeiding av reguleringsplanar

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

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

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

- R: Meir medverknad utover pbl

2.22) Avklaring ved regulering

Jf. pbl. § 11-9 nr 8

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

2.23) Senterstruktur og handel

Jf. pbl. § 11-9 nr 8

Innanfor sentrumsføremål skal det leggjast til rette slik at det er lett og naturleg å velje å gå og sykle mellom og til funksjonar.

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

Det er opna for lokale daglegvarebutikkar i heile kommunen.

Avgrensingar for detaljhandel, maksimal utnytting:	
Valderhaugstrand (Øysenteret) (kommunesenter)	3 000 m²
Valderhaug (Spar, Motestua +)	2 500 m²
Ytterland	3 000 m²
Sætra	9 000 m²
Gjøsund	2 500 m²
Roald	3 000 m²

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

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

2.24) Farleg eller villeidande belysning ved Ålesund lufthamn, Vigra
Avinor skal høyrast i samband med søknad om tiltak som endrar lyssettinga rundt lufthamna og som kan ha innverknad på tryggleiken for lufttrafikken.

2.25) Utbyggingsområde (R) retningsline

Valderøya:

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

Giske:

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

Vigra:

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

Godøya:

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

3) Føresegner til arealføremål

3.1) Busetnad og anlegg

Jf. pbl. § 11-9 nr. 5

Byggjegrænse mot sjøen er lagt inn plankartet. Innanfor byggjegrænse gjeld ikkje forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag.

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

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

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

R: Definisjonar/ulike typar av bustadar i reguleringsplan:

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

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

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

Målereglar

Ved berekning av grad av utnytting og byggjehøgde skal ein nytte siste versjon av [Grad av utnytting](#), eller tilsvarande.

Bustadtomt

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

Tomteutnytting

Bygd areal per bustadtomt skal ikkje vere meir enn:

Inntil 30 % BYA for frittliggjande einebustad, eventuelt med sekundærleilegheit inntil 40 m².

Inntil 35 % BYA for inntil 2 mannbustad eller frittliggjande einebustad med

sekundærleilegheit over 40 m².

Inntil 40 % BYA for konsentrert småhusbusetnad.

Byggjehøgde

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

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

Minste uteoppfallsareal (MUA)

For kvar bueining skal det setjast av eit MUA på minst på 100 m², der minst 25 m² skal vere privat/skjerma.

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

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

Garasje

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

iii) Tomtestorleik – utbygge/delvis utbygge/ferdig regulerte område

Som hovudregel skal tomtestorleik avklarast ved detaljregulering.

R:Tomter frittliggjande småhusbusetnad bør vere mellom 600 – 800 m².

Tomter konsentrert småhusbusetnad skal ikkje vere mindre enn 500 m² per bueining. På Valderøya og Roald kan det vurderast bustadtomter mindre enn 500 m², i samband med regulering.

3.1.2) Fritidsbusetnad

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

i) Hytte FH_#

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

ii) Rorbu

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

3.1.3) Sentrumsføremål

Innanfor føremålet kan det vere forretning, tenesteyting og bustad, kontor, hotell/overnatting og bevertning, nødvendig areal til bustadar, offentleg park, tekniske anlegg, vegar, parkering og gangareal. Det skal vere forretning/kontor/sentrumsfunksjon i 1. etasje som naturleg vender seg mot ferdselsområde/offentleg rom.

Det skal setjast strenge krav til estetikk. Innanfor sentrumsføremål skal det leggjast til rette for mjuk ferdsel og møteplassar.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.10) Andre typar bygningar og anlegg

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

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

ii) Naust BAB

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

R:

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

iii) Flytebrygger

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

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

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

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

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

3.3) Grønstruktur
Jf. pbl. [§ 11-7 andre avsnitt nr. 3 og siste avsnitt](#)
Føremålet gjeld område sett av til generell grønstruktur som til dømes større friområde og tursti- og løypesamanhengar, samband mot større naturområde og viktige samanhengande landskapsdrag og enkeltområde.

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

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

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

3.4) Landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF-område)
Jf. pbl. [§ 11-7 andre avsnitt nr. 5 og siste avsnitt](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

[Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#) ligg som grunnlag for vurdering av utbygging i delar av strandsona.

Før det vert føreteke inngrep i sjøbotnen, skal plan eller tiltak leggast fram for Bergens Sjøfartsmuseum for uttale, jamfør kml. [§ 14](#).

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

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

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

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

3.5.3) Natur-, ferdsl-, fiske- og friluftsliv (NFFF – område)
Desse områda er sett av til natur-, ferdsl-, fiske- og friluftsliv bruk. Akvakulturanlegg kan ikkje etablerast innanfor området. I NFFF-område som grensar til område for akvakultur kan forankring av akvakulturanlegg strekke seg inn i sone for NFFF, under føresetnad av at

forankringa har tilstrekkeleg djupne, ned til 20 m under vassoverflata, er utan bøyemarkering eller anna som kan vere til hinder for ferdsel.

3.5.4) Natur-, ferdsel-, fiske-, friluftsliv og akvakultur (NFFFA – område)

Desse områda er sett av til natur-, ferdsel-, fiske-, friluftsliv og akvakultur.

3.5.5) Småbåthamn

- For ny småbåthamn og vesentleg utviding av eksisterande småbåthamner skal det utarbeidast reguleringsplan.
- Tiltak i sjø, som til dømes molo med steinmassar og vesentleg utdjuping i sjø og/eller vesentleg inngrep på land, er ikkje tillate utan at området inngår i reguleringsplan. Vedlikehaldsmudring i eksisterande anlegg kan tillatast.
- Før mudring kan skje skal massane undersøkjast med omsyn til miljøgifter.
- Det kan tillatast flytebryggje og bølgedempande tiltak i sjødelen av føremålsområdet etter søknad.
- Tilkomstveg med parkeringsplassar og servicebygg kan tillatast på landelen av føremålsområdet.
- Det skal leggjast stor vekt på miljøkvalitetar ved utforming av molo og landareal mot hamnebassenget.
- Det skal utarbeidast situasjonsplan for småbåthamner med tilhøyrande anlegg før det kan bli gjeve løyve til utbygging. Situasjonsplanen skal syne:
 - Løysing for molo
 - Landfeste
 - Tilkomst
 - Parkeringsareal, oppstillingsplassar
 - Eventuelle servicebygg
 - Lyssetting av anlegget
 - Murar
 - Koter, før og etter tiltak
 - Handtering av avfall med oppsamling av botnstoff etter spyling/båtpuss
 - VA – leidningsnett med tilhøyrande utstyr
 - Naust

3.5.6) Fiske (på/i vassøyla og sjøbotnen)

Område avsett til fiske er registrerte område for kaste- og låssettingsstadar (FIkl_#) i kommunen.

3.5.7 Temakart marin næring(R) retningsline

R: Det er utarbeidd temakart marin næring der marin verksemd og viktige marine område er kartfesta, jamfør kart datert 16.12.2016. Følgjande retningsline er knytt til temakart marin næring: I fiske- og oppvekstområde skal fiskeriinteressene vege tyngst og vere avgjerande for løyver og tiltak etter pbl.

3.5.8) Friluftsområde

I område FSgo_1–2, FSg_1-4, FSva_1–5 og FSvi_1-3 skal overflate og sjøbotn vere til ålmenta sin bruk til rekreasjon og opphald.

FSgo_1 kan nyttast til båttopptrekk, men ikkje til lagring eller vask av båtar og utstyr.

3.5.9) Akvakulturanlegg (på/i vassøyla og sjøbotnen) (AK - område)

I desse områda kan det etablerast anlegg for akvakultur. Samla merdvolum og/eller tal på anlegg innan kvart område vert fastsett gjennom konsesjonshandsaming etter [akvakulturlova](#). Anlegg kan strekkje fortøyingar og forankringar ut i areal utanfor avsett til akvakulturområde, under føresetnad av at forankringa har tilstrekkeleg djupne, og ikkje er til hinder for skipsfart, ferdsel på sjø og fri ferdsel langs strandsona.

3.5.10) Kombinasjonsformål sjø og land

I samband med regulering er det innanfor hovudformåla i tillegg opna for:

Roald

VFEvi_1 – formål ferdsel – opne for småbåthamn

VHSvi_1 – formål hamn – opne for næring og tenesteyting

Gjøsund

VFE/VFIvi_2 - formål fiske og ferdsel – opne for småbåthamn

VHSva_1a og 1b – formål hamn – næring knytt til fiskeri

Valkvæ

VFEgo_1 – formål ferdsel – opne for småbåthamn

VHSgo_1a og 1b - formål hamn – opne for næring

Geilevika

VFEgo_2 – formål ferdsel – opne for småbåthamn

VHSgo_2a og 2b – formål hamn – opne for næring

Alnes

VHSgo_3c – formål hamn – opne for næring og småbåthamn

VHSgo_3a - formål hamn/naturområde

VFEgo_3 – formål ferdsel – opne for småbåthamn

4) Omsynssoner

4.1)Fare-, sikrings- og støysoner
Jf. pbl. [§ 11-8 a](#)

4.1.1) Sikringssone (H_100)
Nedslagsfelt drikkevavn - omsynssone H_110_1
Innanfor omsynssoner som i plankartet er synt som sikringssone H_110_1, er det ikkje tillate med noko form for tiltak som kan forringe vasskvaliteten, jf. pbl. § 1-6.

Byggjeforbod rundt veg, bane og flyplass H_130_1
Forbod mot tiltak som ikkje er knytt til Ålesund lufthamn, Vigra.

R: Markering av framtidig utviding av baneforlenging mot aust.

Prosessvatn til næringsmiddelindustri – omsynssone H_190_1 og 2
Innanfor omsynssone som i plankartet er synt som sikringssone H_190, er det ikkje tillate med noko form for tiltak som kan forringe vasskvaliteten, jamfør pbl § 1-6. Når inntaket blir flytta til H_190_2, fell H_190_1 vekk som omsynssone.

Høgderestriksjonar kring Ålesund lufthamn, Vigra – omsynssone H_190_3
Innanfor omsynssone H_190_3 gjelder dei høgderestriksjonar som er angitt med koter (svarte streksymbol) på gjeldande restriksjonsplan for Ålesund lufthamn Vigra, Avinors teikning ENAL-P08, datert 07.11.2017. For områder som ligg mellom dei viste koter, skal høgderestriksjonen bereknast gjennom interpolasjon. Innanfor omsynssona kan det ikkje etableras hinder (bygningar, vegetasjon, anlegg eller andre innretningar) som overstiger høgderestriksjonane som angitt på plankartet. Vegetasjon skal haldas under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor. Vedlagte saksbehandlingsrutine gjelder for handtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen. Alle nye reguleringsplaner innanfor omsynssone H_190_3 skal innarbeide høgderestriksjonane i form av egne omsynssoner på reguleringsplanane. Alternativt må det i nye reguleringsplaner innarbeide føresegner med maksimal tillate byggjehøgde (mønehøgde) på bygningar og anlegg som ikkje overstiger høgderestriksjonane i restriksjonsplanen ENAL-P08 for lufthamna. Dersom det skal nyttast bygge kraner som bryter høgderestriksjonane i restriksjonsplanen, skal Avinor Ålesund lufthamn Vigra varslast på forhand og godkjenne kranbruken.

Restriksjonsplan kring Ålesund lufthamn Vigra – omsynssone H_190_4
Alle søknader om etablering av nye bygningar og anlegg innanfor omsynsonsonene H_190_4, dvs. områder med byggje restriksjonar rundt flynavigasjonsanlegg ved Ålesund lufthamn, Vigra vist med koter (raude streksymbol) på Avinors teikning ENAL-P09 datert 07.11.2017, skal handteras etter vedlagte saksbehandlingsrutine. For områder som ligg mellom de viste koter, skal byggjjerestriksjon området bereknast gjennom interpolasjon.

4.1.2) Støysoner (H_200)
Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, med tilhøyrande rettleiar M-128, skal leggjast til grunn for all arealplanlegging og utbygging.

Støy - raud sone, jamfør rundskriv [T-1442](#) - omsynssone H_210_#
Innanfor omsynssone H_210_# er det ikkje tillate å føre opp ny støyfølsam busetnad.

Støy - gul sone, jamfør rundskriv [T-1442](#) - omsynssone H_220_#
Innanfor omsynssone H_220_# skal det i samband med område- og/eller detaljregulering gjennomførast støykartlegging/vurdering av fagkyndig. Støytilhøva skal avklarast så tidleg som mogleg i planprosessen ved at det blir utarbeidd ei støyfagleg utgreiing der støynivå vert talfesta i tabell/punkt i kart for representative høgder. Støytiltak som går fram av støyutgreiinga skal innarbeidast i plankart og føresegner. Det må vere gjennomført avbøtande tiltak innanfor gul sone før det blir gjeve mellombels bruks- eller ferdigløyve for støyfølsam busetnad.

4.1.3) Faresone (H_300)
Ras- og skredfare – omsynssone H_310_#
Innanfor omsynssone H_310_# skal det i samband med område-/og detaljregulering eller dispensasjon til frådeling av tomt, gjennomførast kartlegging og vurdering av ras- og skredfare (steinras; geologisk undersøking, jordras; lausmasseundersøking, snøras; skredundersøking). Resultat av slik kartlegging kan ha som konsekvens at heile eller delar av området ikkje kan oppretthaldast med kommuneplanen sin arealbruk utbyggingsføremål.

Innanfor omsynssone H_310b_#, i skredvurdering utført av NVE, kan det i samband med område-/og detaljregulering eller dispensasjon gjevast løyve til å dele frå tomt og byggje innanfor 5000 år skredsone for inntil tryggleiksklasse S2.

Høgspenningsanlegg – omsynssone H_370_#
For omsynssone H_370_# må bygningar bli etablert med avstand til kraftleidning slik at krav etter regelverk under el-tilsynsloven blir overhalde. (([LOV-2009-06-19-103](#)) LOV-[1929-05-24-4](#) og forvalta av Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap). Det skal ikkje byggjast bustadar, barnehagar eller skular innanfor omsynssona. Dersom det er usikkert om slike tiltak kjem innanfor magnetfeltnivå over 0,4 µT, skal det gjennomførast utgreiingar som skal gje grunnlag for å vurdere avbøtande tiltak.

4.2) Sone med særlege omsyn
Jf. pbl. [§ 11-8 tredje avsnitt bokstav c](#)) og [retningslinje for omsynssone H_500](#)

- 4.2.1) Hovudomsyn omsyn landbruk – H_510_# og omsyn landskap – H_550_#
- I sonene skal omsyn til jordvern, matproduksjon og kulturlandskap tilleggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak.
 - Dyrka jord som kan drivast på ordinær måte (maskinelt eller beitebruk) skal etter jordlova sin intensjon haldast i hevd, og ikkje byggjast ned.
 - I sone med særleg omsyn til kulturlandskap må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsette bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje utførast planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller i nemnande grad terrengprofilen. Kommunen kan krevje at desse vert halde vedlike eller satt i stand.
 - Ved endring av bygningar og konstruksjonar eller ny bygging i soner med særleg omsyn til kulturlandskap bør byggjeskikken vere i tråd med den tradisjonelle for området. Slike saker skal sendas til uttale til fylkeskommunen i Møre og Romsdal.
- 4.2.2) Hovudomsyn friluftsliv H_530_#, omsyn landskap H_550_#
- I sonene skal omsyn til friluftsliv, landskap og naturmiljø til leggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak.
 - I sone med særleg omsyn til friluftsliv og landskap må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsette bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje

- utførast planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller i nemnande grad terrengprofilen.
- Eksisterande hytter, naust og uthus bør haldast ved like, utan vesentleg endring i materialbruk, fargeval eller storleik. Bruk, tilkomst og tekniske løysingar bør underordne seg omsyna som ligg til grunn for soneformålet.
 - Tiltak som bryt opp området, privatiserer/hindrar tilgjenge eller bruk til friluftsføremål skal unngåast.
 - Byggjetiltak innanfor sona skal dokumentere særlege omsyn til allment friluftsliv i strandsona og i sjø.

4.2.3) Hovudomsyn friluftsliv Hsjø_530_#

- I sonene skal omsyn til friluftsliv, landskap og naturmiljø til leggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak.
- Tiltak som bryt opp området, privatiserer/hindrar tilgjenge eller bruk til friluftsføremål skal unngåast.
- Byggjetiltak innanfor sona skal dokumentere særlege omsyn til allment friluftsliv i strandsona og i sjø.

4.2.4) Hovudomsyn bevaring av naturmiljø H_560_#, omsyn landskap H_550_#

i) Viktige naturtypar

- I område med registrerte naturtypar lokalitetar må eventuelle tiltak verte vurdert opp mot naturmangfaldlova. Det er vilkår for eventuell gjennomføring av tiltak etter pbl at tiltaket ikkje trugar eller skadar verdien av lokaliteten.
- Omsynssone for bevaring av naturmiljø for viktige marine naturtypar på sjøoverflata; H560_1 (korallrev) og H560_5a - d.

ii) Viktige marine naturtypar (Hsjø_560_1 til Hsjø_560_5) (sjøbotnen)

- I område med registrerte naturtypar lokalitetar må eventuelle tiltak verte vurdert opp mot naturmangfaldlova. Det er vilkår for eventuell gjennomføring av tiltak etter pbl at tiltaket ikkje trugar eller skadar verdien av lokaliteten.
- Omsynssone for bevaring av naturmiljø for viktige marine naturtypar på sjøbotnen; Hsjø_560_1(korallrev), Hsjø_560_2a - b (tidevasstraumar), Hsjø_560_3a-f (ålegrasenger), tareskog, Hsjø_560_4a - c og Hsjø_560_5a – c.(gyte og oppvekstområder).

4.2.5) Bevaring kulturmiljø – H_570, omsyn landskap H_550

- I sonene skal bevaring av kulturmiljø, friluftsliv, landskap og naturmiljø til leggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak.
- I sone med særleg omsyn til kulturmiljø må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsatte bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Kommunen kan krevje at desse vert vedlikehalde eller satt i stand. Det må ikkje utførast planering, graving eller fylling.
- Eksisterande bygg bør haldast ved like, utan vesentleg endring i materialbruk, fargeval eller storleik. Bruk, tilkomst og tekniske løysingar bør underordne seg omsyna som ligg til grunn for soneformålet.
- Soner kring automatisk freda kulturminne er i utgangspunktet å sjå på som sikringsareal kring kulturminnet. Det må her ikkje gjerast anleggstiltak eller andre tiltak som kan svekkje verdien av kulturminnet. Den naturlege vegetasjonen må takast vare på. Vilkår for godkjenning av tiltak vil m.a. vere at plan for dette er lagt fram for kulturminnestyresmaka for uttale og avgjerd etter kml.

- Område kring automatisk freda kulturminne har potensial for funn og det er viktig å oppretthalde den visuelle opplevinga av landskapet som grunnlag for kunnskap og oppleving. Det skal først streng dispensasjonspraksis og alle tiltak skal sendast regional kulturminnestyremakt for vurdering.

4.2.6) Omsynssone H_570_1 Alnes – Nasjonalt viktig kulturlandskap

- Viktig kulturlandskap som det er sær viktig å vidareføre og oppretthalde. Punkta under avsnitt 4.2.5 skal også gjelde H570_1.

4.3) Bandleggingssone

Jf. pbl. § 11-8 d og omsynssone (700)

4.3.1) Område bandlagde etter naturvernlova – H_720

Til dei ulike verneområda er det forskrift som ligg i lovdata, og forvaltningsplan som er tilgjengeleg i Naturbase hjå Direktoratet for Naturforvaltning, [oversikt](#). Dei ulike verneområda er:

- Erkna – naturreservat (H_720_1)
- Sætedalen – naturreservat (H_720_10)
- Synesvågen – naturreservat (H_720_4)
- Langholmen – naturreservat (H_720_3)
- Molnes – naturreservat (H_720_8)
- Rørvikvatnet – naturreservat (H_720_9)
- Storholmen – naturreservat (H_720_2)
- Giske – dyrelivsfredning (ikkje lagt inn i plankartet)
- Giske – dyrfredningsområde (H_720_11)
- Blindheimsvik – dyrefredningsområde (H_720_5)
- Rørvikvågen – dyrefredningsområde (H_720_7)
- Roaldsand – dyrefredningsområde (H_720_6a og b)

4.3.2) Område bandlagde etter kulturminnelova – H_730_#

Automatisk freda kulturminne er bandlagt etter kulturminnelova og synt med omsynssone for automatisk freda kulturminne, jf. [kulturminneloven](#) §§ 4 og 6. Det er ikkje tillate å setje i gang tiltak som kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekkje til, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme kulturminna innanfor desse områda, utan løyve til inngrep frå kulturminnemynde, jamfør kml. §§ 3 og 8. Den naturlege vegetasjonen må takast vare på.

Automatisk freda kulturminne som ligg i område for utbyggingsområde (bygg og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur) skal, med tilstrekkeleg vernesone, jamfør kml. § 6, bevarast gjennom bruk av omsynssone i kombinasjon med grøntområde/friområde eller liknande i framtidig område-/detaljregulering. Eventuelle dispensasjonar vert avgjort av Riksantikvaren.

H_730_22 – Giske mellomalderkyrkje og -kyrkjegard

Giske mellomalderkyrkje og –kyrkjegard er automatisk freda. Det er ikkje tillate å gjere tiltak som kan verke inn på den automatisk freda kyrkja og kyrkjegarden med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.

Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging.

Alle tiltak innanfor kyrkjestaden skal vurderast av kulturminneforvaltninga opp mot føresegnene i kulturminnelova. Ved all planlegging av tiltak i omgjevnaden til kyrkja skal ein ta omsyn til plassering til kyrkja og verknaden i landskapet.

H_ 730_59 – Vigra gamle kyrkjestad
Den nedlagde mellomalderske kyrkjestaden Vigra gamle kyrkjestad er eit automatisk freda kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.

4.3.3) Område bandlagde etter andre lover (naturmangfaldlova)– H_740_2 - 3
Naturmangfaldloven gjev heimel for å vedta utvalte naturtypar, jf. [naturmangfaldlova § 4](#).

- Utvalde naturtypar
- Omsynssone for bevaring av naturmiljø syner utvalde naturtypar; kystlynghei og slåttemark med verdi A (svært viktig) og B (viktig). Desse områda er difor omfatta av forskrift om [utvalgte naturtyper etter naturmangfaldloven](#). Området må forvaltast og skjøttast slik at karakter og omfang av naturtypen blir oppretthalden eller forbetra, jamfør metodar i [DN –rapport 6-2009 Handlingsplan for slåttemark](#) og [DN-rapport om faggrunnlag for kystlynghei](#), eventuelt seinare handlingsplan. Kommunen skal ha melding om tiltak som ikkje er omtalt i rapportar link til.

4.4) Gjennomføringssone
Jf. pbl. [§ 11-8 tredje avsnitt bokstav e og omsynssone H_800_#](#)
Omsynssone Hxx_810 gjeld krav om felles regulering. Oversikt over dei ulike sonene:

- Hvi_810_1 Sentrumsformål BSVi_1, Roald
- Hva_810_1a Kombinasjonsformål BKBva_2a, Sætra
- Hva_810_1b Kombinasjonsformål BKBva_2d, Sætra
- Hva_810_2 Kombinasjonsformål BKBva_2c, Sætra
- Hva_810_4 Bustadformål Bva_2 og BOPva_1, Sætra
- Hva_810_5 Bustadformål Bva_3 med meir og Vva_1, Blommen
- Hgo_810_6 Kombinasjonsformål BKBgo_1, Alnes

4.5)Vidareføring av reguleringsplan
Jf. pbl. [§ 11-8 tredje avsnitt bokstav f og omsynssone 900](#)
Område der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde er synt med sone med skravur og planidentitet for reguleringsplanen. I desse sonene har reguleringsplanen rettsverknad framføre kommuneplanen sin arealdel. Tiltak innanfor desse områda skal følgje dei til ei kvar tid gjeldande føresegner. Reguleringsplanar som gjeld framføre arealdelen:

Planident	Plannamn	Vedteken
2016005	Va-trase/turveg Ytterland	15.12.2016
2016002	Vegendring Roald aust	15.09.2016
2015005	Ny Skuleveg, Giske	15.12.2016
2015004	Øvregjerdet	12.05.2016
2014009	Snuplass Juv	24.09.2015
2014008	GS Reset	12.05.2016
2014003	Jogarden, Roald	24.09.2015

2013011	GS rv658 Gjørund – flyplasskrysset	19.06.2014
2013009	Reinseanlegg Nordstranda	25.09.2015
2013008	Gjørund næring	17.03.2016
2013006	Øvstegjerda	24.09.2015
2013005	Kristiantun II	15.09.2016
2013003	Markegarden	08.05.2014
2013002	Reg.end Skaret	18.09.2013
2013001	Reset, Blindheim	15.12.2016
2012016	GS fv125 Geilevika - Støbakk	19.06.2014
2012014	GS fv136 Vigra skule – Kolvet	27.03.2014
2012002	Reg.end Synnes vest	17.03.2016
2011009	Jusspimarka	16.06.2016
2011003	Skjong hamn	25.09.2014
2007003	Gjørund del II	19.10.2010
2006002	Yste Molnes	09.05.2006

5. Bestemmelsesgrense

KpBO_1 – Sætreakslane
Uttak/tiltak ved KpBO_1 skal skje i grunnen, ikkje som dagbrot/næringsverksemd i dagen.

R - Det kan leggjast til rette for tunnel i grunnen frå KpBO_1 til Gjørund hamn. Skal avklarast i samband med regulering.

KpBO_2 og 3 – Sætra
Publikumsretta funksjonar (forretning/tenesteyting) skal som hovudregel lokalisrast innanfor KpBO_2 og 3.



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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

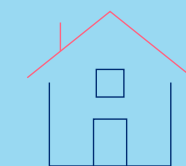
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 budgivnings-plattform, 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 Skjong 9, 6050 VALDERØYA. Gnr. 186, bnr. 296, i VALDERØYA kommune, oppdragsnr.: 1400260034
Megler: Jon Kristian Røsok, mobil: 91738352, e-post: jon@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Jon Kristian Røsok

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

PROAKTIV

Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS

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