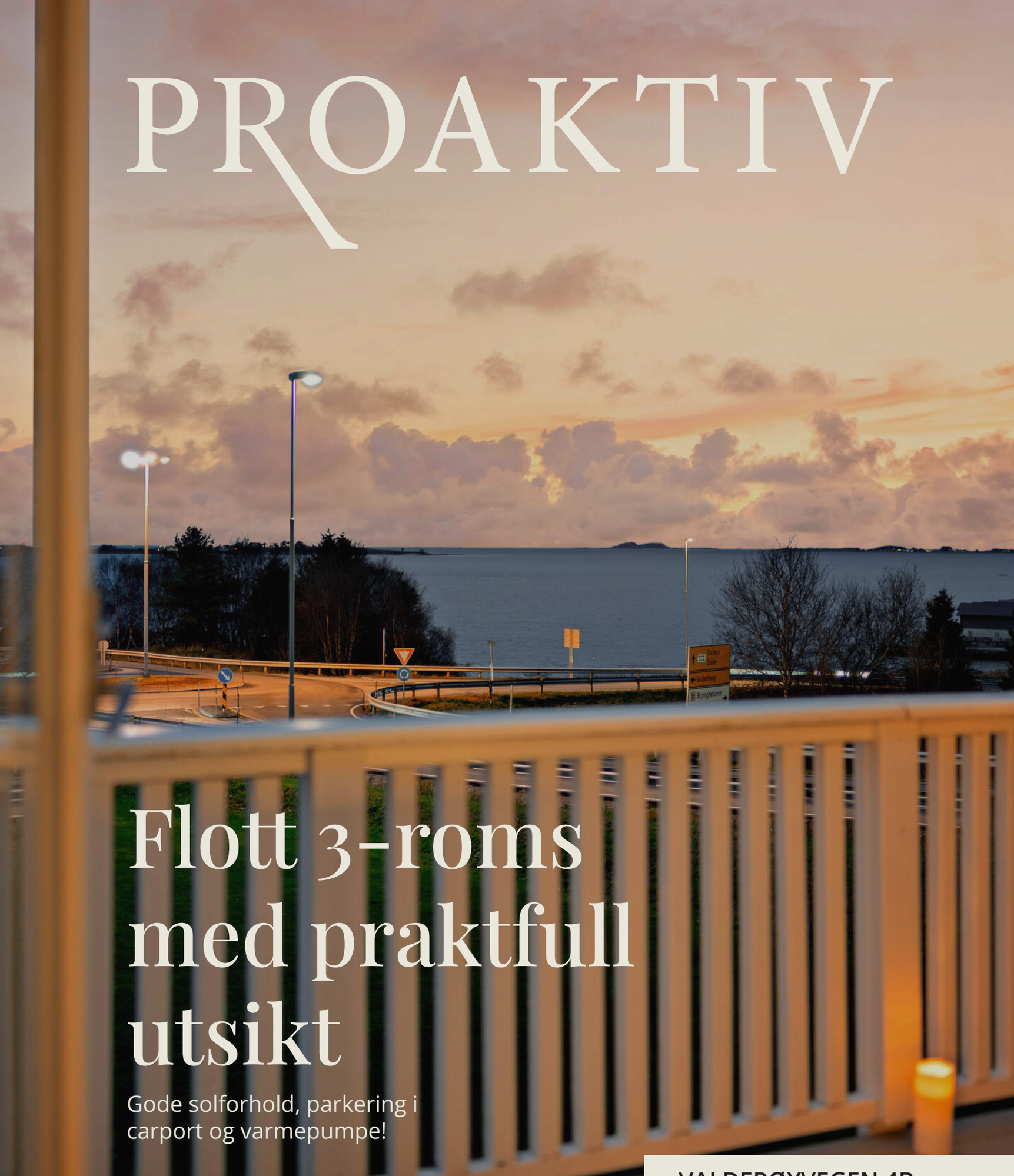
PROAKTIV



Flott 3-roms med praktfull utsikt

Gode solforhold, parkering i carport og varmepumpe!

VALDERØYVEGEN 4B



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

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

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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

YTTERLAND

Flott 3-romsleilighet med praktfull utsikt, gode solforhold, og parkering i carport med bod i bakkant. Varmepumpe.



NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Valderøyvegen 4B, 6050 VALDERØYA

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 188, bnr. 120, snr. 7 i Sameiet Ytterland Hage

Prisantydning: 3.500.000,-

Omkostninger: 102.140,-

Andel fellesgjeld: 10.676,-

Totalpris: 3.612.816,-

Kommunale avgifter: 11.433,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2013

Rom/soverom: 3/2

BRA: 84 m²

BRA-i: 79 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering gjøres i carport og på biloppstillingsplasser på sameiets eiendom.

Tomt: 10800 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.500,-

Felleskostnader inkl.: Bygningsforsikring, internett, TV, regnskap, revisjon, avdrag/renter på felles lån og ytre vedlikehold.

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

20 Boligen i bilder

34 Plantegninger

36 Kjerneinformasjon

43 Vedlegg

144 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 «såg» heimen vår, og det potensialet som låg i den. God oppfølging/kontakt i hele prosessen.

Ragnvald Sindre Roald, 14. august 2023.

"Strålende fornøyd med prosessen og resultatet"

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

Henriette Gjørtz Howden, 23. desember 2022.

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

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

Arild Ulvestad, 26. oktober 2022.

"God oppfølging"

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

Michel Tollås Nation, 27. januar 2022.

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

Daglig Leder/Eiendomsmegler:
Jon Kristian Røsok



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

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

EN NY HVERDAG

Jon Kristian Valderhaug Røsok har oppparbeidet 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

Flott 3-romsleilighet med praktfull utsikt, gode solforhold, og parkering i carport med bod i bakkant. Varmepumpe.

Det er stas å kunne nyte denne utsikten hver eneste dag de kommende årene. Her er det et fargespill som mange misunner når solen forsvinner ned i havgapet på sommeren. I din egen leilighet på Ytterland får du nå muligheten til å nyte lange dager på altanen med grilling, utsikt og soltimer. Parkering i carport m/elbillader og bod. Inne sørger varmepumpen for stabil varme og nedkjøling på sommeren. Nyere parkettgulv og lyse overflater gjør at det er enkelt å trives. To soverom, hvor hovedsoverommet har både skyvedørsgarderobe med speil og oppbevaring på loftet. Gjesterommet har plass til dobbelseng, men også skrivepult eller hjemmekontor. Badet er helfliset med varmekabler og har dusjhjørne med innfellbare vegger.

Eget vaskerom gjør det behagelig og praktisk med både klesvask- og tørk.

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 lykkes 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 gjennom førte 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.



YTTERLAND

Kommune: *Giske /* ***Område:*** *Ytterland*

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 Ytterland har det siden boligene ble oppført vært et populært boligområde. Med nærhet til det aller meste og fint opparbeidet lekeplass er det ingenting som holder igjen for beliggenheten. Like over veien er det bussterminal, og er det utenfor rutetidene har du tilgang til carport med enkel tilkomst som sikrer at dagens gjøremål går unna på null komma svisj.

Området består av flere firemannsboliger av samme type, med tilhørende carporter og uteområde. Den vestvendte orienteringen sikrer en fantastisk ettermiddags- og kveldssol. Like ved har man turområder og stier som kan ta deg rundt hele øya, enten på fjellet eller på tursti.

Her på Ytterland skal du følge deg trygg på at du får en god hverdag og at du kan nyte fineværsdagene på verandaen. Mot sør finnes det bademuligheter, og har du et triks på innerlomma



OFFENTLIG TRANSPORT

Ytterland Linje 3, 32, FB65	2 min 0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	7 min

DAGLIGVARE

Kiwi Valderøy PostNord	3 min 0.2 km
Rema 1000 Giske	3 min

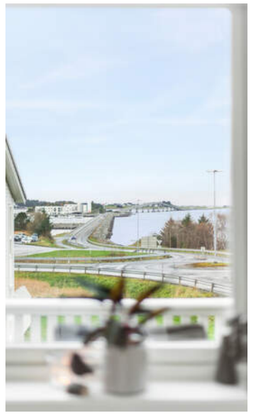
VARER/TJENESTER

Kremmergaarden Butikksenter	10 min
Apotek 1 Giske	5 min

SPORT

Valdervoll friidrett/fotball Fotball, friidrett	8 min 0.8 km
Syvermarka Ballspill	16 min 1.5 km
Sprek365 Valderøya	7 min
Giske Treningssenter	3 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



kan disse vises frem fra for eksempel Johansbuda.

Det er cirka 30 minutter å gå til Valderøy barneskule og cirka like langt til ungdomsskolen. Det er flere barnehager på øya, blant annet Myra barnehage, Daggry barnehage og Skjong barnehage. Alle med avdelinger for den neste generasjonen fra 0-6 år. Det er mellom 10 og 30 minutters gange til alle disse.

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

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!

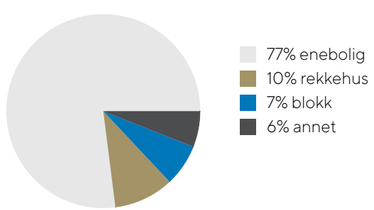
Offentlig kommunikasjon er svært lett tilgjengelig, og er bokstavelig talt bare et steinkast unna. Pass på å ikke treffe noen av de som venter på bussen. Her går bussen fra Valderøya til Ålesund sentrum og til Vigra, Giske, Godøya. Bussrute 672 og 673 går på det aller hyppigste hver halvtime til Ålesund sentrum hvor det enkelt finnes videreforbindelser til Moa, Langevåg og ellers i distriktet. Fra Fergekaia er det sågar hurtigbåt til både Hareid og Nordøyane.

På Ytterland finner man dagligvarebutikk og blomsterbutikk. Her er også trafikknytepunktet som tar deg hvor du enn 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.

På Moa kjøpesenter finnes gratis innendørs parkering, over 140 butikker og noe for enhver smak.

Alt dette i umiddelbar rekkevidde, og da har vi enda ikke gått

BOLIGMASSE





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, 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
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av lignende boliger.

SKOLER

Giske skule (1-7 kl.) 88 elever, 7 klasser	5 min 3.4 km
Valderøy barneskule (1-7 kl.) 458 elever, 22 klasser	8 min 3.5 km
Giske ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 28 klasser	5 min 2.9 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	11 min 10.9 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	12 min 10.1 km

BARNEHAGER

Skjong barnehage (0-5 år) 56 barn	9 min 0.8 km
Myra barnehage (1-5 år) 37 barn	4 min 2.3 km
Sætra barnehage (0-5 år) 79 barn	3 min 3.4 km



Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid
Se punkt om beliggenhet, og ellers mer informasjon på Giske kommune sine nettsider.

VELKOMMEN TIL VALDERØYVEGEN 4B

Vi starter utendørs – boligen har altan og carport!

Parkering
Parkering gjøres i carport og på biloppstillingsplasser på sameiets eiendom.

Tomtestørrelse
10 800,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for sameiet. Dette er en lett skrånende, vestvendt tomt. Den er opparbeidet med asfalterte kjøreveier og biloppstillingsplass mellom bygningene. Mot veien nord og vest for eiendommen er det etablert en jordvoll som støyskjerm. I tillegg er det felles lekeplass på området. Øvrige deler av tomten er planert og beplantet med gressplen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Leiligheten ligger i 2. etasje i en firemannsbolig fra 2013. Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre. Enkelte innslag av fasadeplater. Vinduene og verandadørene har karmer av tre og isolerglass. Ytterdørene har karmer av tre og slette malte dørblad med vindusfelt. Det er markterrasser foran leilighetene i 1. etasje mot vest. Foran leilighetene i 2. etasje er det understøttede verandaer med tette dekker. Tak som saltak av trekonstruksjoner tekket med betongstein.

Carport i rekke fra 2013. Denne har asfaltert dekke. Pulttak av tresperrer opplaget på bodene i bakkant, på søyler og dragere i fremkalt. Bodene i bakkant av carporten har vegger av bindingsverk me utvendig kledning av tre, og støpt gulv på grunnen. Det er tette panelte dører, innlagt strøm, lys og stikkontakt. I tillegg er det montert lader for elbil.
Dette bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600.

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 0 stk. TG3, 3 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Ytterdører: Det er en fuktskade på innvendig utføring av





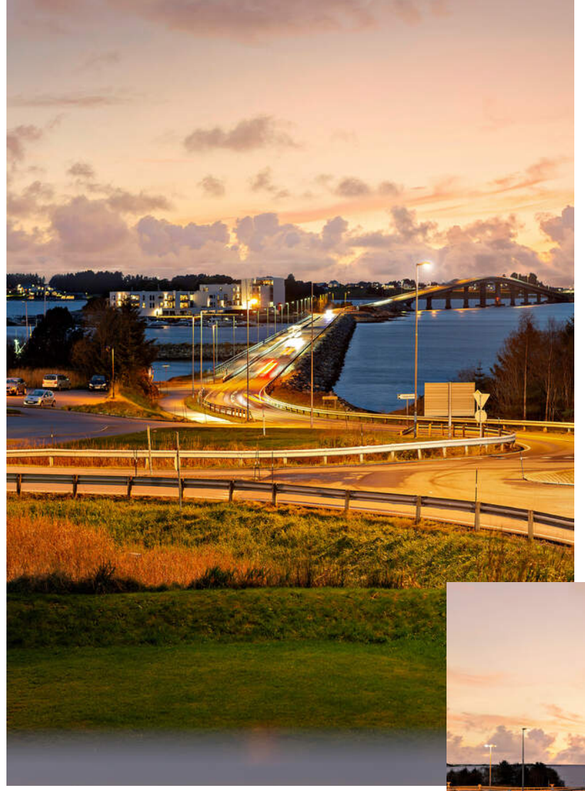
MDF-trefiberplater ved ytterdøren.
- Vaskerom, vanntett sjikt/membran/sluk: Malingssystemer som har produktdokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Bad, tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsgonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

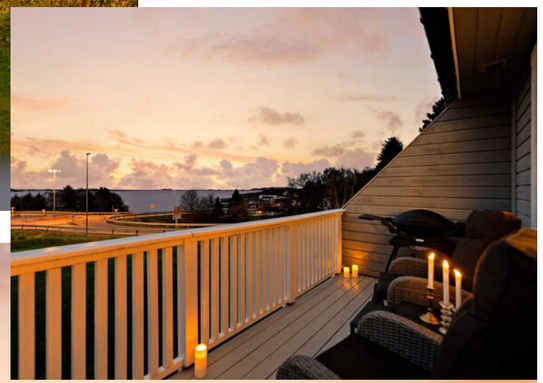
Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til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

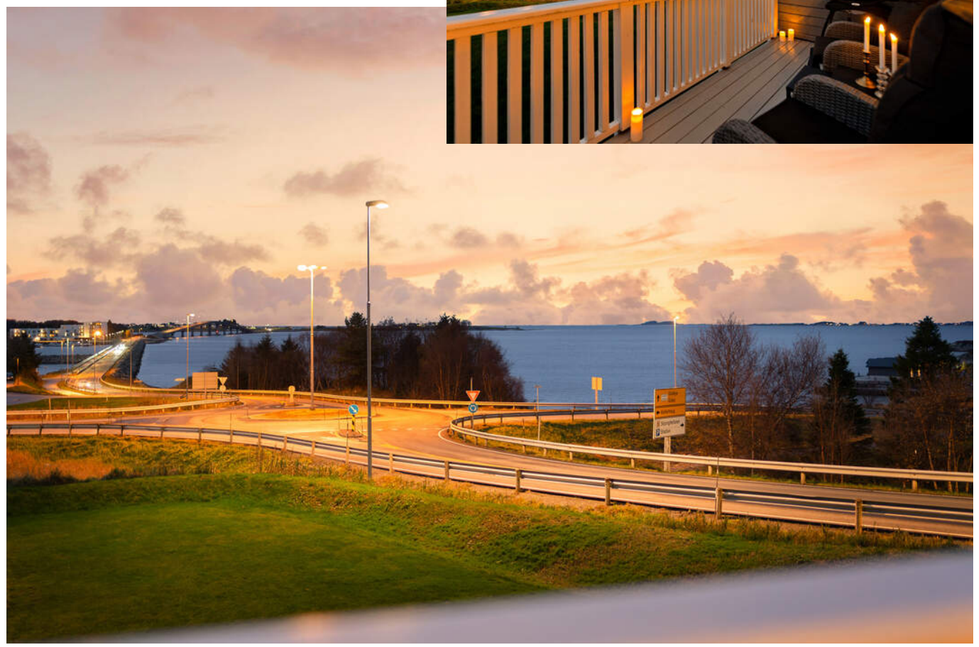
Tekniske installasjoner:
- Rør i rør system for tappevann
- Avløpsrør av plast
- Automatsikringer
- Varmekabler i gulvene i gang og på badet
- Varmepumpe
- Røykvarslere
- Komfyrvakt
- System for lekkasjesikring på kjøkkenet
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Opplegg for fiberoptisk internettlinke
- Lader for elbil



FANTASTISKE SOLNEDGANGER

Her får du gode solforhold året rundt mot sør og vest. En nydelig utsikt mot Giske, Vigra og sjøen





LEILIGHETENS ALTAN

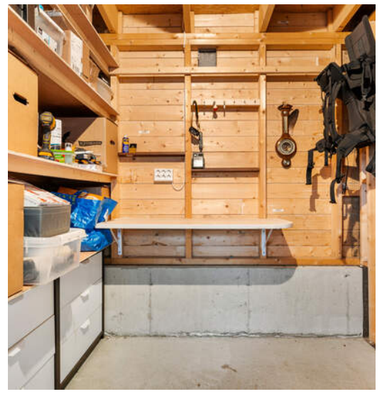
Leilighetens altan gir en fantastisk utsikt og gode solforhold.















VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Leiligheten: Vindfang, gang, stue/kjøkken, to soverom, bad og vaskerom.

I tillegg er det en carport med en bod i bakkant, som følger med denne leiliegheten.

Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.

Areal
Leilighet

Bruksareal:
2. etasje
BRA-i: 79 kvm
Total BRA: 79 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 9 kvm

Carport med bod

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 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.

Ikke målbare arealer
Åpne overbygde areal som carport er ikke målbart areal. Parkeringsplassen er ikke medregnet i bruksarealet. Boden i bakkant av carporten er beskrevet med 5 kvm. BRA-e.

Standard
Velkommen til Valderøyvegen 4B - en flott leilighet med enda flottere utsikt.

Her på Ytterland bor du nært det meste. Tett på naturen. Tett på buss. Tett på butikk. Skal du lenger avgårde er det enkelt å parkere i carporten og ha en fulladet bil til turene som kommer. I bakkant av carporten har du også egen bod med innlagt strøm.

Vel oppe er det entré med laminatflis, skyvedørsgarderobe med speil og opphengsmuligheter på vegg.

Du ledes naturlig mot stuen hvor det er nyere parkettgulv, lysmalte overflater og store vindusflater mot vest. Her får du gode solforhold og strålende lysforhold. På sommeren kan du nyte solen så å si hele dagen og til den forsvinner i havgapet når klokken nærmer seg elleve på kvelden. Altanen gir plass til to stoler av passelig størrelse, et spisebord og grill.

Kjøkkenet går i en L-form og har integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet kan medfølge i handelen. Her er det godt med oppbevaringsplass, og samtidig plass til et lite frokostbord som gir grobunn for gode samtaler og pannekaker i en hektisk hverdag.





PAKTISK PLANLØSNING

I tillegg følger det med carport med bod i bakkant.





På stuen har du god plass til en sittegruppe, og det er flere møbleringsmuligheter etter ønsker og behov. Her er det malt i kontrastfarger for å kunne bryte opp sammen med alt det naturlige lyset.

Badet er helfliset med varmekabler i gulvet. Du får dusjhjørne med innfellbare dører, servant med oppbevaring, speil og skap på sidene av speilet. I tillegg er det vegghengt wc.

Eget vaskerom er praktisk i hverdagen da det tar vekk både unødig støy og varme fra badet. Her er det plass til innredning, vaskemaskin og tørketrommel. Det er allerede laget til utslagsvask og både balansert ventilasjon, sikringsskap og rør i rør-system befinner seg her.

Hovedsoverommet har god plass til dobbelseng. I tillegg får man oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderobe med speil og på loftet som du har tilgang til fra rommet.

Gjesterommet ligger vendt mot sørøst og passer fint som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding!

Oppvarming
Boligen varmes opp gjennom balansert ventilasjon med varmegjenvinning, gulvvarme i gang og bad, varmepumpe og ellers elektrisitet.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem



energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

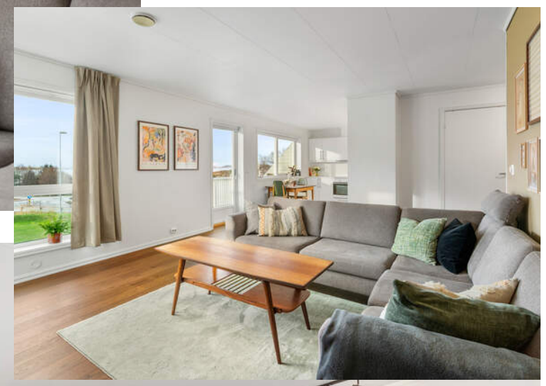
Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger
2022 - Montert lader for elbil
2023 - Montert ny varmepumpe
2023 - Rengjort og innregulert ventilasjonsanlegget
2025 - Reparert pipetrekket
2025 - Ny parkett i stue, kjøkken og gang



ÅEN STUE-/KJØKKENLØSNING

Stuen har godt med plass til både spise- og sittegruppe. Belysning i himling vil medfølge.



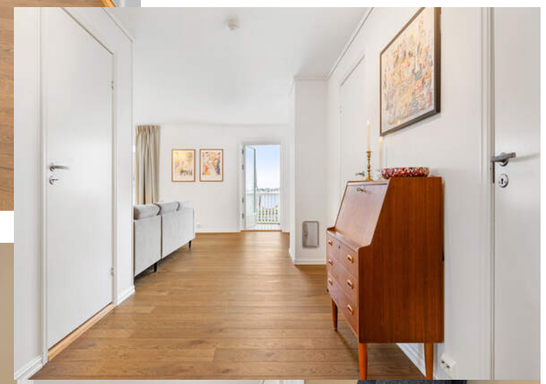




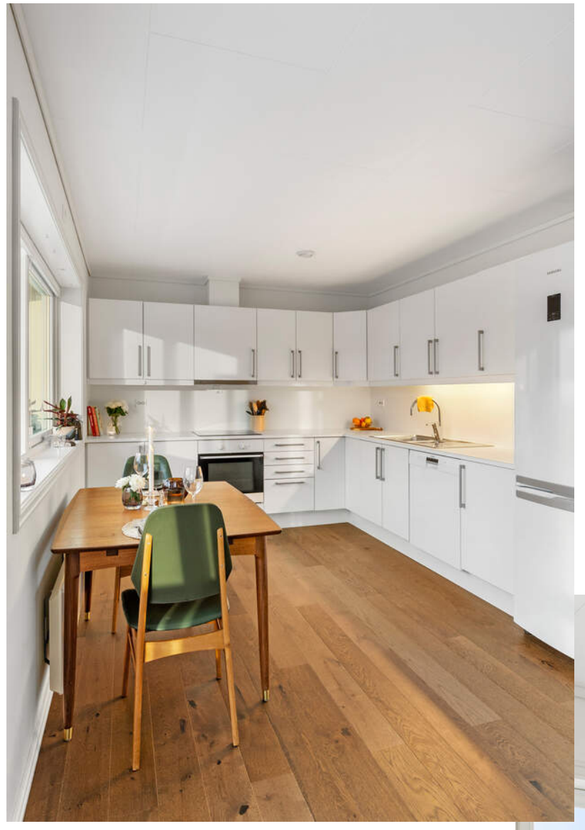


DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

En dedikert entré med opphengsmuligheter til gjester og fastboende i skyvedørsgarderobe med speil.



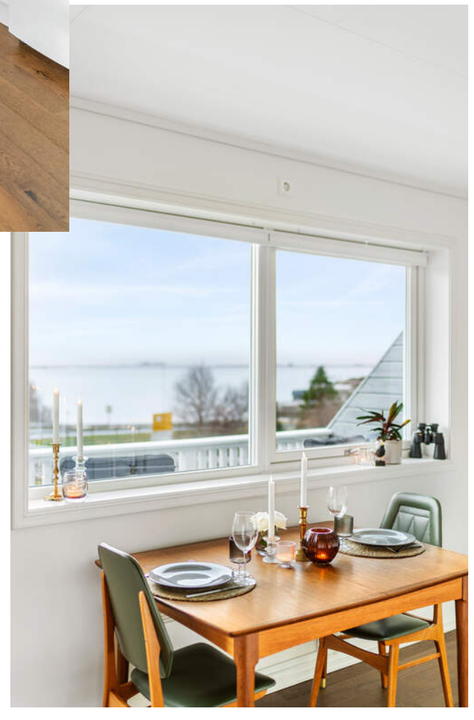




PLASS TIL FROKOSTBORD

På kjøkkenet er det plass til frokostbord med en alle tiders utsikkt.







KJØKKEN I L-FORM

Kjøkkenet går i en L-form og har integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøleskapet følger også med.







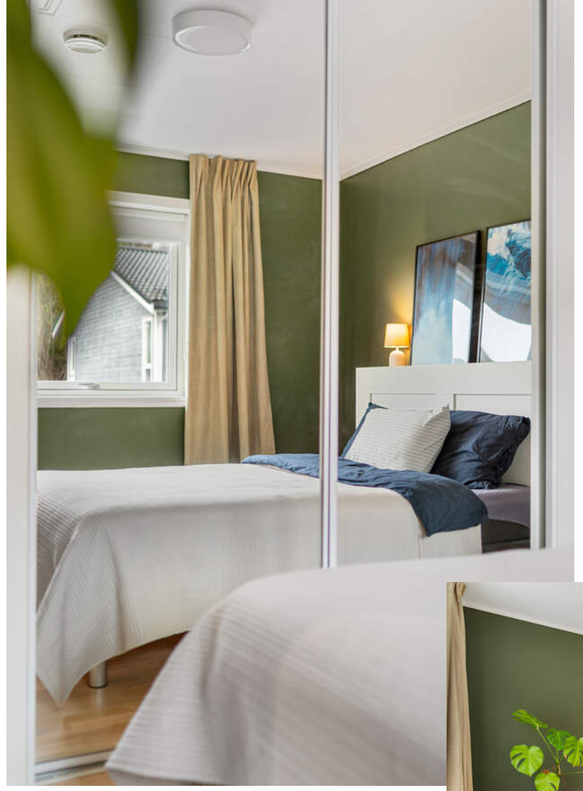




HELFLISET BAD

Badet har servant med innredning, speil, dusjhjørne med innfellbare vegger og vegghengt wc.





TO SOVEROM

Hovedsoverom med skyvedørsgarderobe. Legg også merke til at det er oppbevaringsmuligheter på loftet.





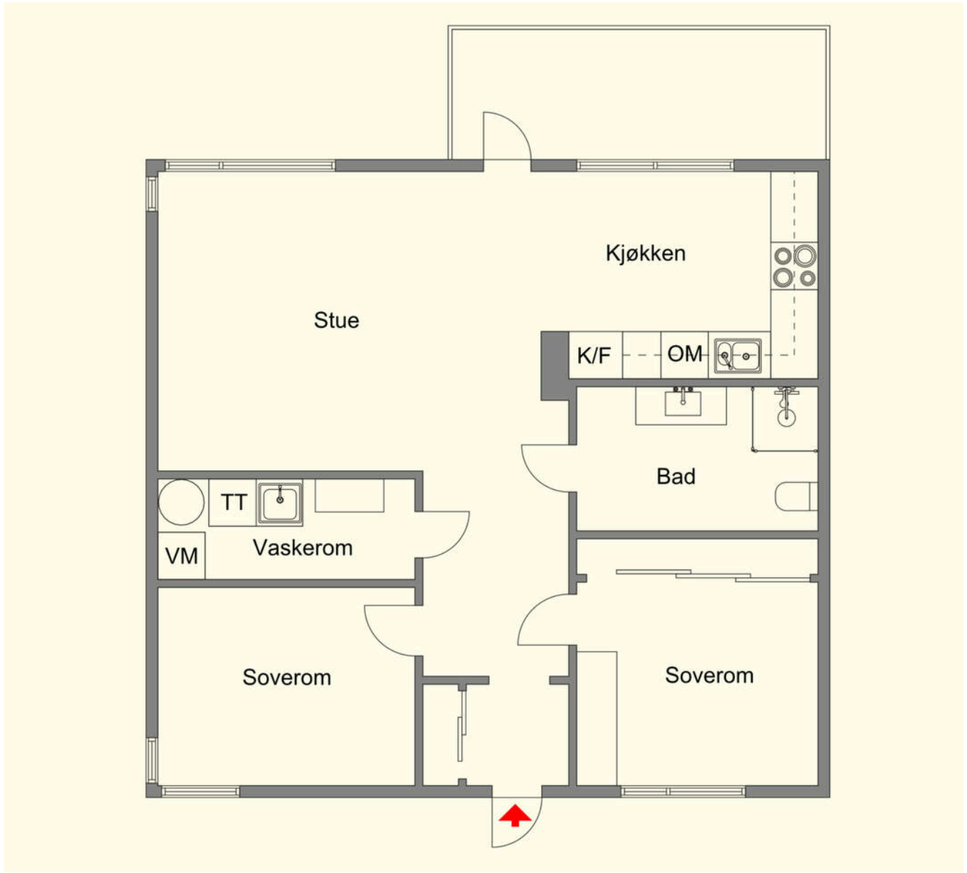




PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Paktisk planløsning.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
10 800,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for sameiet. Dette er en lett skrånende, vestvendt tomt. Den er opparbeidet med asfalterte kjøreveier og biloppstillingsplass mellom bygningene. Mot veien nord og vest for eiendommen er det etablert en jordvoll som støyskjerm. I tillegg er det felles lekeplass på området. Øvrige deler av tomten er planert og beplantet med gressplen.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Sameiet Ytterland Hage

Om sameiet
Sameiet Ytterland Hage består av 32 boligseksjoner.

Felleskostnader pr. mnd
2.500,-

Felleskostnader inkluderer
Bygningsforsikring, internett, TV, regnskap, revisjon, avdrag/renter på felles lån og ytre vedlikehold.

Selger opplyser om at når fellesgjeld er nedbetalt kan fellesutgiftene bli redusert. I årsmøte ble det bestemt å holde fellesutgiftene på 2.500,- for å bygge kapital til sameiet.

Andel fellesgjeld
10.676,- per onsdag, 31. desember 2025

Lånebetingelser fellesgjeld
Fellesgjelden har følgende betingelser
Bank: Sparebanken Møre
Lånet ble tatt opp til utbedring og beising av sameiets bygninger. Opprinnelig lånesum var kr. 1.000.000,-, og er pr. 31.12.2025 på kr. 341.619,-. Det er planlagt nedbetalingstid på 5 år.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 961.500,-
Driftsutgifter til sammen kr. 881.242,-.
Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 3.434,-
I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr. 100.388,-.
Det var budsjettert inn et negativt årsresultat på kr. 100.388,-.
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 336.760,-.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.



Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Forkjøpsrett
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold
Dyrehold må godkjennes av borettslagets styre.

Forsikring
Forsikringsselskap Storebrand
Polisenummer 63152818

Formuesverdi primær
667.751,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.671.003,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp- og renovasjonsavgift (fellesløsning). Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
11.433,- for 2026

Eiendomsskatt
3.757,- for 2026

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

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller

lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Selgerne har hatt et årlig strømforbruk på ca. 10.250 kWh.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for 8 stk. firemannsboliger, 6 stk. carporter, opparbeidelse av 32 parkeringsplasser og opparbeidelse av støyvoll, datert 07.11.2014. Det foreligger også tegninger av firemannsboligen som har avvik fra dagens bruk: Vaskerommet heter "bod" på tegningen. Rommet fremstår som et vaskerom og benyttes som kombinert vaskerom og bod. En bruksendring fra bod til vaskerom vil normalt være søknadspliktig. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Fredag, 7. november 2014

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

1532/188/120/7:
05.11.2026 - Dokumentnr: 1289846 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Ålesund Bolig Og Prosjektmegling AS
Org.nr: 826 455 292
Elektronisk innsendt

15.04.2013 - Dokumentnr: 297595 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/32

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse (9.367 kvm), lekeplass (644 kvm), annen veigrunn - teknisk anlegg (2 kvm), blågrønnstrukturu (743 kvm) og hensynssoner for friskt (51 kvm) iht. områderegulering for "Ytterland, nord for Demma" datert 08.05.2014 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Kart og bestemmelser ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Det er private gang- og kjøreveier inne på eiendommen. 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
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

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

Grunnboksdato
Torsdag, 5. november 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 500 000,00 (Prisantydning)

10 676,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
————————————————
3 510 676,00 (Kontraktsum totalt)
10 676,00 (Andel av fellesgjeld)
————————————————
3 510 676,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
87 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
88 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
102 140,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
3 599 516,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 612 816,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

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

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.

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

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. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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.

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. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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 budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi 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 kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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
Silje Varhaugvik Rekdal
Eirik Stubberud Folkestad

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 38 500 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 35 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 17 900, Oppgjørshonorar kr 6 200, Spørring i grunnboken kr 500, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000, Visning og overtagelse pr stk. kr 3 000
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296, Utlegg fotograf kr 8 000, Utlegg kommunale opplysninger kr 4 938, Utlegg opplysninger forretningsfører, evt etter forbruk kr 0, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 0, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger, etter forbruk, estimert kr 2.000,- kr 2 000, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 12 000
Sum vederlag kr. 84 100
Sum utlegg og andre utgifter kr. 27 779
Totalt kostnadsoverslag kr. 111 879
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser 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

Dato salgsoppgave
12.11.2026

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
12.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Tre roms leilighet
Valderøyvegen 4B , 6050 VALDERØYA
GISKE kommune
gnr. 188, bnr. 120, snr. 7

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 09.11.2026 **Rapportdato:** 11.11.2026 **Oppdragsnr.:** 13707-1793 **Eiendomsverdi ref nr:** IV4068

Autorisert foretak: 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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Young AS

Rapportansvarlig

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

Valderøyvegen 4B , 6050 VALDERØYA
Gnr 188 - Bnr 120
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Valderøyvegen 4B , 6050 VALDERØYA
Gnr 188 - Bnr 120
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Valderøyvegen 4B , 6050 VALDERØYA
Gnr 188 - Bnr 120
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i firemannsbolig fra 2013.
Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard.

Parkettgulvet i stue / kjøkken har nylig vært byttet.
Boligen fremstår generelt i god stand og med normal slitasje.

Det er en fuktskade på innvendig utforing av mdf trefiberplater ved
ytterdøren.
Tettesjiktet (maling) på veggene på vaskerommet har oppnådd sin forventede levetid.

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

Tre roms leilighet - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre.
Enkelte innslag av fasadeplater.
Vinduene og verandadørene har karmer av tre og isolerglass.
Ytterdørene har karmer av tre og slette malte dørblad med vindusfelt.
Markterrasser foran leilighetene i 1 etg mot vest.
Understøttede verandaer foran leilighetene i 2 etg, med tette dekker.
Tak som saltak av trekonstruksjoner tekket med betongstein.

INNVENDIG Gå til side

Parkett og laminat på gulvene
Malt tapet på veggene
Malte trefiberplater i himlingene
Elementpipe med sotluke i stue / kjøkken.
De innvendige dørene har karmer av tre og slette, malte dørblad.

VÅTROM Gå til side

Badet har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med malte fronter og laminert benkeplate med nedfelt servant.
Overskap, speil og lys på veggen over servanten.
Dusjnisje med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

Vaskerommet har flislagt gulv, malt glassfiberstrie på¨veggene.
Skyllekar av rustfritt stål på veggen
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken og stue med åpen løsning.
Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn.
Plass for oppvaskmaskin og kjøl / fryseskap.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

Uttrekkbar avtrekksvifte over koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system for tappevann. Avløpsrør av plast
Sikringsskap med automatsikringer.
Varmekabler i gulvene i gangen og på badet.
Luft til luft varmepumpe
Røykvarselere.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring på kjøkkenet.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Opplegg for fiberoptisk internettlinje
Lader for el - bil

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	84 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m²
Totalpris	3 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tre roms leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Vaskerommet heter "bod" på tegningen.
Rommet fremstår som et vaskerom og benyttes som kombinert vaskerom og bod.
En bruksendring fra vaskerom til bod vil normalt være søknadspliktig.

Carport med bod

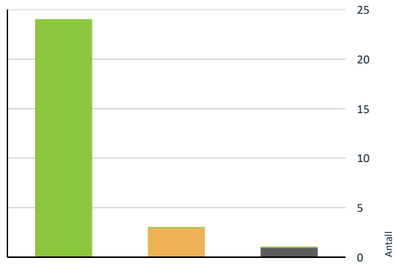
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Valderøyvegen 4B , 6050 VALDERØYA
Gnr 188 - Bnr 120
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Oppsummering av avvik

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

Tre roms leilighet

TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Valderøyvegen 4B , 6050 VALDERØYA
Gnr 188 - Bnr 120
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

TRE ROMS LEILIGHET



Byggeår 2013

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold
Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering		
2022	Modernisering	Montert lader for el - bil
2023	Modernisering	Montert ny varmepumpe
2023	Modernisering	Rengjort og innregulert ventilasjonsanlegget
2025	Modernisering	Reparert pipetrekket
2025	Modernisering	Ny parkett i stue kjøkken og gang

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltak av prefabrikkerte fagverkstakstoler med undertak av impregnerte kartongplater.
Kaldt, ventilert loftsrom med adkomst via luke med nedfellbar stige.
Isolasjon mellom takstolenes undergurter med pålimt vindsperre av papir.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser

Det er fuktmerker på undertaksplater i nedkant av pipen.
Dette skyldes en tidligere lekkasje ved pipetrekket, som er utbedret i regi av sameie / forsikring.



Saltak av fagverkstakstoler, kryploft



Fuktskjolder på undertaket etter en tidligere lekkasje ved pipen

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene har karmer av tre og to lag isolerglass.



Vinduer med karmer av tre og isolerglass

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdøren har karmer av tre og malt dørblad med vindusfelt.
Verandadøren har karmer og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er en fuktskade på innvendig utforing av mdf trefiberplater ved ytterdøren

Vedlegg

Valderøyvegen 4B , 6050 VALDERØYA
Gnr 188 - Bnr 120
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Utforingen bør byttes

Det er en fuktskade på innvendig utforing av mdf trefiberplater ved ytterdøren.
Skaden har oppstått før dagens eier kjøpte boligen.
Årsak til skaden er ikke kjent, men denne type trefiberplater tåler lite fukt.
Utforingen bør byttes.



Ytterdør



Verandadør



Fuktskade på utforing av malt mdf, ved ytterdøren

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Veranda av trekonstruksjoner foran leiligheten mot vest.
Tett dekke med tremmegulv av terrassebord.
Rekkverk og levegg av tre.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Rekkverket er utført iht gjeldende krav i byggeåret, men er for lavt iht dagens regelverk.
Målt høyde ca 94 cm. Dagens krav til rekkverk er minst 100 cm høyde



Veranda foran leiligheten

Utvendige trapper

Beskrivelse
Utvendige trapper og repos av tre frem til inngangspartiet foran 2 etg.
Svalgang med dekke av terrassebord.
Rekkverk av tre.



Utvendig trapp av tre

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Parkett og laminat på gulvene

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Malt tapet på veggene
Malte trefiberplater i himlingene

Oppdragsnr.: 13707-1793 Befaringsdato: 09.11.2026 Side: 8 av 21

Valderøyvegen 4B , 6050 VALDERØYA
Gnr 188 - Bnr 120
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene
Målt høydeforskjell inntil 10 mm over to meter målelengde, inntil 12 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Det anbefales å utføre radonmålinger.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe med sotluke i stue / kjøkken.
Det er ikke montert ildsted i leiligheten.



Pipe med sotluke i stue / kjøkken

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene har karmer av tre og slette, malte dørblad.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier er ikke kjent med skadedyr eller fuktkrevende innsekter i boligen

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2013.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på veggene, malte trefiberplater i himlingen

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Målt fall til sluk ca 1:100

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet.
Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til ca 40 mm.



Plastsluk med slukmansjett og klemring

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og laminert benkeplate med nedfelt servant.
Overskap, speil og lys på veggen over servanten.
Dusjnisje med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc

ETASJE > BAD

Valderøyvegen 4B , 6050 VALDERØYA
Gnr 188 - Bnr 120
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg
Tilluft via en spalte under døren

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, soverom.
Målt i bunnsvill med motstandsmåler uten utslag.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.

Av bygningsmessige årsaker var det ikke mulig å borre hull bak dusjnisjen.
Hullet ble derfor borret i en annen vegg, ikke bak dusjen.



Ingen indikasjon på fukt i veggen

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2013.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har malt glassfiberstrie på¨veggene, malte trefiberplater i himlingen

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Målt fall til sluk ca 1:100

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet.
Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Tettesjikt av malt glassfiberstrrie på veggene
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til ca 40 mm.

Vurdering av avvik:

• Malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Tettesjiktet av malt glassfiberstrie er mer enn 7 år gammelt og har derfor en usikker fremtidig funksjon.
Veggene bør males på nytt.



Plastsluk med slukmansjett og klemring

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skyllekar av rustfritt stål på veggen
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg
Tilluft via en luftespalte under døren

ETASJE > VASKEROM

Valderøyvegen 4B , 6050 VALDERØYA
Gnr 188 - Bnr 120
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, soverom.
Målt i bunnsvill med motstandsmåler uten utslag.



Ingen indikasjon på fukt i veggen

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn.
Plass for oppvaskmaskin og kjøl / fryseskap.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Uttrekkbar avtrekksvifte over koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system for tappevann
Fordlingsskap med stoppekran på vaskerommet



Fordelingsskap for tappevann. Stoppekran i skapet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner



Balansert ventilasjon med varmegjenvinner



Balansert ventilasjon med varmegjenvinner

Valderøyvegen 4B , 6050 VALDERØYA
Gnr 188 - Bnr 120
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport



Siste service i mars 2023. Neste service i 2028.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank, ca 200 liter fra byggeåret, på vaskerommet



Varmtvannstank

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert på vaskerommet.
Samsvarserklæring for nyanlegg fra Plantech elektro fra 2013.
Samsvarserklæring for lader til el - bil fra EL 24 as fra 2022.



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse

Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Røykvarsler og håndslukker

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Valderøyvegen 4B , 6050 VALDERØYA
Gnr 188 - Bnr 120
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Bygninger på eiendommen

Carport med bod



Anvendelse
Parkering og oppbevaring

Byggeår
2013

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Carport i rekke.
Carportene har asfaltert dekke.
Pulttak av tresperrer opplagret på bodene i bakkant, på søyler og dragere i fremkant.
Bodene i bakkant av carporten har vegger av bindingsverk med utvendig kledning av tre, og støpt gulv på grunnen.
Tette panelte dører.
Innlagt strøm, lys og stikkontakt.
Lader for el - bil.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
79 m²/79 m²

Tre roms leilighet: Vindfang, Gang, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad, Vaskerom

Andre bygg: Carport med bod
Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi
Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Valderøyvegen 4B , 6050 VALDERØYA
Gnr 188 - Bnr 120
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi
Kr 3 650 000
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 500 000**

Markedsvurdering
Tre roms leilighet med carport og veranda.
Eiendommen har sentral beliggenhet like ved tunnelåpningen på Ytterland.
Bussholdeplass, barnehage og dagligvarebutikk finnes i nærheten.
Fine tur og rekreasjonsmuligheter i området

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Valderøyvegen 6B ,6050 VALDERØYA 78 m² 2013 2 sov	19-02-2023	3 400 000	**3 500 000**	34 633	3 534 633	**45 316**
2	Valderøyvegen 12C ,6050 VALDERØYA 78 m² 2014 2 sov	30-03-2023	3 400 000	**3 400 000**	28 487	3 428 487	**43 955**
3	Valderøyvegen 4A ,6050 VALDERØYA 73 m² 2014 2 sov	30-01-2024	3 300 000	**3 150 000**	24 345	3 174 345	**43 484**
4	Valderøyvegen 4D ,6050 VALDERØYA 73 m² 2013 2 sov	16-04-2024	3 290 000	**3 150 000**	24 345	3 174 345	**43 484**
5	Valderøyvegen 8C ,6050 VALDERØYA 78 m² 2014 2 sov	14-10-2024	3 390 000	**3 280 000**	24 345	3 304 345	**42 363**
6	Valderøyvegen 2C ,6050 VALDERØYA 79 m² 2013 2 sov	01-08-2023	3 400 000	**3 300 000**	28 500	3 328 500	**42 133**
7	Valderøyvegen 14D ,6050 VALDERØYA 79 m² 2014 2 sov	11-02-2026	3 300 000	**3 280 000**	10 676	3 290 676	**41 654**
8	Valderøyvegen 6D ,6050 VALDERØYA 79 m² 2013 2 sov	19-02-2025	3 290 000	**3 250 000**	34 633	3 284 633	**41 578**

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.

Valderøyvegen 4B , 6050 VALDERØYA
Gnr 188 - Bnr 120
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, 2025	Kr.	20 960
Felleskostnader	Kr.	30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**51 000**

Teknisk verdi bygninger

Tre roms leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	350 000
Sum teknisk verdi - Tre roms leilighet	Kr.		**2 750 000**

Carport med bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	25 000
Sum teknisk verdi - Carport med bod	Kr.		**80 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 830 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 650 000**

Valderøyvegen 4B , 6050 VALDERØYA
Gnr 188 - Bnr 120
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

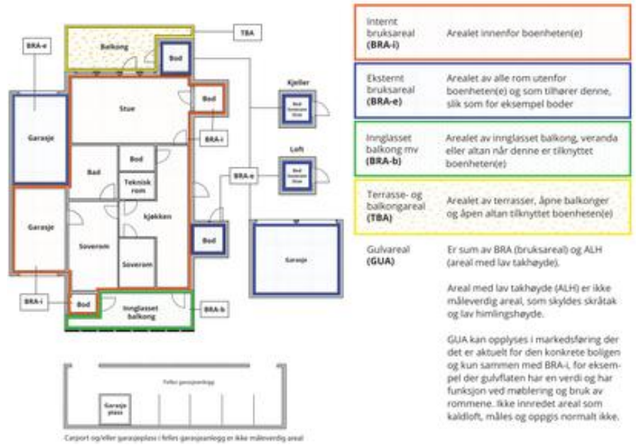
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Valderøyvegen 4B , 6050 VALDERØYA
Gnr 188 - Bnr 120
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Arealer

Tre roms leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	79			79	9
SUM	**79**				**9**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Vaskerommet heter "bod" på tegningen.
Rommet fremstår som et vaskerom og benyttes som kombinert vaskerom og bod.
En bruksendring fra vaskerom til bod vil normalt være søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Renset og regulert ventilasjonsanlegget, 2023. Renere luft as, i regi av sameiet
Montert lader for el - bil, 2022. EL 24 as
Montert varmepumpe, 2023. Alfa miljø as
Reparert pipetrekket, 2025. Blindheim mekaniske as, i regi av sameiet
Lagt nytt parkettgulv i stue / kjøkken, 2025. Ocab as i regi av forsikringsselskap / sameiet.

Carport med bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Parkeringsplass i carport, bod i bakkant av carporten	

Kommentar

Åpne overbygde areal som carport er ikke målbart areal.
Parkeringsplassen er ikke medregent i bruksarealet.
Boden i bakkant av carporten er beskrevet med 5 m² BRA-e.

Lovlighet

Valderøyvegen 4B , 6050 VALDERØYA
Gnr 188 - Bnr 120
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.11.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Eirik Stubberud Folkestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	188	120		7	10800 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Valderøyvegen 4B

Hjemmelshaver
Folkestad Eirik Stubberud, Rekdal Silje Varhaugvik

Eierandel
1 / 32

Valderøyvegen 4B , 6050 VALDERØYA
Gnr 188 - Bnr 120
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Ytterland, like ved åpningen til Ålesundstunnelene.
Kort vei til både Ålesund sentrum og til flyplassen på Vigra.
Barnehage, dagligvarebutikk og bussholdeplass finnes i nærheten.
Fine turterreng i området

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen.
Private gang- og kjøreveier inne på eiendommen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til konsentrert boligbebyggelse i "Reguleringsføresegner for Skjong Ytterland" fra 1995

Om tomten

Lett skrånende, vestvendt tomt.
Opparbeidet med asfalterte kjøreveger og biloppstillingsplasser mellom bygningene.
Mot veien nord og vest for eiendommen er det etablert en jordvoll som støyskjerm.
Felles lekeplass på området.
Øvrige deler av tomten er planert og beplantet med gressplen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.11.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.11.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.11.2014		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.11.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	09.11.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	10.11.2026		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	07.03.2013		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	24.04.1995		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	10.11.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.11.2007	Bolighus	Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	10.11.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.11.2007	Carport	Gjennomgått		Nei

Valderøyvegen 4B , 6050 VALDERØYA
Gnr 188 - Bnr 120
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Valderøyvegen 4B , 6050 VALDERØYA
Gnr 188 - Bnr 120
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 04.11.2027

Valderøyvegen 4B, 6050 VALDERØYA

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Ålesund	Leilighet	1400260190
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Silje Varhaugvik Rekdal og Eirik Stubberud Folkestad	08.2022	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	(Silje Varhaugvik Rekdal) Ja, hele eiertiden. (Eirik Stubberud Folkestad) Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, felles bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Storebrand

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Ingen problemer i vårt eie, kommentarer fra forrige takst: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) Det er observert at elastisk fuge er noe ufagmessig utført.
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Ja
Hva ble gjort og når?	Ventilasjonsrens og balansering sommeren 2023
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Renere luft AS, arrangert gjennom sameiet.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Signatur på utført service i viftekabinettet.
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	Installert elbillader i september 2022
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	EL24
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Samsvarserklæring og annen dokumentasjon tilgjengelig fra "Boligmappa"
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Ja
Beskriv resultatet av kontrollen	Fra forrige takst i 2022: 1 års befaring
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Nei

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Ja
Hva ble gjort og når?	Installert varmepumpe i 2023
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Alfa Miljø AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Kjøpskontrakt

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Lekkasje rundt skorstein fra skadet pipekrans, ble ordnet gjennom bygningsforsikringen til sameiet.
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Ja
Hva ble gjort og når?	Demontert pipekrans og lagt inn renne for å lede vannet som renner under takstein bort fra pipen. Lagt på ny pipekrans og remontert kledning. Utført av Blindheim Mekaniske AS.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Det ble ordnet gjennom bygningsforsikringen til sameiet. Utført av Blindheim Mekaniske AS.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Gjensidige

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Ja
Beskriv forholdene	Foreligger en reguleringsplan eller i hvert fall et forslag for nabotomten til sameiet.

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, sameie

Gjensidige

13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Flere boenheter har fått reparert pipehatt på skorstein, inkludert vår. Noen boenheter har også hatt råte på skilleveggene på terrasse, sameiet sendte ut rundskriv om dette i august med plan om å få sendt ut samlet anbud for å få fikset det som trengs.
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Ja
Hva ble gjort og når?	Byttet parkett i stue/kjøkken i 2025 pga. lekkasje fra pipehatten.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Arbeidet ble organisert gjennom sameiets bygningsforsikring. Utført av Ocab.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Ja
Skriv opplysningene her	Robotklipper er kjøpt inn sammen med naboene for plenklipping.

Gjensidige

Ordensregler for sameiet Ytterland hage

§ 1 Formål
Husordensregler har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og opprettholde og sikre et godt naboskap. Reglene bygger på en avveining mellom hensynet til den enkelte sameiers selvstendighet og frihet på den ene side, og på den annen side hensynet til de øvrige beboere og sameiet som helhet. Godt naboskap fordrer både toleranse og hensynsfullhet hos den enkelte beboer.

§ 2 Sameiers plikter
Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden, besøkende og eventuelle leietakere.

§ 3 Sameiets fellesarealer
Fellesarealer, herunder bl.a. trappeoppgang, fellesareal mellom bygninger og garasje og utendørs arealer ellers må ikke unødig opptas med gjenstander, slik som for eksempel sykler og lignende. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig. Sykler kan plasseres på den enkelte seksjonseiers parkeringsplass eller bod. Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu eller utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal. Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å montere parabolantenne, lykter, markiser/baldakiner eller lignende. Dette gjelder også på balkong. Tillatelsen kan ikke nektes uten saklig grunn. Et sentralt moment i denne vurderingen vil være hensynet til byggets felles fasade/helhet og graden av synlighet fra andre leiligheter eller gateplan. Eventuell montering skal i tilfelle foretas av kvalifisert personell. Utover det som her er nevnt, må det ikke foretas noen endringer eller påmonteringer i tilknytning til fellesarealer og fasade, uten at styret har gitt forhåndssamtykke. Styret vil i utgangspunktet ta opp endringer eller lignende med arkitekt. Dører i leiligheter og boder bør holdes låst hele døgnet. Reglene utarbeides av styret, og fastsettes av sameiermøte.

§ 4 Boder
Beboer plikter å holde orden i egen bod. Det er ikke tillatt å oppbevare eksplosive væsker eller lignende i bodene. Likeledes er det forbudt å oppbevare illeluktende stoff eller annet som kan sjenere andre beboere.

§ 5 Indre orden
Beboerne plikter å sørge for ro og orden i egen seksjon, herunder også at alle andre som beboer gir adgang til seksjonen ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboerne. Sameier plikter til enhver tid å holde sin seksjon i tilfredsstillende byggeteknisk stand. Endringer eller vedlikehold i seksjonen som krever fagkyndig personell skal utføres av fagkyndig, slik som for eksempel rørlegger-, gass og elektrikerarbeider. Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder. Rom med vannledninger skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet/rørene ikke fryser.

§ 6 Dyrehold
Det er tillatt med dyrehold i sameiet. Dersom noen ønsker større dyr eller uvanlige dyr, må dette først søkes styret om. I sameiet Ytterland hage, gjelder 100 % båndtvang hele året.

§ 7 Felles teknisk område for boss, post og flaggstang
Det er utplassert et felles bossanlegg med 5 containere bare til bruk for beboere i sameiet. Felles poststativ er på vei. Dersom flagget skal heises, følges flaggtider som er definert i flaggloven.

§ 8 Nattero
Mellom klokken 23.00 og 07.00 skal det være nattero i bygningene.
Ved selskapelighet og fest som strekker seg utover kl. 24.00, skal de tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd. For øvrig vises det til § 1, herunder særlig til behovet for hensynsfullhet og toleranse. Støyende arbeid må kun finne sted i tidsrommet 08.00 – 20.00 hverdager og 10.00 – 18.00 lørdag.
Søndag skal støyende arbeid ikke finne sted.

§ 9 Parkering og bilkjøring
Parkering foretas i egen carport. Hver leilighet disponerer også en gjesteplass i fellesarealet. Det fines 29 oppmerkede parkeringsplasser. Det tildeles ikke fast gjesteplass i sameiet. Bruk de til enhver tid ledige gjesteplassene. Gjesteplassene er ment for dags og døgnbesøk i sameiet. Det gis derfor ikke anledning til langtidsparkering for gjester og bekjente på sameiets gjesteparkeringer. Det er ikke lov å kjøre eller parkere på plener i sameiet Ytterland hage. Det er ikke lov å parkere andre plasser enn beskrevet i § 9. Parkering av båthengere og andre hengere, kun etter avtale med styret. Fra carportene og veiene inn til hus 12, 14 og 16, er det ikke tillatt å kjøre på. Bare nødvendig kjøring for nødetatene og varetransport til og fra eiendommene er tillatt. Disse veiene er sperret av med blomsterurner som må settes på plass igjen etter eventuell kjøring til eiendommene.
Fartsgrensen i sameiet Ytterland hage er på maksimum 20 kilometer i timen.
Dette for å unngå farlige situasjoner spesielt ved bossanlegget og for barns sikkerhet.

§ 10 Utleie av leiligheter, bod eller parkeringsplass
Sameier plikter å melde fra til styret om utleie av leilighet bod, eller parkeringsplass. Dette for å sikre at styret til enhver tid har oversikt over beboere og hvem som har tilgang til sameiet. Tilsvarende gjelder leietaker ved eventuell fremleie. Garasjeplass kan ikke uten forhåndssamtykke fra styret leies ut til personer som ikke har tilhørighet i sameiet. Styret må få opplyst navn, mail og mobil til leietakere.

§ 11 Styrets adgang til besiktigelse
Styret kan kreve adgang til besiktelse av en seksjon, dersom dette er nødvendig for vedlikehold av sameiets anliggende, eller dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler. Styret kan også gi fagfolk adgang til leiligheten for vedlikehold eller utbedringer av sameiets anliggender eller dersom sameier ikke sørger for nødvendige utbedringer.

§ 12 Overtredelse av husordensreglene
Beboere er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlig for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten, carport, bod eller øvrige fellesarealer. Dersom sameier ikke selv bor i seksjonen plikter sameier å føre nødvendig tilsyn. Overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig ovenfor sameier og ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning. Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatte eller fortsatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierne sameierplikter. Vesentlig mislighold kan medføre utkastelse dersom sameieloven og tvangsfullbyrdelsens vilkår for dette er oppfylt.

§ 13 Ikrafttredelse og endring
Husordensreglene ble første gang vedtatt på ordinært styremøte 12.12.2013 og trådte i kraft fra samme tid. Ordensregler kan endres av sameiermøte i Ytterland hage.

V E D T E K T E R

for sameiet Ytterland Hage, organisasjonsnummer 912 596 885

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 15.04.2013.

1. Navn
1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er sameiet Ytterland hage.
Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15.04.13.
1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 32 boligseksjoner på eiendommen gnr. 188, bnr. 123 i Giske kommune.
Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod og parkeringsplass i felles carportanlegg.
De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig råderett
2-1 Rettslig råderett Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.
2-3 Rettslig råderett over parkeringsplasser
Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen. Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet
3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabol, varmepumpe, markise ol. 2
3-2 Ordensregler
Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.
(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.
(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og 3 utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.
(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Unntatt fra dette er utgifter til Kabel TV/internett, forretningsfører og revisjon. Dette fordeles flatt med likt beløp for alle seksjoner
(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.
8-2 Tidspunkt for sameiermøtet
(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.
(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte
(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).
8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl § 35 tredje ledd.
8-5 Møteledelse og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.
8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

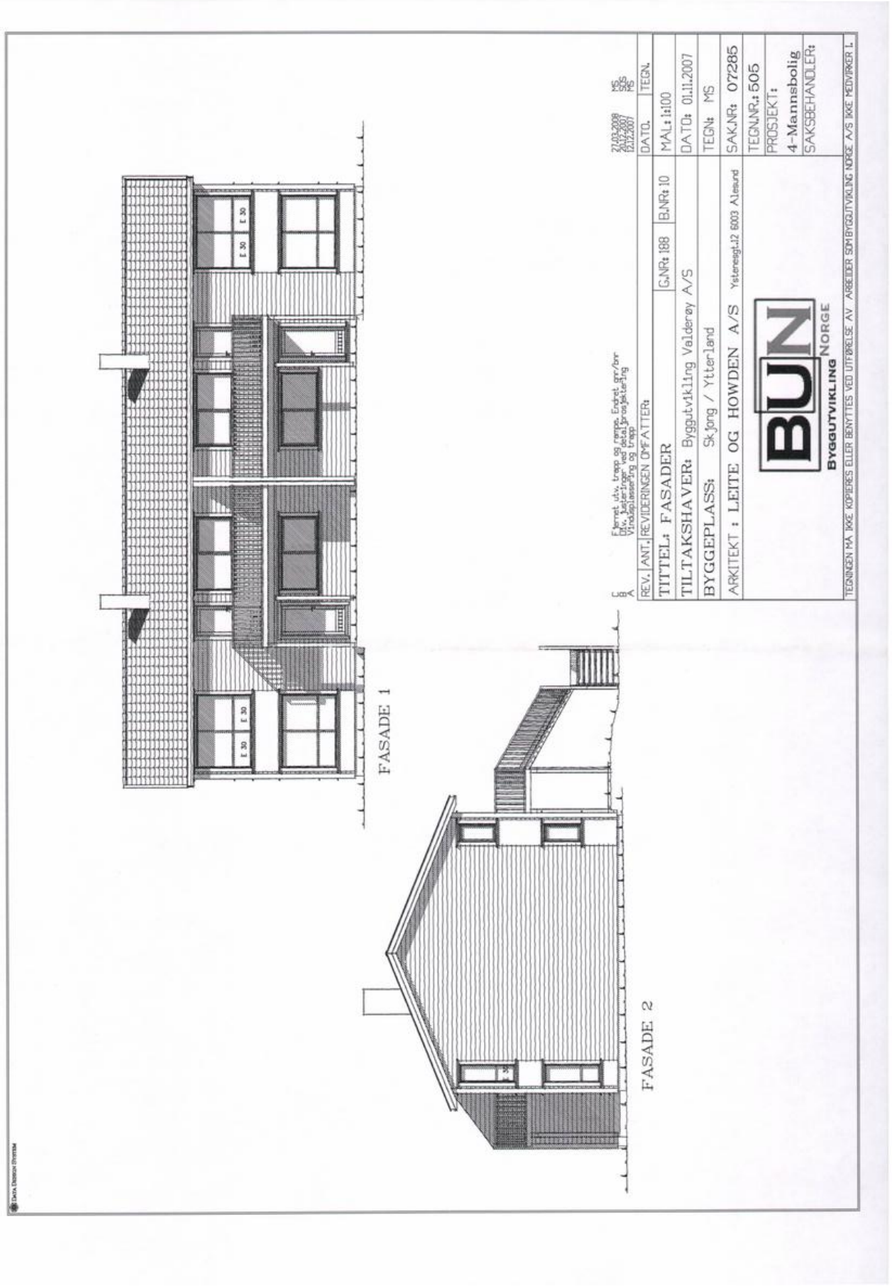
8-7 Vedtak på sameiermøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.
(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål, 6
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.
(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.
(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.
9-2 Mindretallsvern
Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31.



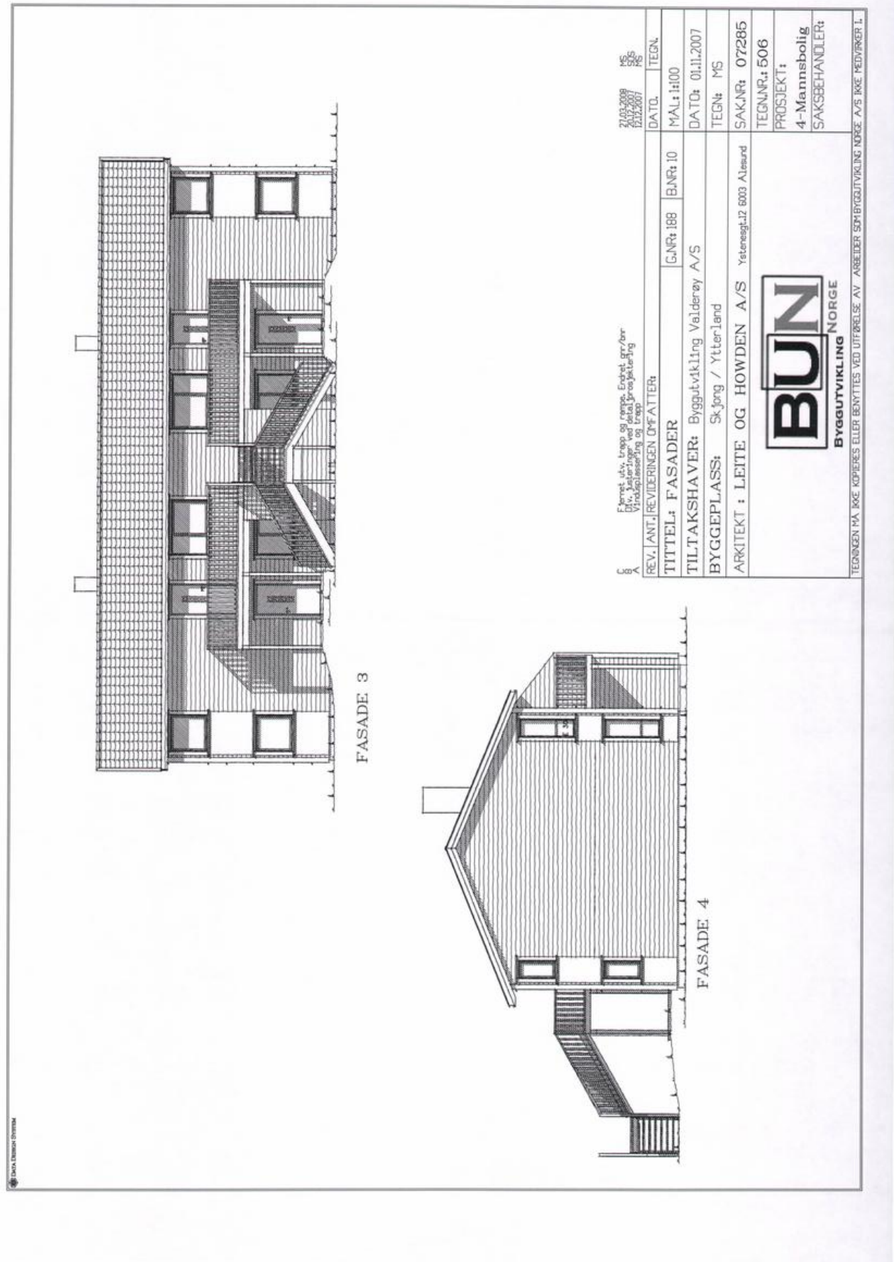
REV.	ANT.	REVIDERINGEN OMFATTER:	DATO:	TEGN.
TITTEL: FASADER		GNR: 188 BNR: 10	MÅL: 1:100	
TILTAKSHAVER: Byggutvikling Valderøy A/S			DATO: 01.11.2007	
BYGGEPLASS: Skjong / Ytterland			TEGN: MS	
ARKITEKT: LEITE OG HOWDEN A/S Ytteresgt.12 6003 Ålesund			SAK.NR: 07285	
			TEGN.NR: 505	
			PROSJEKT: 4-Mannsbolig	
			SAKSBEHANDLER:	

Endr. fdm, trapp og rømme. Endret grr-bnr
Endr. fasader/vinger ved detalj.prosjektering
Vindusdimensjonering og trapp

21.03.2008 MS
24.12.2007 SBS
12.12.2007 MS

BYGGUTVIKLING NORGE

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BYGGUTVIKLING NORGE A/S IKKE MEDVIRKER I.



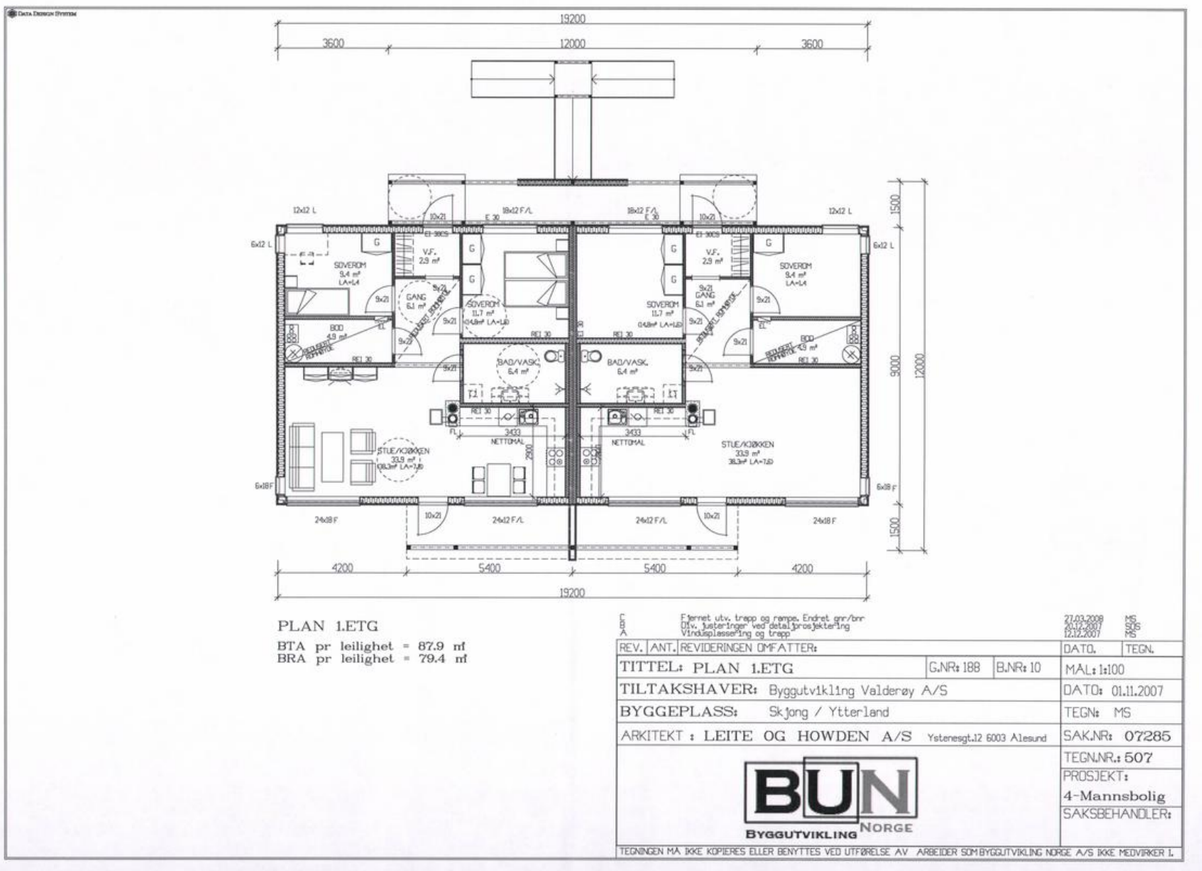
REV.	ANT.	REVIDERINGEN OMFATTER:	DATO:	TEGN.
TITTEL: FASADER		GNR: 188 BNR: 10	MÅL: 1:100	
TILTAKSHAVER: Byggutvikling Valderøy A/S			DATO: 01.11.2007	
BYGGEPLASS: Skjong / Ytterland			TEGN: MS	
ARKITEKT: LEITE OG HOWDEN A/S Ytteresgt.12 6003 Ålesund			SAK.NR: 07285	
			TEGN.NR: 506	
			PROSJEKT: 4-Mannsbolig	
			SAKSBEHANDLER:	

Endr. fdm, trapp og rømme. Endret grr-bnr
Endr. fasader/vinger ved detalj.prosjektering
Vindusdimensjonering og trapp

21.03.2008 MS
24.12.2007 SBS
12.12.2007 MS

BYGGUTVIKLING NORGE

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BYGGUTVIKLING NORGE A/S IKKE MEDVIRKER I.



PLAN 1.ETG

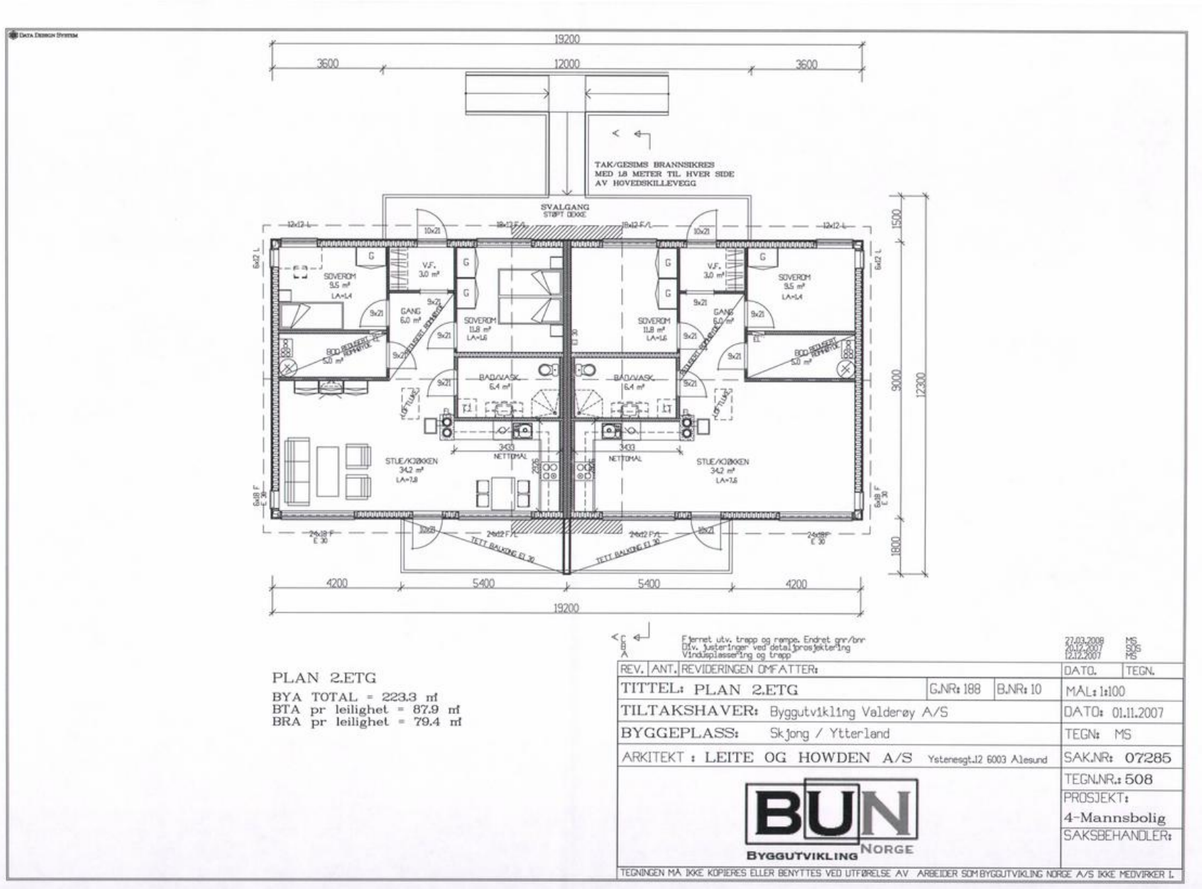
BTA pr leilighet = 87.9 m²
BRA pr leilighet = 79.4 m²

REV.	ANT.	REVIDERINGEN OMFATTER:	DATO.	TEGN.
A		Fjernet utv. trapp og rampe. Endret gnr/bnr Div. justeringer ved detaljprosjektering Vindusplassering og trapp	27.03.2008 04.12.2007 12.12.2007	MS MS MS

TITTEL: PLAN 1.ETG	GNR: 188	BNR: 10	MÅL: 1:100
TILTAKSHAVER: Byggutvikling Valderøy A/S			DATO: 01.11.2007
BYGGEPLASS: Skjong / Ytterland			TEGN: MS
ARKITEKT : LEITE OG HOWDEN A/S Ytenesgt.12 6003 Ålesund			SAK.NR: 07285
			TEGN.NR.: 507
			PROSJEKT: 4-Mannsbolig
			SAKSBEHANDLER:

BUN BYGGUTVIKLING NORGE

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BYGGUTVIKLING NORGE A/S IKKE MEDVIRKER I.



PLAN 2.ETG

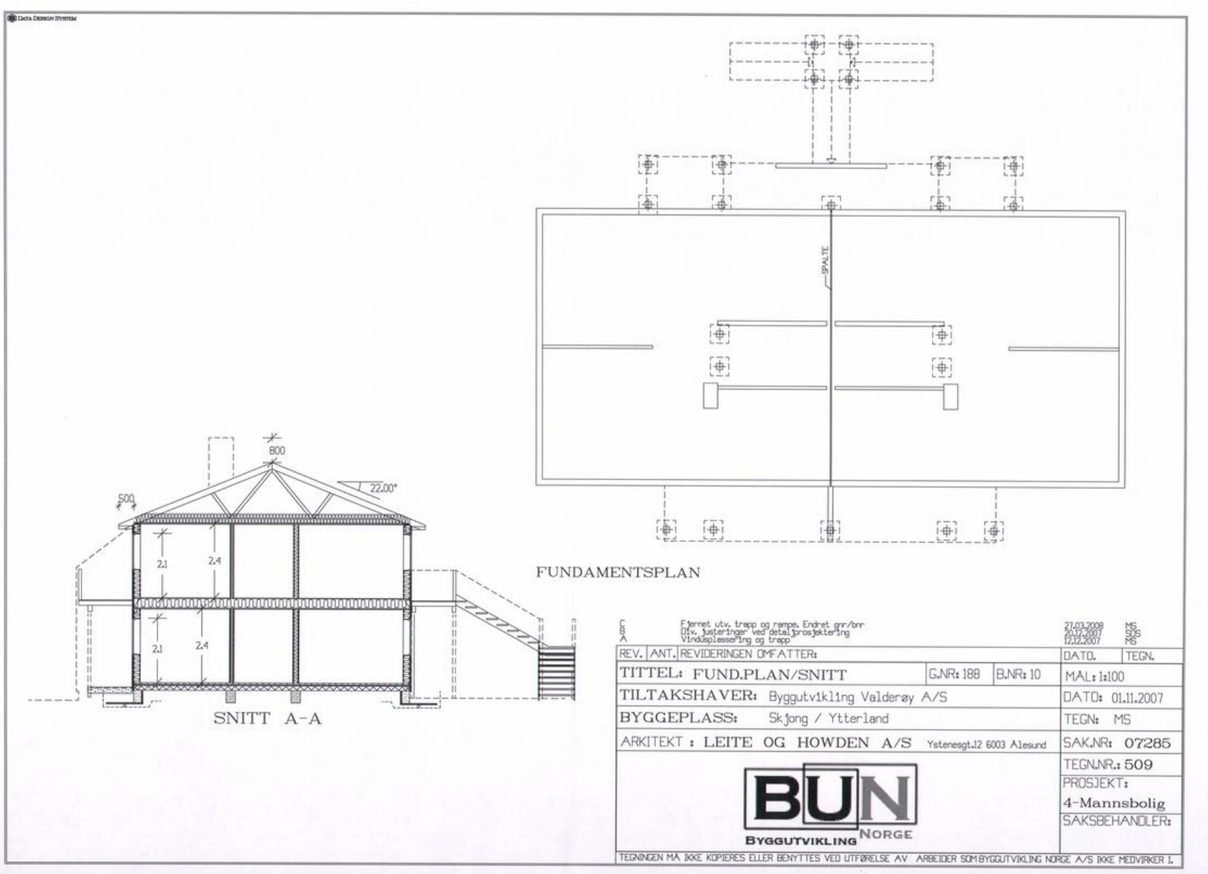
BYA TOTAL = 223.3 m²
BTA pr leilighet = 87.9 m²
BRA pr leilighet = 79.4 m²

REV.	ANT.	REVIDERINGEN OMFATTER:	DATO.	TEGN.
A		Fjernet utv. trapp og rampe. Endret gnr/bnr Div. justeringer ved detaljprosjektering Vindusplassering og trapp	27.03.2008 04.12.2007 12.12.2007	MS MS MS

TITTEL: PLAN 2.ETG	GNR: 188	BNR: 10	MÅL: 1:100
TILTAKSHAVER: Byggutvikling Valderøy A/S			DATO: 01.11.2007
BYGGEPLASS: Skjong / Ytterland			TEGN: MS
ARKITEKT : LEITE OG HOWDEN A/S Ytenesgt.12 6003 Ålesund			SAK.NR: 07285
			TEGN.NR.: 508
			PROSJEKT: 4-Mannsbolig
			SAKSBEHANDLER:

BUN BYGGUTVIKLING NORGE

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BYGGUTVIKLING NORGE A/S IKKE MEDVIRKER I.

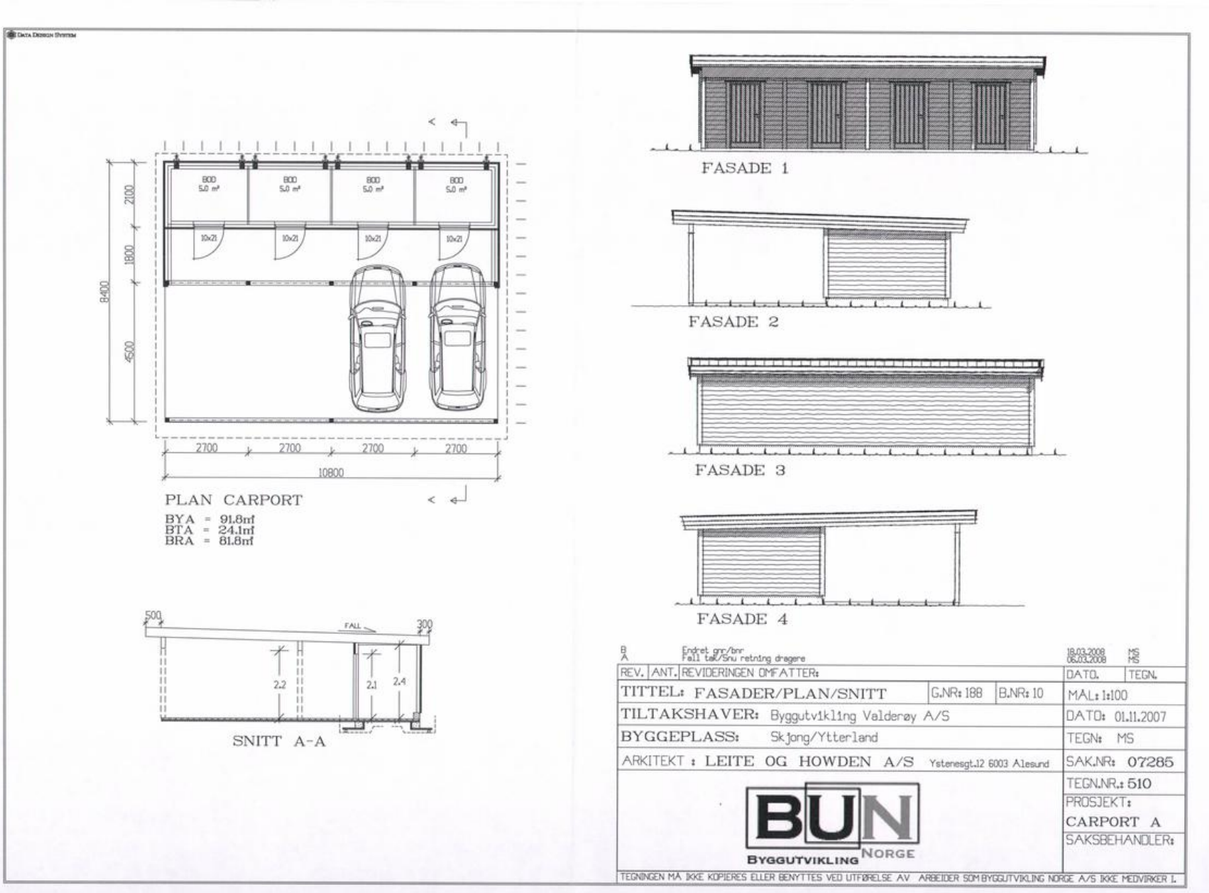


Rev			
C	Fjernet utv. trapp og rampe. Endret grn/bnr	27.03.2008	MS
A	Utv. justeringer ved detaljprosjektering Vindusplassering og trapp	20.12.2007 12.12.2007	MS MS

REV.	ANT.	REVIDERINGEN OMFATTER:			DATO.	TEGN.
TITTEL: FUND.PLAN/SNITT			GNR: 188	BNR: 10	MÅL: 1:100	
TILTAKSHAVER: Byggutvikling Valderøy A/S					DATO: 01.11.2007	
BYGGEPLASS: Skjong / Ytterland					TEGN: MS	
ARKITEKT : LEITE OG HOWDEN A/S Ytteresgt.12 6003 Ålesund					SAK.NR: 07285	
					TEGN.NR.: 509	
					PROSJEKT: 4-Mannsbolig	
					SAKSBEHANDLER:	

BUN BYGGUTVIKLING NORGE

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BYGGUTVIKLING NORGE A/S IKKE MEDVIRKER I.

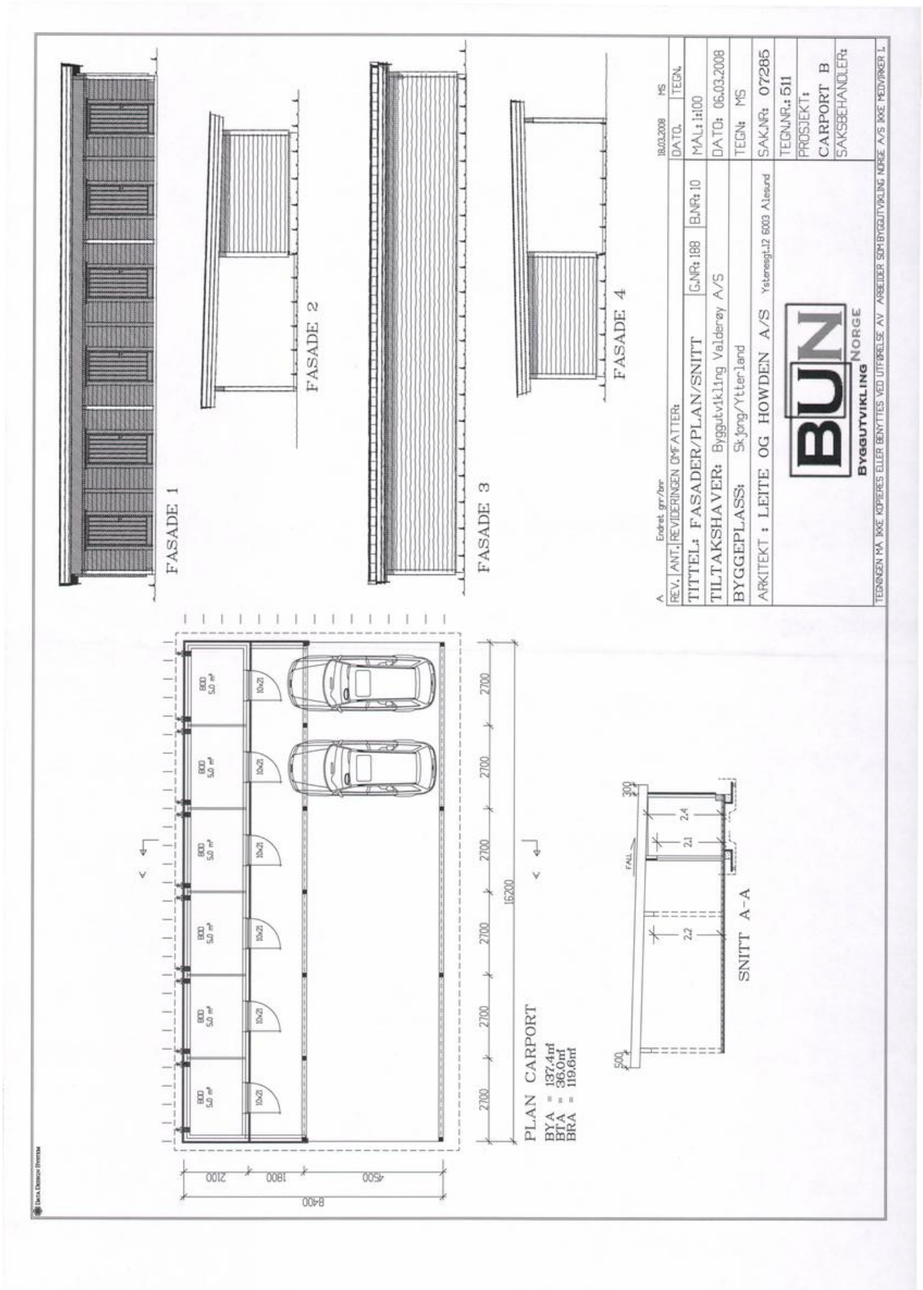


Rev			
B	Endret grn/bnr	18.03.2008	MS
A	Fall tak/Snu retning drager	06.03.2008	MS

REV.	ANT.	REVIDERINGEN OMFATTER:			DATO.	TEGN.
TITTEL: FASADER/PLAN/SNITT			GNR: 188	BNR: 10	MÅL: 1:100	
TILTAKSHAVER: Byggutvikling Valderøy A/S					DATO: 01.11.2007	
BYGGEPLASS: Skjong/Ytterland					TEGN: MS	
ARKITEKT : LEITE OG HOWDEN A/S Ytteresgt.12 6003 Ålesund					SAK.NR: 07285	
					TEGN.NR.: 510	
					PROSJEKT: CARPORT A	
					SAKSBEHANDLER:	

BUN BYGGUTVIKLING NORGE

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BYGGUTVIKLING NORGE A/S IKKE MEDVIRKER I.



GISKE KOMMUNE

Bygg- og oppmåling
Rådhuset
6050 VALDERØYA

Saksbehandler: André Hildre

Ferdigattest
Etter plan- og bygningslova (Pbl) av 27. juni 2008 § 21-10

Vår ref. 07/1273 - 94

Eigedom/byggestad
Valderøyvegen 2A-16D

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjon
188	120		

Ansvarleg søkjer:
Leite og Howden AS
Ystenesgt. 12

6003 ÅLESUND

Tiltakshaver:
Byggutvikling Valderøy AS
Postboks 10

6025 ÅLESUND

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg
10.09.2014	LEITE OG HOWDEN AS

MERKNADER: Dei kontrollansvarleg for utføring har syte for at sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har dei kontrollansvarlege stadfesta ovanfor kommunen at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikkje takas i bruk til anna formål enn det som er gjeve i løyvet. Bruksendring krev særleg løyve (jf. pbl § 20-1).

Vedtak/løyve	VEDTAK DATO	VEDTAK NR
Søknad om ferdigattest 10.09.2014	07.11.2014	07/1273-94
Løyve til tiltak	10.06.2010	FKT-170/10
Igangsettingsløyve etter søknad, grunnarbeid, mur/bet.	07.06.2012	FKT-123/12
Igangsettingsløyve etter søknad, tømrararbeid	31.08.2012	FKT-214/12

Spesifikasjon

Tiltaket det vert søkt ferdigattest for er utført. Tiltaket er lokalisert i regulert område på Ytterland. Stadfesta reguleringsplan for Skjong – Ytterland I, II og III, og revidert situasjonsplan datert 06.05.2010 er lagt til grunn i behandlinga av tiltaket. Tiltaket er 8 stk 4-mannsbustadar med til saman 32 bustadeiningar, 6 carportar med plass til 32 bilar, opparbeiding av 32 parkeringsplassar og opparbeiding av støyvoll/støyskjerming langs riksveg 658. Utbygd areal gir ei grad av utnytting for tomta på 26% BYA. BRA er 3759 m2. Mønehøgda er sett til 7,8 meter. Gesimshøgda er sett til 5,9 meter. Avstandar frå bygget er 4,2 meter frå nabogrense, 18,4 meter frå anna bebyggelse, 20 meter frå vegmidte riksveg og 19,8 m frå vegmidte fylkesveg. Vegtilkomsten vert som vist på situasjonsplanen. Dispensasjon frå byggavstand til riksveg 658 er gitt i KT-sak 143/09.

Bruksareal pr. bustad BRA	
Bustad	79,4 m²
Bruksareal garasje/bod BRA	
Bod	5,0 m²
Carport	17,0 m²
Totalt BRA	32 x 101,4m²

Offentleg kloakk	J	Offentleg vatn	J	Slamavskiljar	-	Røykpiper	32

Adresse: Rådhuset 6050 VALDERØYA
Telefon: 70 18 80 00
Telefax: 70 18 80 01
Bankgiro: 3904 07 00300 7874 06 81183
E post: post@giske.kommune.no

Underskrift	
Stad	Stempel/underskrift
Valderøya 07.11.2014	André Hildre avd.ing. byggesak

Utskrift til	
SERVICEKONTORET	Rådhuset, 6050 VALDERØYA
TILTAKSHAVER	Byggutvikling Valderøy AS
SØK	Leite og Howden AS
UTFØRANDE	SØK vidareformidlar

Bruksløyve er eit enkeltvedtak som kan påklagast etter forvaltningslovas kap VI

Adresse:	Telefon:	Telefax:	Bankgiro:	E post:
Rådhuset	70 18 80 00	70 18 80 01	3904 07 00300	post@giske.kommune.no
6050 VALDERØYA			7874 06 81183	

Utskriftsdato: 03.11.2026

Oversiktskart for eiendom 1532 - 188/120//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

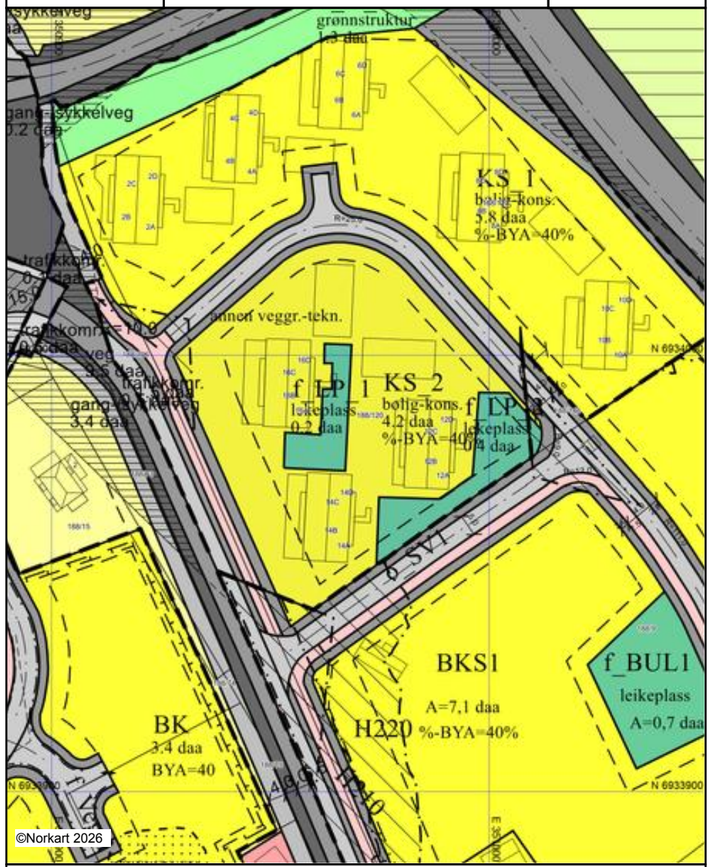
Giske kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 188/120/0/7
Adresse: Valderøyvegen 4B
Dato: 03.11.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Fritliggende småhusbebyggelse
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Offentlige trafikkområder
Kjøreveg
Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg
Annet trafikkområde (på land)
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Park
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Friluftsområde (på land)
Område for anlegg og drift av kommunaltekn
Frisiktsone ved veg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
Felles avkjørsel
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19
Grense for restriksjonsområde
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse
Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
Boligbebyggelse, blokker
Lekeplass
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Veg
Kjøreveg
Fortau
Gang- og sykkelveg
Annen veggrunn, teknisk anlegg
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
Grønnstruktur
Naturområde
Turveg
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspe
Sikringsone - Frisikt
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
Bestemmelseområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
Sikringsonegrense
Støysonegrense
Bestemmelsegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
ReguleringS- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Faresonegrense
Formålsgrense
Byggegrense
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert kant kjørebane
Regulert støyskjerm
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift utnytting
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift radius
Abc Påskrift plantilbehør
Abc ReguleringS- og bebyggelsesplan - påskrift

DETALJREGULERING
PLANID 2017004

FOR GNR. 188 BNR. 9 M/FL. YTTERLAND – SKJONG GISKE KOMMUNE FØRESEGNER

Eigengodkjent 17.02.2022, sak K-008/22

§ 1 - Generelt

1.1 - Gyldigheitsområde
Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor desse grensene skal areala nyttast slik som planen (plankartet og føresegner) fastset.

1.2 - Andre lover og vedtekter
Reguleringsføresegner kjem i tillegg til plan- og bygningslova (pbl.) og NS3940.

1.3 - Unntak
Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med desse.

Unntak frå plan og reguleringsføresegner kan, der særlege grunner taler for det, tillatast av kommunen.

Vedlegg

Reguleringsføresegner Ytterland - Skjong
Giske kommune
Planføresegner
Dato: 12.12.2018 rev. 12.01.2022

§ 2 - Reguleringsføremål

Areala innanfor planens avgrensingslinjer er regulert til følgjande føremål:

Bygningar og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)
- Bustader - konsentrert småhus (BKS1-BKS2)
- Bustader - Blokk (BB1)
- Bustader - Frittliggjande småhus (BFS)
- Leikeplass (f_BUL1-f_BUL2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)
- Køyreveg (SV)
- Gang- / sykkelveg (SGS)
- Annan veggrunn – Teknisk anlegg (SVT)

Grøntstruktur (pbl. §12-5, nr. 3)
- Turveg (TV)
- Friområde (FRI)

Hensynssoner (pbl. §12-6)
- Frisiktsoner (H-140)
- Høgspentleidning (inkl. høgspentkablar) (H370)
- Raud støysone iht. T-1442 (H210)
- Gul støysone iht. T-1442 (H220)
- Ras og skredfare (H310)

§ 3 - Fellesføresegner

3.1- Plassering og definisjonar
Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggjegrenser. Tillat bygd areal (BYA) definerast etter NS3940. %-BYA angir tillatne bygde areal i prosent av føremålsarealet innanfor eigedommen. Gesims- og mønehøgde bereknast i samsvar med TEK 17 §5.9 og §6.2, og reknast i forhold til gjennomsnittleg planert terreng.

3.2 - Bygningars form, plassering, materialbruk og farge
Eit kvart tiltak etter kapittel 20 i plan- og bygningsloven skal prosjekterast og utførast slik at det får ein god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, naturgitte og bygde omgjevnadar etter reglane gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova.

3.3 - Høgde på terreng, innhegning etc. mot offentleg veg og grøntarealer
Terreng, innhegning, hekker o.l. i føremålsgrensa skal byggemeldast ut ifrå PBL §20-1.

3.4 - Kommunaltekniske anlegg
Innanfor byggeområda kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar der dette er naudsynt. Frittståande bygg skal tilpassast omkringliggjande bygningar med omsyn til form og farge. Slike innretningar skal godkjennast av kommunen.

3.5 - Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg
Innanfor kvar tomt må utbyggjar sørge for naudsynt drenering, fordrøyning for overvatn og grunnvatn, og føre dette til kommunalt/privat leidningsnett etter teknisk plan godkjent av kommunen.

3.6 - Støy
For busetnad gjeld miljøverndepartementets retningslinjer om utandørs støynivå på maks. Lden 55 dB.

3.7 - Leikeplass
For planen gjeld Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17), kap. 8 Uteareal og plassering av byggverk. Leikeplassen skal minimum innehalde sandkasse, piknikbenk, klatrekonstruksjon og huske.

3.8 Universell utforming av felles uteområde
Teknisk forskrift set krav til universell utforming av felles leikeareal. Leikeareal skal maksimalt ha ei stigning på 1:20, og det skal være fast dekke på et areal minimum 1,6 x 1,6 meter.

3.9 Universell utforming og tilgjengelege bueiningar
I samsvar med kommuneplanen §2.13 skal 80% av bueiningane i planområdet være utforma som tilgjengeleg bueining etter gjeldande teknisk forskrift, alle hovudfunksjonar på inngangsplanet.

3.10 - Automatisk freda kulturminne
Dersom ein under arbeid i området kjem over noko som kan være automatisk freda kulturminne, plikter ein å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd.

3.11 - Kommunale normer og utbyggingsavtale
Private trafikkområde og private VA-anlegg innanfor planområdet skal opparbeidast i samsvar med kommunale normer og retningslinjer vedtatt av Giske kommune. Dersom kommunen skal overta private veger og private VA-anlegg for framtidig drift og vedlikehald skal det inngåast avtale med kommunen.

§ 4 - Bygningar og anlegg

4.1 - Bustader - Frittliggjande småhus (BFS)
BFS er regulert til frittliggjande småhusbusetnad. Største gesimshøgd er sett til 7 m og største mønehøgd er sett til 8 m rekna frå gjennomsnittleg terreng.

BFS: Graden av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=30.

Garasje/carport skal ikkje ha større gesimshøgd enn 3 m, med mønehøgd maks 5 m og ikkje større grunnflate enn 50 m². Garasje/carport kan plasserast utanfor byggjegrense, dersom krav til frisikt og andre vegtekniske forhold er teke i vare. Garasje/carport skal visast på situasjonsplan ved byggjemelding, sjølv om dette ikkje skal førast opp samtidig med bustadhuset. Situasjonsplanen skal også vise høgdesetting i området, samt avkøyrsler og eventuelle murar.

4.2 - Bustader - konsentrert småhus (BKS1-BKS2)
BKS1-BKS2 er regulert til konsentrert småhusbusetnad. Konsentrert småhus definerast som småhus i kjede eller rekke med minst 3 bueiningar. Samt frittliggande tre-/firemannsbustadar i inntil to etasjar over terreng. Konsentrert småhusbusetnad definerast i gjeldande kommuneplan (vedtatt 14.06.2018) frå tremannsbustad og oppover.

Gesimshøgda er sett til 7 m og største mønehøgd er sett til 8 m, rekna frå gjennomsnittleg terreng.

BKS1-BKS 2: Graden av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=40.

Frittståande garasje/carport skal ikkje ha større gesimshøgd enn 3 m, mønehøgd maks 5 m og ikkje større BYA enn 50 m² per bueining. Frittståande garasje/carport og garasjeanlegg kan plasserast utanfor byggjegrense mot fylkesvegen, dersom krav til frisikt og andre vegtekniske forhold er teke i vare. Ved felles garasje/carport kan det byggast 50 m² BYA per bueining. Garasje/carport skal visast på situasjonsplan ved byggjemelding, sjølv om dette ikkje skal førast opp samtidig med bustadhuset. Situasjonsplanen skal også vise kotehøgde i området, samt avkøyrsler og eventuelle murar.

Før utbygging skal BKS1-området ha utarbeidd ein situasjonsplan som viser heile BKS1 området, med aktuelle snitt. Planen skal visa uteareal til dei ulike bueiningane, parkeringsplassar, fellesareal, gangareal og tilkomst til bueiningane

Minst 50% av nye bustadene innanfor BKS1-BKS2 skal være tilrettelagt som tilgjengelege bustader etter Byggteknisk forskrift (TEK17)

4.3 - Bustader - Lavblokk (BB1)
I formålsområde BB1 kan det byggjast lavblokker. Området kan også nyttast til felles garasjeanlegg og uthus. Maksimal gesimshøgd er sett til 13 m over gjennomsnittleg planert terreng. Det skal vere flatt tak på bygga, tekniske rom kan byggjast inntil 2,8 m over gesimshøgd dersom dei blir plassert 3 m inn på taket. Trapp- og heishus kan byggjast inntil 1,5 meter over gesimshøgd.

BB1: Graden av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=50. MUA i høve til den til ein kvar tid gjeldande kommuneplan.

Lavblokkbusetnaden skal underdelast og brytast opp i mindre volum og skal ha ein karakter som trappar seg etter terrengforma. Lågblokka nærast BFS skal ha maksimal gesimshøgd på 10 m over gjennomsnittleg terreng.

Før utbygging skal BB1-området ha utarbeidd ein situasjonsplan som viser heile BB1-området, med aktuelle snitt. Planen skal visa uteareal til dei ulike bueiningane, parkeringsplassar, fellesareal, gangareal og tilkomst til bueiningane Utbygginga skal skje etter denne planen som skal godkjennast av kommunen før byggjeløyve vert gjeve.

Det kan vere delvis nedgraven parkeringskjellar. Frittståande garasje/carport skal ikkje ha større gesimshøgd enn 3 m, mønehøgd maks 5 m og ikkje større BYA enn 50 m² per bueining. Garasje kan kjedast saman. Frittståande garasje/carport og garasjeanlegg kan plasserast utanfor byggjegrense mot riksvegen, dersom krav til frisikt og andre vegtekniske forhold er teke i vare. Garasje/carport skal visast på situasjonsplan ved byggjemelding, sjølv om dette ikkje skal førast opp samtidig med bustadhuset. Ved felles garasje/carport kan det byggast 50 m² BYA per bueining.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1- Køyreveg, felles (f_SV1-SV2)
Vegane er regulert med følgande bredder: 3,0 meter i tillegg til 1,0 meter grøft på kvar side.

5.2 - Køyreveg, offentleg (o_SV1-SV3)
Vegane er regulert med følgande bredder:

o_SV1:
5 meter i tillegg til 2,0 meter grøft på kvar side. Køyrebanebredde på 2,5 m.

O_SV2-3:
4 meter i tillegg til 2,0 meter grøft på kvar side. Køyrebanebredde på 2,0 m.

Det er tillat å leggje røyr og kablar i veggrunnen etter nærmare avtale med kommunen. Eventuell skjering/fyllingsutslag kan leggjast på areal avsett til bustadformål.

5.3 – Annan veggrunn – teknisk anlegg (SVT)
Annan veggrunn – teknisk anlegg skal nyttast til grøfteareal. Det er regulert inn mellom 1,0-2,0 meter grøft på kvar side.

5.4 – Gang- og sykkelveg / fortau
Gang- og sykkelveg er regulert med breidde 3,0 m. Det skal setjast opp fysisk stengsle ved o_SGS3 for å hindre at ein kan sykle inn på FV. 131 i stor fart. O_SGS3 kan nyttast som avkøyrsel til eigedomane gnr./bnr. 186/22, 69 og 78.

Fortau er regulert med breidde på gangbane 2,5 m, og 2 m annan veggrunn.

§ 6 - Hensynssone

6.1 - Frisiktsoner
I frisiktsonene skal det vere fri sikt frå 0.5 m over planet mellom tilstøytane vegar, jf. vegvesenet sine retningslinjer. Areal innanfor frisiktsona må ikkje nyttast slik at fri sikt på nokon måte vert hindra. Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsonene.

6.2 - Faresone høgspentanlegg
Innanfor faresone høgspentanlegg kan det ikkje byggjast bygg eller leggast til rette for uteområde for varig opphald.

6.3 – Ras- og skredfare
Det er for området utført ei skredfarevurdering (Rev J01, datert 22.03.2013). I tillegg er det utført ei skredfarekartlegginga for Giske kommune rapport 42-2016.
Skredfaren innanfor hensynssona er større enn 1/5000. Det er sett forbod mot S3-tiltak før det vert gjennomført tryggingstiltak som sikrar tilstrekkeleg tryggleik. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkunnige, iht. TEK17 §7-3.
Det er for denne reguleringsplanen ikkje planlagt nye bygg innanfor hensynssona.

6.4 – Raud støysone
I raud støysone skal støysensitiv busetnad ikkje etablerast. Uteareal som ligg i raud støysone kan ikkje reknast som uteopphaldsareal.

6.5 – Gul støysone
Bustadar i gul støysone må vere einebustad eller vertikaldelte, der støyfølsame funksjonar (privat uteopphaldsareal, minimum 1 soverom m.m.) skal plasserast i 1. etasje med tilfredsstillande støynivå utanfor gul sone. Støykrav for uteopphaldsareal skal vere tilfredsstilt (Lden 55db). Alle bueiningar der rom til støyfølsam bruk har vindauge til støyutsett side skal ha balansert ventilasjon der luftinntak skal plasserast bort frå mest støyutsett veg.

§ 7 – Rekkjefølgekrav

7.1 – Leikeplassar
Før det gis brukstløyve/ferdigløyve for nye bueiningar innanfor planområdet skal nærleikeplassane være ferdig opparbeid og møblert.

7.2 – Fortau og GS
Fortau langs veg skal opparbeidast samtidig med veg. Alle GS skal opparbeidast før BKS1-BKS2 får brukstløyve.

7.3 – Støy
Før det vert gjeve brukstløyve til bustadar innanfor BB1, BKS1 og BKS2 skal det vere bygd støyskjermingstiltak langs fylkesvegen og riksvegen, som vist i støyrapport revidert 07.11.2019, tilsvarande støyskjerm på 2,5 m høgde, jamfør T-1442. Støyskjerminga skal vere absorberande for å hindre refleksjon av støy til ulempe for andre.

7.4 – Veg
Alle o_SV: Skal være ferdig opparbeidd med fast dekke før det gis brukstløyve til første bustad.

7.5 – Grunnforhold
Planområdet omfattar areal med potensial for marin leire. I alle byggesaker der det skal fundamenterast på lausmassar, skiftast ut massar eller gjerast vesentlege terrenginngrep (skjeringar og/eller fyllingar), skal ansvarsområdet geoteknikk (RIG) vere omfatta av tiltaket.

7.6 – VA-anlegg
VA-anlegg skal opparbeidast samtidig med annan infrastruktur.

Ålesund, 12.12.2018
Leite og Howden AS

Siste revisjon av Mestergruppen arkitektar
Klepp 12.01.2022

Løpenummer for forretning: 601441627
Vedlegg: Ja

Doknr: 297595 Tinglyst: 15.04.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 2

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksstiftelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn
964980721	GISKE KOMMUNE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
991610081	BYGGUTVIKLING VALDERØY AS		Smibakken 2, 6018 ÅLESUND

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1532	188	120

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1532	188	120	0	1	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Nei
1532	188	120	0	2	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Nei
1532	188	120	0	3	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Nei
1532	188	120	0	4	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Nei
1532	188	120	0	5	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Nei
1532	188	120	0	6	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Nei
1532	188	120	0	7	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Nei
1532	188	120	0	8	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Nei
1532	188	120	0	9	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Nei
1532	188	120	0	10	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Nei
1532	188	120	0	11	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Nei
1532	188	120	0	12	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Nei
1532	188	120	0	13	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Nei
1532	188	120	0	14	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Nei
1532	188	120	0	15	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Nei
1532	188	120	0	16	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Nei
1532	188	120	0	17	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Nei
1532	188	120	0	18	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Nei
1532	188	120	0	19	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Nei

Side 2 av 2

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1532	188	120	0	20	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Nei
1532	188	120	0	21	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Nei
1532	188	120	0	22	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Nei
1532	188	120	0	23	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Nei
1532	188	120	0	24	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Nei
1532	188	120	0	25	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Nei
1532	188	120	0	26	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Nei
1532	188	120	0	27	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Nei
1532	188	120	0	28	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Nei
1532	188	120	0	29	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Nei
1532	188	120	0	30	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Nei
1532	188	120	0	31	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Nei
1532	188	120	0	32	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Byggeledelse Norge AS	
Adresse: Smibakken 2	
Postnr. 6025 Poststed Ålesund	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 987,487,798 Ref. nr.	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1532	Giske Kommune	188	120		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
991610081	Byggutvikling Valderøy AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

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

Sum tellere: 32 = nevner:

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
7/3-13	

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF Side 1 av 3

7/3-13

Bjørg-Marit Larsen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebraken reduseres)
Ålesund 7.mars 2013		
— " —		
— " —		
— " —	Bjørg-Marit Larsen	

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF Side 2 av 3

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
88	120			

Dato	Stempel og underskrift
09.04.2013	Gisk[illegible] kommune Oppmålingsavdelinga 6050 Valderøy

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett innlatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

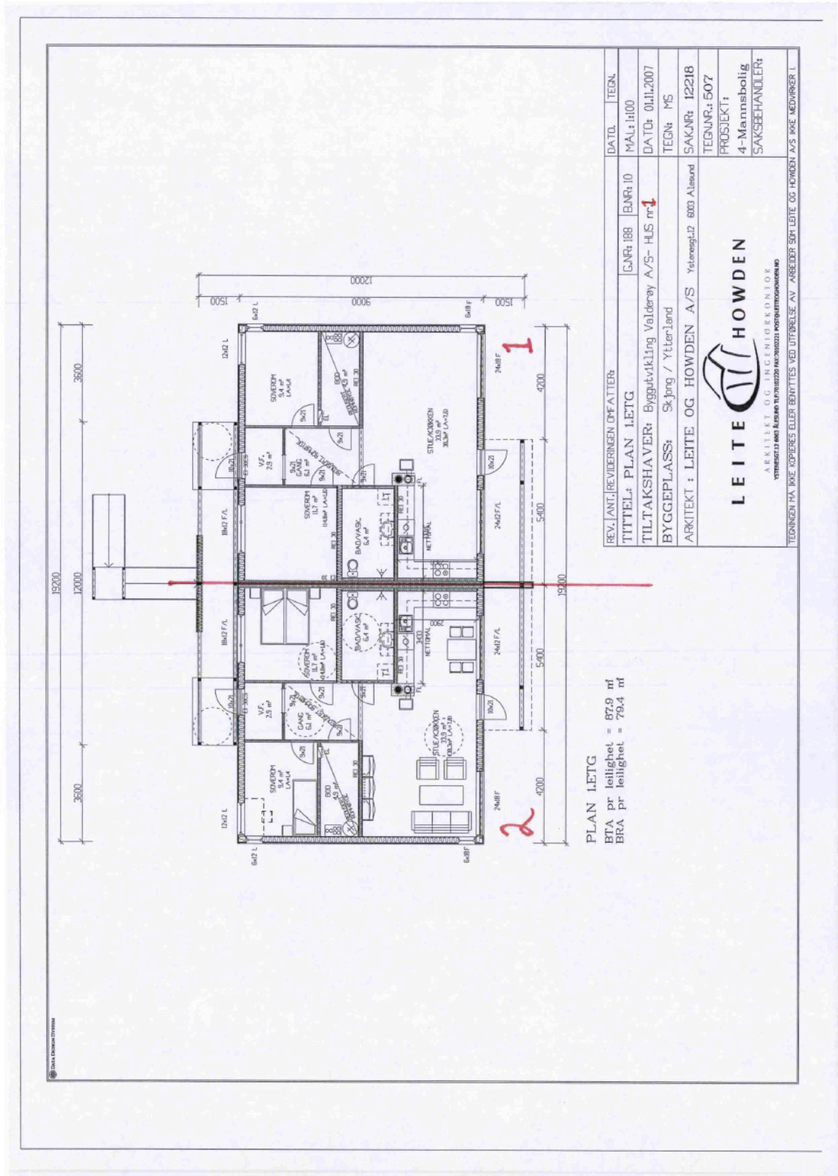
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
7/3-13	

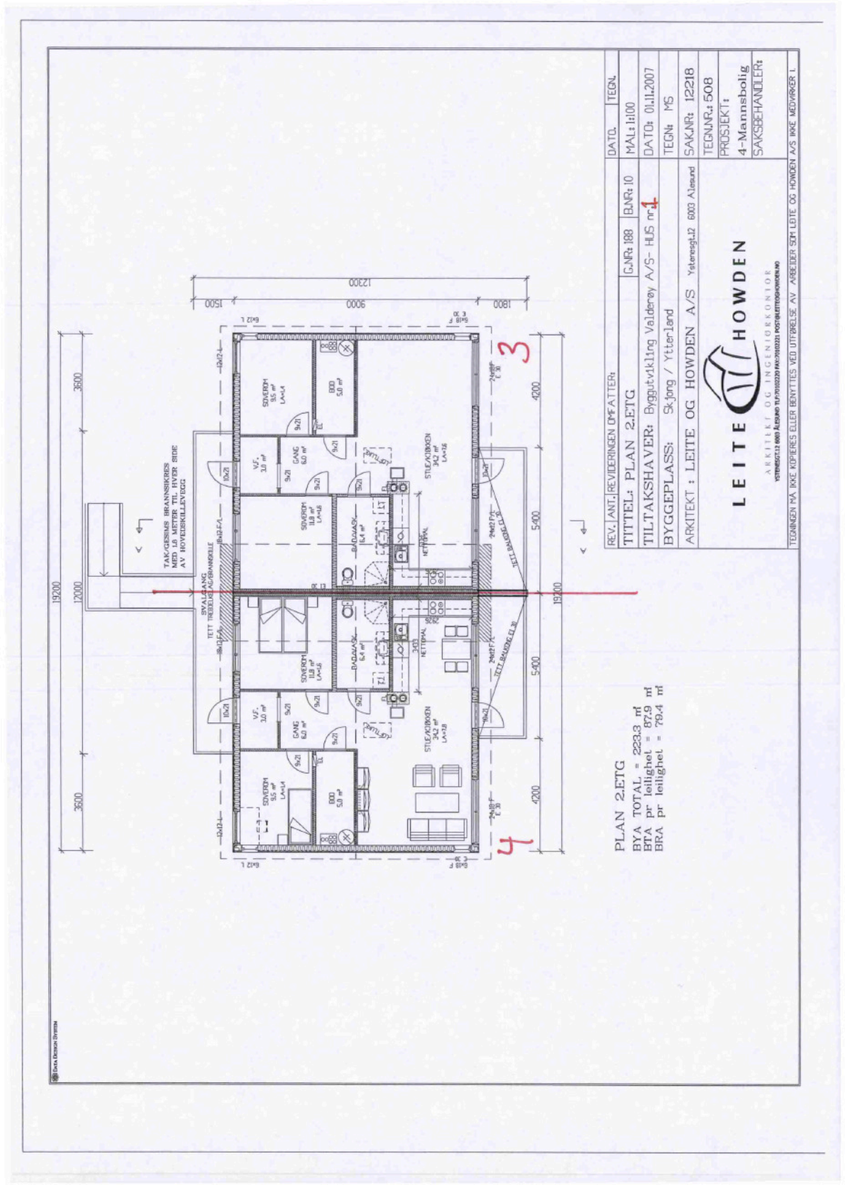
Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo - 5-1998/9-2006 PDF
Side 3 av 3

7/3-13 7/3-13 Bjørg-Marit Larsen

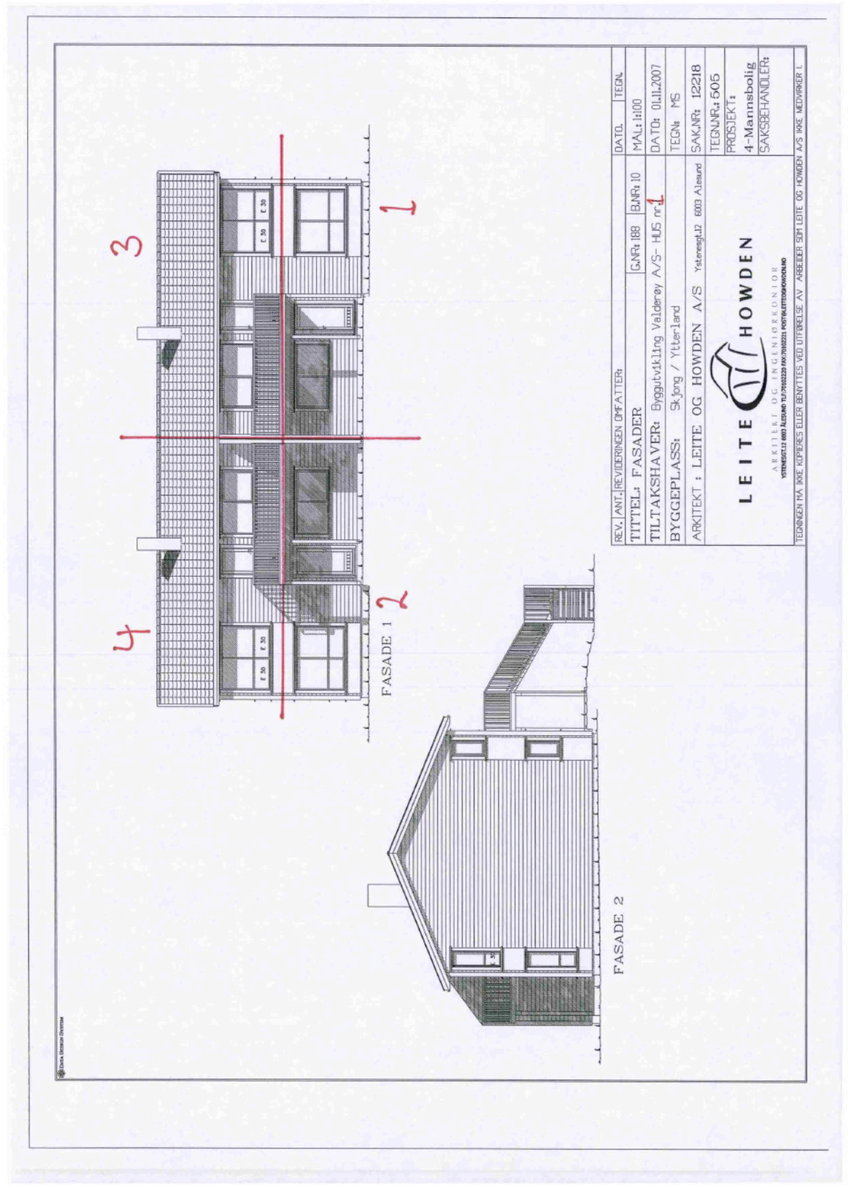



REV. | ANT. | REVIDERINGEN OMFATTER: | DATO: | TEGN.
TITTEL: PLAN 1.ETG | GNR: 188 | BNR: 10 | MÅL: 1:100
TILTAKSHAVER: Byggutvikling Valderøy A/S - HUS nr: 1 | DATO: 01.11.2007
BYGGEPLASS: Skjong / Ytterland | TEGN: MS
ARKITEKT: LEITE OG HOWDEN A/S Ytterveien 12 6003 Ålesund | SAK-NR: 12218
LEITE HOWDEN
ARKITEKT OG INGENIØRKONTOR
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM LEITE OG HOWDEN A/S IKKE MEDVIRKER I
TEGNING-NR: 507
PROSJEKT: 4-Mannsbolig
SAKSBEHANDLER:
PLAN 1.ETG
BTA pr leilighet = 87.9 m²
BRA pr leilighet = 79.4 m²
1
2

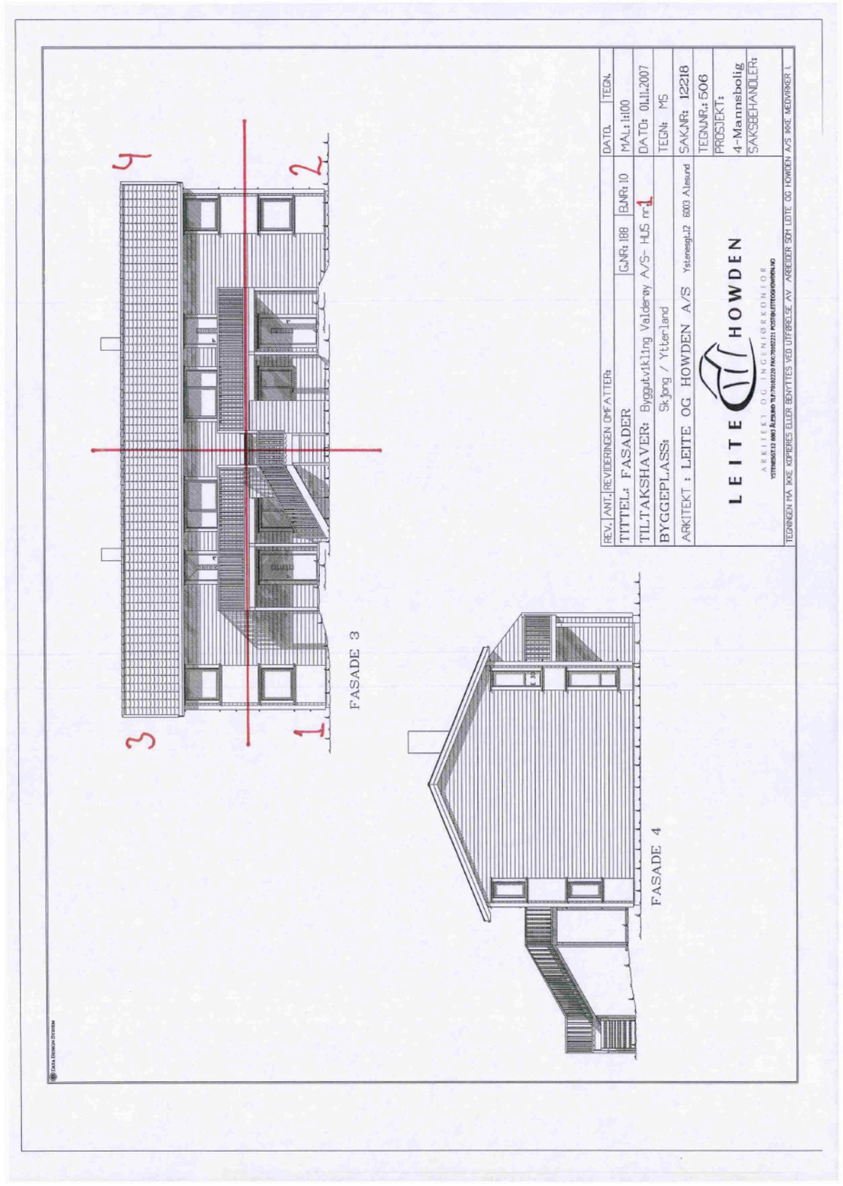
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/297595/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-03 09:07



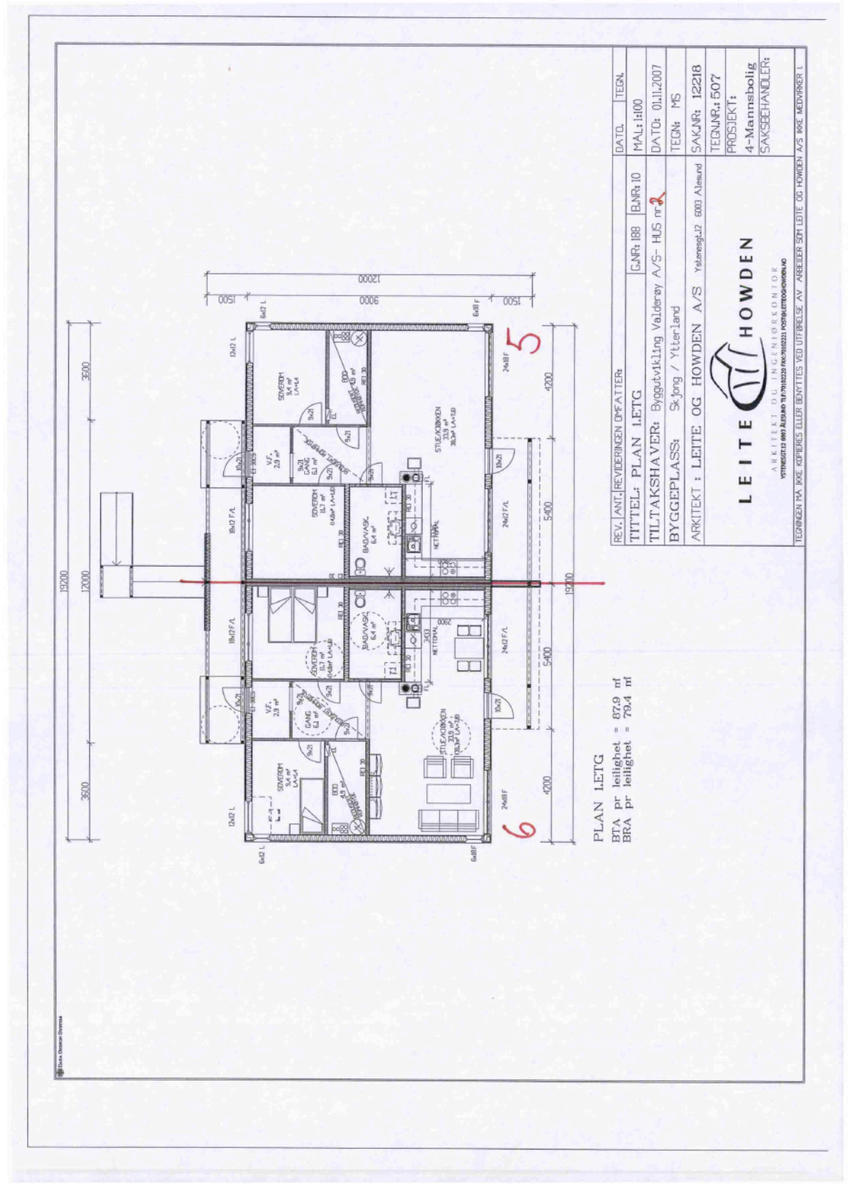
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/297595/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-03 09:07



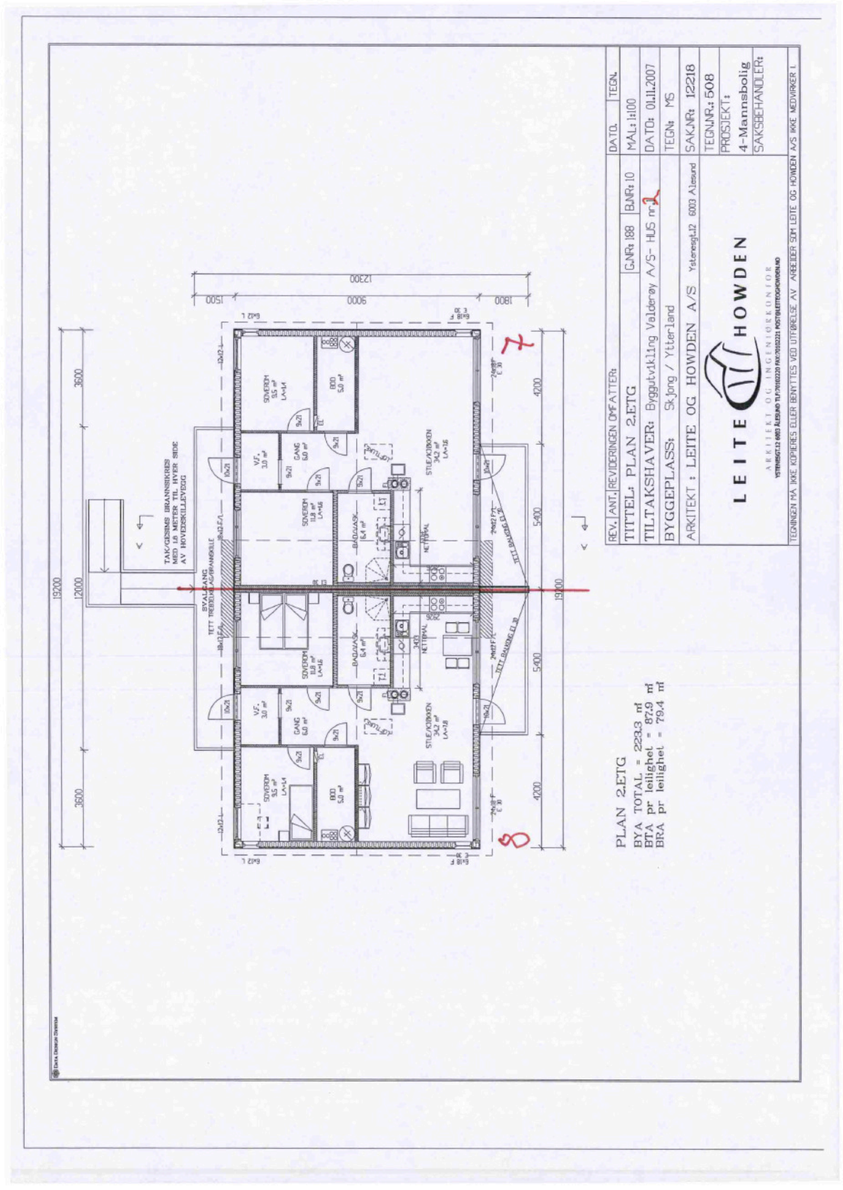
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/297595/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-03 09:07



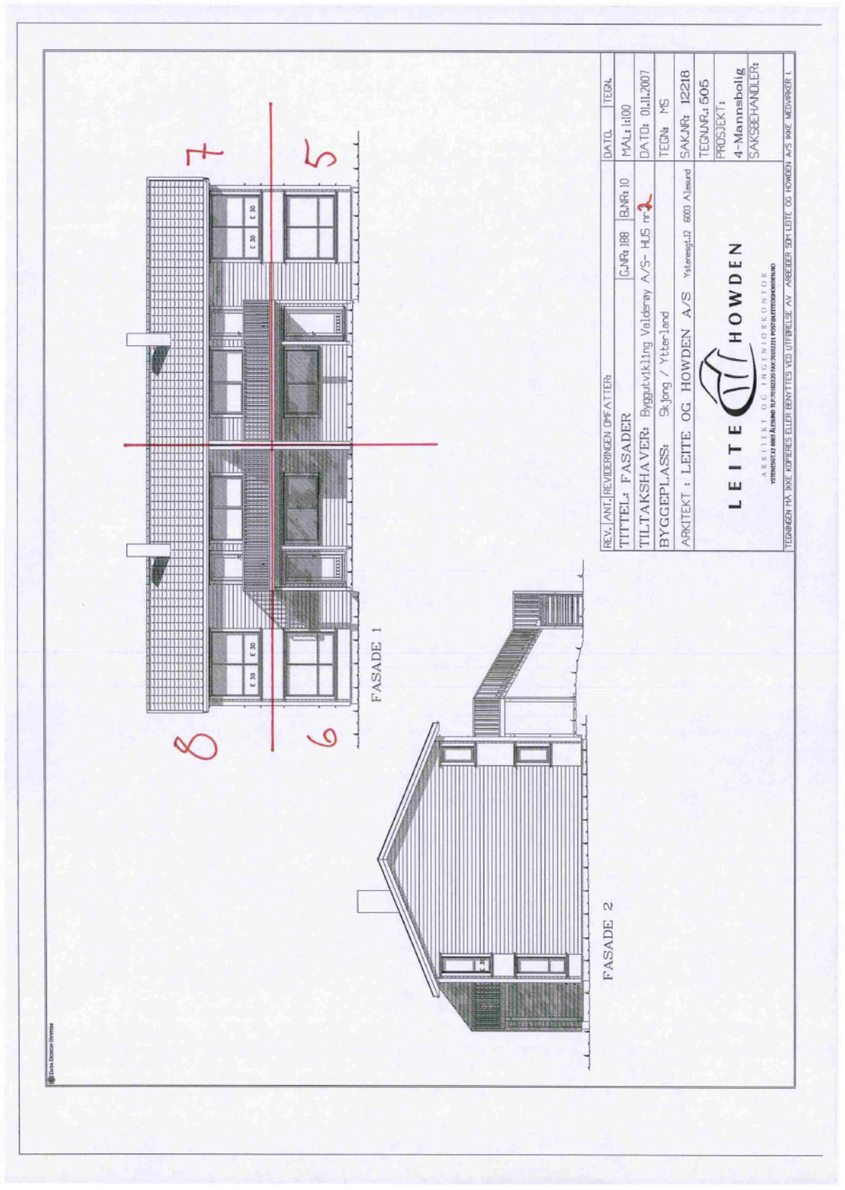
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/297595/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-03 09:07



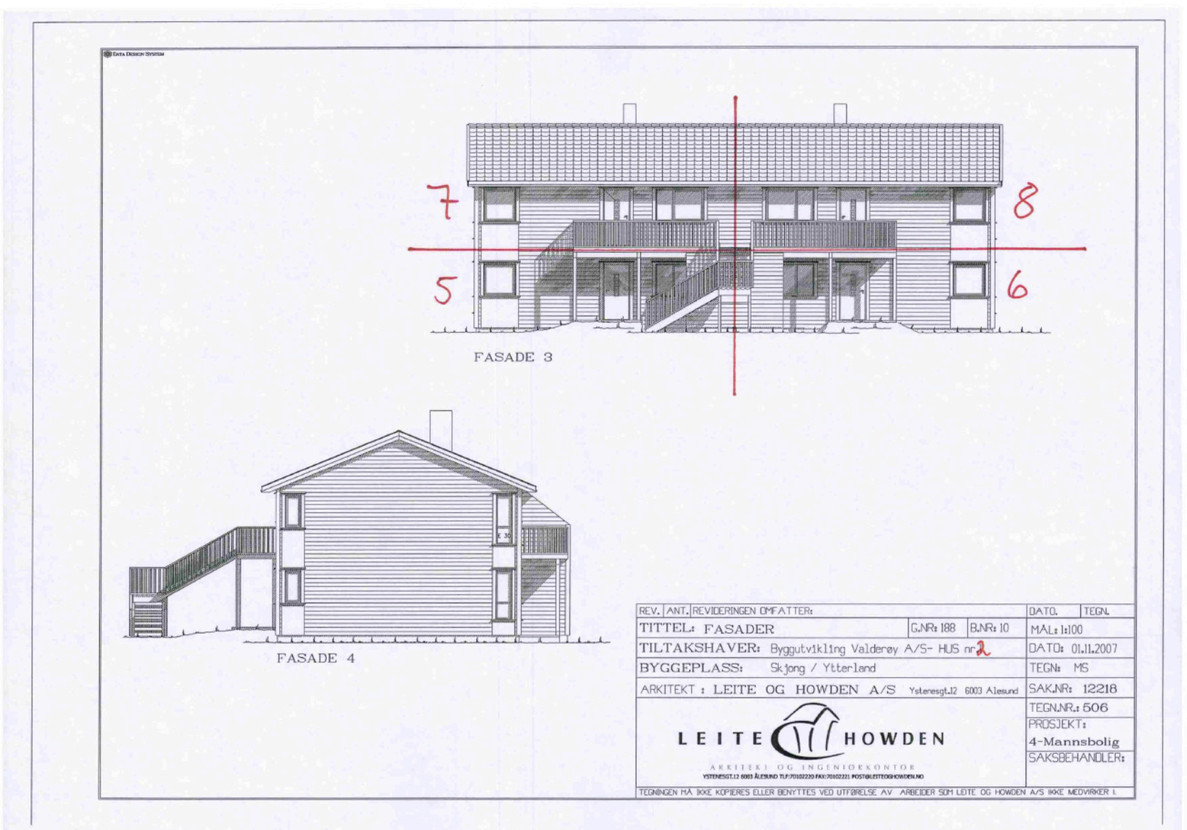
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/297595/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-03 09:07



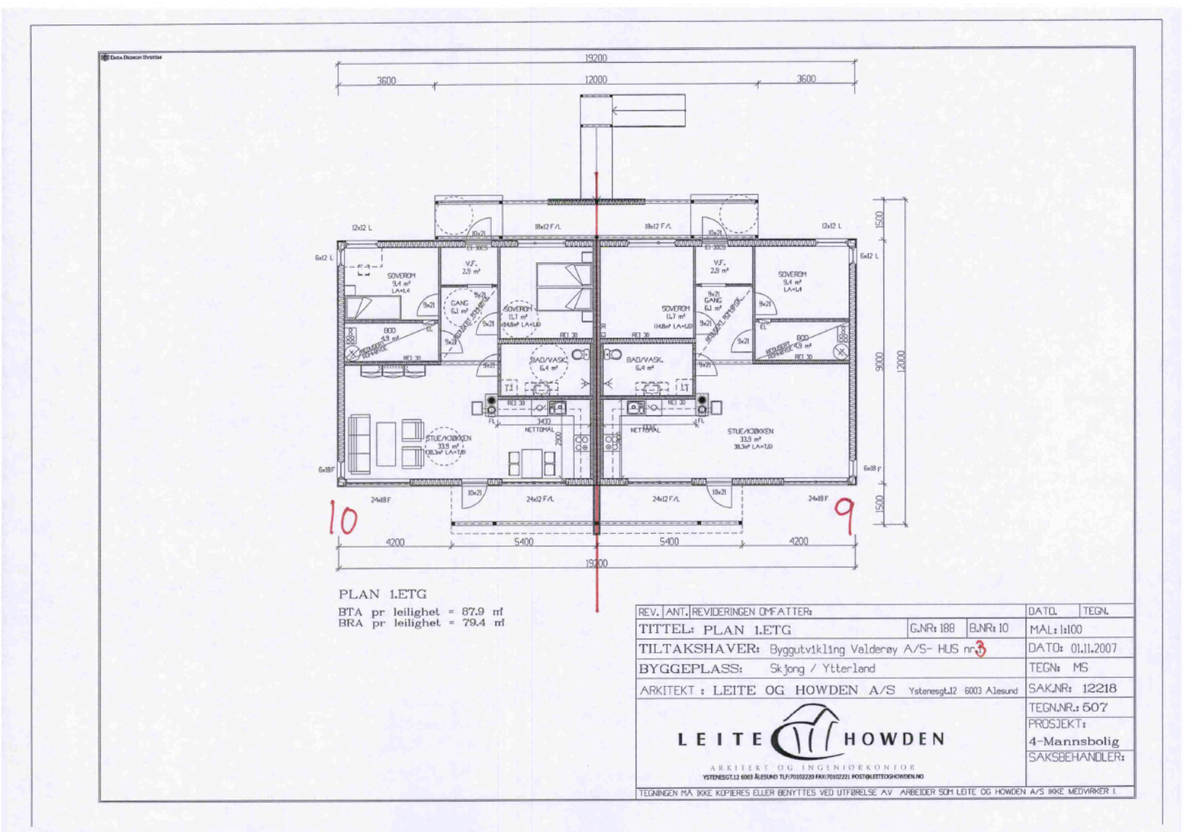
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/297595/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-03 09:07



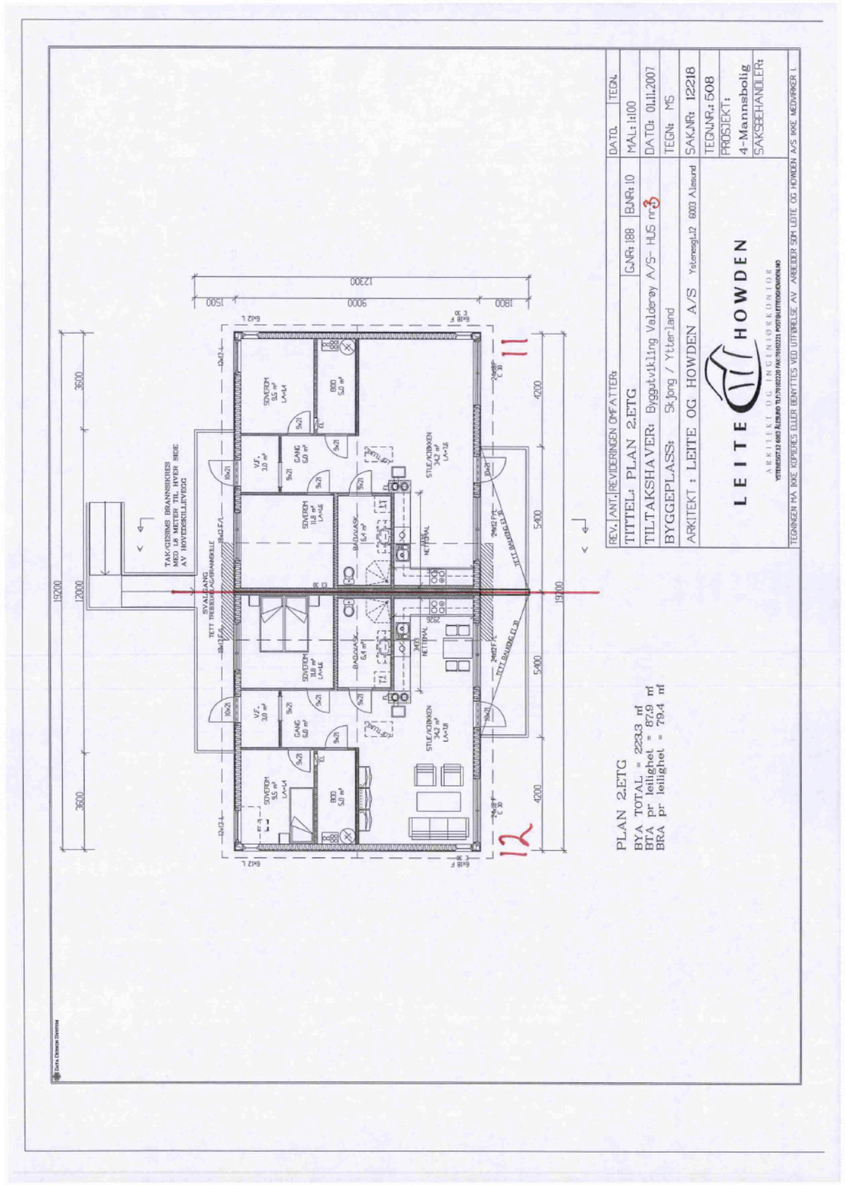
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/297595/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-03 09:07



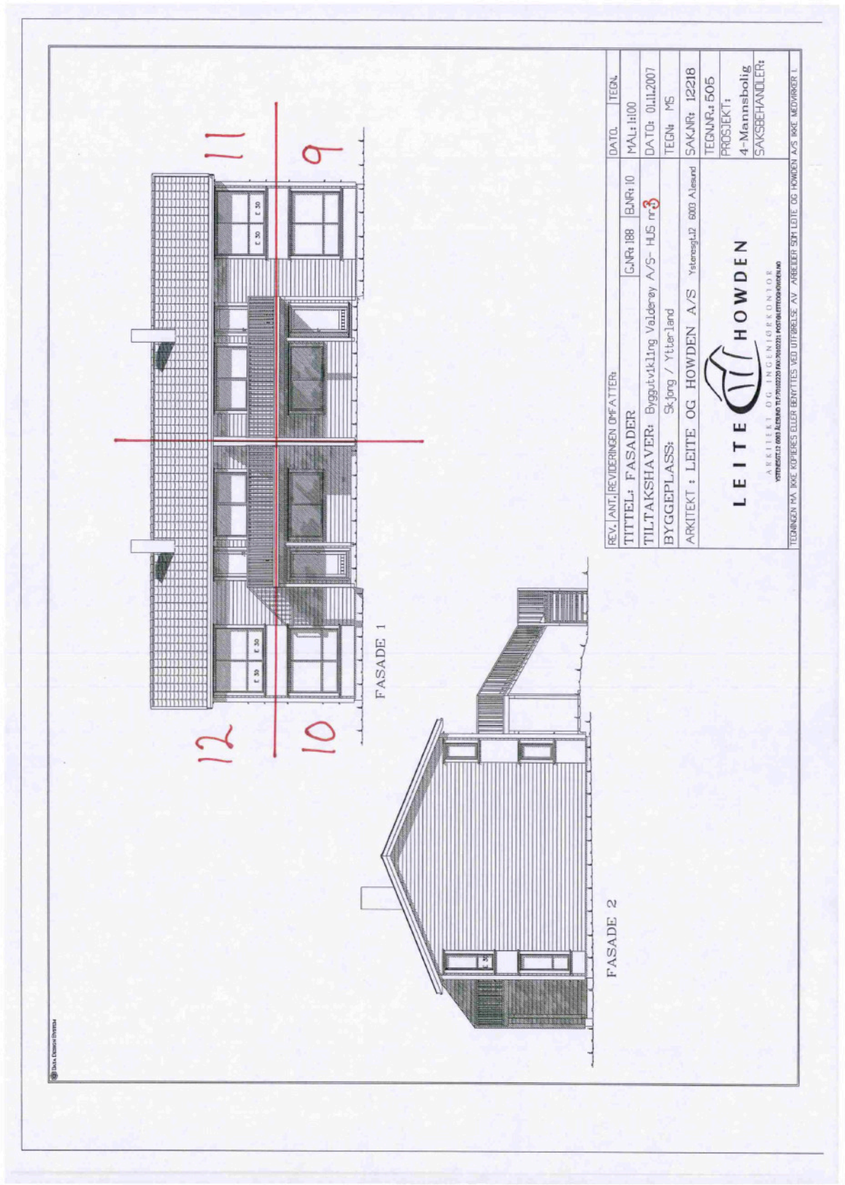
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/297595/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-03 09:07

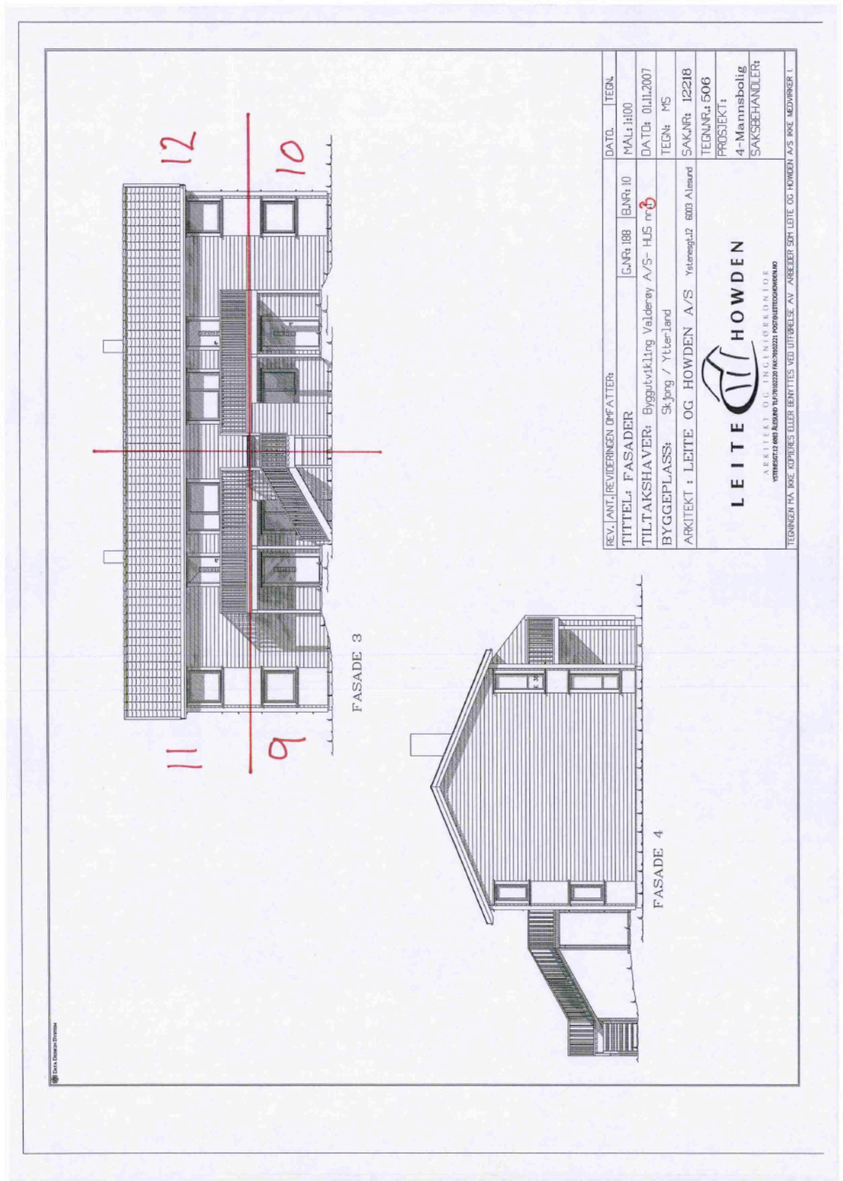


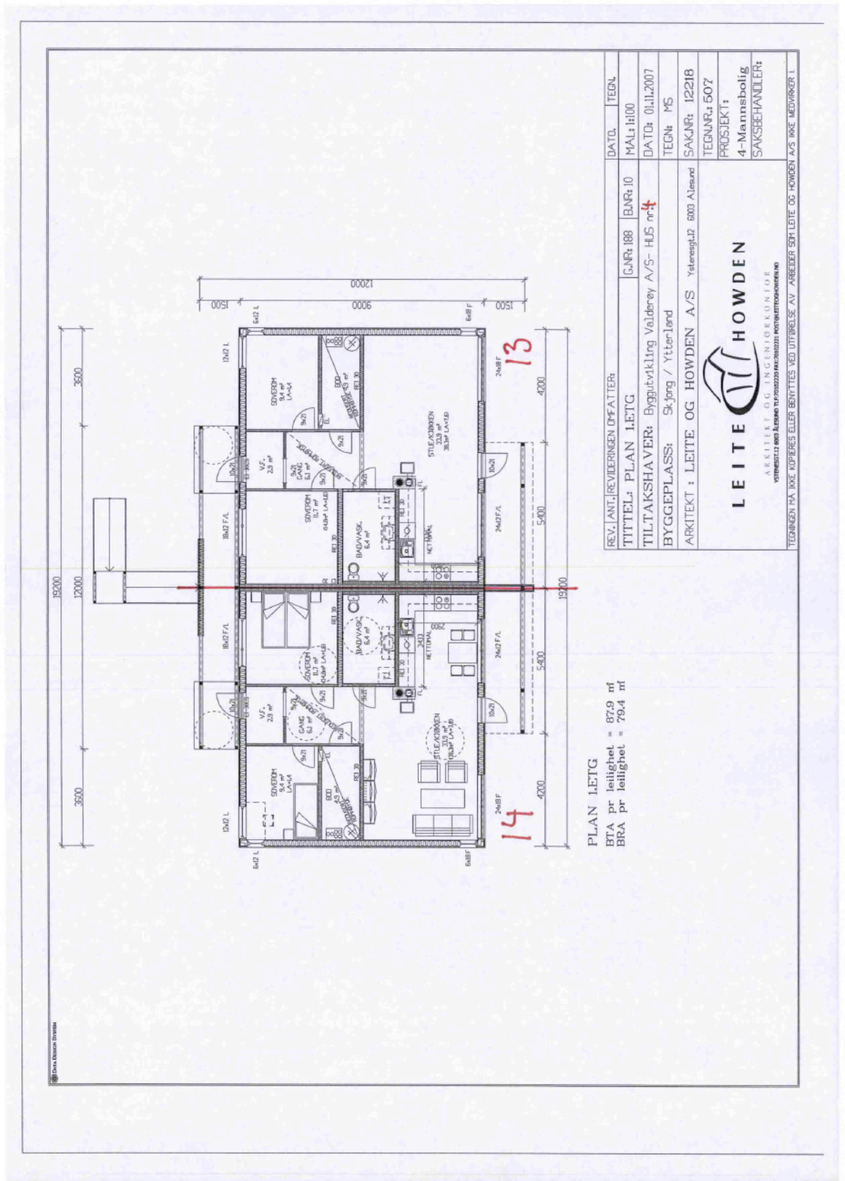
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/297595/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-03 09:07



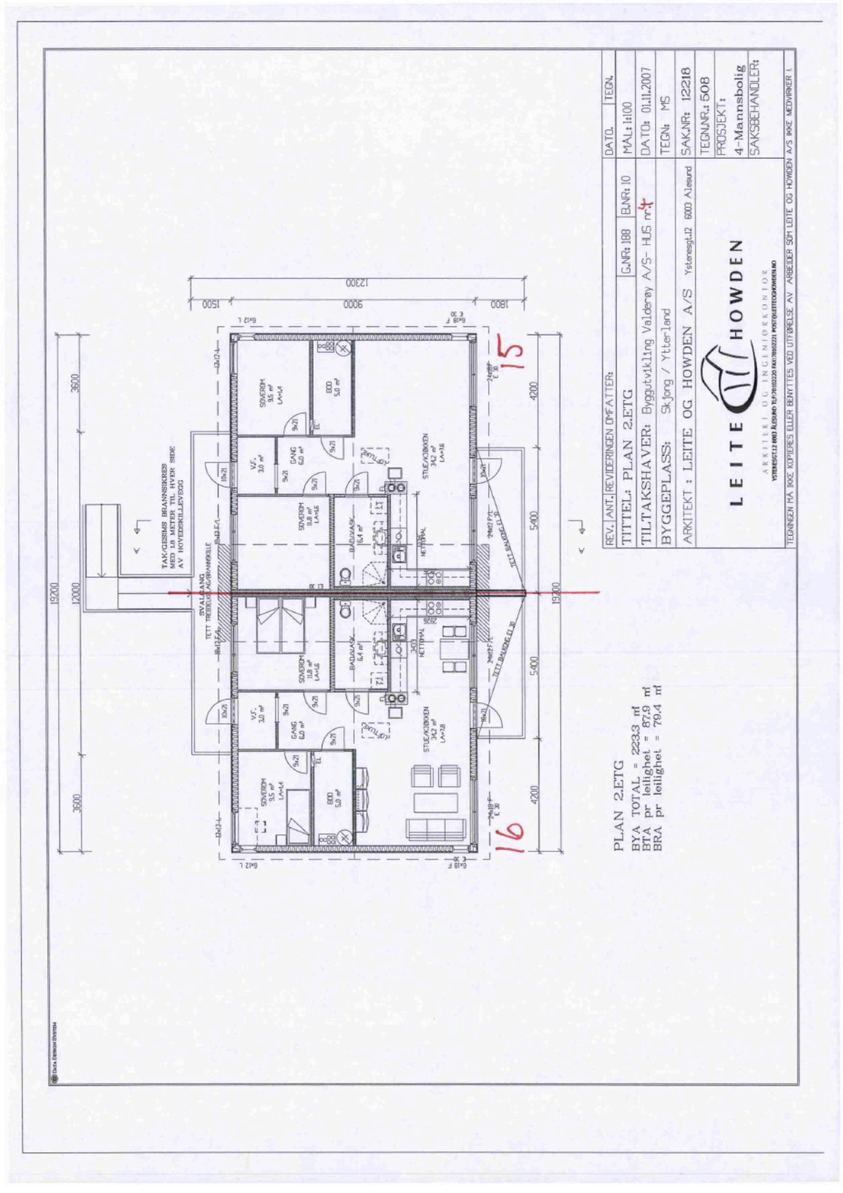
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/297595/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-03 09:07



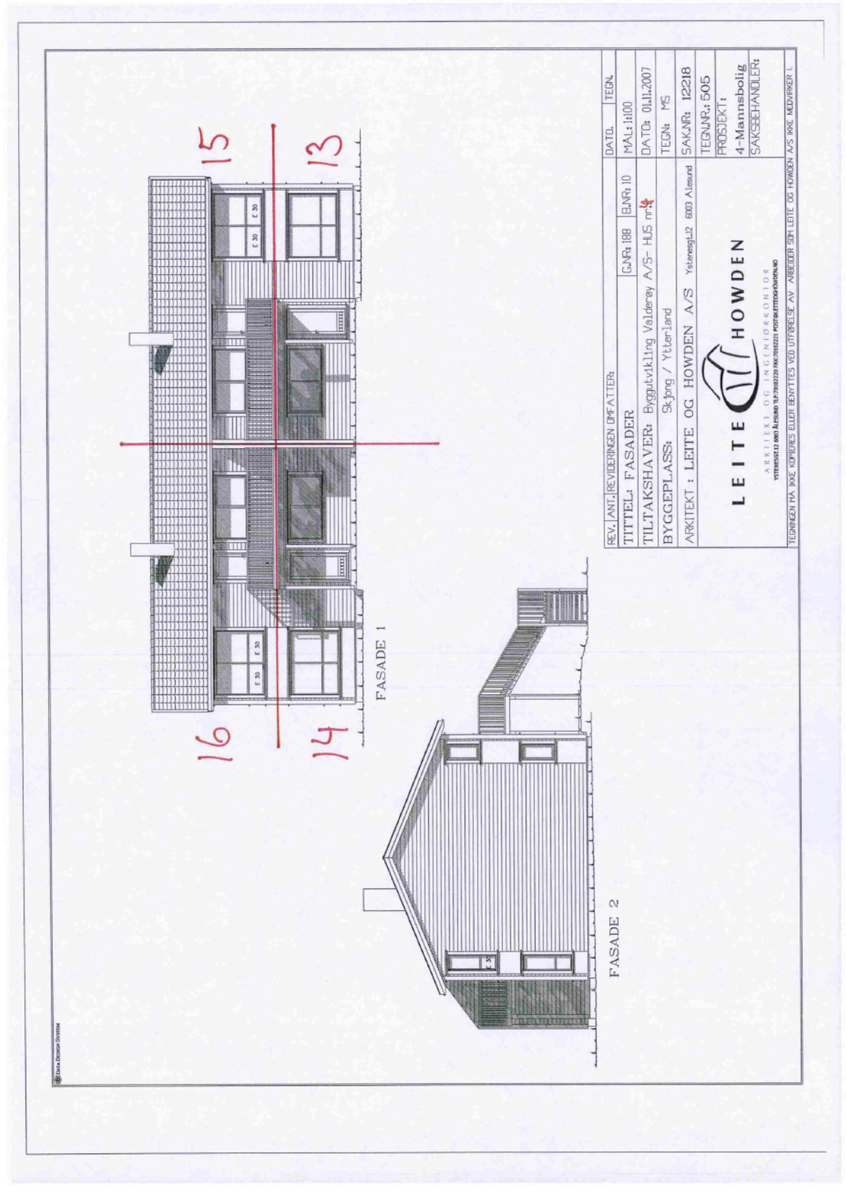

12
10
11
9
FASADE 3
FASADE 4
REV. | ANT. | REVIDERINGEN OMFATTER: | DATO. | TEGN.
TITTEL: FASADER | GNR: 188 | BNR: 10 | MÅL: 1:100
TILTAKSHAVER: Byggutvikling Valdøy A/S- HUS nr: 3 | DATO: 01.11.2007
BYGGEPLASS: Skjong / Ytterland | TEGN: MS
ARKITEKT: LEITE OG HOWDEN A/S Ydalsvegen 12 6003 Ålesund | SAKSNR: 12218
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM LEITE OG HOWDEN A/S IKKE MEDVIRKER I
LEITE HOWDEN
ARKITEKT OG INGENIØRKONTOR
PROSJEKT: 4-Mannsbolig
SAKSBEHANDLER:

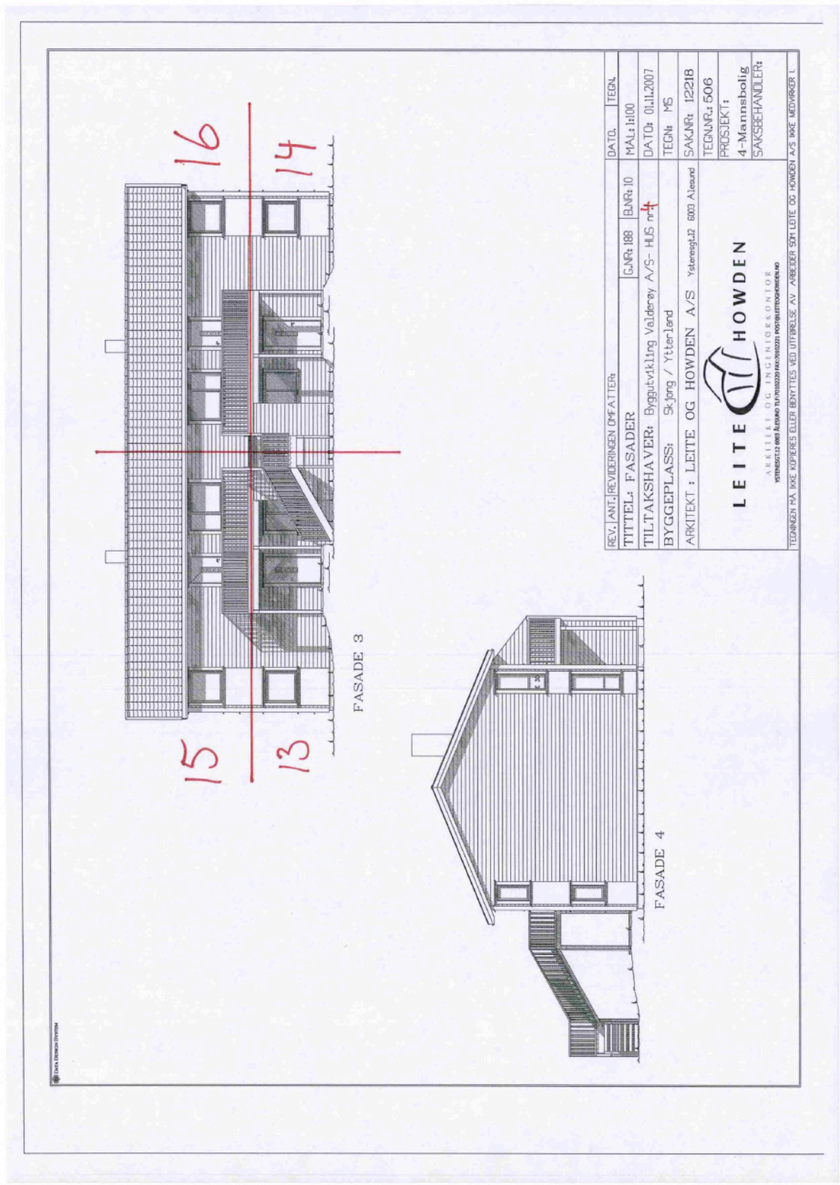

13
14
PLAN LETG
BTA pr leilighet = 87.9 m²
BRA pr leilighet = 79.4 m²
REV. | ANT. | REVIDERINGEN OMFATTER: | DATO. | TEGN.
TITTEL: PLAN LETG | GNR: 188 | BNR: 10 | MÅL: 1:100
TILTAKSHAVER: Byggutvikling Valdøy A/S- HUS nr: 4 | DATO: 01.11.2007
BYGGEPLASS: Skjong / Ytterland | TEGN: MS
ARKITEKT: LEITE OG HOWDEN A/S Ydalsvegen 12 6003 Ålesund | SAKSNR: 12218
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM LEITE OG HOWDEN A/S IKKE MEDVIRKER I
LEITE HOWDEN
ARKITEKT OG INGENIØRKONTOR
PROSJEKT: 4-Mannsbolig
SAKSBEHANDLER:

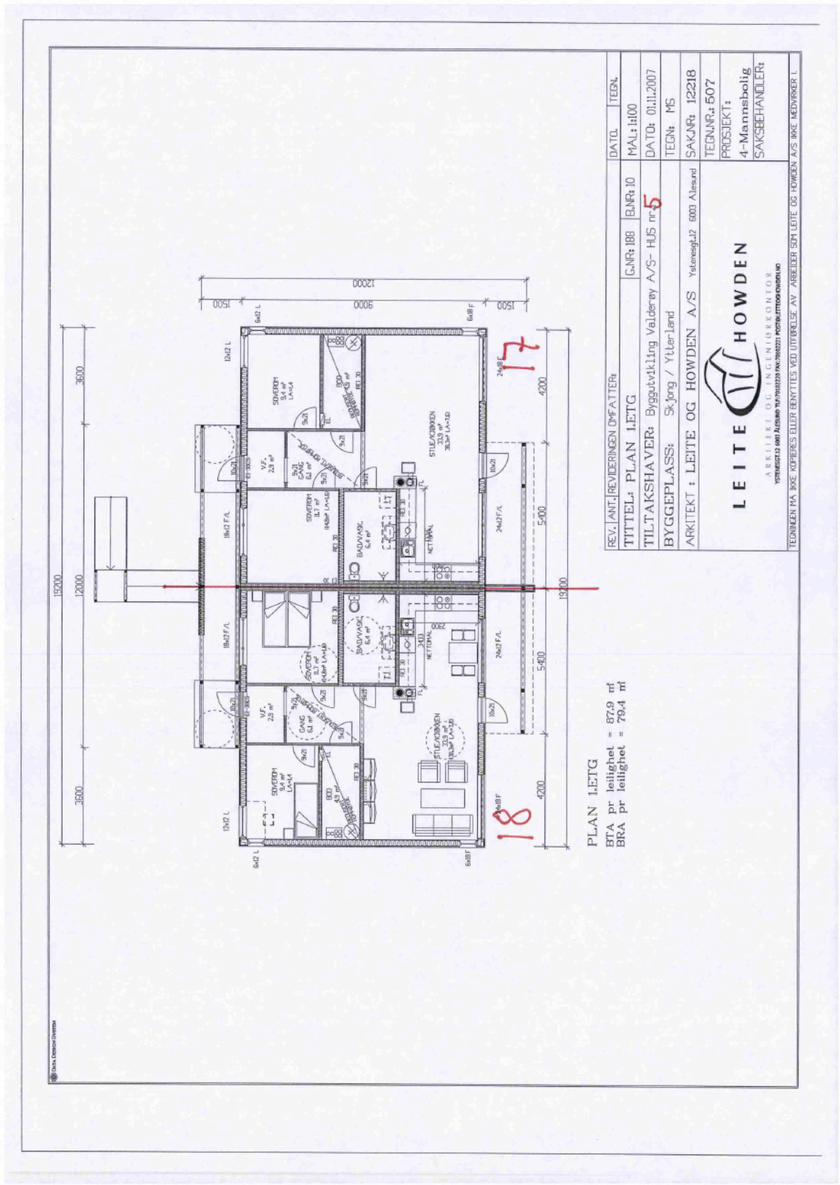
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/297595/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-03 09:07



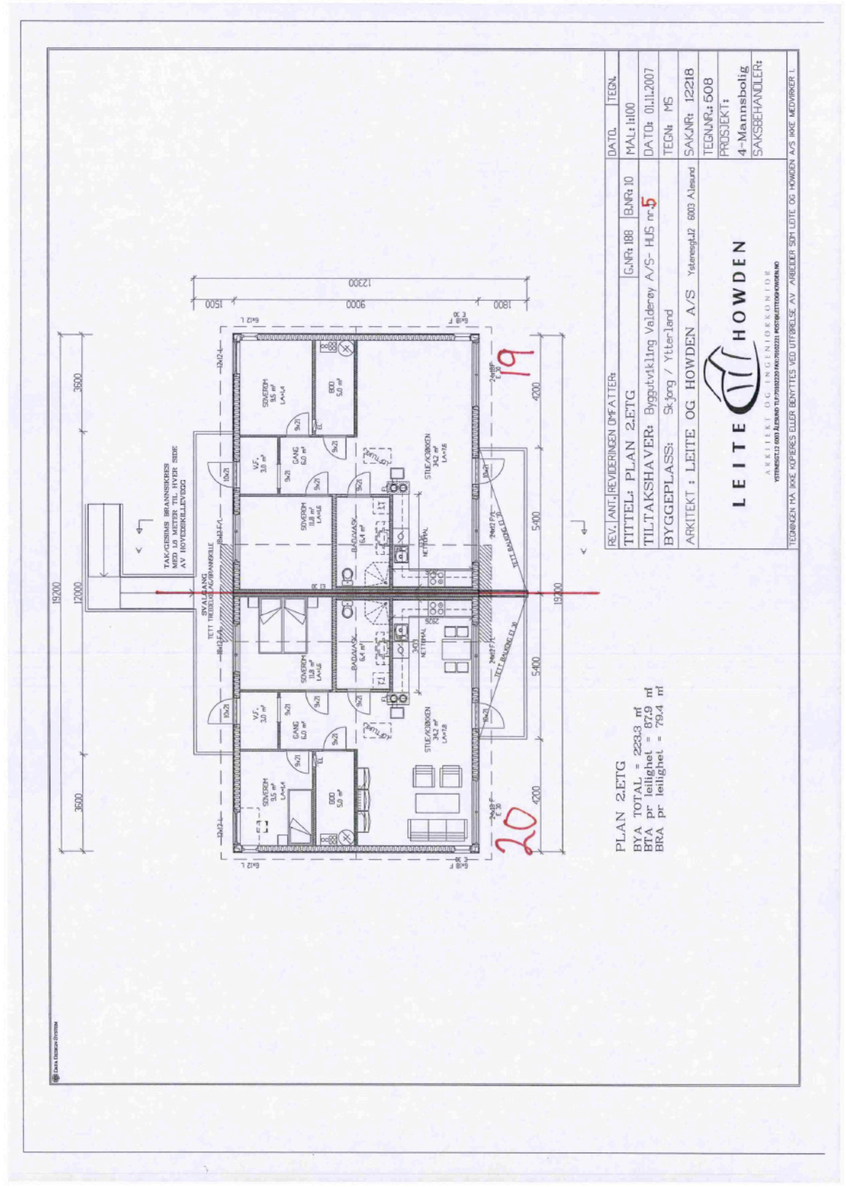
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/297595/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-03 09:07



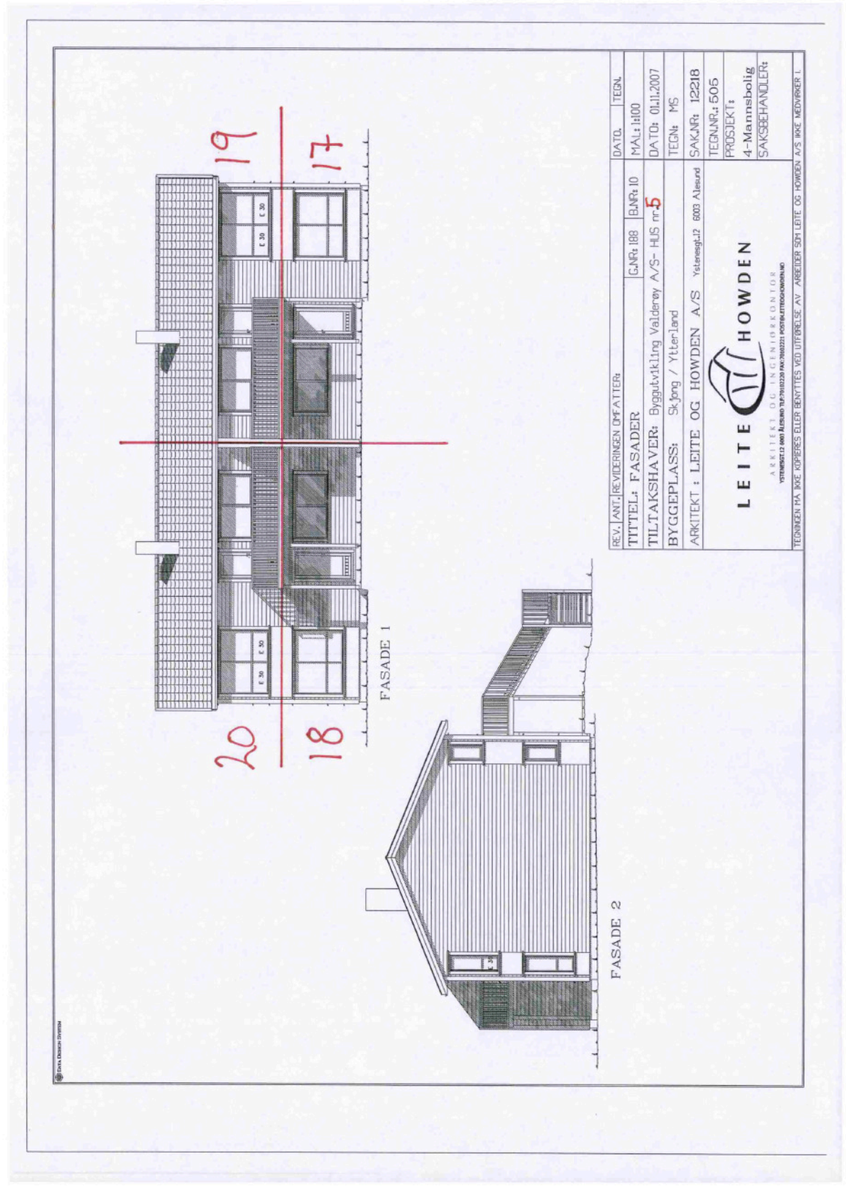

REV. | ANT. | REVIDERINGEN OMFATTER: | DATO: | TEGN:
TITTEL: FASADER | GNR: 188 | BNR: 10 | MÅL: 1:100
TILTAKSHAVER: Byggutvikling Valderøy A/S - HUS nr: 4 | DATO: 01.11.2007
BYGGEPLASS: Skjong / Ytterland | TEGN: MS
ARKITEKT: LEITE OG HOWDEN A/S Ytteresvingen 12 6003 Ålesund | SAKSNR: 12218
TEGNINGSNR: 506
PROSJEKT: 4-Mannsbolig
SAKSBEHANDLER:
LEITE HOWDEN
ARKITEKT OG INGENIØRKONTOR
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM LEITE OG HOWDEN A/S IKKE MEDVIRKER I
16
14
15
13
FASADE 3
FASADE 4


REV. | ANT. | REVIDERINGEN OMFATTER: | DATO: | TEGN:
TITTEL: PLAN 1.ETG | GNR: 188 | BNR: 10 | MÅL: 1:100
TILTAKSHAVER: Byggutvikling Valderøy A/S - HUS nr: 5 | DATO: 01.11.2007
BYGGEPLASS: Skjong / Ytterland | TEGN: MS
ARKITEKT: LEITE OG HOWDEN A/S Ytteresvingen 12 6003 Ålesund | SAKSNR: 12218
TEGNINGSNR: 507
PROSJEKT: 4-Mannsbolig
SAKSBEHANDLER:
LEITE HOWDEN
ARKITEKT OG INGENIØRKONTOR
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM LEITE OG HOWDEN A/S IKKE MEDVIRKER I
17
18
PLAN 1.ETG
BTA pr leilighet = 67.9 m²
BRA pr leilighet = 79.4 m²

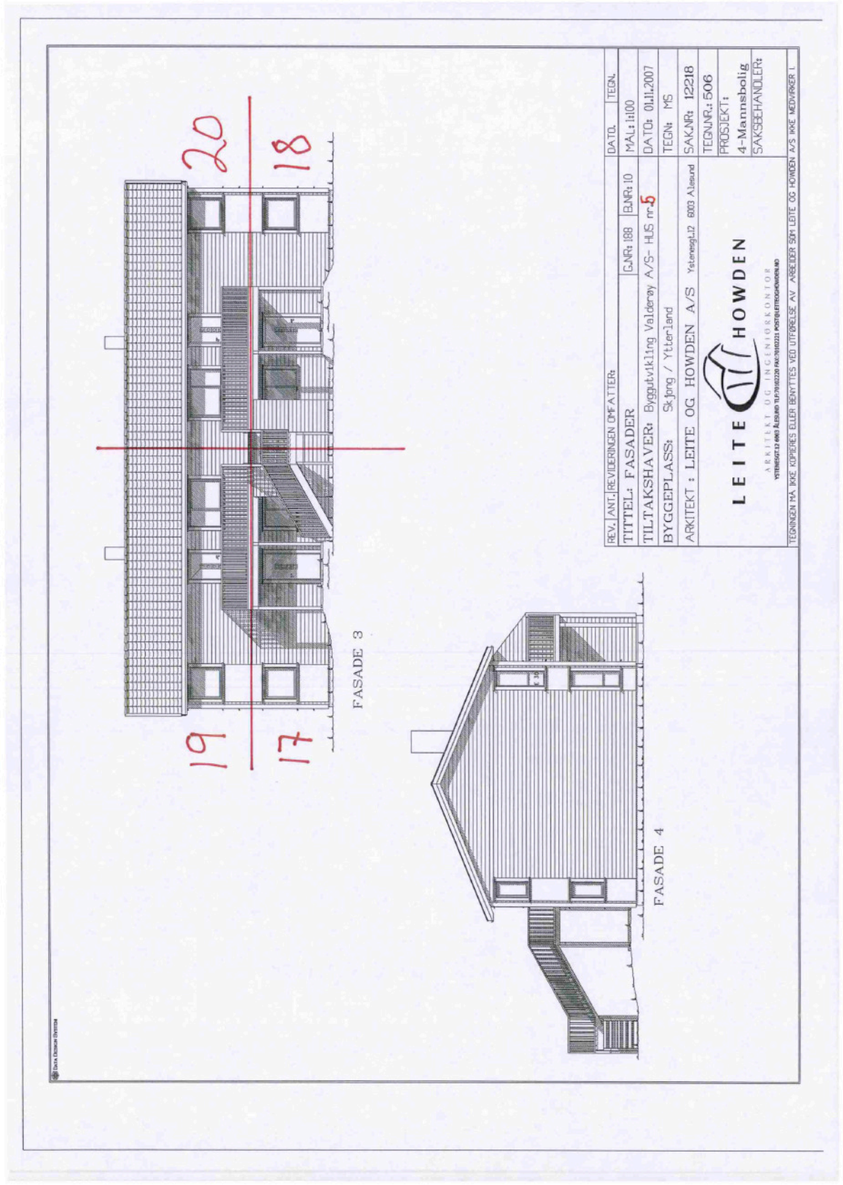
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/297595/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-03 09:07



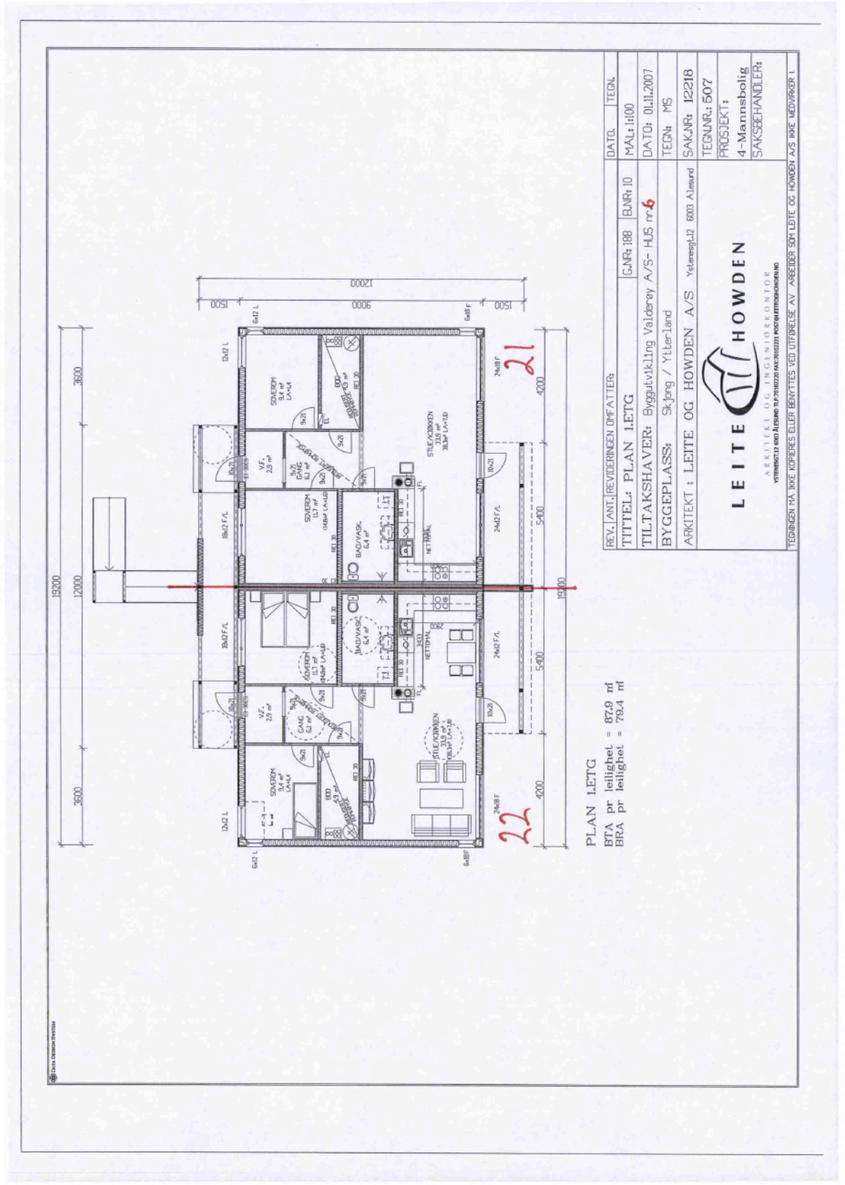
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/297595/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-03 09:07



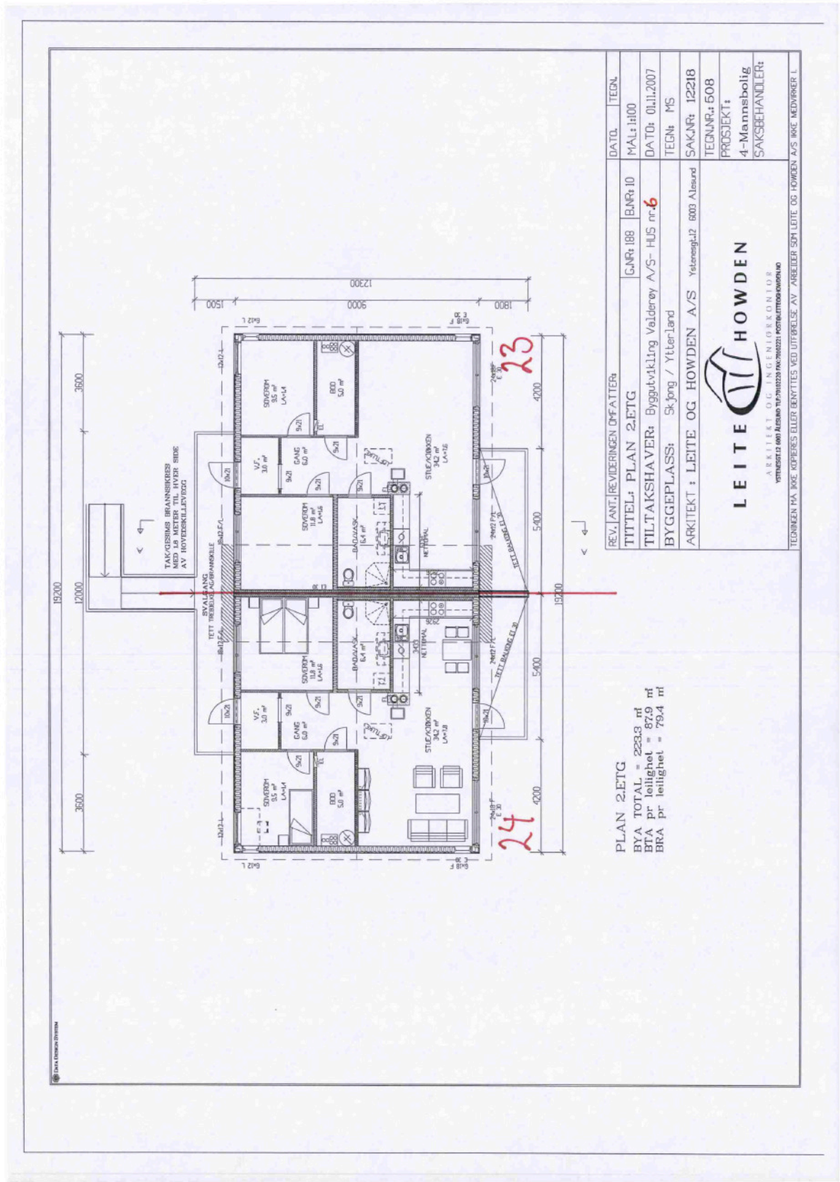
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/297595/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-03 09:07



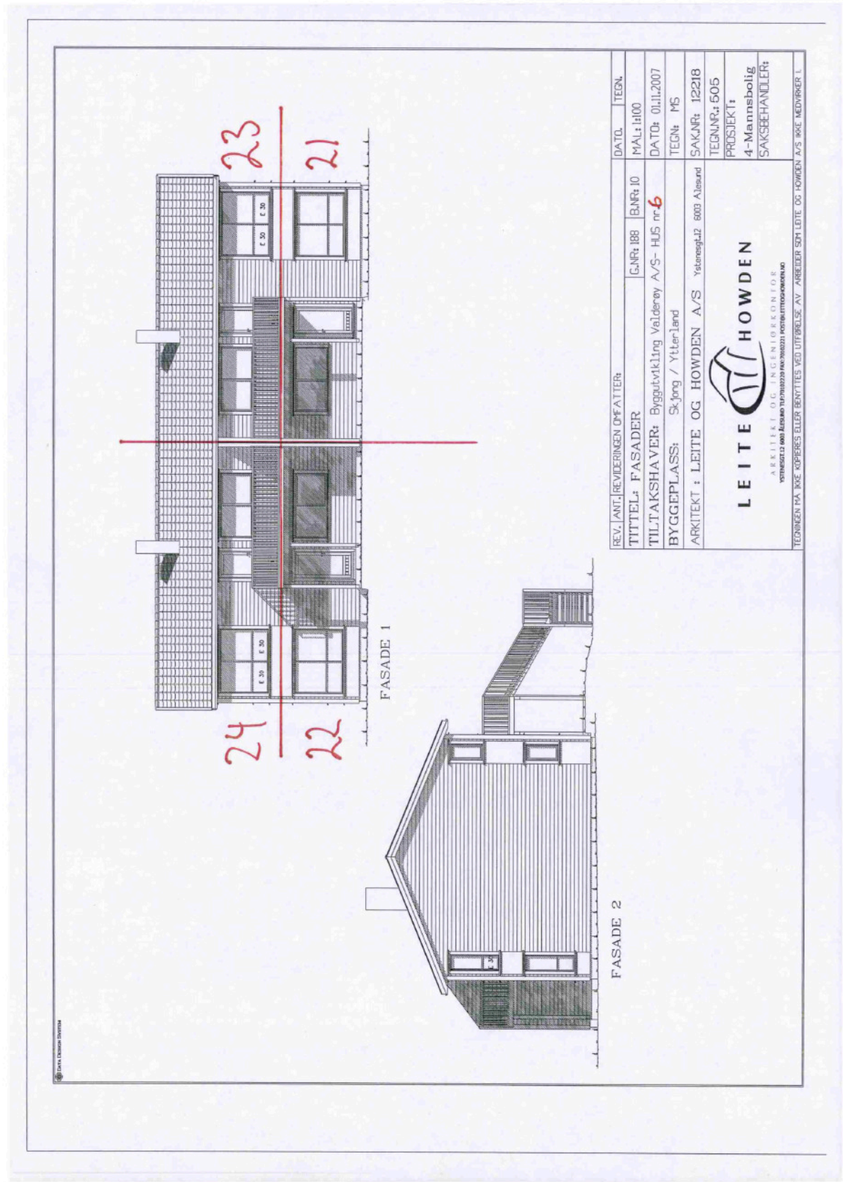
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/297595/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-03 09:07

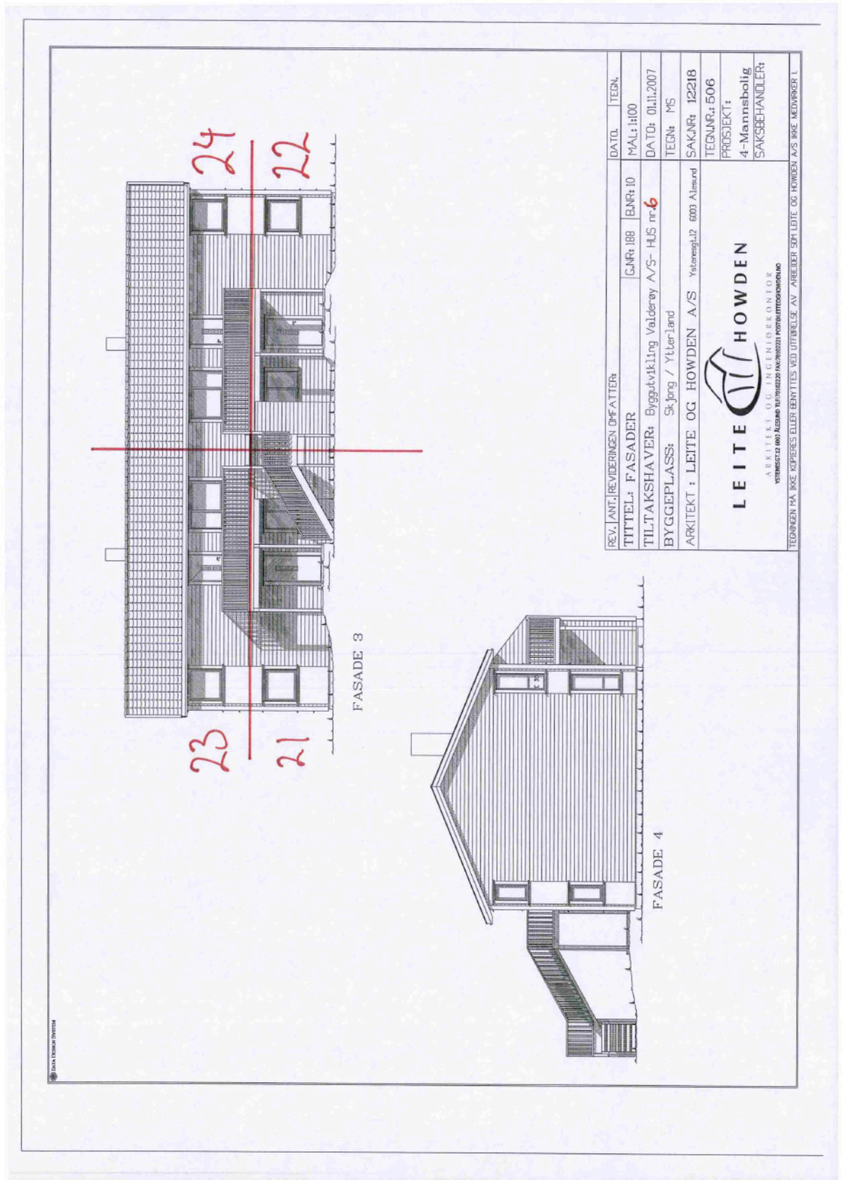


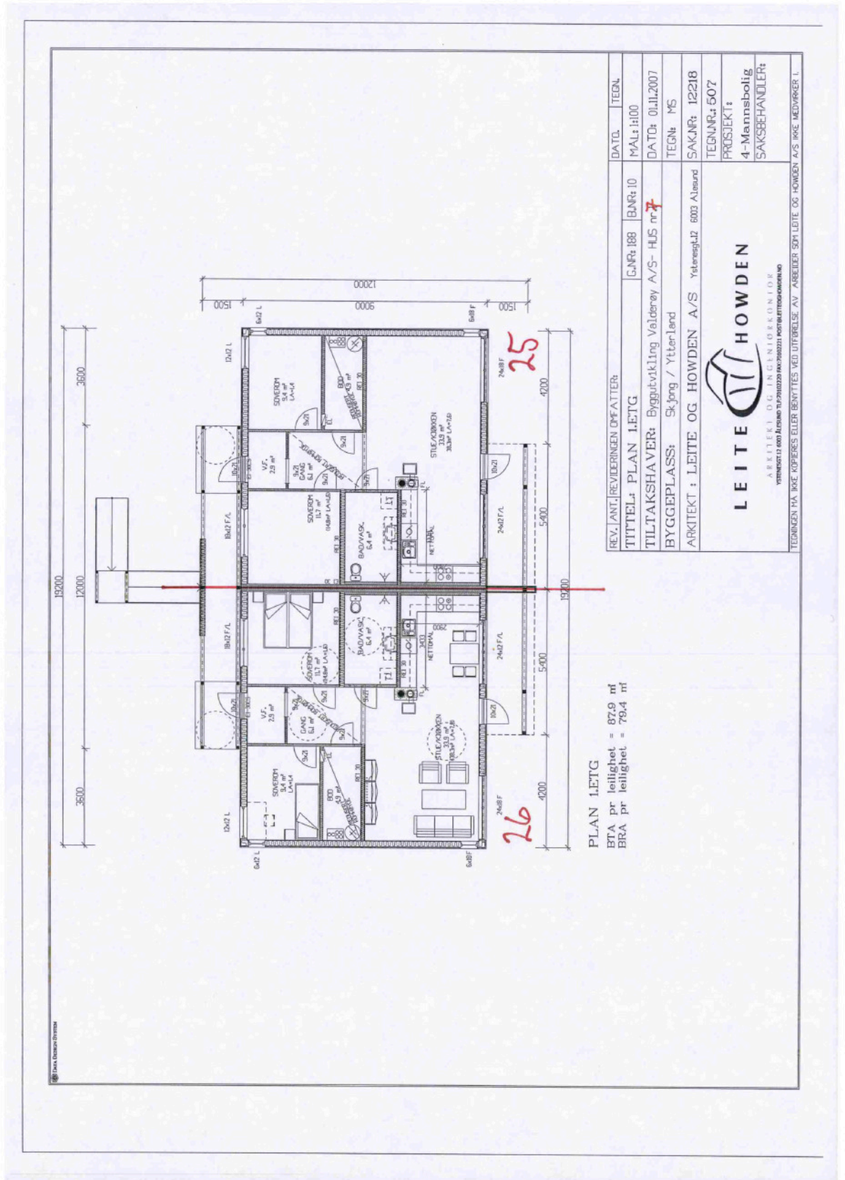
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/297595/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-03 09:07
Side 53 av 84



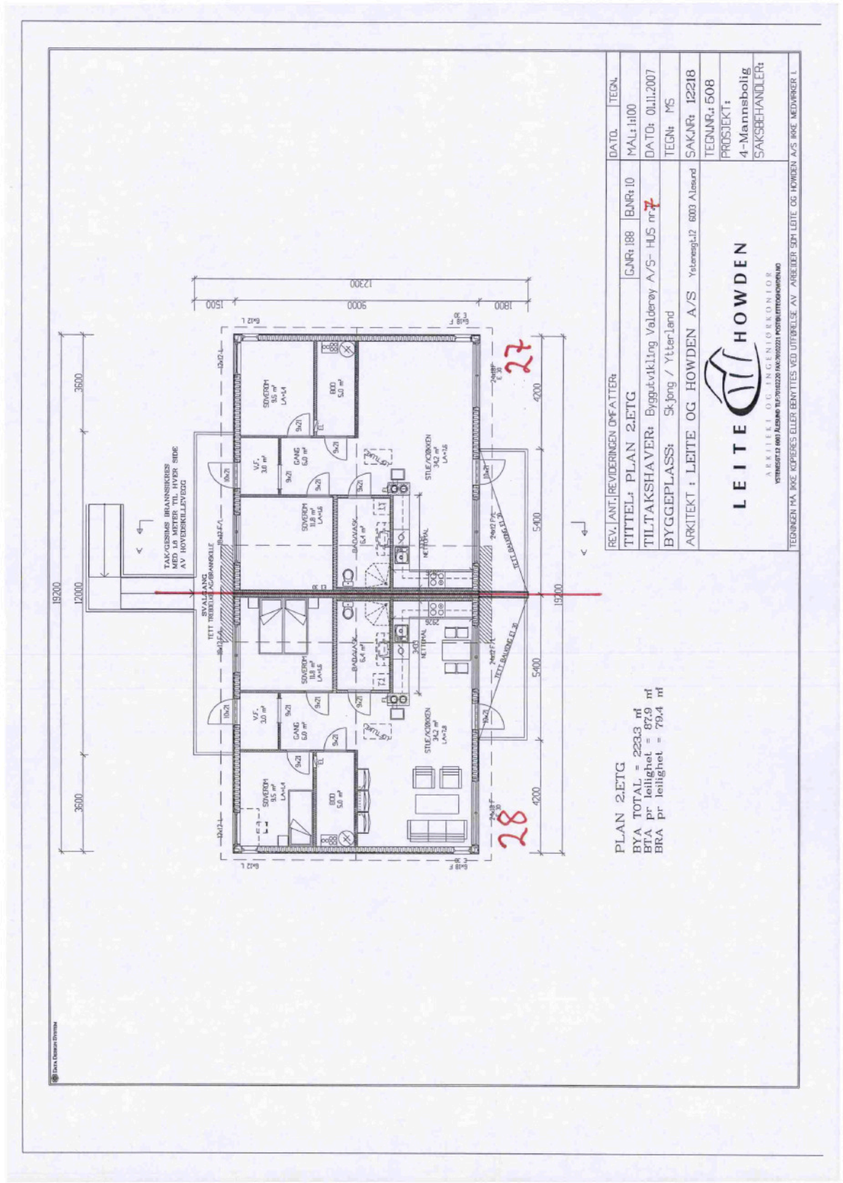
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/297595/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-03 09:07
Side 54 av 84



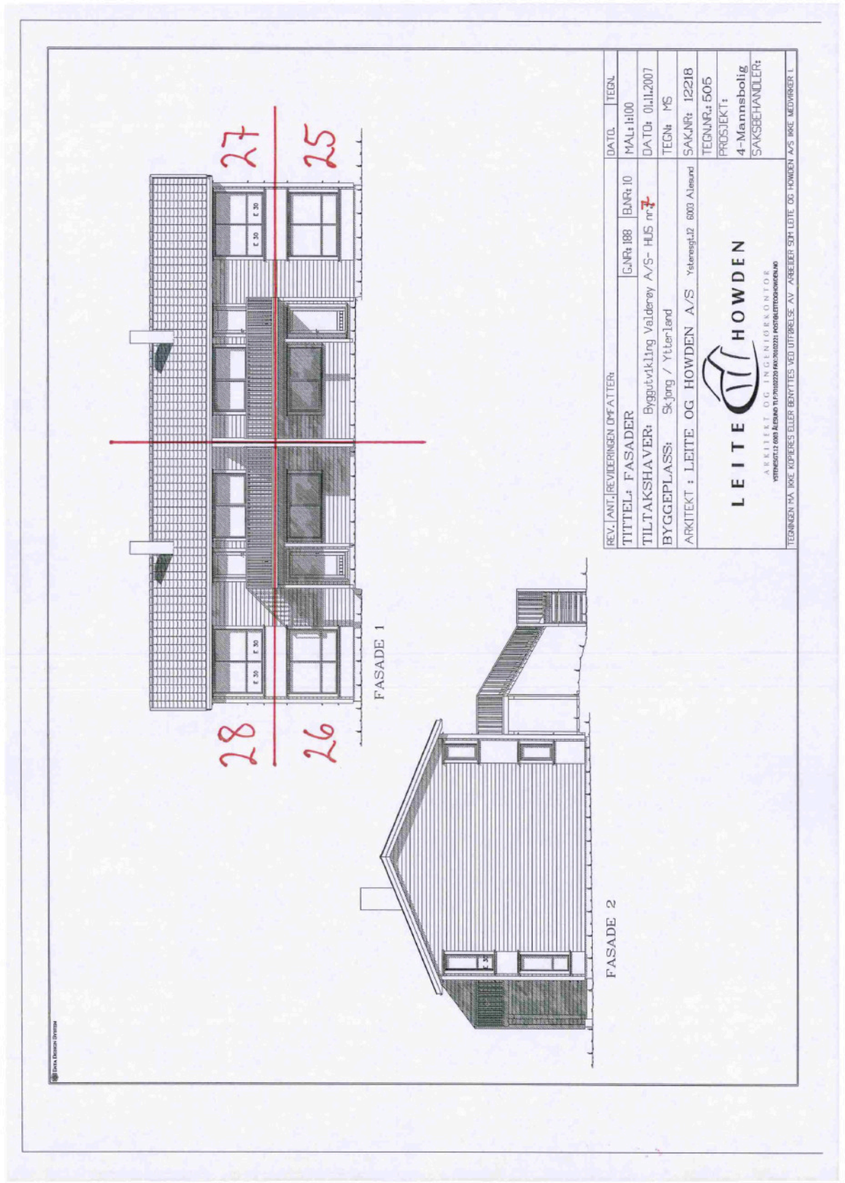

24
22
23
21
FASADE 3
FASADE 4
REV. | ANT. | REVIDERINGEN OMFATTER: | DATO: | TEGN:
TITTEL: FASADER | GNR: 188 | BNR: 10 | MÅL: 1:100
TILTAKSHAVER: Byggutvikling Valderøy A/S - HUS nr: 6 | DATO: 01.11.2007
BYGGEPLASS: Skjong / Ytterland | TEGN: MS
ARKITEKT: LEITE OG HOWDEN A/S Ytteresgt.12 6003 Ålesund | SAKSNR: 12218 | TEGNNR: 506
PROSJEKT: 4-Mannsbolig
SAKSBEHANDLER:
LEITE HOWDEN
ARKITEKT OG INGENIØRKONTOR
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM LEITE OG HOWDEN A/S IKKE MEDVIRKER I.

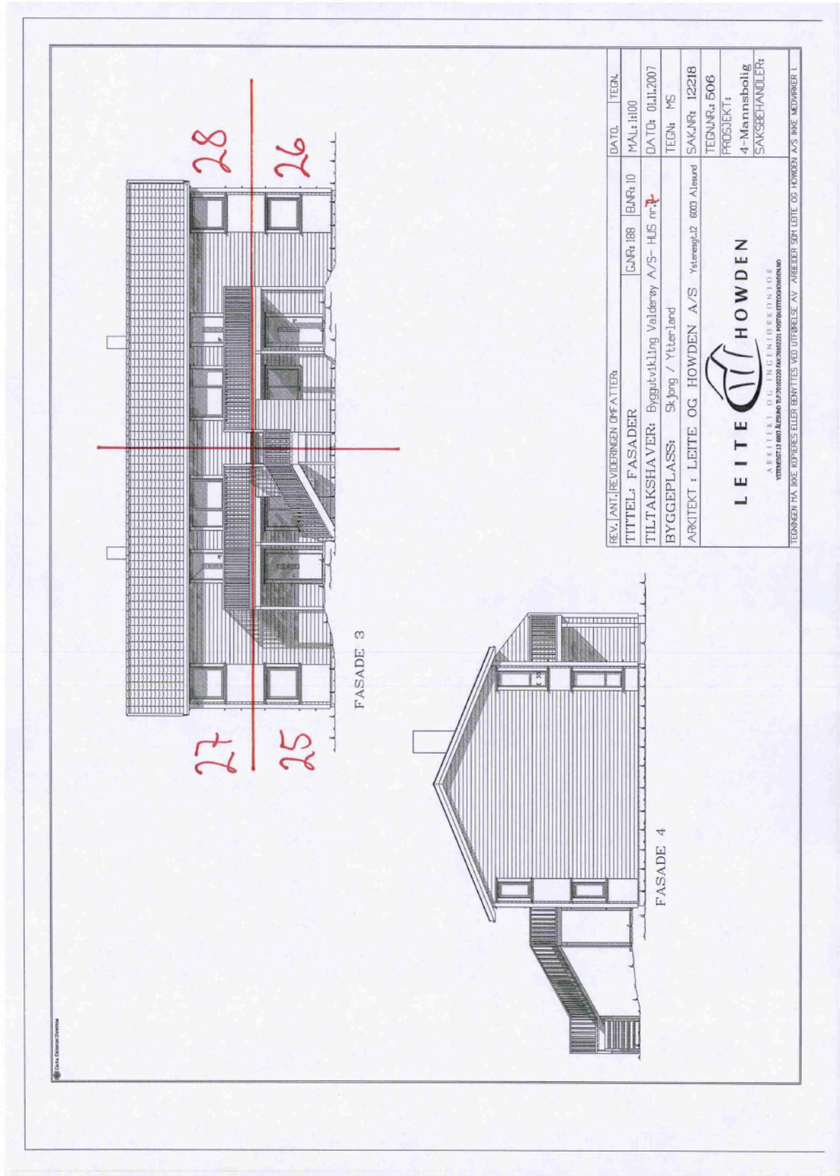

25
26
12000
15000
15000
19000
19000
3500
3500
5400
4200
4200
PLAN 1.ETG
BTA pr leilighet = 87,9 m²
BRA pr leilighet = 79,4 m²
REV. | ANT. | REVIDERINGEN OMFATTER: | DATO: | TEGN:
TITTEL: PLAN 1.ETG | GNR: 188 | BNR: 10 | MÅL: 1:100
TILTAKSHAVER: Byggutvikling Valderøy A/S - HUS nr: 7 | DATO: 01.11.2007
BYGGEPLASS: Skjong / Ytterland | TEGN: MS
ARKITEKT: LEITE OG HOWDEN A/S Ytteresgt.12 6003 Ålesund | SAKSNR: 12218 | TEGNNR: 507
PROSJEKT: 4-Mannsbolig
SAKSBEHANDLER:
LEITE HOWDEN
ARKITEKT OG INGENIØRKONTOR
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM LEITE OG HOWDEN A/S IKKE MEDVIRKER I.

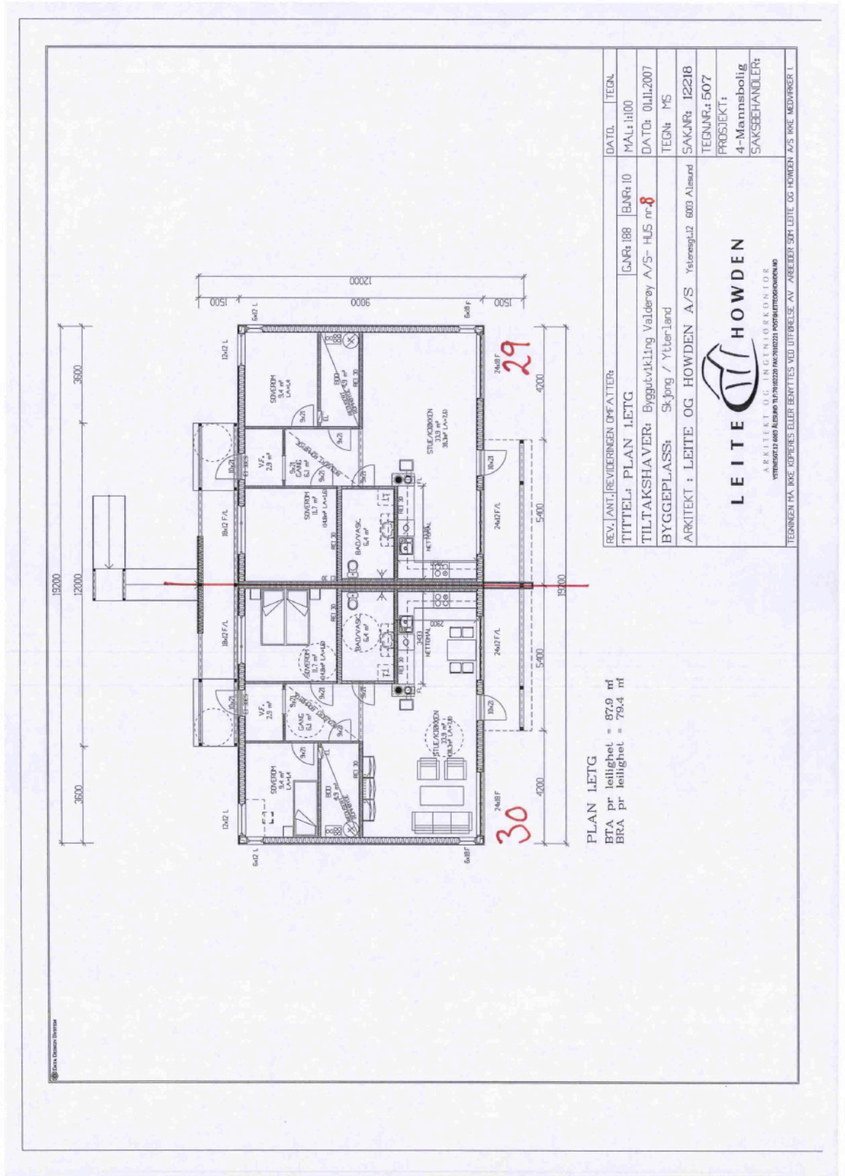
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/297595/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-03 09:07



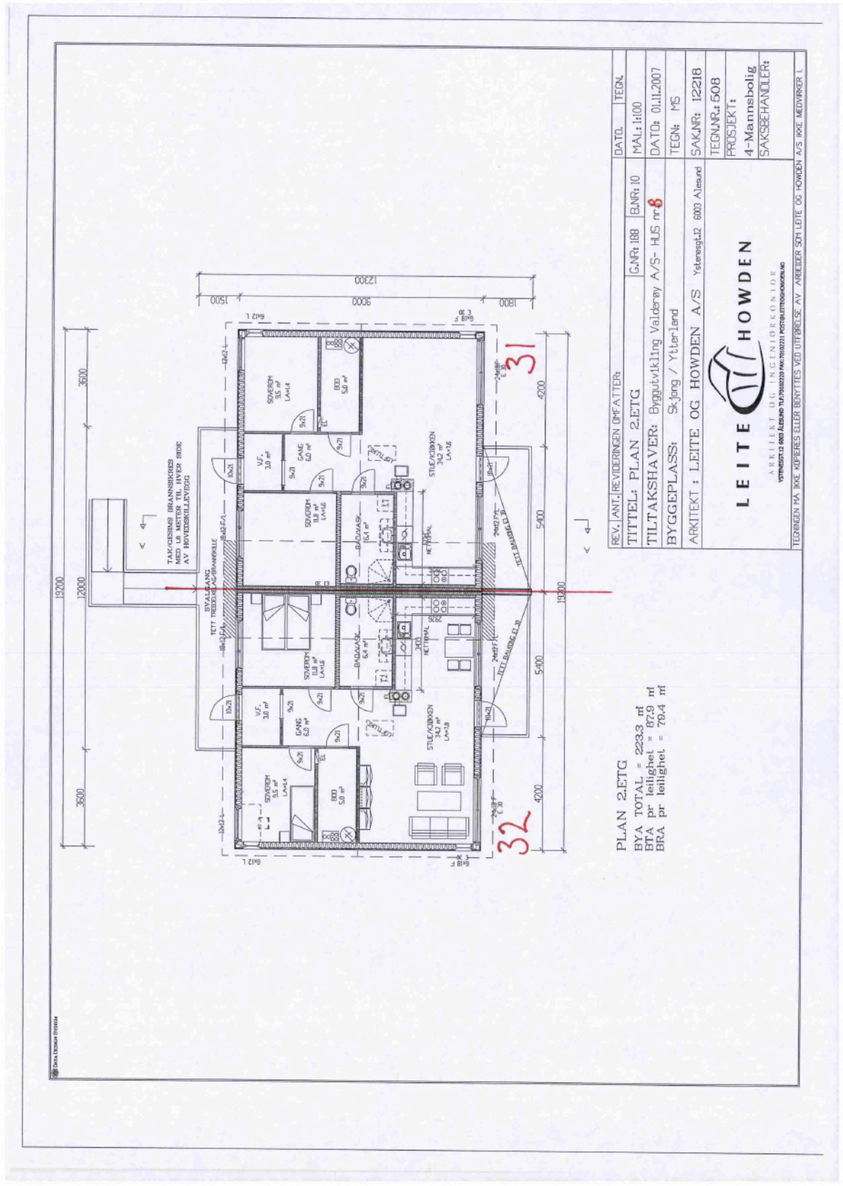
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/297595/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-03 09:07



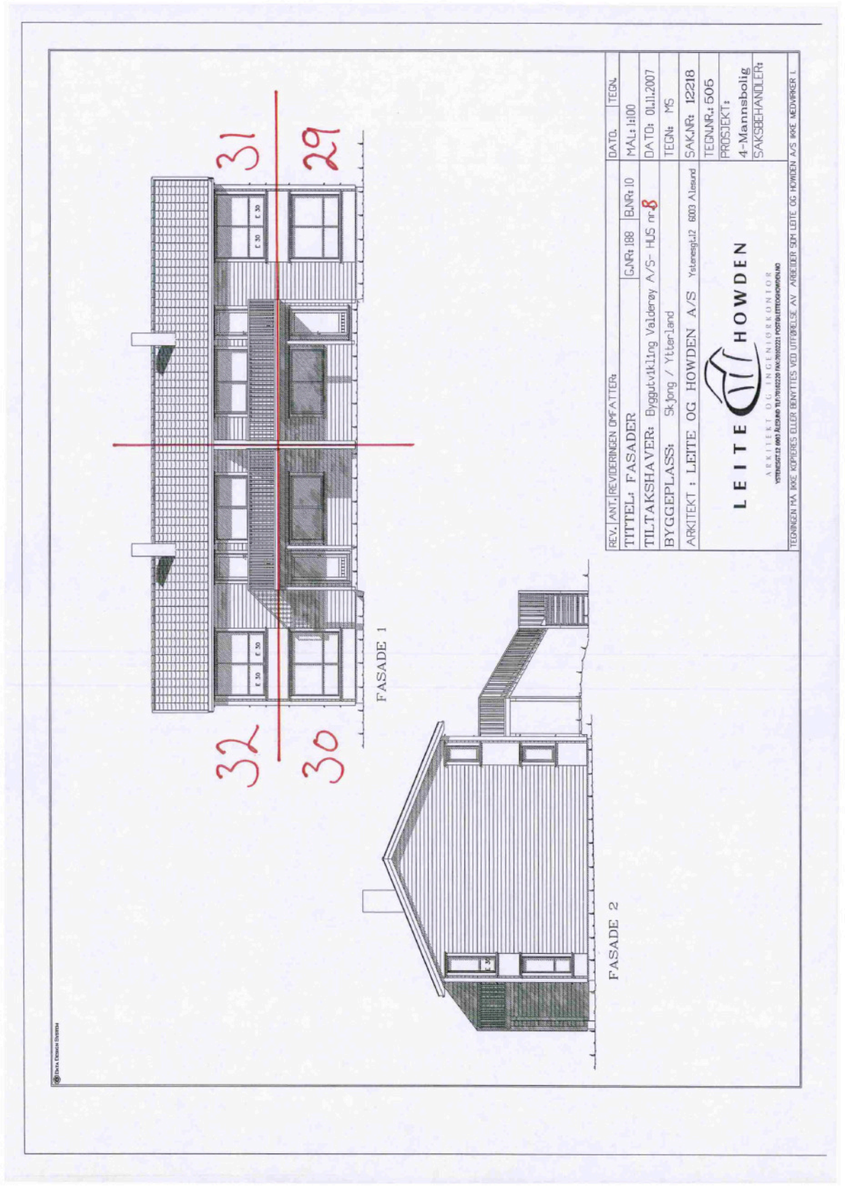

28
26
27
25
FASADE 3
FASADE 4
LEITE HOWDEN
ARKITEKT OG INGENIØRKONTOR
REV. | ANT. | REVIDERINGEN OMFATTER: | DATO. | TEGN.
TITTEL: FASADER
GNR: 188 BNR: 10
MÅL: 1:100
TILTAKSHAVER: Byggutvikling Valderøy A/S - HUS nr: 2
DATO: 01.11.2007
BYGGEPLASS: Skjong / Ytterland
TEGN: MS
ARKITEKT: LEITE OG HOWDEN A/S Ytterneset 12 6003 Ålesund
SAK NR: 12218
TEGNR: 506
PROSJEKT:
4-Mannsbolig
SAKSBEHANDLER:
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM LEITE OG HOWDEN A/S IKKE MEDVIRKER I


29
30
PLAN LETG
BTA pr leilighet = 87.9 m²
BRA pr leilighet = 79.4 m²
LEITE HOWDEN
ARKITEKT OG INGENIØRKONTOR
REV. | ANT. | REVIDERINGEN OMFATTER: | DATO. | TEGN.
TITTEL: PLAN LETG
GNR: 188 BNR: 10
MÅL: 1:100
TILTAKSHAVER: Byggutvikling Valderøy A/S - HUS nr: 8
DATO: 01.11.2007
BYGGEPLASS: Skjong / Ytterland
TEGN: MS
ARKITEKT: LEITE OG HOWDEN A/S Ytterneset 12 6003 Ålesund
SAK NR: 12218
TEGNR: 507
PROSJEKT:
4-Mannsbolig
SAKSBEHANDLER:
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM LEITE OG HOWDEN A/S IKKE MEDVIRKER I

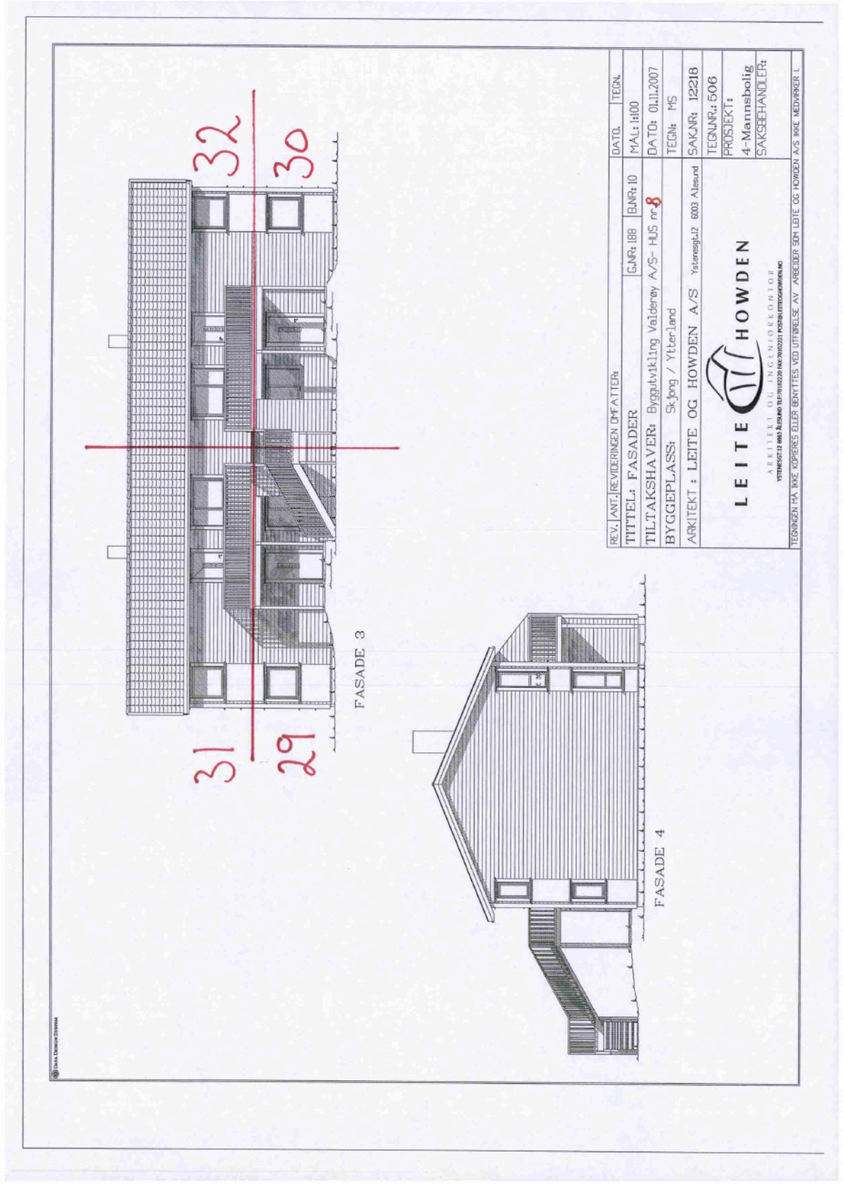
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/297595/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-03 09:07



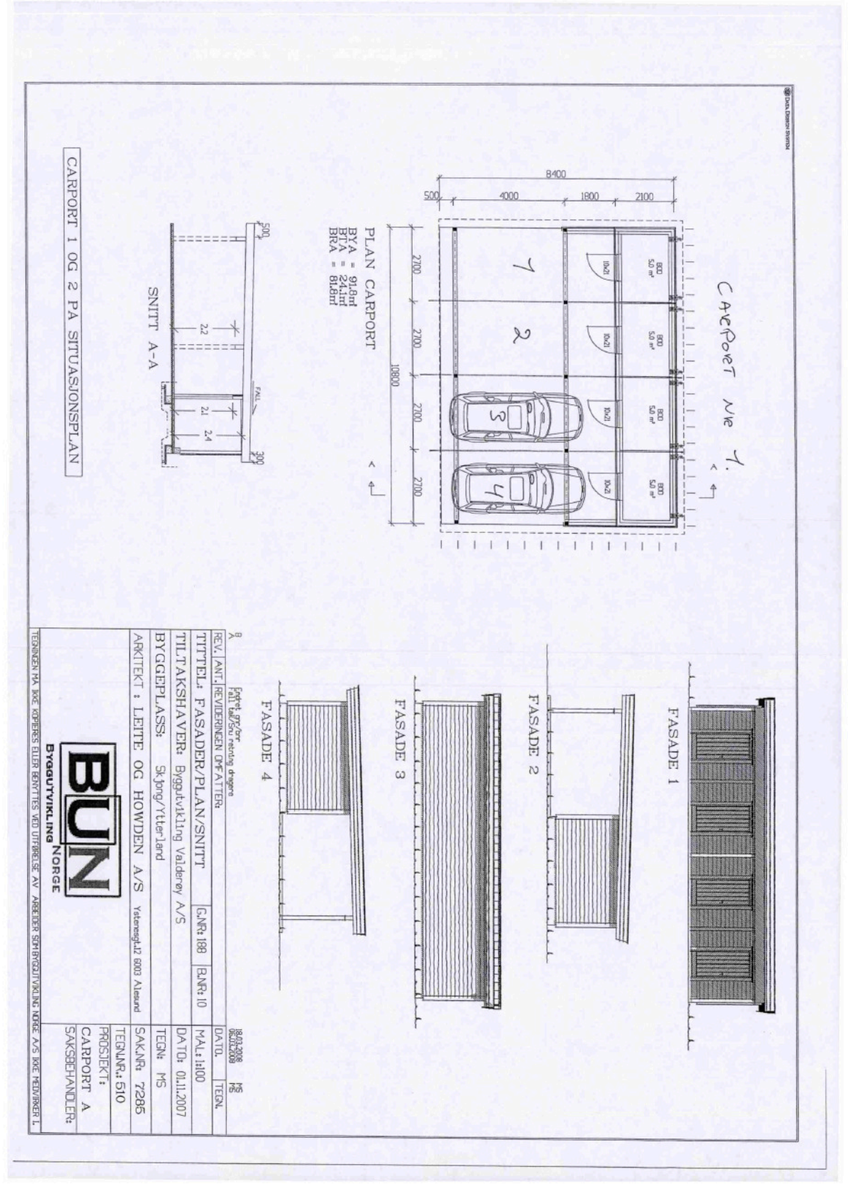
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/297595/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-03 09:07

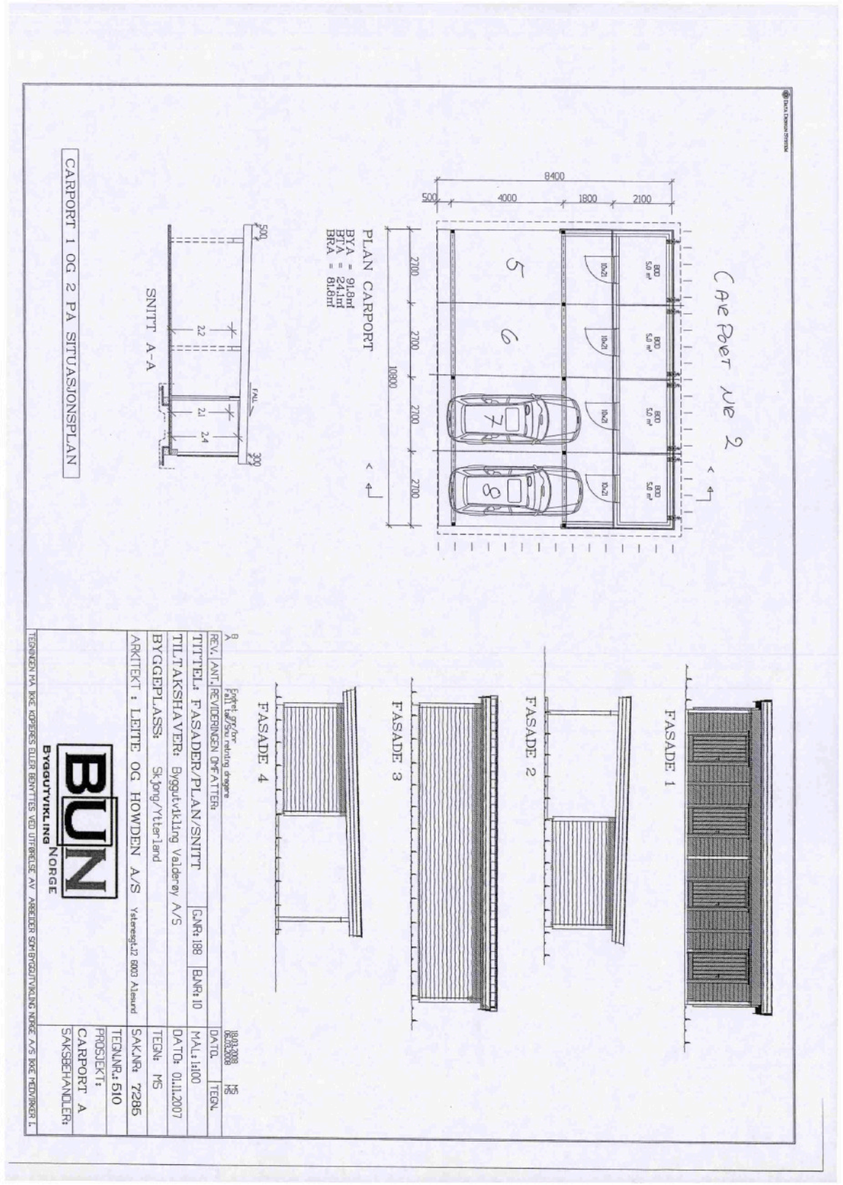


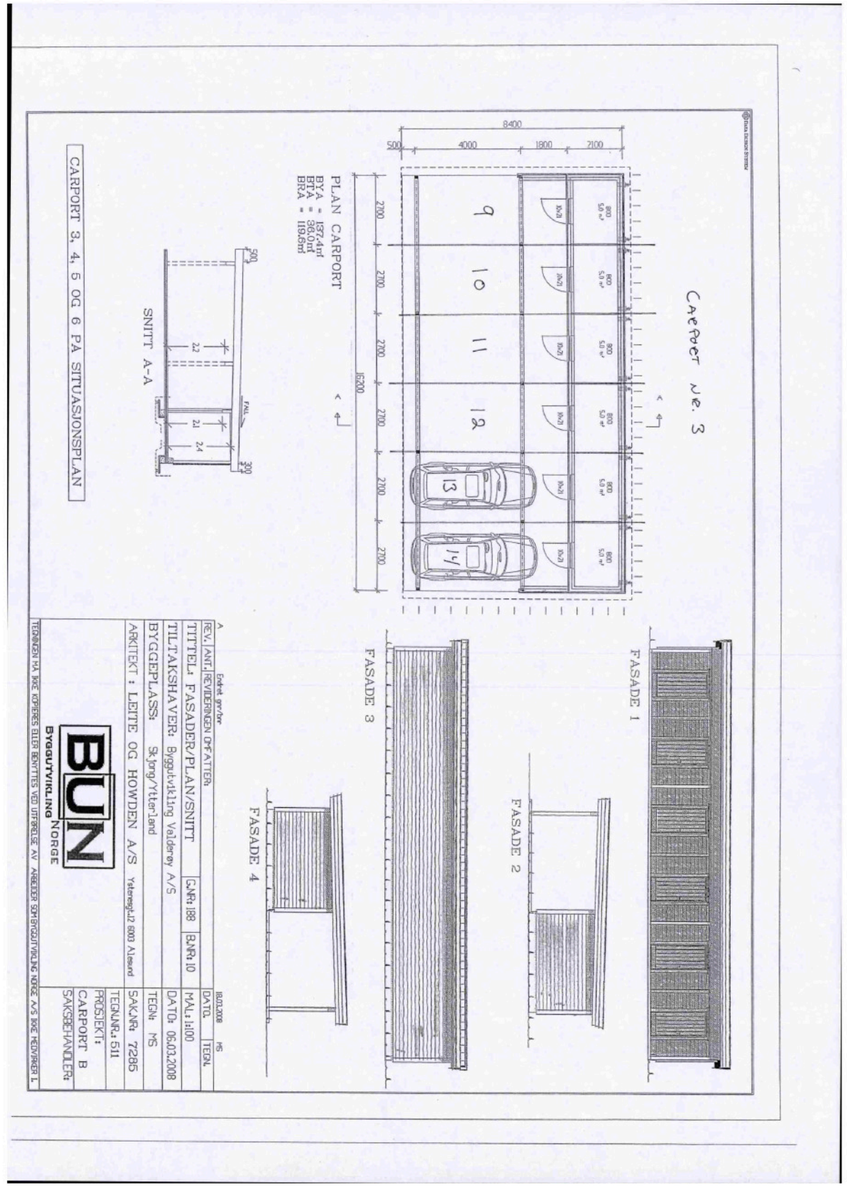
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/297595/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-03 09:07

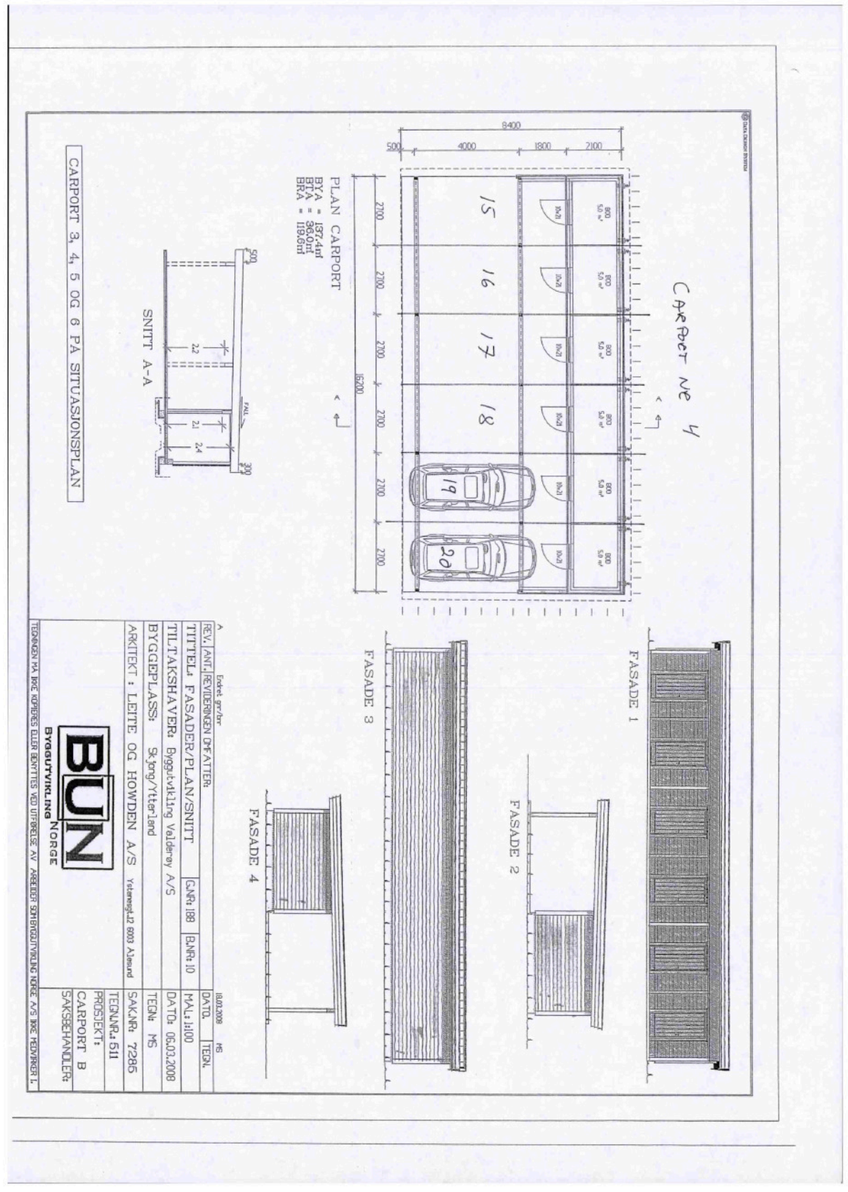


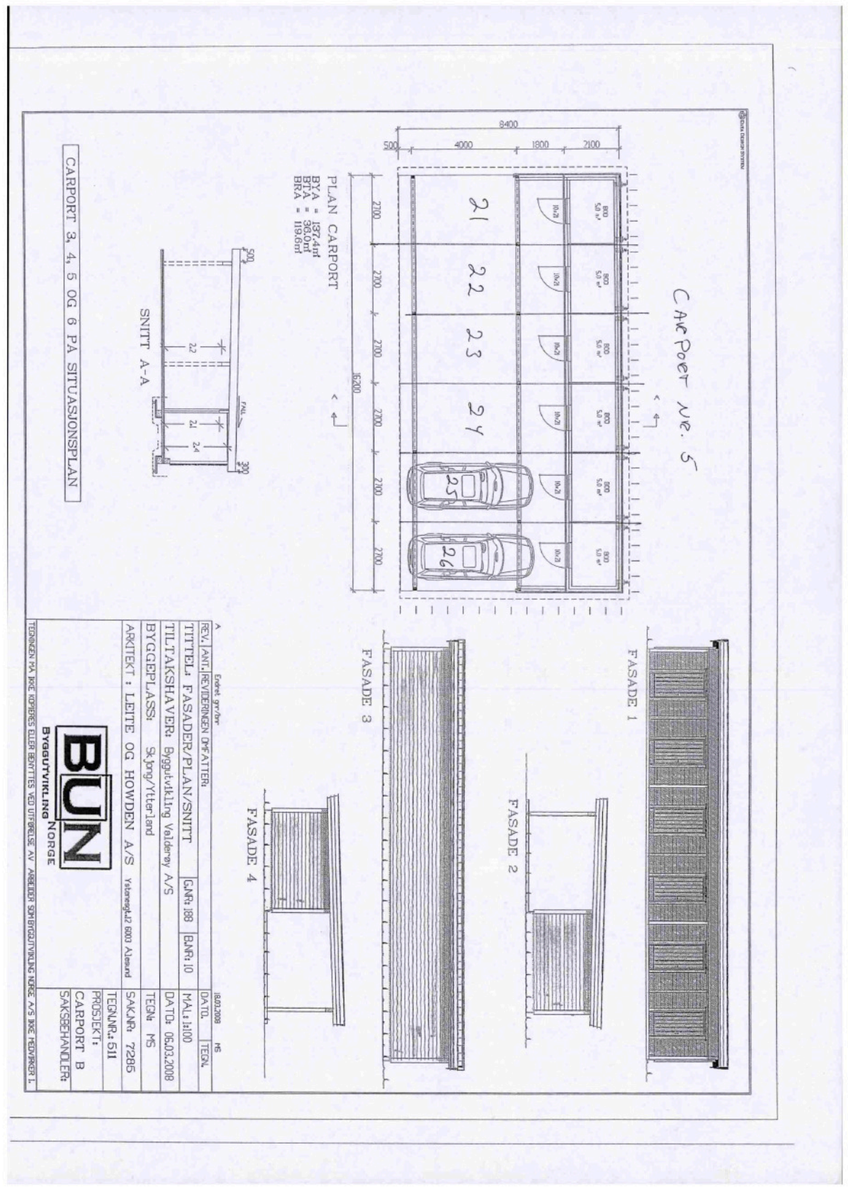
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/297595/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-03 09:07



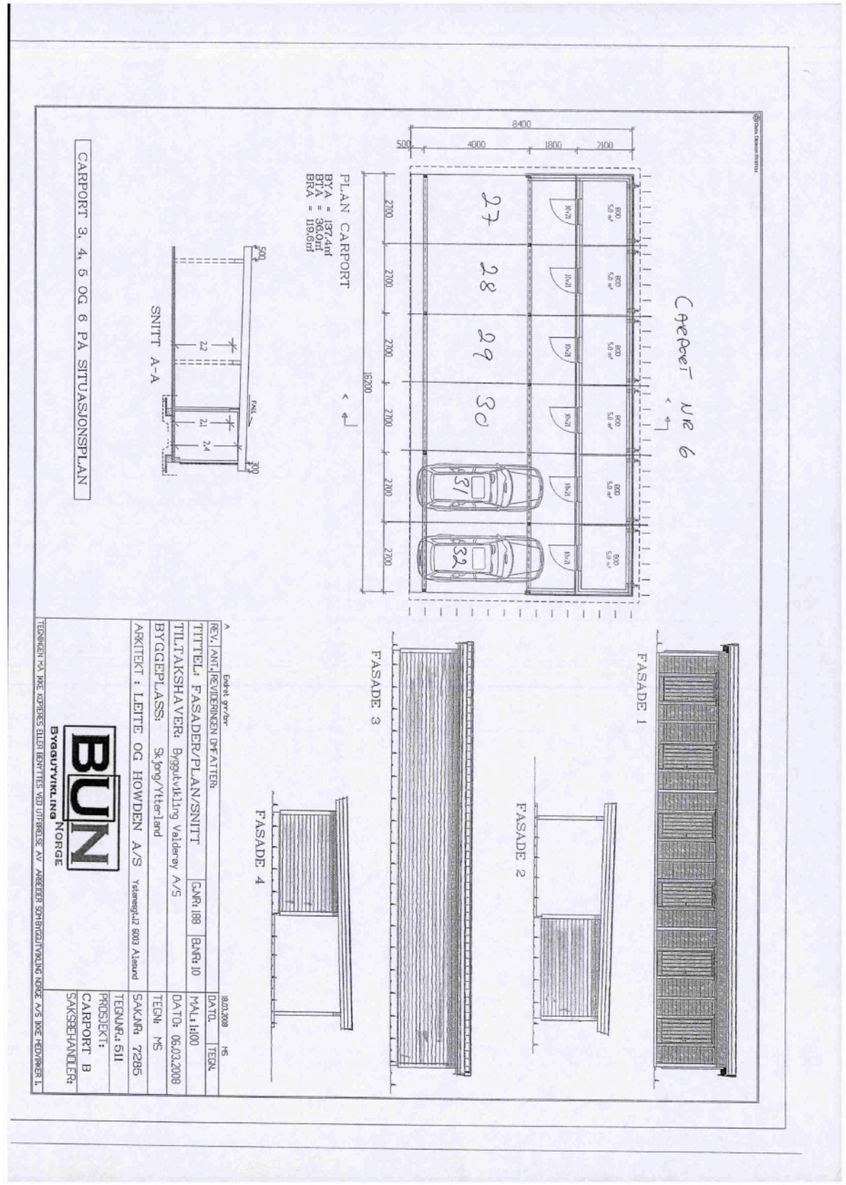

CARPORT 1 OG 2 PÅ SITUASJONSPLAN
SNITT A-A
PLAN CARPORT
BYA = 97.4m²
BTA = 97.4m²
BRA = 81.8m²
CARPORT NR. 2
FASADE 1
FASADE 2
FASADE 3
FASADE 4
BUN
BYGGUTVIKLING NORGE


CARPORT 3, 4, 5 OG 6 PÅ SITUASJONSPLAN
SNITT A-A
PLAN CARPORT
BYA = 157.4m²
BTA = 157.4m²
BRA = 130.0m²
CARPORT NR. 3
FASADE 1
FASADE 2
FASADE 3
FASADE 4
BUN
BYGGUTVIKLING NORGE


CARPORT 3, 4, 5 OG 6 PÅ SITUASJONSPLAN
SNITT A-A
PLAN CARPORT
BYA = 137.4m²
BPA = 360.0m²
BRA = 119.6m²
CARPORT NR 4
15
16
17
18
19
20
FASADE 1
FASADE 2
FASADE 3
FASADE 4
TITTEL: FASADER/PLAN/SNITT
TILTAKSHAVER: Byggutvikling Valderøy A/S
BYGGEPLASS: Skyng/Ytterland
ARKITEKT: LEITE OG HOWDEN A/S
BUN
BYGGUTVIKLING NORGE


CARPORT 3, 4, 5 OG 6 PÅ SITUASJONSPLAN
SNITT A-A
PLAN CARPORT
BYA = 137.4m²
BPA = 360.0m²
BRA = 119.6m²
CARPORT NR. 5
21
22
23
24
25
26
FASADE 1
FASADE 2
FASADE 3
FASADE 4
TITTEL: FASADER/PLAN/SNITT
TILTAKSHAVER: Byggutvikling Valderøy A/S
BYGGEPLASS: Skyng/Ytterland
ARKITEKT: LEITE OG HOWDEN A/S
BUN
BYGGUTVIKLING NORGE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/297595/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-03 09:07
Side 83 av 84



Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

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:
Valderøyvegen 4B, 6050 VALDERØYA. Gnr. 188, bnr. 120, snr. 7 i Sameiet Ytterland Hage, oppdragsnr.: 1400260190
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: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	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 MinID.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



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

PROAKTIV

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