

PROAKTIV

Tiltalende
tomannsbolig med
høy standard

Strøkne overflater, moderne
farger og gode løsninger.

JOVEGEN 15



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

- **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



NORDSTRAND

Moderne og tiltlande tomannsbolig med oppgradert standard. Kort veg til skole, barnehage og butikk.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Jovegen 15, 6050 VALDERØYA

Gnr./Bnr.: Gnr. 183, bnr. 969, i Giske kommune

Prisantydning: 3.900.000,-

Omkostninger: 98.590,-

Totalpris: 3.998.590,-

Kommunale avgifter: 16.411,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2022

Rom/soverom: 3/2

BRA: 92 m²

BRA-i: 87 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Det er to parkeringsplasser på eiendommen.

Tomt: 1275 m²

Energimerke: Energiklasse: [!*]**Energimerke farge**!] C.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	16	40	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
47	120		
Vedlegg	Budskjema		

”

"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."

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF:
Anders Myking Waagan



Anders Myking Waagan
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Mobil: 406 23 729
E-post: aw@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon: 91 73 83 52
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Anders Myking Waagan er opprinnelig fra Skodje, men har bodd i Ålesund siden 2015. Han har en bachelorgrad i Eiendomsmegling, jus og økonomi. Han har siden sommeren 2023 jobbet i Proaktiv Eiendomsmegling Ålesund, og fått tatt del i meglerhverdagen. For Anders er tilgjengelighet nøkkelen for å gjøre prosessen best mulig for kundene. Ved å tenke riktig først og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen merverdi av å bruke Anders.

Velkommen til et godt samarbeid!

Jovegen 15

Velkommen til Jovegen 15- en oppgradert og meget pen tomannsbolig med gjennomgående god standard, flott uteplass, utsikt og gode parkeringsmuligheter. Boligen er perfekt for den som ønsker å bo barnevennlig til med naturen tett på. Her er det gåavstand til både butikk, skole, barnehage, turområder og badeplasser. Tomannsboligen var ny i 2021, og over to de to etasjene er det blant annet to soverom, stor åpen stue- kjøkkenløsning med ild.

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Anders Myking Waagan



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet

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

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

Proaktiv Ålesund

Kongens gate 2, 6002 Ålesund
Tlf.:
E-post:

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

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

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

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

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



NORDSTRAND

Kommune: Giske / Område: Valderøya

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

Beliggenhet
En svært barnevennlig beliggenhet med trygge omgivelser hvor barna kan gå til barnehagen, tusle hjem og leve livet som man bør!

Fra boligen er det usedvanlig kort vei til Dagry barnehage. Det er flere barnehager i området, men Dagry er absolutt innenfor gåavstand. Norlandia Sætra og Norlandia Nordstranda er også gode alternativ og ligger begge innenfor 2 minutter med bil.

Fantastiske Valderøy barneskule og Valderøy ungdomsskule ligger også innenfor 2-3 minutter til fots. Dette sikrer trygghet og mestring og store deler av veien kan forseres på lite trafikkerte veier med gode fortau.

Nordstranda ligger fint til for å kunne utføre dagligvarehandelen. På Sætra ligger Rema 1000 med tilhørende apotek,



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Jogarden Linje 3	2 min 🚶 0.2 km
✈️	Ålesund Lufthavn, Vigra	8 min 🚗

DAGLIGVARE

Eurospar Valderøy Post i butikk	3 min 🚶 0.2 km
Bunnpris Valderøy PostNord, søndagsåpent	12 min 🚶 1 km

VARER/TJENESTER

🏪	Kremmergaarden Butikksenter	16 min 🚗
🏪	Apotek 1 Giske	12 min 🚶

SPORT

⚽	Valderøy barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	2 min 🚶 0.1 km
⚽	Giske kommunale idrettshall Aktivitetshall	11 min 🚶 0.9 km
🏊	Giske Treningssenter	5 min 🚗
🏊	Sprek365 Giske	5 min 🚗



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



bankfunksjoner og Europris, og i Skaret ligger Eurospar med postfunksjoner, tipping og like ved finnes også motebutikk.

Idretten i området er organisert i IL Valder og klubben tilbyr en rekke sporter for både de med store ambisjoner og de som heller ønsker gode vennskap og mestring i idretten. Det finnes håndball og flerbrukshall i Giskehallen og på Valdervoll ligger et godt utbygd flerbruksanlegg hvor fotballen og friidretten står i fokus.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

Det er cirka ti minutter med bil til Vigra Internasjonale Flyplass hvor det er en rekke ruter til Oslo, Bergen, Trondheim og flere ruter i utlandet. Flere sesongbaserte charterruter er også etablert her og det forventes oppsving i disse i tidene fremover.

Det er rundt 15 minutter med bil til Ålesund sentrum og herfra kommer man seg lett videre til Moa, distriktet og Langevåg med både buss, bil og båt. Busstopp finnes også like ved og herfra går bussen inntil hvert trettiende minutt til sentrum og Moa.

På Signalen og Fløyna er det fantastiske turmuligheter og både på Godøyfjellet og på Molnesfjellet er det fine turer å supplere med. Godøyfjellet har nydelig utsikt og her er det gode muligheter for å variere turene, til Rantane, opp fra Alnes, opp fra Gjuv eller langs Fjellfotvegen. På Molnes er det fantastiske omgivelser og her kan man lett slå ihjel en sommerdag med sol og kos.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av lignende boliger.

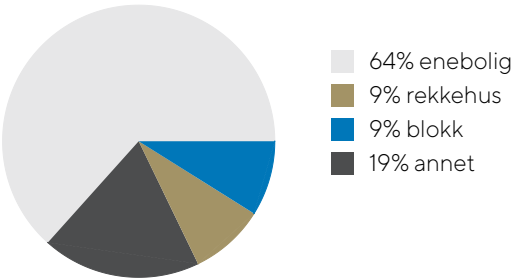
Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен 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.

BOLIGMASSE



SKOLER

Valderøy barneskule (1-7 kl.) 458 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Giske ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	17 min 14 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	18 min 13.3 km

BARNEHAGER

Daggry barnehage (0-5 år) 70 barn	3 min 0.2 km
Nordstrand barnehage (0-5 år) 104 barn	12 min 1.1 km
Myra barnehage (1-5 år) 37 barn	14 min 1.2 km



VELKOMMEN TIL JOVEGEN 15

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

Parkering

Det er to parkeringsplasser på eiendommen.

Tomtestørrelse

1 275,00 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Halvpart av tomannsbolig fra 2021. Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard. Boligen er forholdsvis ny, de fleste bygningsdelene er fra byggeåret. Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren på badet er ca 3 mm for liten iht gjeldende regelverk. På vaskerommet er det litt "bom" / tomklang under enkelte gulvfliser. Det er en sprekk i en skjøt i laminatgulvet i gangen. Det er ikke synlig lekkasjesikring for innebygd toalettsisterne på wc rommet. Utover dette fremstår boligen generelt i god stad og med lite slitasje i forhold til alder. Sammenhengen er ikke en komplett beskrivelse. Det henvises til de enkelte punktene i rapporten.

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, 4 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Innvendig > Overflater gulv: Det er påvist riss/sprekker i overflater.
- Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet).
- Vaskerom > Overflater gulv: Det er bom/tomklang under fliser på gulvet.
- Toalettrom > Sanitærutstyr: Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd systerne.

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

- Det er opplyst at bygget er oppført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Tekniske installasjoner:

- Rør i rør system.

GJENNOMGANG AV BOLIGEN

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





- Stoppekran og reduksjonsventil for vann.
- Avløpsrør av plast.
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
- Varmtvannstank, ca 200 liter.
- Skjult elektrisk anlegg.
- Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.
- Håndslukker.
- Gulvvarme på bad.
- Sentralstøvsuger.
- Lader for el-bil.
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje.
- Komfyrvakt og lekkasjesikring på kjøkkenet.

Bygningssakskyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Onsdag, 16. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bodd i boligen siden desember 2021, og svarer følgende i sitt egenerklæringsskjema:

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja, nytt arbeid i 2026 utført av fagfolk (SpotOn): Installert elbillader. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

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

Ja. Liten sprekk i gulv i 1. etasje.

BESKRIVELSE AV TOMT

Flat tomt opparbeidet med gruset/singlet adkomst og biloppstillingsplass. Ellers er det plenarealer rundt boligen. Det ligger fint tilrette for å opparbeide terrasseareal på grunnplan om ønsket.



SOLRIK VERANDA OG NYDELIG UTSIKT

Her får du solen fra den står opp i øst. Det er også mulig å lage til terrasse på bakkeplan.



VELKOMMEN INN!

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



Innhold

1. etasje: Gang, teknisk rom/bod, bad og to soverom.
2. etasje: Stue/kjøkken og toalettrom.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 87 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 92 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 7 kvm

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

Standard

Velkommen til Jovegen 15- en halvpart av en tomannsbolig i barnevennlige omgivelser med god standard, fri utsyn og flotte solforhold.

Du parkerer bilen langs husveggen og trasker bort til det overbygde inngangspartiet. Her er det en isolert sportsbod på 5 kvm.

Fra inngangspartiet er det strake vegen inn til den romslige entréen. I denne etasjen er det entré, gang, to soverom, bad og teknisk rom, mens det oppe er stue, kjøkken og

gjestetoalett.

De to soverommene ligger vegg i vegg og hovedsoverommet har egen utgang til det sydøstvendte uteområdet. Badet er tiltalende med flislagt gulv og vegger med varmekabler i gulvet. Dette er plassen for en hektisk morgen, en avslappende stund for seg selv og en forfriskende ny start på dagen, avslutning på dagen eller en varm dusj etter en tur på Signalen.

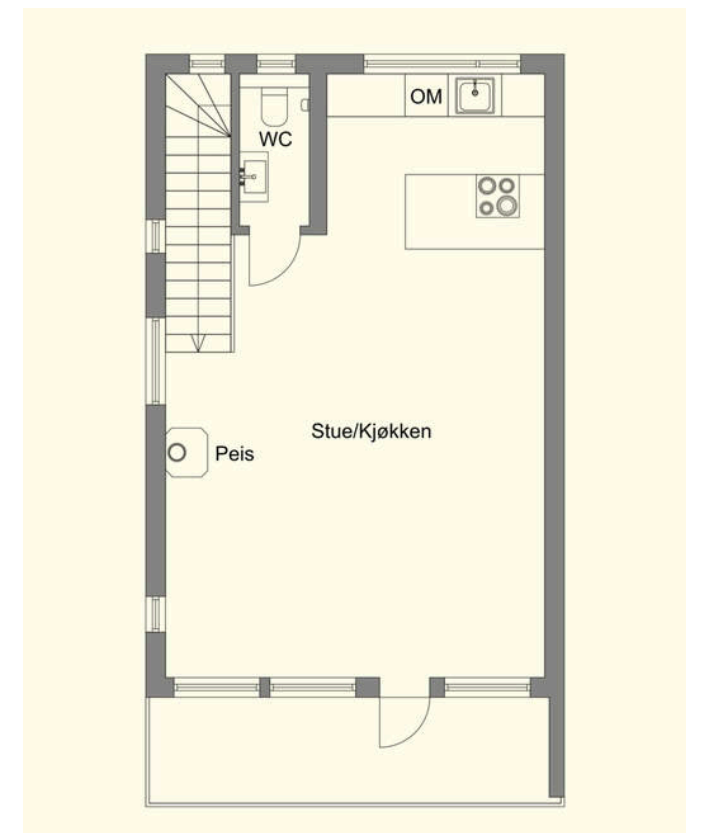
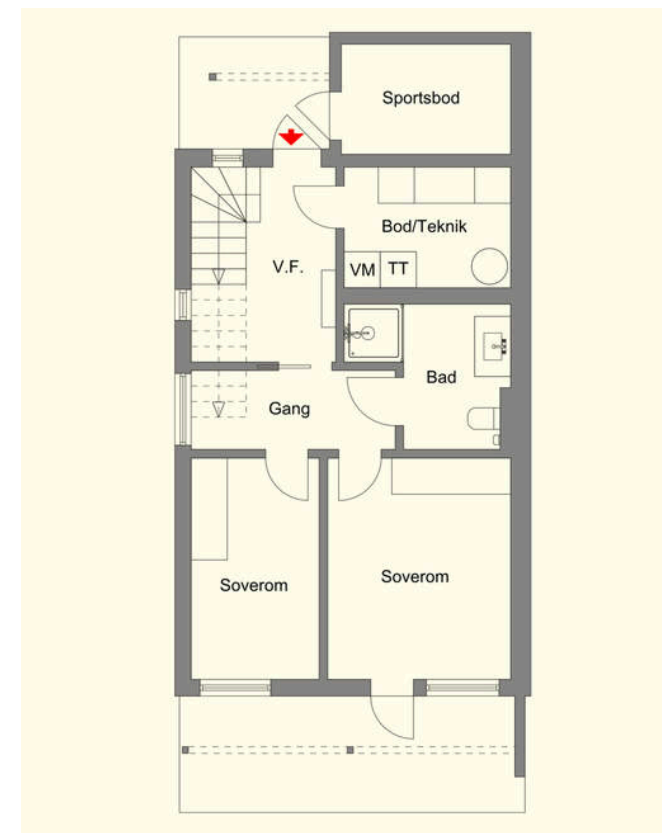
For vaskesjefen er det praktisk å ha vaskemaskinen stuert unna. Her er det også etablert balansert ventilasjon, sikringsskap, sentralstøvsuger og varmtvannsbereder.

Oppe er stuen og kjøkkenet etablert i en åpen løsning og med store vindusflater blir det en svært god total. Boligens lekre kjøkken ligger perfekt plassert tilbaketrukket i en egen sone av stuen. Kjøkkenet har nydelig innredning med mørke fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer i innredningen, med nedfelt koketopp med avtrekksvifte, kjøl- og fryseskap, stekeovn, oppvaskmaskin og micro. Videre er det montert komfyrvakt og system for lekkasjesikring. Ellers er det godt med lagringsplass til det man måtte ha av kjøkkenutstyr i skuffer og skap, og den gode benkeplassen lar både hobby- og mesterkokken utfolde seg.

Bomiljøet er godt og det er kort vei til det aller meste. Her blir det trygt og godt. Velkommen til visning - husk påmelding.

Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad og vaskerom. Peis i stuen. Elers elektrisk.





Info strømforbruk

Årlig forbruk på ca 9200 kwh.

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.

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.



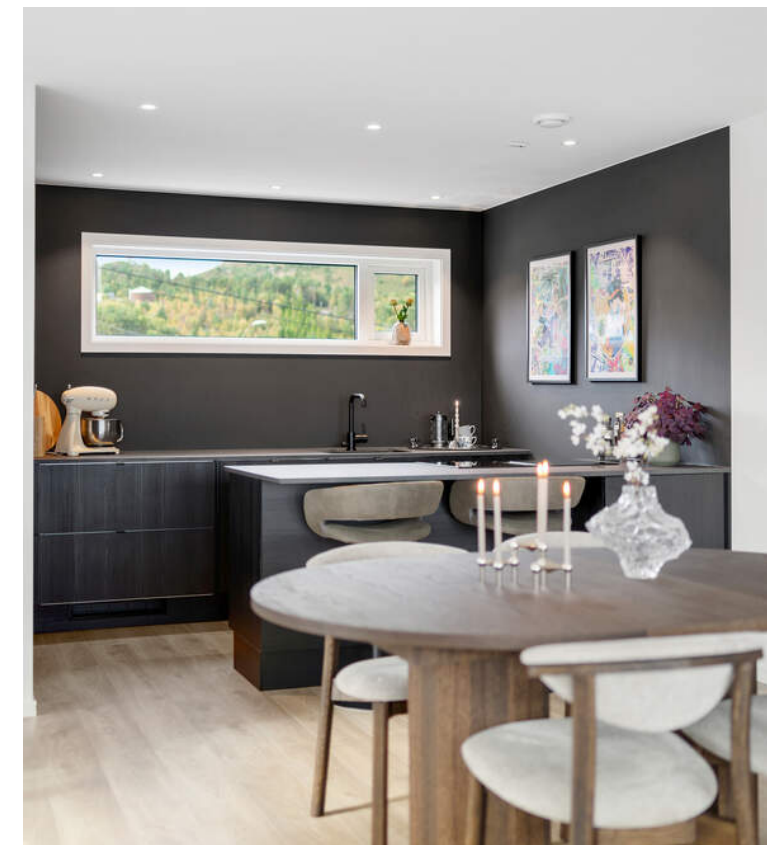
DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

Entré og gang med gode muligheter for oppheng og oppbevaring.



HTH-KJØKKEN

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen. Kjøkkeninnredningen er i flotte moderne farger. Integrerte hvitevarer som naturligvis medfølger handelen. Kjøkkenøyen sørger for ekstra skap- og benkeplass.





SPISESTUE

Planløsningen gir optimal utnyttelse av rommet og gir en fin samhandling.

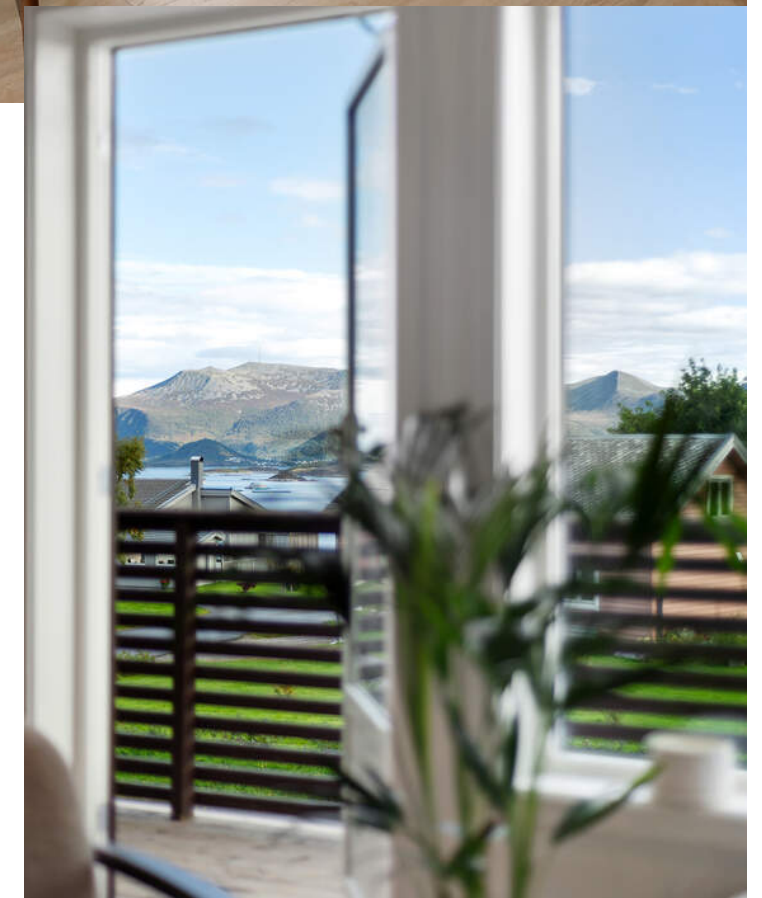




BOLIGENS SOSIALE ROM



EN SUPERFLOTT STUE I
FLOTTE FARGER OG
ENKEL Å INNREDE

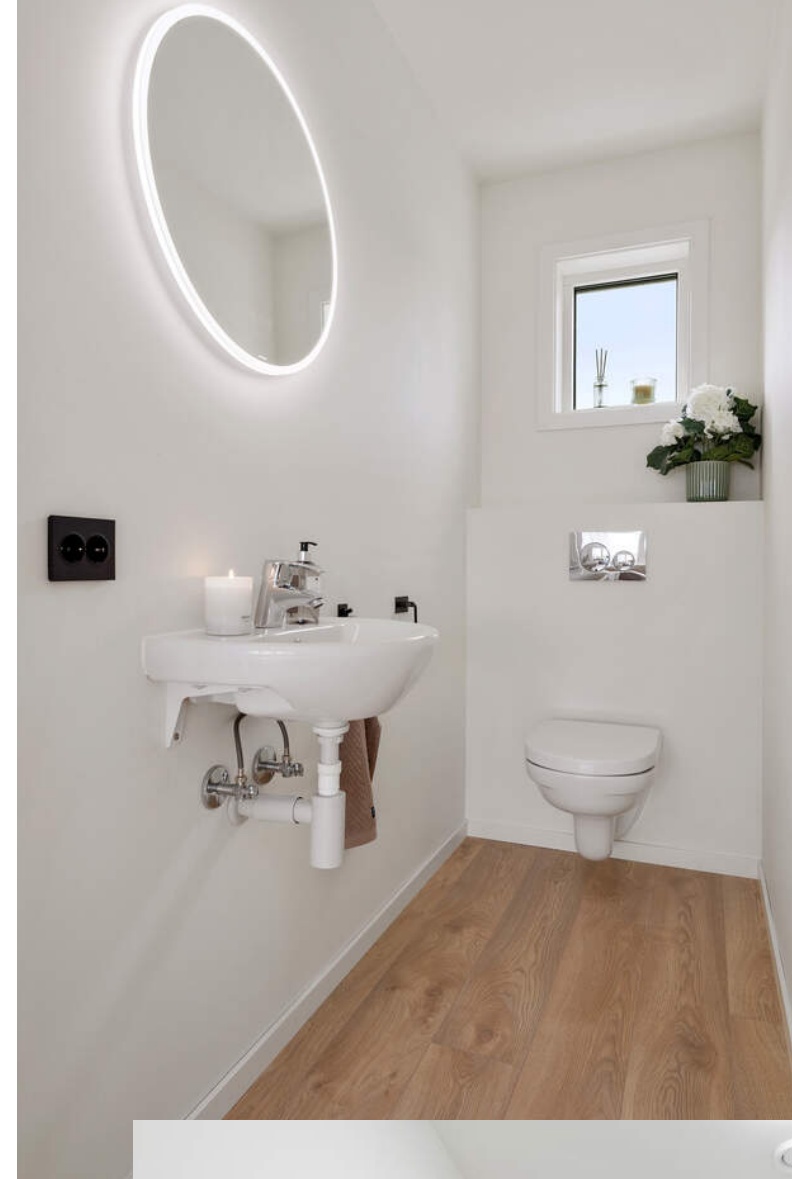






BAD

Helfliset bad i moderne farger og stilren utforming. Innredet med servantskap, wc og dusj. Det er naturligvis varmekabler i gulvet.



TOALETTRUM OG TEKNISK ROM

På det tekniske rommet er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



SOVEROM

Det er to soverom i boligen, begge ligger i underetasjen.
Hovedsoverommet er romslig, mens det andre soverommet er et typisk barnerom.





PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Tredimensjonale plantegninger.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 275,00 m²

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.034.643,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.138.570,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
16.411,- for 2026

Eiendomsskatt
8.089,- 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.

Det 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 10 000 000, 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.



Selger opplyser om at han har hatt et årlig strømforbruk på ca. 9.200 kWh, en årlig kostnad for bygningsforsikring gjennom Frende Forsikring på ca. kr. 6.000,- og en månedlig kostnad for fiber gjennom Telenor på kr. 899,-.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 08.02.2022. De godkjente og byggemeldte tegningene stemmer ikke overens med dagens bruk: Vaskerommet heter "bod/teknisk rom" på tegningen. Bruksendring fra bod eller teknisk rom 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. Et inntegnet soverom i 2. etg. har aldri blitt oppført. Etasjen har stue/kjøkken med åpen løsning, og kjøkkeninnredningen er montert der soverommet er inntegnet. Fordi både soverom og stue/kjøkken er boligrom, antas denne endringen ikke å være søknadspliktig.

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. Ferdigattest/brukstillatelse datert
Tirsdag, 8. februar 2022

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1532/183/969/2:
29.06.1963 - Dokumentnr: 102834 - Rettighet
Rettighetshaver: Giske Kommune
Org.nr: 964 980 721
LEIE AV GRUSTAK
Overført fra: Knr:1532 Gnr:183 Bnr:969
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2021 - Dokumentnr: 37459 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/4

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "Områdereregulering for ny barneskule på Valderøya" fra 2011.

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

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det

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

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Mandag, 14. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 900 000,00 (Prisantydning)

3 900 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

97 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

98 590,00 (Omkostninger totalt)

3 998 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggssforsikring 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 overtagelse 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. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir

forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse 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 kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte 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 budkjema 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

Kjerneinformasjon

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

Tobias Blindheim Oterhals

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

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 39 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 39 000). 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 overtakelse (pr. stk) kr 2 000 Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296, Utlegg fotograf kr 6 200, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 899, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545 Sum vederlag kr. 83 600 Sum utlegg og andre utgifter kr. 10 940 Totalt kostnadsoverslag kr. 94 540 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: Söderberg & 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. 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: Söderberg & 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 oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Beskrivelse av tomt

Flat tomt opparbeidet med gruset/singlet adkomst og biloppstillingsplass. Ellers er det plenarealer rundt boligen. Det ligger fint tilrette for å opparbeide terrasseareal på grunnplan om ønsket.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Dato salgsoppgave

23.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Halvpart av tomannsbolig
- Jovegen 15 , 6050 VALDERØYA
- GISKE kommune
- gnr. 183, bnr. 969, snr. 2

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 16.09.2026 Rapportdato: 23.09.2026 Oppdragsnr.: 13707-1766 Eiendomsverdi ref nr: EM5190

Autorisert foretak: Young AS



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

henning@young.no

410 20 464



Oppdragsnr.: 13707-1766

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 2 av 23

Jovegen 15 , 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 969
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (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 byggregler 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 byggregler

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 • støtemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løpere 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 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1766

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 3 av 23

Jovegen 15 , 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 969
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

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.



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.



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.



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.



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



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

Oppdragsnr.: 13707-1766

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 4 av 23

Jovegen 15 , 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 969
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Halvpert av tomannsbolig fra 2021.
Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard.

Boligen er forholdsvis ny, de fleste bygningsdelene er fra byggeåret.

Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren på badet er ca 3 mm for liten iht gjeldende regelverk.
På vaskerommet er det litt "bom" / tomklang under enkelte gulvfliser.
Det er en sprekk i en skjøt i laminatgulvet i gangen.
Det er ikke synlig lekkasjesikring for innebygd toalettsisterne på wc rommet.

Utover dette fremstår boligen generelt i god stad og med lite slitasje i forhold til alder.

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

Halvpert av tomannsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG
Grunnmur av istøpte ringmurselementer.
Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre.
Vinduene har karmen av tre og tre lag isolerglass
Ytterdøren har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt.
Tett malt dør mot den utvendige boden.
Verandadøren har karmen og dørblad av tre, vindusfelt med tre lag isolerglass.
Understøttet veranda av trekonstruksjoner foran 2 etasje mot øst
Spaltegulv av terrassebord. Rekkverk og levegg av tre.
Flatt tak av trekonstruksjoner tekket med takfolie.

INNVEDIG
Laminat på gulvene
Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene
Vedovn med stålppe i stue / kjøkken
Innvendig trapp som 1/4 åpen svingtrapp av tre mellom etasjene.
Malte vanger. Trinn av lakkert eik.
Malt rekkverk.
De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørblad.

VÅTROM
Badet har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med finerte fronter og heldekkende servant.
Speil med lys på vegg over servanten.
Dusjnise med innfellbar glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på vegg.
Vegghengt wc
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

Vaskerommet har flislågt gulv og malte vegger.
Reolsystem med laminert benkeplate.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN
Kjøkken og stue med åpen løsning.
Kjøkkeninnredningen har finerte fronter og laminerte benkeplater.
Planlimt oppvaskkum av kompositt og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.
Kjøleskuffer.
Kjøkken - øy med spiseplass mot stuen.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring
Avtrekkvifte med kullfilter integrert i koketoppen.

SPESIALROM
Wc rommet har laminatgulv og malte vegger
Servant på vegg
Speil med lys på vegg over servanten.
Vegghengt wc
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i rør system for tappevann
Stoppekran og reduksjonsventil for vann på vaskerommet.
Avløpsrør av plast
Avløpet er luftet over tak.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner
Varmtvannstank, ca 200 liter på vaskerommet
Skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert på vaskerommet
Innbruddslarm med skallsikring og tilhørende brannvarsling
Håndslukker.
Downlights i himlingene over stue / kjøkken, bad, gang og hall
Gulvvarme på badet
Sentralstøvsuger
Lader for el - bil
Opplegg for fiberoptisk internetlinje.
Komfyrvakt og lekkasjesikring på kjøkkenet.

Markedsvurdering
Totalt Bruksareal 92 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel 92 m²
Totalpris 3 900 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

Forutsetninger og vedlegg

Jovegen 15 , 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 969
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

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

Vaskerommet heter "bod / teknisk rom" på tegningen.
Bruksendring fra bod eller teknisk rom til vaskerom vil normalt være søknadspliktig.

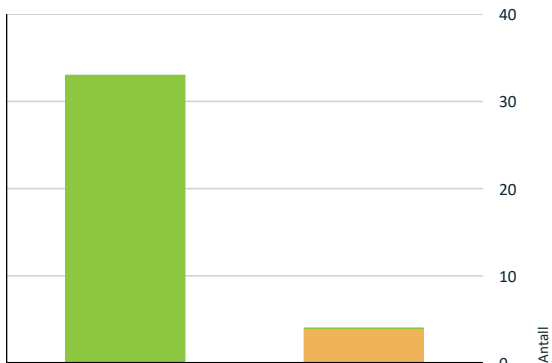
Ett inntegnet soverom i 2 etg har aldri blitt oppført.
Etasjen har stue / kjøkken med åpen løsning, og kjøkkeninnredningen er montert der soverommet er inntegnet.
Fordi både soverom og stue / kjøkken er boligrom, antas denne endringen ikke å være søknadspliktig.

Jovegen 15 , 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 969
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

⚠ Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av tomannsbolig

⚠ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

⚠ Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

⚠ Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

⚠ Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

⚠ Toalettrom > Etasje 2 > Toalettrom > Sanitærutstyr [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Oppdragsnr.: 13707-1766

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 7 av 23

Jovegen 15 , 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 969
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG



Byggeår

2021

Kommentar

Iht midlertidig brukstillatelse

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen fremstår med normalt god standard.

Vedlikehold

Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2026 Modernisering Montert lader for el bil

UTVENDIG

ⓘ TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med pvc takfolie.
Besiktiget med dronekamera.



ⓘ TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Taksluk og innvendig nedløpsrør av plast.
Parapetbeslag og pipetrekk av metall.
Luftehatt for avløpssystem.



Viser pipen over tak

Oppdragsnr.: 13707-1766

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 8 av 23

Jovegen 15 , 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 969
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Flatt tak med utvendig trykkfast isolasjon under tekkingen.
Kompakt, ikke ventilert konstruksjon.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har karmen av tre og tre lag isolerglass

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt.
Tett malt dør mot den utvendige boden.
Verandadøren har karmen og dørblad av tre, vindusfelt med tre lag isolerglass.



Verandadør 2 etg



Hoveddør



Dør mot utvendig bod



Verandadør 1 etg

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Understøttet veranda av trekonstruksjoner foran 2 etasje mot øst
Spaltegulv av terrassebord. Rekkverk og levegg av tre.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminat på gulvene

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekken øker.

Det er en spekk i en skjøt på laminatgulvet i gangen i 1 etg.
Sprekken skyldes trolig forhold ved monteringen av gulvet.
For fullgod utbedring må gulvet i gangen tas opp og legges på nytt, enkelte bord må byttes.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Oppdragsnr.: 13707-1766

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 9 av 23

Jovegen 15 , 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 969
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Støpt gulv på grunnen i 1 etg.
Trebjelkelag mellom etasjene
Målt høydeforskjell inntil 6 mm gjennom hele rommet, i hallen i 1 etg
Målt høydeforskjell inntil 10 mm gjennom hele rommet, i stue /kjøkken i 2 etg

Radon

Beskrivelse

Det var krav til radonsperre mot grunnen i byggeåret men det foreligger ikke dokumentasjon for produkt eller utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Det var krav til radonsperre mot grunnen i byggeåret men eier har ikke dokumentasjon på denne.
Som kompenserende tiltak anbefales det å utføre radonmålinger.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Vedovn med stålppe i stue / kjøkken



Vedovn på stuen

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp som 1/4 åpen svingtrapp av tre mellom etasjene.
Malte vanger. Trinn av lakkert eik.
Malt rekkverk.



Innvendig trapp av tre mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier er ikke kjent med skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2021.
Våtrommene er oppført iht regelverk fra TEK 17. Det var krav til uavhengig kontroll i våtrom i byggeåret.
Eier har ikke dokumentasjon på kontroll eller utførelse utover at det er gitt ferdigattest for bygget, noe som forutsetter innsendte kontrollerklæringer.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på veggene, sparklede og malte bygningsplater i himlingen.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Målt fall til sluk 1:100

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 13707-1766

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 10 av 23

Jovegen 15 , 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 969
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

To plastsluk i gulvet.
Påvist slukmansjett og smøremembran ved slukene
Høydeforskjellen fra den laveste slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til 22 mm.

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

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

Avviket er lite, høydeforskjellen er 3 mm mindre enn beskrevet i regelverket.
Ved normal bruk av badet får dette beskjedne konsekvenser.
Dersom det står vannspeil over gulvet, eksempelvis ved tilbakeslag eller tett sluk, er det likevel noe forhøyet risiko for lekkasje ut fra badet.



Plastsluk med slukmansjett og klemring. I dusjen



Plastsluk med slukmansjett og klemring. Utenfor dusjen

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Servantskap med finerte fronter og heldekkende servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjnisje med innfellbar glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Borret hull fra tilstøtende rom, gang. Målt i bunnsvill bak dusjen med motstandsmåler uten unormale utslag. (15,7 %)



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Vaskerom fra 2021.
Våtrommene er oppført iht regelverk fra TEK 17. Det var krav til uavhengig kontroll i våtrom i byggeåret.
Eier har ikke dokumentasjon på kontroll eller utførelse utover at det er gitt ferdigattest for bygget, noe som forutsetter innsendte kontrollerklæringer.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Vaskerommet har sparklede og malte bygningsplater på veggene og i himlingen.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv.
Målt fall til sluk 1:100.

Vurdering av avvik:
• Det er bom/ tomklang under fliser på gulvet

Konsekvens/tiltak
• "Bom" / tomklang under fliser indikerer at det ikke er full limdekning under flisene

Oppdragsnr.: 13707-1766

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 11 av 23

Jovegen 15 , 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 969
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Flisene med "bom" sitter fremdeles fast til underlaget.
Fugene er ikke sprukne.
Det er ikke nødvendig å gjøre tiltak i dag, men det anbefales å følge med om forholdet utvikler seg.

ETASJE > VASKEROM

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 27 mm.



Plastsluk med slukmansjett og klemring

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Reolsystem med laminert benkeplate.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har finerte fronter og laminerte benkeplater.
Planlimt oppvaskum av kompositt og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.
Kjøleskuffer.
Kjøkken - øy med spiseplass mot stuen.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring



Kjøkken

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Avtrekksvifte med kullfilter integrert i koketoppen.

Oppdragsnr.: 13707-1766

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 12 av 23

Jovegen 15 , 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 969
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Avtrekksvifte integrert i koketoppen

TOALETTRUM

ETASJE 2 > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Wc rommet har laminatgulv og malte vegger

ETASJE 2 > TOALETTRUM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant på veggen
Speil med lys på veggen over servanten.
Vegghengt wc

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd susterne.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.
- Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

Det er ikke dreneringsåpning fra innebygd toalettsisterne.

Det er heller ikke andre synlige eller dokumenterte kompenserende tiltak.

Det anbefales å undersøke om toalettsisternen har innebygd drenering til klosettskålen.

Alternativt bør det monteres system for lekkasjesikring på wc rommet.

ETASJE 2 > TOALETTRUM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system for tappevann
Stoppekran og reduksjonsventil for vann på vaskerommet.



Fordelingsskap for tappevann



Stoppekran og reduksjonsventil for vann

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast
Avløpet er luftet over tak.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner



Balansert ventilasjon med varmegjenvinner

Jovegen 15 , 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 969
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Balansert ventilasjon med varmegjenvinner

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank, ca 200 liter på vaskerommet

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

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 elektrivirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg.
Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert på vaskerommet

Det foreligger samsvarserklæring for "Elektroinstallasjon 2 mb Jovegen sør" datert 23.09.2026 fra Storm elektro as.

Det foreligger samsvarserklæring for lader til el - bil datert 11.02.26 fra Seas as



Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere tilknyttet alarmsentral.
Håndslukker.



Røykvarslere

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke kontrollert, ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen antas å være utført med drenerende masser langs og under grunnmuren, sammen med perforerte plastrør.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av istøpte ringmurselementer på ukjent fundament mot grunnen

TG 1 Terrenghorhold

Beskrivelse

Tilnærmet flat tomt.
Singlet / gruset areal langs grunnmuren.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør av plast, fra byggeåret.
Tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpssystem

Jovegen 15 , 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 969
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Stakepunkt



Stoppekran

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 byggeteknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Jovegen 15 , 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 969
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 92 m²/87 m² <i>Halvpart av tomannsbolig: 2 Gang, 2 Soverom, Bad, Vaskerom, Bod, Stue/kjøkken, Toalettrom</i> <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	Markedsverdi Kr 3 900 000 <i>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</i> <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>				
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 3 900 000 <i>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</i> <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	<table><tr><td>Markedsverdi</td><td>3 900 000</td></tr><tr><td>Konklusjon markedsverdi</td><td>3 900 000</td></tr></table>	Markedsverdi	3 900 000	Konklusjon markedsverdi	3 900 000
Markedsverdi	3 900 000				
Konklusjon markedsverdi	3 900 000				

Markedsvurdering

Halvpart av nyere tomannsbolig.
Fint beliggende i et etablert boligområde ved Skaret, på østre del av Valderøya.
Nærhet til barnehage, skole, dagligvarebutikk, bussholdeplass og idrettshall.
Fine turterreng i området

Sammenlignbare salg

Jovegen 15 , 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 969
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jovegen 17 ,6050 VALDERØYA 86 m² 2021 3 sov	30-05-2024	3 650 000	3 925 000		3 925 000	45 640
2	Øvre Skarteigane 19 ,6050 VALDERØYA 64 m² 1996 2 sov	14-10-2025	2 400 000	2 855 000		2 855 000	42 612
3	Øvregjerdet 23C ,6050 VALDERØYA 106 m² 2020 3 sov	25-08-2025	4 200 000	4 270 000		4 270 000	39 174
4	Valderhaugbakkane 18 ,6050 VALDERØYA 122 m² 2013 3 sov	01-07-2024	4 100 000	4 170 000		4 170 000	33 360
5	Klokkmarka 27 ,6050 VALDERØYA 131 m² 2008 2 sov	01-06-2026	3 990 000	4 200 000		4 200 000	32 061
6	Måsemyrane 13 ,6050 VALDERØYA 124 m² 2006 3 sov	16-04-2024	3 950 000	3 925 000		3 925 000	31 151
7	Måsemyrane 2 ,6050 VALDERØYA 129 m² 2007 4 sov	27-04-2026	4 000 000	3 875 000		3 875 000	30 039
8	Øvre Skarteigane 1 ,6050 VALDERØYA 121 m² 1997 3 sov	07-08-2023	3 400 000	3 320 000		3 320 000	27 213

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.

Jovegen 15 , 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 969
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	Kr.	24 500
Forsikring. Omtrentlig antatt	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	34 500

Teknisk verdi bygninger		
Halvpарт av tomannsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Halvpарт av tomannsbolig	Kr.	3 000 000

Sum teknisk verdi bygninger		
Kr.		3 000 000
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 markeditilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	900 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 900 000

Jovegen 15 , 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 969
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

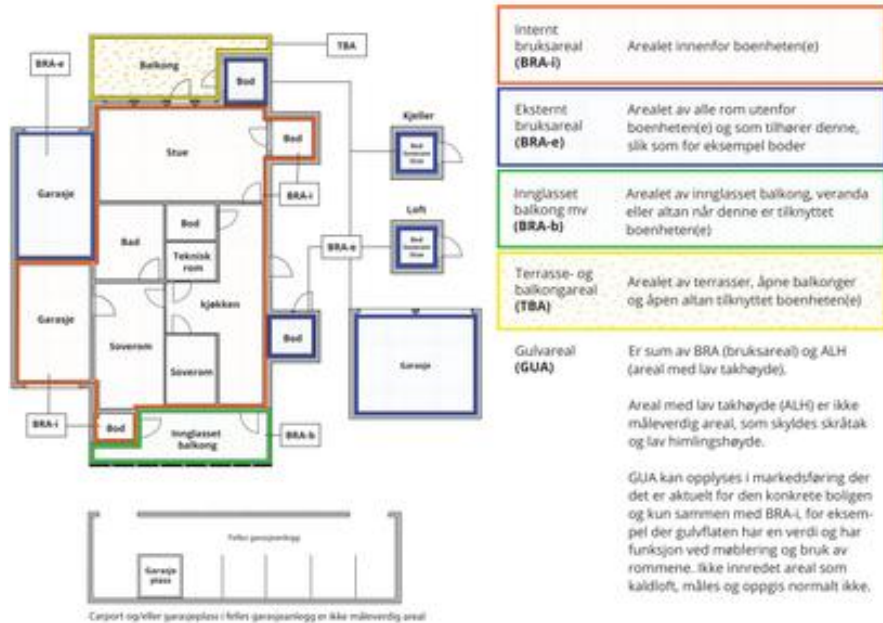
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggt teknisk 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?](#)

Oppdragsnr.: 13707-1766

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 19 av 23

Jovegen 15 , 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 969
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer

Halvpert av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	43	5		48	
Etasje 2	44			44	7
SUM	87	5			7
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Hall, gang, soverom, soverom 2, bad, vaskerom	Utvendig bod	
Etasje 2	Stue/kjøkken, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vaskerommet heter "bod / teknisk rom" på tegningen. Bruksendring fra bod eller teknisk rom til vaskerom vil normalt være søknadspliktig.

Ett inntegnet soverom i 2 etg har aldri blitt oppført.

Etasjen har stue / kjøkken med åpen løsning, og kjøkkeninnredningen er montert der soverommet er inntegnet.

Fordi både soverom og stue / kjøkken er boligrom, antas denne endringen ikke å være søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Montert lader for el - bil. "Spoton" / Seas as, 2026

Oppdragsnr.: 13707-1766

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 20 av 23

Jovegen 15 , 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 969
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Tobias Blindheim Oterhals	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	183	969		2	1275 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Jovegen 15							
Hjemmelshaver							
Oterhals Tobias Blindheim							
Eierandel							
1 / 4							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde ved Skaret, på østre del av Valderøya.
Nærhet til barnehage, skole, dagligvarebutikk, bussholdeplass og idrettshall.
Fine turterreng i området

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "Områderegulering for ny barneskule på Valderøya" fra 2011.

Jovegen 15 , 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 969
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	10.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse	09.11.2021		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	16.09.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	10.12.2020		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	01.06.2011		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.10.2020		Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	21.09.2026		Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Jovegen 15 , 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 969
1532 GISKE

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



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 minimumsinholdet 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 begrenset 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). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene 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."*

Oppdragsnr.: 13707-1766

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 23 av 23



Energiattest



Adresse Jovegen 15, 6050 VALDERØYA	
Dato for energimerking 23.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-358822
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300834503
Gårdsnummer 183	Bruksnummer 969
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 2021	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 87,0 m²	Oppvarmet bruksareal 87,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektas ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektas derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
128,51



Jovegen 15, 6050 VALDERØYA

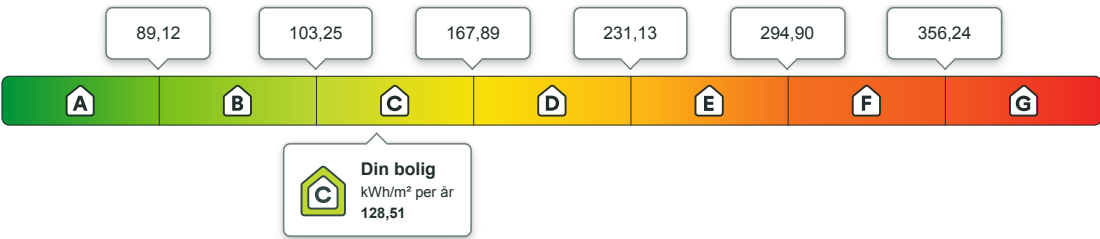


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
11 043,79	123,90

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Ålesund Bolig og
Prosjektmedling AS



Egenerklæring

Jovegen 15, 6050 VALDERØYA

10 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Jovegen 15	Jovegen 15	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Desember 2021- nå

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Oterhals, Tobias Blindheim

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet	
9	Har det vært feil på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
10	Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
10.1.1	Navn på arbeid Nytt arbeid
10.1.2	Årstall 2026

Side 2



10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Installert elbillader

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Spoton

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker	
17	Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort Liten sprekk i gulv i 1 etasje.
18	Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Side 3



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringsnummer 85146586

Egenerklæringsskjema

Name

Tobias Blindheim Oterhals

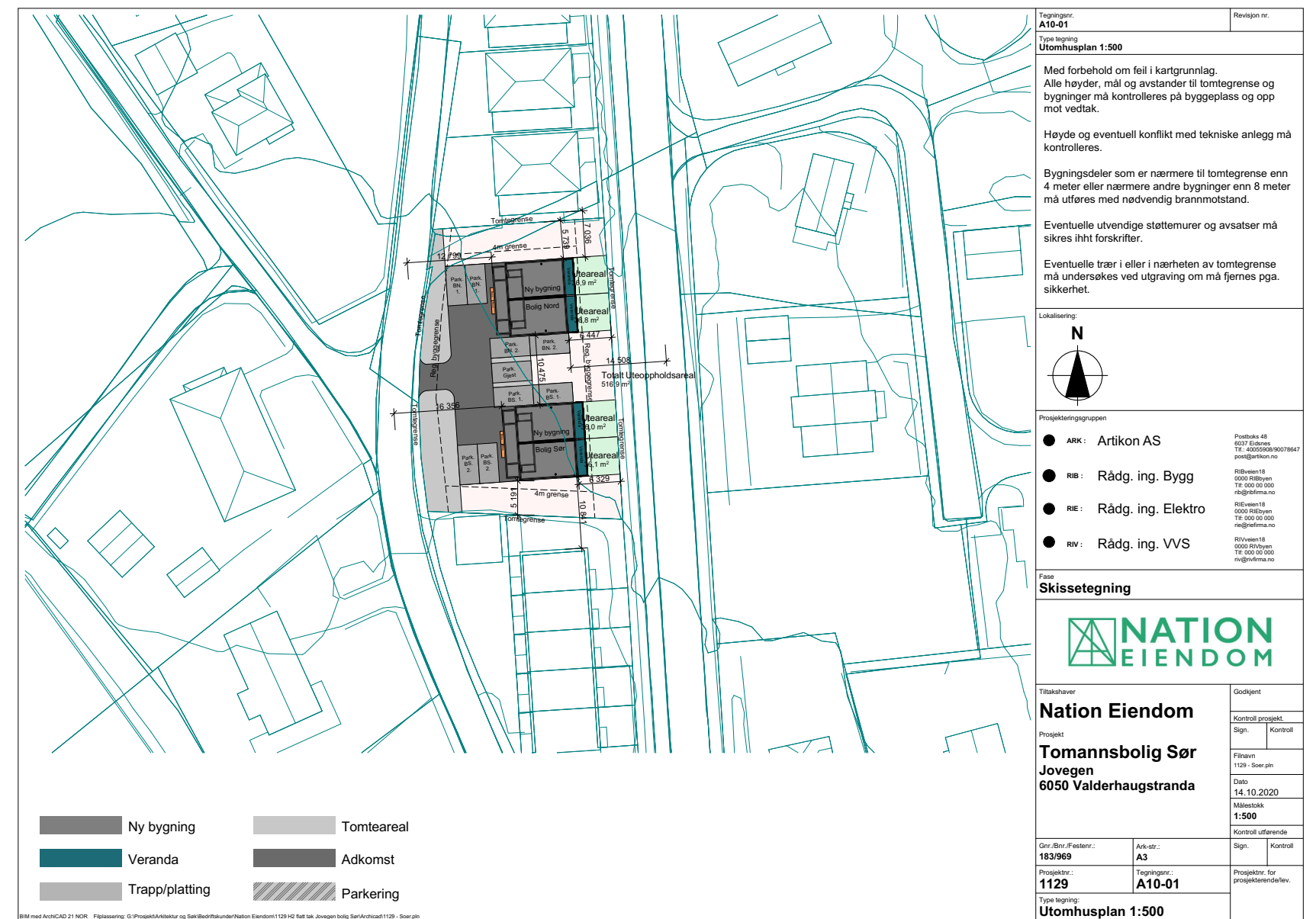
Date _____

2026-09-10

Identification



Tobias Blindheim Oterhals

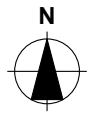


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



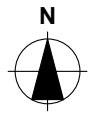


BIM med ArchCAD 21 NOR F:\prosjekt\Arkitektur og Sak\Bottfiskunder\Nation Eiendom\1129 HG Ratt tak Jovegen bolig Sar\Archcad\1129 - Sør.pln

Tegningsnr: A40-02		Revisjon nr.:	
Type tegning 3d perspektiv side2			
Med forbehold om feil i kartgrunnlag. Alle høyder, mål og avstander til tomtgrense og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot vedtak. Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres. Bygningsdeler som er nærmere til tomtgrense enn 4 meter eller nærmere andre bygninger enn 8 meter må utføres med nødvendig brannmotstand. Eventuelle utvendige støttemurer og avsatser må sikres iht forskrifter. Eventuelle trær i eller i nærheten av tomtgrense må undersøkes ved utgraving om må fjernes pga. sikkerhet.			
Lokalisering: 			
Prosjekteringsgruppen			
● ARK : Artikon AS		Postboks 48 6037 Esdalen Tlf: 40000000/00078647 post@artikon.no	
● RIB : Rådg. ing. Bygg		RIBveien18 0200 RIEbyen Tlf: 000 00 000 rib@refirma.no	
● RIE : Rådg. ing. Elektro		RIBveien18 0200 RIEbyen Tlf: 000 00 000 rie@refirma.no	
● RIV : Rådg. ing. VVS		RIBveien18 0200 RIVbyen Tlf: 000 00 000 riv@refirma.no	
Fase Skissetegning			
			
Titelshaver Nation Eiendom		Godkjent	
Prosjekt Tomannsbolig Sør Jovegen 6050 Valderhaugstranda		Kontroll prosjekt Sign. Kontroll	
Dato 14.10.2020		Fånamn 1129 - Sør.pln	
Målestokk		Dato 14.10.2020	
Kontroll utførende		Målestokk	
Gnr./Bnr./Festn.:	Ark-str.:	Sign.	Kontroll
183/969	A3		
Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosjektnr. for prosjekterende/rev.	
1129	A40-02		
Type tegning: 3d perspektiv side2			



BIM med ArchCAD 21 NOR F:\prosjekt\Arkitektur og Sak\Bottfiskunder\Nation Eiendom\1129 HG Ratt tak Jovegen bolig Sar\Archcad\1129 - Sør.pln

Tegningsnr: A40-03		Revisjon nr.:	
Type tegning 3d perspektiv side3			
Med forbehold om feil i kartgrunnlag. Alle høyder, mål og avstander til tomtgrense og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot vedtak. Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres. Bygningsdeler som er nærmere til tomtgrense enn 4 meter eller nærmere andre bygninger enn 8 meter må utføres med nødvendig brannmotstand. Eventuelle utvendige støttemurer og avsatser må sikres iht forskrifter. Eventuelle trær i eller i nærheten av tomtgrense må undersøkes ved utgraving om må fjernes pga. sikkerhet.			
Lokalisering: 			
Prosjekteringsgruppen			
● ARK : Artikon AS		Postboks 48 6037 Esdalen Tlf: 40000000/00078647 post@artikon.no	
● RIB : Rådg. ing. Bygg		RIBveien18 0200 RIEbyen Tlf: 000 00 000 rib@refirma.no	
● RIE : Rådg. ing. Elektro		RIBveien18 0200 RIEbyen Tlf: 000 00 000 rie@refirma.no	
● RIV : Rådg. ing. VVS		RIBveien18 0200 RIVbyen Tlf: 000 00 000 riv@refirma.no	
Fase Skissetegning			
			
Titelshaver Nation Eiendom		Godkjent	
Prosjekt Tomannsbolig Sør Jovegen 6050 Valderhaugstranda		Kontroll prosjekt Sign. Kontroll	
Dato 14.10.2020		Fånamn 1129 - Sør.pln	
Målestokk		Dato 14.10.2020	
Kontroll utførende		Målestokk	
Gnr./Bnr./Festn.:	Ark-str.:	Sign.	Kontroll
183/969	A3		
Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosjektnr. for prosjekterende/rev.	
1129	A40-03		
Type tegning: 3d perspektiv side3			

1:100 Fasade Nord BS.

1:100 Fasade Vest BS.

1:200 Fasade Vest BS.

Tegningnr.
A40-05

Revisjon nr.

Type tegning
Fasade Nord og Vest BS.

Med forbehold om feil i kartgrunnlag.
Alle høyder, mål og avstander til tomtegrense og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot vedtak.

Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres.

Bygningsdeler som er nærmere til tomtegrense enn 4 meter eller nærmere andre bygninger enn 8 meter må utføres med nødvendig brannmotstand.

Eventuelle utvendige støttemurer og avsatser må sikres iht forskrifter.

Eventuelle trær i eller i nærheten av tomtegrense må undersøkes ved utgraving om må fjernes pga. sikkerhet.

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen

● ARK : Artikon AS

● RIB : Rådg. ing. Bygg

● RIE : Rådg. ing. Elektro

● RIV : Rådg. ing. VVS

Postboks 48
6037 Estenes
TF: +4755990000078547
post@artikon.no

RIBveien18
0000 RIEbyen
TF: 000 00 000
rie@refirma.no

RIBveien18
0000 RIEbyen
TF: 000 00 000
rie@refirma.no

RIBveien18
0000 RIEbyen
TF: 000 00 000
rie@refirma.no

Fase

Skissetegning

**NATION
EIENDOM**

Titelshaver

Nation Eiendom

Godkjent

Prosjekt

**Tomannsbolig Sør
Jovegen
6050 Valderhaugstranda**

Kontroll prosjekt

Sign.

Kontroll

Fånavn

1129 - Sør pln

Dato

14.10.2020

Målestokk

1:100, 1:200

Kontroll utferende

Sign.

Kontroll

Gnr./Bnr./Festntr.:

183/969

Ark-st.:

A3

Gnr./Bnr./Festntr.:

183/969

Ark-st.:

A3

Prosjektnr.:

1129

Tegningnr.:

A40-05

Prosjektnr.:

1129

Tegningnr.:

A40-05

Type tegning:

Fasade Nord og Vest BS.

Prosjektnr. for
prosjekterende/lev.

517

1:100 Fasade Sør BS.

1:100 Fasade Øst BS.

1:200 Fasade Øst BS.

Tegningnr.
A40-07

Revisjon nr.

Type tegning
Fasade Sør og Øst BS.

Med forbehold om feil i kartgrunnlag.
Alle høyder, mål og avstander til tomtegrense og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot vedtak.

Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres.

Bygningsdeler som er nærmere til tomtegrense enn 4 meter eller nærmere andre bygninger enn 8 meter må utføres med nødvendig brannmotstand.

Eventuelle utvendige støttemurer og avsatser må sikres iht forskrifter.

Eventuelle trær i eller i nærheten av tomtegrense må undersøkes ved utgraving om må fjernes pga. sikkerhet.

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen

● ARK : Artikon AS

● RIB : Rådg. ing. Bygg

● RIE : Rådg. ing. Elektro

● RIV : Rådg. ing. VVS

Postboks 48
6037 Estenes
TF: +4755990000078547
post@artikon.no

RIBveien18
0000 RIEbyen
TF: 000 00 000
rie@refirma.no

RIBveien18
0000 RIEbyen
TF: 000 00 000
rie@refirma.no

RIBveien18
0000 RIEbyen
TF: 000 00 000
rie@refirma.no

Fase

Skissetegning

**NATION
EIENDOM**

Titelshaver

Nation Eiendom

Godkjent

Prosjekt

**Tomannsbolig Sør
Jovegen
6050 Valderhaugstranda**

Kontroll prosjekt

Sign.

Kontroll

Fånavn

1129 - Sør pln

Dato

14.10.2020

Målestokk

1:100, 1:200

Kontroll utferende

Sign.

Kontroll

Gnr./Bnr./Festntr.:

183/969

Ark-st.:

A3

Gnr./Bnr./Festntr.:

183/969

Ark-st.:

A3

Prosjektnr.:

1129

Tegningnr.:

A40-07

Prosjektnr.:

1129

Tegningnr.:

A40-07

Type tegning:

Fasade Sør og Øst BS.

Prosjektnr. for
prosjekterende/lev.

517



Gründerkursplan BS.

Plan 1. Etasje BS.

Plan 2. Etasje BS.

Takplan BS.	
-------------	--



GISKE KOMMUNE
Teknisk forvaltning

Nation Eiendom AS
Ystenesgata 9
6003 ÅLESUND

Saksbehandler	Vedtaksdato	Arkivsaknr
Dagny Rødland	05.01.2021	20/1851 - 2

Vedtak - Gbnr 183/969 - Seksjonering

Vedlegg:
Gbnr 183/969 - søknad om seksjonering
Sameievedtekter
teikningar

Viser til søknad om oppdeling i eigarseksjonar på gnr. 183 bnr. 969, datert 10.12.20.
Adresse: Jovegen 11, 13, 15 og 17

Vedtak:
Giske kommune godkjenner at eigedommen gnr. 183 bnr. 969 blir oppdelt i 4 eigarseksjonar til bustadføre mål, med tilleggsareal i bygning for alle seksjonane. Oppdelingane av seksjonane er vist i vedlag seksjoneringskart.

Lovverk:
Vedtaket er gjort med heimel i lov om eigarseksjonar § 13.

Klagerett:
Vedtaket er eit enkeltvedtak som kan klagast på etter reglane i forvaltningslova. Frist for å klage er tre veker frå mottak av vedtaket. Eventuell klage skal sendast til Giske kommune. Informasjon om klagerett ligg vedlagt.

Gebyr:
Gebyr for sakshandsaminga er kr. 8000,- for 4 seksjoner.
I tillegg kjem gebyr for tinglysing på kr. 585,-

Tinglysing:
Når seksjoneringa er matrikulert, blir seksjoneringa sendt kartverket for tinglysing. Når seksjoneringa er tinglyst, vil matrikelbrev og kravsmål returnert søkar.

Saksopplysingar:



GISKE KOMMUNE
Teknisk forvaltning

Kravsmål om seksjonering av gnr. 183 bnr. 969 i Giske kommune, motteke 22.12.2020.

Rekvirent og heimelshavar er Nation Eiendom AS. Sameievedtekter er vedlagt kravet.

Eigedomen er krevd oppdelt i 4-fire eigarseksjonar, snr. 1 – 4, til bustadføre mål.

Avgrensing av brukseiningane er klargjort på vedlagte situasjonsplan og teikningar.

Vurdering:
Kommunen har vurdert kravsmålet og har ikkje merknad til dette. Kravsmål og seksjonering oppfyller vilkår i eiersl. §§ 7 og 11.

Løyve etter lov om eigarseksjonar medfører ikkje at eventuelle ulovlege forhold eller manglar etter plan- og bygningslova blir lovlege. Løyve til seksjonering kan ikkje likestillast med mellombels bruksløyve/ferdigattest.

Med helsing

Dagny Rødland
ingeniør
Tlf.: 70 18 80 26
e-post: Dagny.Kristin.Rodland@giske.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

GISKE KOMMUNE



NY BARNESKULE PÅ VALDERØYA - OMRÅDEREGULERING



PLANPROGRAM

FLATAKER LANDSKAP I SAMARBEID MED ARC-ESS AS

DATO: 25.06.2010,
REVIDERT: 01.10.2010

FASTSETT AV GISKE KOMMUNE 18.11.2010 (SAK 115/10)

Ny barneskule på Valderøya – fastsett planprogram

Innhald

1	Føreord	3
2	Innleiing	4
2.1	Bakgrunn	4
2.2	Planområdet og tilhøvet til overordna plan	4
2.3	Tilhøve til konsekvensutgreiing (KU)	4
2.4	Handsaming av planprogram	5
2.5	Aktuelle aktørar	5
3	Føringar og rammer for planarbeidet	5
3.1	Statlege føringar	5
3.2	Kommunale føringar	5
4	Skildring av tiltaket	7
4.1	Lokalisering og noverande arealbruk	7
4.2	O-alternativet	7
4.3	Alternativ lokalisering	7
5	Hovudproblemstillingar	8
5.1	Arealutnytting og byggutforming - tomta si tåleevne	8
5.2	Trafikk og infrastruktur	8
5.3	Natur og miljø	9
5.4	Landbruk	9
5.5	Landskap og landskapsbilete	10
5.6	Kulturminne og kulturmiljø	10
5.7	Barn og unge	11
5.8	Næringsliv og samfunn	11
5.9	Tettstadutvikling	11
5.10	Nærmiljø, friluftsliv og sosiale tilhøve	12
5.11	Ureining	12
5.12	Energibruk og energiløysingar	12
5.13	Støy og helse	13
5.14	Universell utforming	13
5.15	Eksisterande bustader, vurdering med omsyn til innløyasing	14
5.16	Risiko og sårbarheit, ROS	14
6	Planprosess og medverknad	16
6.1	Faseinndeling	16
6.2	Framdrift	18
6.3	Innhaldet i konsekvensutgreiinga	19
7	Kjelder	20
	Vedlegg 1. KU-vedlegg til kommuneplanen	21
	Vedlegg 2. Merknader med kommentarar	22

1 Føreord

Giske kommune skal bygge ny barneskule på Valderøya. Arealbruken er avklart i overordna plan, og det er beslutta å utarbeide skisseprosjekt/forprosjekt for skulebygget parallelt med reguleringsarbeidet for å sikre at reguleringa blir tenleg til formålet.

Arkitektarbeidet blir utført av ARC-ESS AS ved sivilarkitekt MNAL Oddvar Ekroll, medan reguleringsarbeidet med planprogram og konsekvensutgreiing blir utført av landskapsarkitekt MNLA Kari Johanne Flataker, Flataker Landskap.

Oppdragsgjevar er Giske kommune ved byggenemnda. Kontaktperson i kommunen, prosjektleiar Olav Megrund, er bindeledd mellom byggekomiteen og konsulentane.

Forslag til planprogram vart sendt på høyring saman med varsel om oppstart av reguleringsplan 25.06.2010. Periode for offentleg ettersyn har vore 25.06 – 26.08.2010. Programmet er deretter revidert og supplert med utgangspunkt i innkomne merknader. Oppsummering av merknadane med kommentar er samla i vedlegg 2 i planprogrammet.

Det vert med dette lagt fram revidert planprogram, for fastsetting i Komité for tekniske saker.

Ålesund 01.10.2010

Kari Johanne Flataker
Landskapsarkitekt MNLA
Flataker Landskap

*) Planprogrammet slik det ligg føre her, vart fastsett i Komité for tekniske saker 18.11.2010 (saknr 115/10).

2 Innleiing

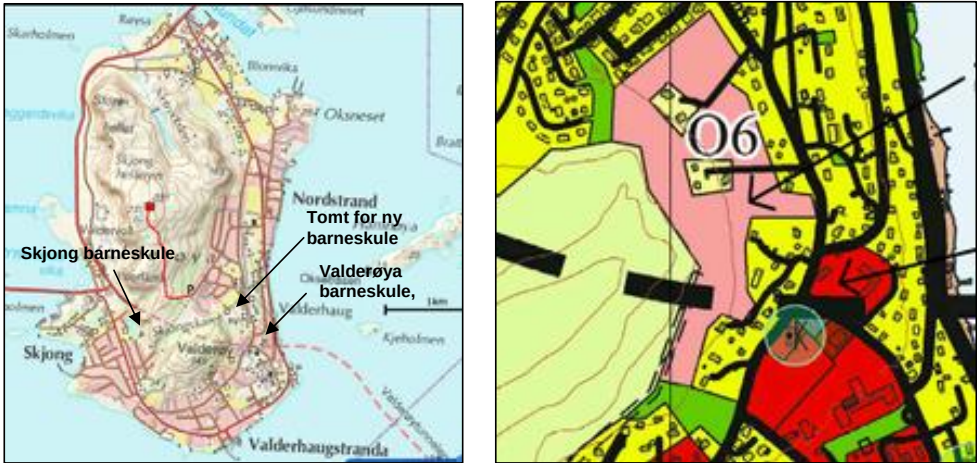
2.1 Bakgrunn

Dagens barneskular på Skjong og Valderhaug skal fasast ut og slåast saman til ny barneskule, lokalisert på Valderøya, like nord for noverande Valderøy barneskule, sjå figur 1.

Den nye skulen skal dimensjonerast for 490 elevar og om lag 60 tilsette. Ein skal i planprosessen vurdere eventuell samlokalisering med kulturskule, symjehall, bibliotek og barnehage innanfor planområdet. Vedteke funksjonsprogram (20.10.2009, saknr 075/09) med romprogram for skule og kulturskule, samt utført tomte vurdering (01.11.2009), vert lagt til grunn for planarbeidet.

2.2 Planområdet og tilhøvet til overordna plan

Arealdelen til kommuneplanen for Giske kommune 2009-2020, vart vedteken i september 2009 (K-064/09). Utsnitt av plankartet er vist på figur 1, til høgre. Planområdet omfattar arealet merka O6, sett av til offentleg område, ny skuletomt. I tillegg er dei gule områda mellom O6 og Øvstevegen teke med, for å stadfeste dagens bruk til bustad, og eventuell ny tilkomst til området. Samla er planområdet vel 150 dekar. Området er ikkje tidlegare regulert.



Figur 1, til høgre:
Planområdet omfattar O6 (offentleg areal), samt bustadområde mellom O6 og Øvstevegen

2.3 Tilhøve til konsekvensutgreiing (KU)

Formålet med vedtekter om konsekvensutgreiing (KU) er å sikre at det vert teke omsyn til miljø, naturressursar og samfunn under førebuing av planar eller tiltak, samt synleggjere på kva vilkår planar eller tiltak kan gjennomførast. Den som fremmer forslag til plan etter plan- og bygningslova, tiltakshavar, skal sjølv vurdere om planen eller tiltaket fell inn under forskrifta, jf kap II.

Giske kommune, Teknisk eining, har slått fast at planarbeidet vert omfatta av Forskrift om konsekvensutgreiing (FOR 2009-06-26 nr 855) § 2f, vedlegg 1 . Vedlegg 1 omhandlar planar og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast. Punkt A1 i vedlegget: "Industrialbygg, næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med en investeringskostnad på mer enn 500 mill kr eller et bruksareal på mer enn 15 000 m2."

Summen av tillatt bruksareal innanfor det totale planområdet vil truleg overstige grenseverdiane ovanfor. Ansvarleg mynde er Giske kommune.

2.4 Handsaming av planprogram

Planen blir utarbeidd etter ny planlov, som områderegulering. Forskrifta til konsekvensutgreiing innfører planprogram som eit obligatorisk verktøy for å informere om planarbeidet, få inn synspunkt på planen i ein tidleg fase, samt vurdere kva undersøkingar som er nødvendige for å kunne lage ein reguleringsplan som kan gjennomførast.

Programmet skal etter forskrifta ligge ute til offentleg ettersyn i minst 6 veker før planutvalet vedtek programmet. Innhaldet i det endelege planprogrammet vil gje premiss for den vidare utgreiingsprosessen både når det gjeld innhald og omfang. Hovudfokuset vert retta mot utbyggingsareala og konsekvensane dette gir for miljø, naturressursar og samfunn. Programmet skal i nødvendig grad klargjere:

- Kva tilhøve planen og konsekvensutgreiinga skal omhandle
- Kva alternativ som skal utgreiast
- Trong for naudsynte utgreiingar
- Kva tiltak ein legg opp til for informasjon og medverknad

2.5 Aktuelle aktørar

Giske kommunen er tiltakshavar for arbeidet med reguleringsplanen. Det er ikkje andre aktørar inne i biletet på dette tidspunktet. Kommunen er samstundes ansvarleg mynde for plan- og KU-prosessen.

3 Føringar og rammer for planarbeidet

3.1 Statlege føringar

Statlege føringar for planarbeidet er i stor grad knytt til plan- og bygningslova, forskrift om konsekvensutgreiing, samt rikspolitiske retningslinjer (RPR). Rikspolitisk retningslinjer for å styrke interessene til barn og unge i planlegginga gir i tillegg konkrete kvalitets- og funksjonskrav til dei areala som blir sett av til barn og unge. I pkt 5 i RPR BU (av 1989) skal areal og anlegg som skal brukast av barn og unge vere sikra mot ureining, støy, trafikkfare og anna helsefare. Barnehagar blir nemnt spesielt og det heiter at kommunen pliktar å sette av store nok og eigna areal. Skular blir ikkje nemnt.

Rikspolitiske retningslinjer

- T-1/95 RPR for styrking av barn og unge sine interesse i planlegginga
- T-5/93 RPR for samordna areal og transportplanlegging
- RPR for universiell utforming

I tillegg har Sosial- og helsedepartementet gitt ut veiledande norm for arealbehov knytt til nye barneskular (IS-1130), og Kunnskapsdepartementet har gitt ut "Veileder for utforming av barnehagens utearealer", begge vert lagt grunn for planarbeidet.

3.2 Kommunale føringar

Kommuneplanen for Giske kommune er relativt nyrullert og gjeld i perioden 2009-2021. Planområdet er i arealdelen sett av til O6, offentleg areal, skuletomt. I vedtektene til arealdelen er det sett krav til universell utforming ved offentleg planlegging og byggeaktivitet, ved bygging av felles uteareal og turområde, samt opparbeiding av offentleg tursti.

Utarbeidd funksjonsprogram for ny barneskule, datert 20.10.2009, gir følgjande føringar:

- Planarbeidet skal utførast som områderegulering etter § 12-2 for det totale planområdet O6 (82 dekar).
- Skuleområdet skal ha ei detaljeringsgrad tilsvarande ein detaljreguleringsplan slik at det ikkje er naudsynt med ei detaljregulering for byggesakshandsaming. Andre område utan slik detaljering skal ha krav om detaljregulering i føresegnene.
- Veg- og parkeringsløyisingar skal verte avklart for skuleområdet og evt. framtidige utvidingar.

Tomte vurdering – ny Valderøy barneskule, av Grete Valen Blindheim nov 2009

I forkant av reguleringsarbeidet er det utarbeidd ei tomte vurdering som ser på O6 med omsyn til eignaheit som skuletomt. Arbeidet er utført av sivilarkitekt Grete Valen Blindheim, og rapporten datert 01.11.2009, skildrar ulike problemstillingar som må finne si løysing i reguleringsplanarbeidet. Tomtestorleik, stigningstilhøve, alternative tilkomstveggar, gangvegsamband, avstand til sentrums-funksjonar og naturgitte tilhøve er punkt som er vurderte.

Rapporten konkluderer med at O6 er godt eigna som skuletomt. Den sentrale delen av planområdet er den best eigna lokaliseringa totalt sett, med god sentrumskontakt, gode høve for tilkomst og nær kontakt med grøntområde. Andre delar av planområdet kan òg vere aktuelle som skuletomt.

Tomta er òg stor nok til å fylle fleire funksjonar, men i og med at det ikkje er utarbeidd romprogram for andre funksjonar enn skulebygget, har det ikkje blitt sett særskilt på dette.

Det vert imidlertid peika på at det blir trongt i høve til eksisterande bustader, spesielt situasjonen opp mot det austre bustadhuset på gnr 183 bnr 361. Dette er den mest sentrale delen av O6 og det området som er sett på som best eigna til større bygg. Reguleringsplanen vil difor konkret måtte omhandle følgjande:

- 1) Arealdisponering innanfor det samla planområdet, plassering av bygg og føremål
- 2) Arealbehov for dei ulike føremåla
- 3) Avkøyrslø, tilkomst og parkering
- 4) Sikre gode gangvegsamband til/frå bustadområde – planområdet - sentrum
- 5) Vurdere omregulering og innløyising av eitt/fleire bustadhus inneklemt i O6
- 6) Vurdere omlegging av veg til eksisterande bustader

Andre kommunle planar

- Energi- og klimaplan, del 2, Giske kommune, Norconsult AS 01.12.2009
- "Porten til Sunnmøre", vedteken av Giske kommunestyre 22.06.1999 (K.sak 44/99)
- Kultur,- natur- og miljøkartlegging utført i samband med arealdelen til kommuneplanen

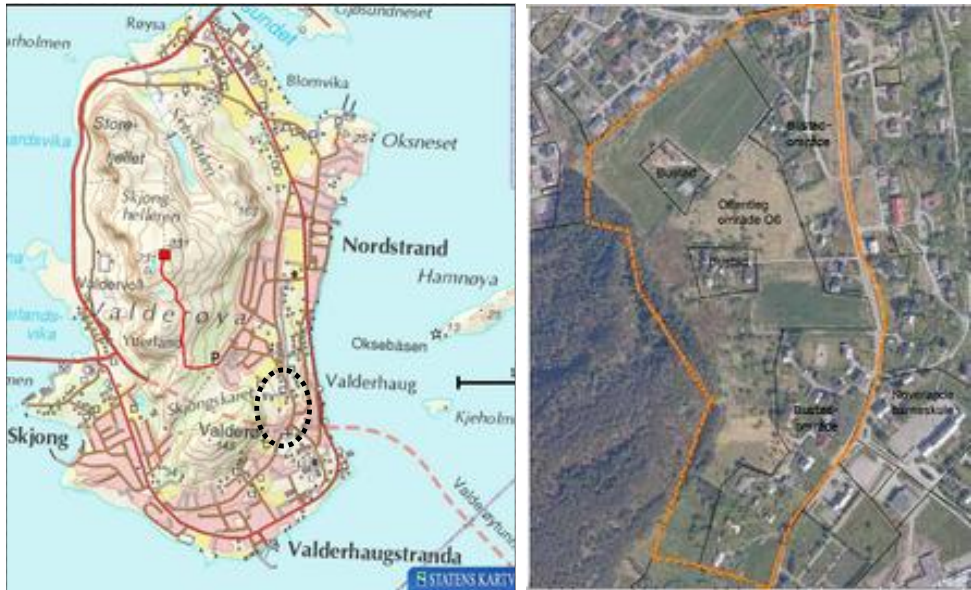
4 Skildring av tiltaket

4.1 Lokalisering og noverande arealbruk

Planområdet er lokalisert til austsida av Valderøya, nær dagens barneskule, rådhuset, kyrkja og andre sentrumsfunksjonar, jf kartfigur 2 nedanfor til venstre.

Plangrensa er samanfallande med grensa for O6 i nord og vest. I aust er plangrensa lagt i senterline for Øvstevegen, jf figur 2, til høgre. Planområdet grensar til fjell og utmark i vest, mot etablert bustadområde i nord og mot dyrka mark i sør.

Området består i stor grad av jordbruksareal, med noko utmark og tidlegare beite. Det ligg to område avsett til bustadføre mål – som øyer – inne i O6. Det nordlegaste byggjeområdet omfattar våningshus og driftsbygning for gardsbruket, det søndre området omfattar tre bustadhus.



Figur 2:
Til venstre: Lokalisering av planområdet på Valderøya.

Til høgre: Planområdet (orange) vist på flyfoto.

4.2 O-alternativet

I ei konsekvensutgreiing skal ein gjere greie for følgjene av å ikkje realisere tiltaket, det såkalla O-alternativet. I denne samanhengen blir det å oppretthalde dagens to barneskular på Skjong og Valerhaug, og at området O6 forblir som i dag.

4.3 Alternativ lokalisering

Sidan bruken av området er avklart i overordna plan, vil ikkje alternativ lokalisering av ny barneskule verte utgreidd i planarbeidet. Ulike vurderingar med omsyn til intern organisering av bygningar og tilkomst innanfor planområdet vil bli utført, jf pkt 3.2.

5 Hovudproblemstillingar

Saman med framlegg til områderegulering skal det ligge føre vurdering av verknadane av planen. Etter forskrift om konsekvensutgreiing skal det leggjast vekt på viktige og relevante tema og det skal klargjerast kva tiltak som kan gjerast for å tilpasse tiltaket til omgjevnadane og for å avbøte skader eller ulemper. Tekstdelen til kommuneplanen listar opp tema som skal drøftast i samband med KU i reguleringsplanarbeid i kommunen. Dette gjeld konsekvensar for:

- natur og miljø / landbruk
- dei som bur i kommunen
- næringslivet i kommunen og regionen
- samfunnet og utviklinga i regionen
- eksisterande infrastruktur
- kulturminne

Nedanfor følgjer ein gjennomgang av dei tema ein ser som relevante for planarbeidet:

5.1 Arealutnytting og byggutforming - tomta si tåleevne

Dei ulike funksjonane har bestemte arealkrav både til bygg og uteområde som vil legge føringar for arealutnyttinga og disponeringa av tomta. I tillegg til at uteområda blir brukt til leik i friminutta blir dei og i dag i stor grad brukt i undervisninga i mange ulike fag. Uteområda er difor viktige for sjølve skulefunksjonen.

Tomta si tåleevne med omsyn til utbygging verkar til å vere bra. Området ligg i slakt skrånande terreng med få eksisterande bygningar som vert fråteke utsikta si ved nybygg. Ein er elles nær skogen og større naturområde. Det er inga horisontline som kan bli broten ved nybygg. Byggutforming og uttrykk bør vere funksjonelt og tilpassa både tomta og det ikringliggande landskapet. Fokus bør vere retta mot å forsterke kvaliteten i kystlandskapet og utnytte det storslagne utsynet over havet mot andre øyer og fastlandet.

Ein vil i planarbeidet foreta ei nærare vurdering av arealbehova for dei ulike funksjonane. Arealdisponering, tomteutnytting, byggehøgder og –volum vil bli vurdert opp mot tomta si tåleevne. Planen skal vidare gi løysingar som er gode både for skulen og for bustadområda i kring.

5.2 Trafikk og infrastruktur

Vegnettet er godt utbygd og ein ser ikkje føre seg trong for større utbygging eller oppgradering i samband med utvikling av området. Tomtevurderinga viser elles at det ligg godt til rette for å få sikker skuleveg til området. Ved ny lokalisering av barneskulen må ein sjå på ei eventuell omlegging av gangsambandet forbi dagens barneskule (Valderhaug), herunder vurdere ei flytting av gangvegen til vestsida av bakken for å minimalisere antal kryssingar av køyrevegen.

For dei som i dag soknar til Skjong skule vil transportavstanden bli ein del større ved ny lokalisering. Avstanden frå det sentrale bustadområdet på Skjong til skuletomta er om lag 2,9 km, via Fv 131. Barn som tidlegare hadde kort gåavstand til skulen vil no enten måtte nytte buss, bli køyrt med bil, eller sykle. Via sti med bein trasé over Skjongskaret er avstanden nede i ca 1,2 km.

Ein må sjå på tiltak som kan redusere behovet for bruk av privatbil og stimulere til mest mogleg miljøvennleg transport i form av gåing, sykling og bruk av offentleg transport. Valderøya er topografisk godt tilrettelagt for sykling, det er relativt flatt og korte avstandar mellom dei ulike funksjonane.

Hovudfokus med omsyn til trafikk og transport bør ligge på etablering av samanhengande gang- og sykkelveg, stiar og trygge kryssingspunkt fram til og inne på tomta. For å redusere ulempene og faren i samband med bil- og busstrafikken er det viktig å legge tilrette for trafikkseparering og trygge tilhøve for hente- og bringesituasjonen.

Reguleringsplanen vil vise plan for vatn og avløp, samt opplegg for handtering av overflatevatn. Ein må sikre stor nok avrenning også for ekstremdøgn med nedbør.

5.3 Natur og miljø

Naturområde er område på land og til sjøs som gir livsgrunnlag for både planter og dyr. Det er ikkje registrert prioriterte naturtypar innanfor eller i nærleiken av planområdet som kan bli påverka av tiltaket. Heller ikkje nasjonalt eller regionalt viktige kulturlandskap.

Området ligg flott til og har fine naturkvalitetar både innanfor og i nær avstand frå tomta. Tomta strekk seg frå Øvstevegen i aust og så vidt inn i skogen i vest. Her er det flotte leikeområde som blir nytta til uteskule og av fastbuande på fritida. Ein brei opparbeidd sti i nord/sør-retning går langs foten av fjellet. Frå øvre del av området er det storslagen utsikt over sjøen og øyane i kring.

Under temakartet sårbarheitssjekk på GIS-link, er skogsområdet vest for O6 (Husefjell – Fløyna) vist som turområde og utsiktspunkt sør på Valderøy, karakterisert som friluftsområde med høg lokal bruksverdi.

Andre viktige grøntområde i nærleiken er Olabakken i søndre del av planområdet og tidlegare beiteområde inne på O6. Vidare er der eit område med spreidde lauvtre, mellom anna rogn og lønnetre, på slåtteområde. Dette er verdifulle naturprega leikeområde som er viktige tilskot til uteanlegget for ein barneskule. Vegetasjonen elles i O6 framstår ikkje som særskilt verdifull.

Tiltaket vil få konsekvens for natur og miljø då reguleringa legg opp til nedbygging av det opne området. Det vil vere viktig å kartlegge og ivareta naturkvalitetane ved skuletomta, som vegetasjon og terrengformasjonar, og nytte desse aktivt i samband med arealdisponering på tomta.

5.4 Landbruk

Tilhøvet til landbruk er avklart i overordna plan. Det er berre delvis aktiv landbruksdrift innanfor planområdet i dag, og området er etter ei samla vurdering vurdert til å ha liten verdi som landbruksområde, jf KU-vedlegg til kommuneplanen bak i rapporten.



Figur 3: Ein stor del av utbyggingsområdet er i dag dyrka mark som berre delvis er i aktiv drift.

5.5 Landskap og landskapsbilete

Den europeiske landskapskonvensjonen definerer *Landskap* som "et område der særpreget er et resultat av påvirkning fra og samspill mellom naturlige og/eller menneskelige faktorer. ".

Omgrepet *landskapsbilete* vert ofte nytta om det landskap ein ser og sansar og gjennom det ein umiddelbart opplever (Fredningsstyrelsen 1982, Bruun 1996). I kva grad landskapet er prega av menneskeleg bruk vil vere med å bestemme landskapskarakteren av eit område.

Planområdet er eit kulturlandskap med innmark og tidlegare beiteområde, og framstår som roleg og harmonisk med få synlege inngrep. Delar av området er prega av byrjande gjengroing. Der er synlege kulturlandskapselement i området i form av steingardar og tidlegare beiteområde. Desse er det viktig å ta vare på og synleggjere i framtidig situasjon.

Tiltaket sin verknad på landskapsbiletet må vurderast og visualiserast og eventuelle avbøtande tiltak må omtalast.

5.6 Kulturminne og kulturmiljø

Kulturminne er alle spor etter menneskeleg verksemd i vårt fysiske miljø, herunder lokalitetar kopla mot historiske hendingar, tru eller tradisjon. Kulturmiljø er område der kulturminna inngår som del av ein større heilskap eller samanheng.

Automatisk freda kulturminne

Det er ingen kjende automatisk freda kulturminne innanfor planområdet. Det har vore dialog med Kulturavdelinga i løpet av oppstartsfasen, og ein tek sikte på å få utført arkeologiske registreringar i form av maskinell flateavdekking i løpet av hausten 2010. Skulle det bli avdekka funn av automatisk freda kulturminne må ein vurdere avbøtande tiltak som til dømes plantilpassing.

Kulturminne frå nyare tid

Det ligg fleire SEFRAK-registrerte objekt innanfor, og nær inntil, planområdet. Desse er merka med raud farge på kartfigur 4.

Fleire av desse bygga er påbygd eller ombygd, men har i følgje sakshandsamar hos fylkeskommunen likevel ein verdi med bakgrunn i heilskapen dei står i.

Verdien til dei ulike bygga vil bli synleggjort i planarbeidet. Vidare må det gjerast ei vurdering av i kva grad kulturminna blir påverka av utbyggingsplanane. I fall negativ påverknad må ein sjå om det fins alternative løysingar eller avbøtande tiltak.

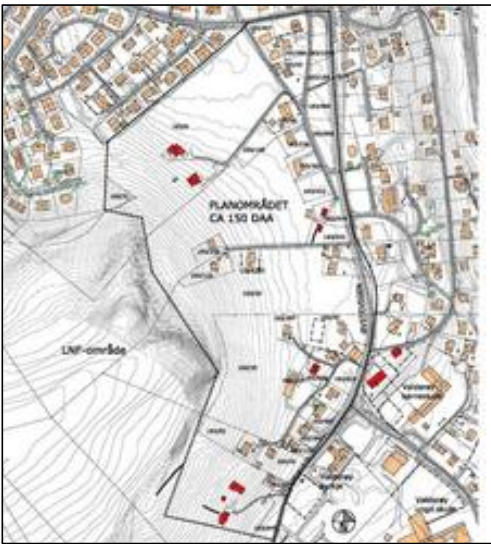


Fig 4: SEFRAK registrerte bygg er merka med raud farge på kartet.

5.7 Barn og unge

Det er fleire bustadhus som grenser inn til planområdet, mellom anna eit nyare byggefelt som ligg som næraste nabo i nord. Her bur det ein stor andel barnefamilier.

Det nye utbyggingsområdet skal omfatte barneskule og eventuelt barnehage, kulturskule, symjehall og bibliotek, føremål som alle er positive tiltak for barn og unge.

Ein stor del av utbyggingsområdet er i dag dyrka mark som berre delvis er i aktiv drift. Desse markane blir truleg noko nytta som leikeområde i dag. Denne bruken vil forsvinne ved utbygging, men dei nye funksjonane med tilhøyrande uteområde vil vere ei god erstatning. Områda bør utformast slik at dei blir lett tilgjengeleg også utanom skuletid, som trygge og bilfrie leikeområde for barn og unge i nærmiljøet.

Det vil i planen bli lagt tilrette for trygge gang- og sykkelveggar fram til og internt i området, slik at ferdsel og leik skal vere trygg. Det er viktig å ta omsyn til at barn skal ha fri tilkomst til skogen og dei naturprega leikeareala som i dag. Løysingane i planen vil bli vurderte i høve til interessene til barn og unge.

5.8 Næringsliv og samfunn

Næringslivet i kommunen blir ikkje direkte berørt av tiltaka, då det i stor grad er snakk om flytting og samlokalisering av funksjonar som finst på øya i dag. For barn som soknar til Skjong skule vil reisetida bli noko lenger ved samanslåing av skulane, noko som er negativt for desse barna. Elles vil dei planlagde tiltaka vere med å styrke samfunnet på sikt, då dei vil gjere området attraktivt å busette seg i både for småbarnsforeldre og arbeidstakarar.

Verknadane med omsyn til næringsliv og samfunn er avklart på overordna nivå, og blir ikkje nærare omtala her.

5.9 Tilhøvet til kommunesenteret og tettstaden

Giske kommune omfattar 4 øyer der kommunesenteret ligg på Nordstrand på Valderøya. Sentrum er definert rundt kommuneadministrasjonen med tilhøyrande bygningar.

Det går fram av funksjonsprogrammet for ny barneskule at skulen skal legge til rette for samarbeid og sambruk med lokalsamfunnet, og på den måten vere eit kultursentrum for nærmiljøet. Vidare er det eit mål at skulen skal bidra til å skape stoltheit og identitet, og vere noko å vise fram til andre.



Fig 5: Kopling og visuell kontakt mellom dagens sentrum (gul farge) og skuletomta, henta frå rapport om tomtevaluering.

I rapport om tomtevaluering vert det understreka at det er viktig å oppnå god kopling mellom skuletomta og dei øvrige sentrumsfunksjonane. Gode gangsamband og visuell kontakt er trekt fram som viktige moment.

Lokalisering av skuletomta er gitt i samband med overordna plan, medan den interne organiseringa innanfor planområdet skal løysast i reguleringa.

Den valde lokaliseringa av skulen bidreg i seg sjølv til ei styrking av kommunesenteret. Ved ei eventuell samlokalisering med kulturskule, symjehall, bibliotek og barnehage vil funksjonen som kultursentrum bli ytterlegare forsterka.

Det vil i planarbeidet bli lagt vekt på styrking av identitet og kopling mellom dei ulike funksjonane på staden.

5.10 Nærmiljø, friluftsliv og sosiale tilhøve

Nærmiljø, friluftsliv og sosiale tilhøve er faktorar som er av betydning for menneske sin trivsel og livskvalitet. Med friluftsliv forstår ein all fritidsbruk av natur både sommar og vinter, herunder nærfriluftsliv, båtbruk, fiske, leik og mosjonsaktivitetar knytt til bustadområde, skule/undervisning og barnehager i influensområdet til utbygginga.

Både tiltaksområdet og tilliggande område er i bruk som frilufts- og rekreasjonsområde i dag. Skogen og fjella er mykje nytta av lokalbefolkninga. Naturområda er lett tilgjengelege via etablerte stiar og trakk, og er ei viktig kjelde til rekreasjon. Tiltaket vil i nokon grad skrenke inn dagens bruk ved at opne område vert utbygd.

Tilgjenge til naturområda, ivaretaking av tverrsamband og god grønstruktur gjennom planområdet vil bli vektlagt. Herunder å synleggjere verdien grønstrukturen representerer og skissere ivaretaking av denne i den vidare utviklinga. Lokalklimatiske tilhøva må viast særleg merksemd i høve til plassering av bygningar og uteareal for barneskule og barnehage, slik at uteareala blir mest mogleg skjerma mot ver og vind.



Figur 6: Gangsti og steingard frå øvre del av planområdet (til venstre), utsyn frå stien over Skjongskaret (til høgre)

5.11 Ureining

Innanfor planområdet er det ingen kjende verksemder som skaper ureinande utslepp til luft. Ei planlagt utbygging av området vil ikkje medføre ureining i høve utslepp til luft eller ureining av jordbotn eller vatn.

5.12 Energibruk og energiløysingar

Det er eit krav at bygg skal prosjekterast og utførast slik at ein vesentleg del av varmebehovet kan dekkast med anna energiforsyning enn elektrisitet og /eller fossilt brensel hos sluttbrukar, jf § 8-22 i teknisk forskrift til pbl.

Alternative energikjelder som er mest relevante i vårt klima er varmepumpe og fjernvarme eller nærvarme basert på fornybar energi, bioenergi som flis eller pellets. For små tettstader vil bruk av nærvarme basert på bioenergi eller varmepumpe vere mest aktuelt.

Det er ikkje tilgang til fjernvarme på Valderøya i dag, og det er heller ingen planar om dette. Bruk av flis frå miljøstasjonen på Gjøsund til nærvarmeanlegg for nye bygg er under utgreiing i samband med nytt omsorgssenter, og desse vurderingane kan ein dra nytte av i samband med skuleprosjektet. Bruk av varmepumpe er aktuelt, primært for utnytting av jordvarme.

Energi- og klimaplanen for Giske kommune skisserer tiltak for transport- og arealplanlegging og stasjonær energi. Følgjande punkt har særleg relevans for planarbeidet:

- Tiltak:

Styrke gang- og sykkeltrafikk, ved etablering av kvalitativt gode gang- og sykkelssystem
- Etablere samanhengade turvegnett for sykkel og gåande

Etablere attraktiv sykkelparkering ved arbeidsstader / offentlege stader
- Stille krav om sykkelparkering ved nybygg

Konsekvens: Auka gang- og sykkelandelen, betre tilbod til dei syklande
- Tiltak:

Etablere nye ladepunkt for el-bilar
- Konsekvens: Auka tilgjenge for lading, auka bruk av ladbare bilar

Energibruk og energiløysing vil bli nærare utgreidd i planarbeidet.

5.13 Støy og helse

Ei utbygging av O6 vil medføre både auka biltrafikk og støy for omgjevnadane, spesielt i samband med hente/bringe situasjon. Ein skule generer i tillegg støy i samband med leik og anna utandørs aktivitet. Endringar i støytilhøva må utgreiast, og det må visast løysingar som ivaretek naboane, både ved tilpassa plassering og eventuelt avbøtande tiltak.

Tilhøva ligg godt til rette for å få til trafikksikker gangtilkomst til den nye skulen, både som gangstiar frå bustadområda i kring, på fortau langs Øvstevegen samt via sti over Skjongskaret. Dette vil vere helsefremmande tiltak og ein viktig faktor for å få kanalisert delar av trafikken frå bil til mjuk transport. Mange av stiane vil kunne bli universelt utforma.

Opplæringslova §9a-1 stiller følgjande krav: "Alle elevar i grunnskolar og vidaregåande skolar har rett til eit godt fysisk og psykososialt miljø som fremjar helse, trivsel og læring."

Uteområda til skulen skal vere ein stad for pausar med leik, sosial kontakt og rekreasjon. I utforming og soneinndeling må ein legge til rette for allsidig bruk av kroppen, tilpassa dei ulike aldersgruppene. Skuleområdet bør vidare utformast som eit trygt leikeareal til bruk også utanom skuletida - eit helsefremmande tilbod for lokalsamfunnet.

Synleggjering av nettverk for stiar og gang- og sykkelveggar som grunnlag for fysisk aktivitet, samt ivaretaking av viktige samband for mjuke trafikkantar blir ein del av arbeidet. I tillegg vurdering av kvalitetskrav etter norm for leikeareal for barn.

5.14 Universell utforming

Universell utforming skal leggjast til grunn i planarbeidet. Det er eit krav å oppnå fullverdig tilgjenge med varige verknader slik at alle skal ha same høve til personleg utvikling, deltaking og livsutfalding. Likeverdig deltaking forutset at bygg og uteområde er utforma slik at ingen vert ekskludert.

Planarbeidet skal utførast som områderegulering der skuleområdet skal ha ei detaljeringsgrad tilsvarande ein detaljreguleringsplan. Ein må her vise løysing som ivaretek god tilgang for alle, mellom anna tilgang til bygningar og uteareal. Førresegnene må stille krav om at omsynet til universell utforming må ivaretakst ved all detaljplanlegging.

5.15 Eksisterande bustader, vurdering med omsyn til innløysing

Plassering og utforming av bygg og uteareal innanfor planområdet kan løysast på mange måtar. Det kan bli trangt ved søndre bustadområdet inneklemt i O6, og enkelte bustader kan miste utsikta mot sjøen. Innløysing av bustadhus og eventuelt erstatningstomt vil bli vurdert i planprosessen.



Figur 7:
Ein må i planarbeidet vurdere innløysing av eitt eller fleire bustadhus.

5.16 Risiko og sårbarheit, ROS

I vurderinga av risiko og sårbarheit innanfor planområdet er sjekklista utarbeidd av Møre og Romsdal fylke nytta.

Naturgitte tilhøve - steinsprang

Delar av planområdet er merka som potensielt fareområde for steinsprang i skrednett-basen, aktsemdkart for steinsprang (NVE). Dette gjeld øvre del av O6, området som ligg rett opp for kyrkja og noverande barnskule. Eit mørkare raudt område syner terreng der steinsprang kan utløysast, eit lysare raudt område indikerer terreng nedanfor utløysingsområdet som kan nåast av steinsprang, jf figur 8.



Registreringane er utarbeidd ved bruk av ein datamodell som gjenkjenner moglege kjeldeområder for steinsprang ut i frå helling på fjellsida og geologisk informasjon. Frå kvart kjeldeområdet vert utløpsområdet for steinsprang generert automatisk. Det er ikkje gjort feltarbeid ved utarbeiding av karta.

Det er ikkje kartlagt forekomster av radon i byggegrunn i Giske kommune. Det finst heller ikkje prov på at bergartane i kommunen fører radon, jf heimesida til kommunen.

Figur 8:
Illustrasjon av risiko for steinsprang, henta frå rapport om tomtevaluering

Naturgitte tilhøve - snøskred



Figur 9:
Illustrasjon av risiko for snøskred

Aktsemdkart for snøskred syner at ein vesentleg del av planområdet er potensielt skredutsett, jf figur 9. Mørk raud farge indikerer terreng der snøskred kan utløysast, lysare raud farge indikerer utlaupsområde, det vil seie terreng nedanfor utløysingsområdet som kan nåast av snøskred.

Figuren viser eit utlaupsområdet som når ned til eksisterande bygningar sør i planområdet. Med eit så pass stort skredområde er det mest truleg at framtidig byggeområde blir liggande innanfor det arealet som er potensielt skredutsett.

Det vil i planarbeidet bli trekt inn fagkyndige til å gjere ei konkret vurdering av faren for steinsprang og snøskred.

Omgjevnad

Det er ingen regulerte vassmagasin med spesiell fare for usikker is, eller terrengformasjonar som utgjør spesiell fare.

Verksemdrisiko

Området omfattar ikkje spesielt farlege anlegg, og det er heller ingen i nærleiken.

Brann-/ulykkesberedskap

Vassforsyninga i området får trykk direkte frå ein pumpestasjon. Sløkkjevassforsyninga og eventuelle beredskapstiltak må vurderast nærare både med omsyn til mengde og trykk. Nærleiken til hovudveg er kort og tilkomst for utrykkingskøyrety til byggeområda vil bli god. Det må utgreiast om tiltaket/reguleringsplanen vil føre til at utrykkingsetatane må endre prosedyre for innsats og mannskapsstyrke.

Infrastruktur

Det er ikkje kjende ulykkespunkt på transportnettet i området. Øvstevegen går langs austleg grense av planområdet. På ein stad er planområdet trekt heilt ned til vegen, elles ligg bustadar på oppsida av Øvstevegen som grense mot aust. Ei eventuell utilsikta/ukontrollert hending som kan inntreffe er vurdert å utgjere liten risiko for planområdet som heilskap.

Det er ikkje kjent transport av farleg gods til eller gjennom området. Ein vil vurdere om tiltaket vil føre til auka risiko for ulykker for eksisterande avkøyrslø, gang- og sykkelveg.

Kraftforsyning

Ei høgspenline i luftstrekk går langs foten av fjellet frå sør og så vidt inn på søndre del av planområdet før den kryssar mot aust som jordkabel, sjå figur 10.



Skuleanlegget vil ikkje kome i konflikt med høgspennten, då det er naturleg at bygg og uteområde vert plasserte meir sentralt i planområdet. Føremålet vert ikkje påverka av magnetfelt frå høgspenningsanlegget.

For andre framtidige funksjonar sør i området, må ein ta omsyn til plassering av høgspenline og kabel då ein generelt ikkje kan plassere bygg over jordkabel. Planen må vise naudsynte omsynssoner, eller ein må forutsette flytting av jordkabelen - noko som vil medføre ein vesentleg kostnad. Tiltaket vil ikkje endre forsyningstryggleiken i området.

Figur 10: Raud heiltrekt line viser høgspenline i luftstrekk. Raud stipla viser høgspent som jordkabel. Blå er lavspent.

Sårbare objekt

Det er ikkje særskilde sårbare objekt som drikkevassforsyning eller spesielle brannobjekt i området. Ein ny omsorgsbustad er under bygging noko lenger sør. Bortfall av tenester som elektrisitet, teletenester, vassforsyning og renovasjon/spillvatn er ikkje vurdert å gi særskilde ulemper ut over det som er vanleg i tilsvarande område.

Ureina grunn

Det er ikkje kjende område med ureina grunn eller anna vesentleg påverknad som følgje av tidlegare bruk av området.

Ulovleg verksemd

Tiltaket er ikkje i seg sjølv eit sabotasje-/terrormål. Det ligg heller ikkje slike i nærleiken.

Konklusjon samfunnstryggleik

Det må vurderast tiltak med omsyn til høgspenline, sløkkjevassforsyning og prosedyre for utrykkingsetatane.

6 Planprosess og medverknad

6.1 Faseinndeling

Orienteringsmøte (folkemøte) om foreståande planarbeidet vart halde den 27. august 2009. Det vil bli kalla inn til møte med grunneigarar som vert særskilt råka av tiltaka, venteleg i starten av fase 3 og 4 nedanfor. Nytt folkemøte vert halde når ein har kome lenger i planarbeidet.

Det er lagt opp til følgjande faseinndeling og høve for medverknad i planprosessen:

Fase 1 Oppstartsmøte og varsling

Fase 1 omfattar oppstartsmøte med kommunen og byggenemnda. Etter oppstartsmøtet blir det utarbeidd varslingsdokument med oppstartsannonse, brev til naboar og offentleg mynde, samt andre partar som kan verte påverka. Varslinga vert gjennomført samstundes med at planprogrammet vert lagt ut til høyring.

Fase 2 Planprogram

Planprogrammet skal gjere greie for føremålet med planarbeidet, planprosessen, fristar og deltakarar. Det er viktig å legge til rette for medverknad frå grupper som kan verte særleg råka av planarbeidet. Det vil i planprogrammet verte beskrive kva tiltak og arealbruk som vert vurdert, samt moglege utreiingar som vil bli utført i samband med planarbeidet.

Etter at merknadsfristen har gått ut vil ein oppsummere merknadane i eit dokument med vurdering av kor vidt merknadane vert tekne omsyn til eller ikkje.

Periode utlegging off. ettersyn: 25.06. – 26.08.2010

Fase 3 Skissefase regulering

I denne fasen vert det utarbeidd ei skissemessig vurdering av ulike løysingforslag. Eit avklara planprogram skal leggst til grunn for reguleringsforslaget. Eit vesentleg moment i arbeidet vil vere å finne gode løysingar for tilkomst, parkeringstilhøve og intern infrastruktur for undervisningsområdet.

Skisse til planforslag vert utarbeidd på bakgrunn av analyser. Oppsummering av prosessen så langt vert deretter gjennomgått med Giske kommune som del av eit undervegs møte. Tilrådingar frå møtet vert lagt til grunn for endeleg utforming av forslag til reguleringsplan med tilhøyrande føresegner.

Periode skissefase plan: 20.08 – 31.10.2010

Fase 4 Skissefase skulebygg
Skissefase skulebygg vil gå parallelt med skissefase reguleringsarbeid, men strekke seg fram til medio desember.

Periode skissefase bygg: 20.08 – 20.12.2010

Fase 5 Utarbeiding av planforslag med tilhøyrande KU
Plandokument som vert utarbeidd vil vere i samsvar med ny plan- og bygningslov og rettleiarar frå Miljøverndepartementet T-1381 og T-1412. Konsekvensutgreiing vil bygge på vedteke planprogram. Planomtale med ROS-analyse samt føresegner til plankartet vert utarbeidd.

Periode for utarbeiding planforslag: 01.11 – 31.12.2010

Fase 6 Utlegging av plan og KU til offentleg ettersyn
Planforslag med tilhøyrande KU vil etter vedtak, verte lagt ut til offentleg ettersyn. Etter offentleg ettersyn vert innkomne merknadar mottekne. Desse vert oppsummert og kommentert. I dette inngår òg vurdering av om merknadar skal takast til følgje eller ikkje, og kva som eventuelt er gjort for å kome merknadane i møte. Plankart og føresegner blir eventuelt justert før slutthandsaming av forslaget.

Periode utlegging off. ettersyn: 01.02. – 20.03.2011

Fase 7 Ferdig plan
Etter 2. gangs handsaming i Giske kommune kan det vere behov for enkelte rettingar av plandokumenta før kunngjering av godkjent plan. Det kan òg vere behov for nytt offentleg ettersyn dersom det er store endringar som følgje av handsaming i Giske kommune.

Vedtak plan, forventa: juni 2011

6.2 Framdrift

Det er lagt opp til følgjande framdriftsplan for planarbeidet:

2010:

Fase/mnd	jun.10	jul.10	aug.10	sep.10	okt.10	nov.10	des.10
1. Oppstart, vørsling	1) sende	off. →	2) mrk				
2. Planprogram	1) sende	off. →	2) mrk	off. →	3) vedta		
3. Skissefase regplan							
4. Skissefase skulebygg							
5. Hands. skisseprosjekt skule							
5. Regplanforslag, konsulent							
6. Regplanforslag, handsaming							
7. KU							
8. Vedteke regplanforslag							

2011:

Fase/mnd	jan.11	feb.11	mår.11	apr.11	mai.11	jun.11
1. Oppstart, vørsling						
2. Planprogram						
3. Skissefase regplan						
4. Skissefase skulebygg						
5. Hands. skisseprosjekt skule	off. →					
5. Regplanforslag, konsulent						
6. Regplanforslag, handsaming	4) vedta	off. →	5) mrk	6) just	off. →	
7. KU	4) vedta	off. →	5) mrk	6) just	off. →	
8. Vedteke regplanforslag						7) vedt

Milepelar:

- 1) Planprogram med varselbrev, offentleg utlegging 6 veker
- 2) merknadsfrist 26. aug, revidere planprogram
- 3) vedtak planprogram
- 4) Kommunal handsaming av regplanforslag m/KU (1. gangs handsaming), offentleg utlegging 6 veker
- 5) merknadsfrist 1. april, evt endring
- 6) Evt. Justering regplanforslag m/KU
- 7) Regplanforslag m/KU, endeleg vedtak

6.3 Innhaldet i konsekvensutgreiinga

Figur 11 viser ei oppstilling av tema som ein meiner er tilstrekkeleg utgreidd og tema som har trong for vidare utgreiingar:

Nr	Tema	Tilstrekkeleg utgreidd	Behov for gransking	Stikkord
1.	Arealutnytting og byggutforming - tåleevne		X	-arealbehov -arealdisponering -bygggehøgder og volum
2.	Trafikk og infrastruktur		X	-kollektivtrafikk/buss -gang-/sykkelsystem -avkøyrse -trafikksikring -parkering -VA-anlegg
3.	Natur og miljø		X	-kartlegge naturkvalitetar -ivareta
4.	Landbruk	X		
5.	Landskap og landskapsbilete		X	- analyse av dagens situasjon - visuell analyse av framtidig situasjon (3d-modell) -eventuelle avbøtande tiltak
6.	Kulturminne/kulturmiljø		X	- kulturminnedokumentasjon - arkeologiske registreringar - evt avbøtande tiltak
7.	Barn og unge		X	-trygg gang- og sykkeltilkomst -trygge og bilfrie leikeområde, også utanom skuletid
8.	Næringsliv og samfunn	X		
9.	Nærmiljø, friluftsliv og sosiale tilhøve		X	-tilgjenge -tverrsamband -grønstruktur
10.	Ureining	X		
11.	Energibruk og energiløysingar			- utgreiing alternativ energi
12.	Støy og helse		X	-anleggsstøy -framtidig støy (trafikk/aktivitet) -tilpassa plassering/avbøt.tiltak - helsefremmande tiltak
13.	Universell utforming	X		-tilrettelegging for alle -krav i føresegner
14.	Eksisterande bustader		X	-vurdering av tilhøve til næraste naboar - vurdere innløysing
15.	Risiko og sårbarheit		X	-omsyn til høgspenline -utgreiing stein-/snøskred
16.	Tilhøvet til tettstaden		X	-styrking av identitet -gangsamband

Figur 11: Tema for konsekvensutgreiinga

7 Kjelder

Grete Valen Blindheim: Tomte vurdering – ny barneskule, nov. 2009

Giske kommune: Kommuneplanen
Energi- og klimaplanen for Giske kommune, des 2009
Funksjonsprogram for ny Barneskule på Valderøya, okt 2009
Romprogram for ny Valderøy barneskule og Giske kulturskule, okt 2009
Heimesida, GIS-link, muntlege kjelder

NVE: Skrednett, aktsemdkart

Gislink: SEFRAK-registeret

Vedlegg 1. KU-vedlegg til kommuneplanen

KU -Vedlegg til kommuneplanen sin arealdel for planperioden 2008 – 2020

3.9 - Sentrum O6 Offentlege føremål					
Utbyggingsareal for planperioden 2008 - 2020		Framlegg til bruk av nytt fulldyrka jordbruksareal	Disponert areal til bustad føremål	Disponert areal til næring/ offentleg føremål	
		81 da		81	

Kort omtale av området:
Disponert for LNF i gjeldande kommuneplan 2003 -2015. Området ligg sentralt til og er godt eigna til offentlege føremål t.d. ny felles barneskule for heile Valderøya. Området er klar for regulering.

Verdivurdering av området:				
tema	liten	middels	stor	merknad
Naturverdiar og biologisk mangfald	x			
Friluftsliv	x			
Kulturminne og kulturmiljø	x			Ingen arkeologisk gransking utført for utbyggingsområdet
Landbruk	x			
Landskap	x			

Konsekvensutgreiing av:		
tema	gradering	merknad
Natur og friluftsliv	0	
Kulturminne og kulturmiljø	0	
Landbruk	0	Nyttast ikkje som aktivt landbruk
Landskap	0	
Helse	+2	Nytt skulebygg
Universell utforming	+1	Jf føresegnene til kommuneplanen
Infrastruktur	+2	Trygg skuleveg. Utbygginga av området gjev grunnlag for utbygging av infrastrukturen.
Natur risiko	0	
Samfunnstryggleik-beredskap og ulykkesrisiko	+2	Trafikktryggingstiltak
Forureining	0	
Energi	-1	> 50 da

Samla vurdering:
Området har liten verdi for registrerte tema. Jf verdivurdering av området.
Området er vurdert som det best tenlege alternativ for nytt felles skuleanlegg på Valderøya.

Tilråding:
Eksisterande plan følgjast opp.

Vedlegg 2. Merknader med kommentarar

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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.

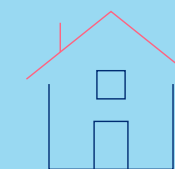
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ 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:

Jovegen 15, 6050 VALDERØYA. Gnr. 183, bnr. 969, i Giske kommune, oppdragsnr.: 1400260158
Megler: Julianne Sørheim, mobil: 98870691, e-post: julianne@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Anders Myking Waagan
Eiendomsmeglerfullmektig
MNEF/Partner
406 23 729
aw@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

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