PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

KOLVIKPARKEN 10

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Matrikkelrapport

Seksjonering

Byggetegning

Ferdigattest

Kart

Reguleringsplankart

Kommuneplankart

Reguleringsbestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KOLVIKPARKEN 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 22.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Helene Sætre.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kolvikparken 10, 6050 VALDERØYA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1996

GNR 183 BNR 882 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 1532 GISKE GRUNNKRETS VALDERHAUG

Verdivurdert til

2 600 000

-	2 600 000	38 806
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	- m²	- m²	44 m²	- m²	- m²
Byggeår						1996

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kolvikparken 24									
	93 m²	2011	2. etg	2 sov	27.11.2024	3 200 000	**3 325 000**	0	3 325 000	**35 753**
2	Kolvikparken 16									
	67 m²	1996	2. etg	2 sov	02.09.2026	2 700 000	**2 620 000**	0	2 620 000	**39 104**
3	Kolvikparken 16									
	67 m²	1996	2. etg	2 sov	30.04.2025	2 390 000	**2 390 000**	0	2 390 000	**35 672**
4	Måsemyrane 14									
	71 m²	2005	2. etg	2 sov	30.04.2026	2 700 000	**2 900 000**	0	2 900 000	**40 845**
5	Malnavegen 22									
	84 m²	2001	2. etg	2 sov	19.08.2024	2 800 000	**2 800 000**	0	2 800 000	**33 333**
6	Lisavegen 26									
	76 m²	2012	1. etg	2 sov	03.10.2025	2 990 000	**2 850 000**	0	2 850 000	**37 500**

Leiligheten er beliggende i Søre Skaret på Valderøya, med gangavstand til butikker, skole, barnehage og flotte turområder.

Leiligheten ligger i 1.etasje og inneholder:
Entré, gang, bad/vaskerom, bod, 2 soverom, stue og kjøkken.

Det medfølger parkeringsplass på felles asfaltert gårdsplass. El-bil ladet er montert.

Kjøkkenet har innredning fra byggeår med malte fronter. Benkeplate av laminat. Det er montert fliser på veggen over oppvaskkum og bak komfyr. Hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-fryseskap medfølger i handelen.

Leiligheten har parkettgulv i stue/kjøkken. Det er installert både vedovn og varmepumpe for god oppvarming. Fint gjennomlys i stua med vindusflater mot nordvest og sørøst. Det er plass til å møblere både med sofa- og spisegruppe.

Helfliset bad/vaskerom med dusjkabinett, toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv. Røropplegg består av kobberrør og avløpsrør av plast.

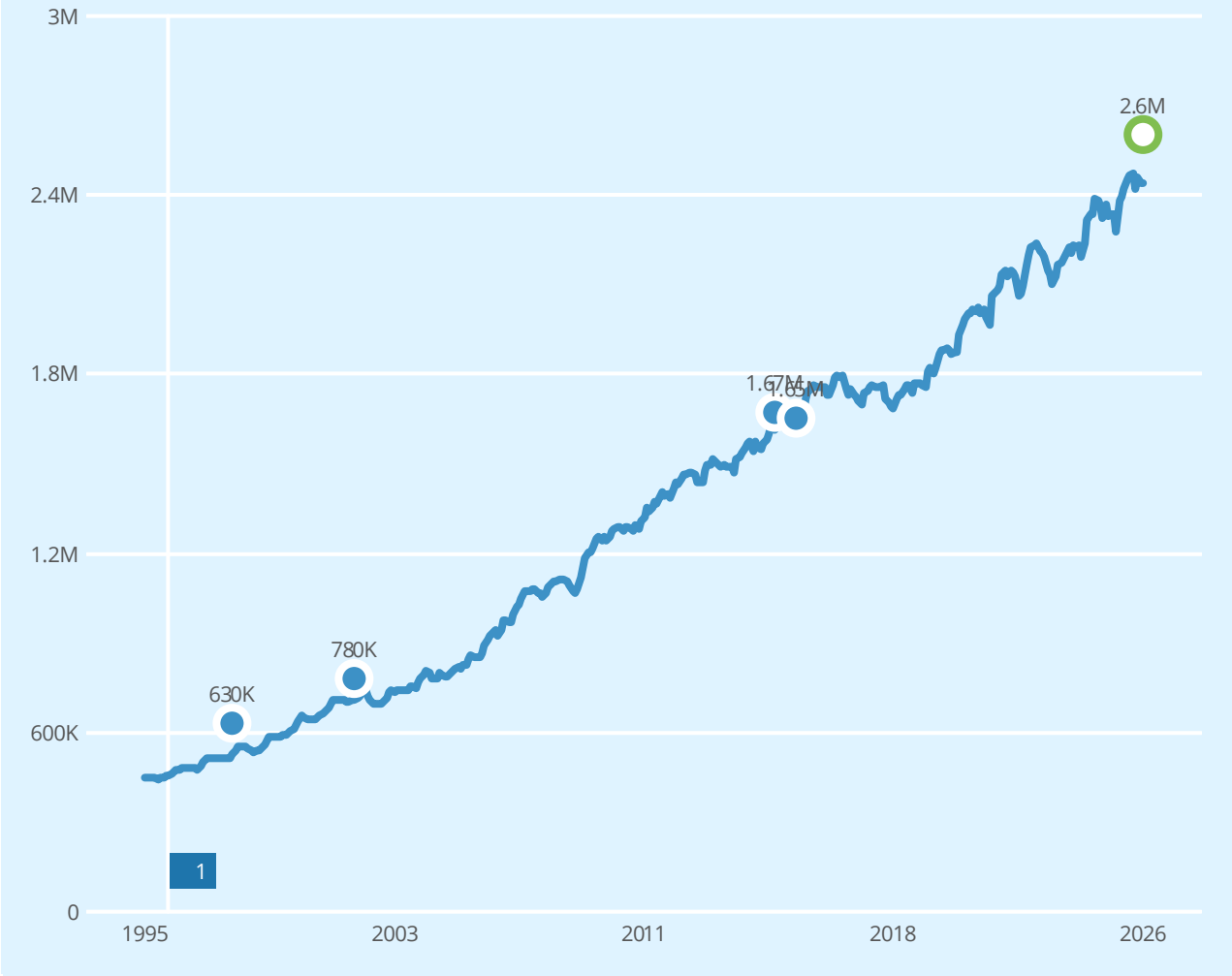
Leiligheten har to soverom. Hovedsoverom har god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Vinduet vender mot sørvest. Det er laminatgulv og på veggene er det malte plater. Det er montert en 3-dørs skyvedørsgarderobe. Soverom nr 2 med plass til seng og nattbord. Vinduet vender mot sørvest. Det er montert garderobeskap.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.11.2015	20.11.2015	23.12.2015	1 650 000	1 650 000	-	1 650 000	
10.03.2015		10.03.2015	-	1 670 000	-	1 670 000	
30.01.2002		30.01.2002	-	780 000	-	780 000	
11.03.1998		11.03.1998	-	630 000	-	630 000	
17.07.1996		17.07.1996	-	12 000	-	12 000	2
29.03.1996		29.03.1996	-	194 398	-	194 398	3

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 6050 VALDERØYA nå

2
leiligheter til salgs

3.2M
3.1M
3 000 000 Prisantydning i snitt
2.9M
2.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
13
dager

Leiligheter solgt i 6050 VALDERØYA siste 9 mnd

12
leiligheter solgt

4.1M
3.9M
3 818 000 Salgspris i snitt
3 689 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.3M

Solgt i snitt i løpet av
45
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

42 893 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

40 430 GISKE kommune i snitt siste 9 mnd

38 806 Kolvikparken 10 Totalpris 2 600 000



Eiendom

Adresse	**Kolvikparken 10, 6050 Valderøya**
Bygningstype	**Leilighet**
Kommune	**Giske**
Matrikkelnummer	**183 / 882 / 0 / 5**

Sak

Hjemmelshaver	**Jonathan Mulelid**
Oppdragsgiver	**Jonathan Mulelid**
Befaringsdato	**02.10.2026**
Rapportdato	**18.10.2026**
Rapportnr.	**3391BD4A**

Takstmann

Audun Bakkebø
Takstingeniør
Hovdevegen 70
6019 Ålesund
99323212
post@aalesundtakst.no

EIERSKIFTERAPPORT™

Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**2**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**4**
◆	**TG3**	Store avvik	**4**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**1**

1. Oppsummering / konklusjon

Oppsummering

Rapporten omfatter 4 punkt(er) med TG3, 4 med TG2 og 1 med TGIU. Hvilke punkter dette gjelder fremgår av «Oversikt – vesentlige funn» nedenfor, og fullstendig faglig vurdering står under det enkelte punktet i rapporten.

Signatur og dato

Befaringsdato	**02.10.2026**
Rapportdato	**18.10.2026**
Takstmann	**Audun Bakkebø**
Tittel	**Takstingeniør**

2. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Leiligheten er beliggende i Søre Skaret på Valderøya, med gangavstand til butikker, skole, barnehage og flotte turområder. Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder stue/kjøkken, gang, bad, vindfang, to soverom og bod.

Tomten er felles og tilhører sameiet. Det er parkering på sameiets grunn, med egen elbillader tilknyttet leiligheten. Eier har etablert en større terrasse mot sør på felles tomt.

Bygningen er en firemannsbolig oppført i to etasjer, med konstruksjon av trebrakker. Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag. Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med saltak, og fasadene har stående trekledning.
Det er registrert ventiler i ringmuren stedvis rundt bygningen. Dette indikerer at det trolig er etablert krypkjeller under deler av eller hele bygningen.

Utvendige forhold:
Yttertaket er tekket med deckraplater og er trolig fra byggeår.
Utvendig stående bordkledning.
Vinduer i leiligheten ble skiftet i 2026.

Innvendige forhold:
Leiligheten har parkettgulv i stue/kjøkken og gang. Parketten fremstår noe slitt. Soverommene har laminatgulv, mens vindfanget har flislagt gulv.
Vegger med tapetserte og malte overflater. Det er registrert sprekker, sår og stedvis utbulinger i overflatene, særlig på tapet i stuen. Overflatene fremstår som eldre og utdaterte.

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret, med senere malte fronter.

Badet er fra byggeåret og har flislagte gulv og vegger. Badet er utstyrt med gulvvarme, dusjkabinett, toalett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Røropplegg består av kobberrør og avløpsrør av plast.

Det er montert vedovn i stuen med steinplate på gulvet foran ovnen. Skorsteinen er flislagt.

Innvendige dører er profilerte og hvitmalte. Ytterdøren er hvit og glatt, med glassfelt.

Registrerte merknader:
Det er registrert enkelte knuste fliser på både gulv og vegger på badet.
Flere av de innvendige dørene er trege i bruk, og enkelte var vanskelige å lukke. Det anbefales justering av dørene.
Det er registrert stedvise råteskader i nedkant av utvendig trekledning, skadene er overmalt.

Anbefalte videre undersøkelser

Det er ikke fremvist noen godkjent søknad for terrassen.

Oversikt – vesentlige funn

Oversikten viser hvilke punkter som har TG3, TG2, TGIU og hvilke HMS-/sikkerhetsforhold som er registrert. Den fullstendige faglige vurderingen med årsak, risiko, konsekvens og anbefalt tiltak står under det enkelte punktet i rapporten.

TG3 – Store avvik (4)

1. Terrasse – Pga. mangelfull utførelse og innfesting av terrassekonstruksjonens understøtting. – Lav kostnad (0–100 000 kr)
2. Bad – Overflater – vegger og himling – Pga. Det er registrert knuste fliser på badet. Rørgjennomføringene er ikke utført i henhold til gjeldende krav for våtrom. – Lav kostnad (0–100 000 kr)
3. Bad – Overflater – gulv – Pga. knuste fliser og fallforhold ikke er helt iht. krav til våtrom. – Middels kostnad (100 000–300 000 kr)
4. Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Pga. alder på memebran. – Lav kostnad (0–100 000 kr)

TG2 – Vesentlige avvik (4)

1. Kjøkken – Pga. alder og bruksslitasje.
2. Innvendige vann- og avløpsrør – Røropplegg fra byggeår.
3. Ventilasjon – Ingen ventiler i rom for varig opphold.
4. Varmtvannsbereder – Bereder trolig fra byggeår.

TGIU – Ikke undersøkt (1)

1. Krypkjeller – Ikke tilkomst.

HMS / sikkerhetsforhold

1. Elektrisk anlegg

3. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Jonathan Mulelid**
Oppdragsgiver	**Jonathan Mulelid**
Befaringsdato	**02.10.2026**
Rapportdato	**18.10.2026**
Rapportnummer	**3391BD4A**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Kolvikparken 10, 6050 Valderøya**
Kommune	**Giske**
Matrikkelnummer	**183 / 882 / 0 / 5**
Bygningstype	**Leilighet**
Byggeår	**1996**
Kommentar til byggeår	

	Det er opplyst at bygningen er oppført av brakker som ble benyttet i forbindelse med vinter-OL på Lillehammer i 1994.
Eierform	**Selveier**
Tomteareal	**1974.1 m²**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

Oppvarming

- Luft-til-luft-varmepumpe
- Vedovn / peis

4. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Nei**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Nei**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Nei**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

Merknader

Egenerklæring 30.09.2026
Tegninger
Matrikkelrapport
Branntilsyn 2023
Eltilsyn 2016

5. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

6. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
1. etasje	67 m²	—	—	67 m²	
Sum hovedbygning	**67 m²**	**0 m²**	**0 m²**	**67 m²**	

TBA – terrasse- og balkongareal

Terrasse	**44 m² (oppmålt, Sørvendt)**
Sum TBA	**44 m²**
Merknad	**TBA inngår ikke i BRA-i, BRA-e, BRA-b eller samlet BRA.**

7. Opplysninger om innvendige rom

Beskrivelse

Stue, kjøkken, bad, gang, 2 soverom, vindfang og bod.

8. Våtrom

Beskrivelse – Bad

Badet er trolig fra byggeåret og har flislagte gulv og vegger. Badet er utstyrt med gulvvarme, dusjkabinett, toalett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.

Bad – samlet vurdering

Ikke vurdert

VURDERING

Det er registrert stedvise sprekker og knuste fliser på både gulv og vegger, samt borehull som er tekket med fugemasse og rørgjennomføringer som ikke er utført i henhold til dagens standard. Fallforholdene på gulvet er ikke helt iht dagens krav, og slukets alder og utførelse medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets tilstand. Det er opplyst at skadene på flisene kan ha oppstått i forbindelse med flytting eller oppføring av brakkene, men dette er ikke verifisert. På grunn av badets alder og registrerte avvik anbefales full rehabilitering. Inntil dette utføres, anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Bad – samlet vurdering – bilder



Bad – Overflater – vegger og himling TG3 – Store avvik

VURDERING
På grunn av badets alder og registrerte avvik bør full rehabilitering vurderes.

ÅRSAK
Det er registrert stedvise sprekker og borehull i veggfliser, rørgjennomføringer er ikke iht. dagens krav.

RISIKO
Registrerte forhold kan medføre risiko for at fukt trenger inn bak flisoverflaten. På et eldre bad kan dette øke risikoen for fuktrelaterte skader i underliggende konstruksjoner. Flisene er imidlertid ikke selve tettesjiktet, og sprekkene alene dokumenterer ikke lekkasje eller fuktskade.

KONSEKVENS
Det kan oppstå fuktpåvirkning og eventuelle skader i underliggende konstruksjoner dersom sprekkene er gjennomgående og tettesjiktet er svekket.

ANBEFALT TILTAK
Sprekker og rørgjennomføringer bør utbedres. På grunn av badets alder anbefales det å planlegge rehabilitering av våtrommet. Ved videre bruk bør det holdes økt oppmerksomhet på tegn til fukt, og dusjkabinett anbefales benyttet som i dag.

KOSTNADSKLASSE VED TG3
Lav kostnad (0–100 000 kr)

Bad – Overflater – vegger og himling – bilder



Oppsprukket fugemasse i rørgjennomføringer.

Bad – Overflater – gulv – Pga. knuste fliser og fallforhold ikke er helt iht. krav til våtrom. TG3 – Store avvik

VURDERING
På grunn av badets alder og registrerte avvik bør full rehabilitering vurderes. Lokal utskifting av fliser bør ikke utføres uten å vurdere risikoen for skade på tettesjiktet.

ÅRSAK
Det er registrert sprekker flere steder i gulvflisene. Fallforholdet på gulvet er ikke iht. dagens krav til fall på våtrom.

RISIKO
Sprekkdannelser i gulvfliser kan medføre risiko for fuktinntrengning dersom underliggende tettesjikt er skadet. Mangelfulle fallforhold kan føre til at vann blir stående på gulvet eller ikke ledes effektivt til sluket.

KONSEKVENS
Forholdene kan medføre økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom tettesjiktet ikke lenger er tett. Det er ikke dokumentert at sprekkene i seg selv har medført lekkasje.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales nærmere undersøkelser av gulvflisene og underliggende konstruksjon for å avklare årsaken til sprekkdannelsene og vurdere tilstanden til tettesjiktet. På grunn av badets alder og registrerte avvik bør full rehabilitering vurderes.

KOSTNADSKLASSE VED TG3
Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

Bad – Overflater – gulv – Pga. knuste fliser og fallforhold ikke er helt iht. krav til våtrom. – bilder


Knuste fliser bak toalettet


Knuste fliser i dusjhjørne

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Pga. alder på memebran. TG3 – Store avvik

VURDERING
Pga. alder på membran. Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for dette våtrommet.
Sluket er av eldre dato, og det er usikkerhet knyttet til materialtype, teknisk tilstand og til tettesjiktet mellom sluk og ev. slukmansjett/membran.

ÅRSAK
På grunn av badets alder må det påregnes at membran/tettesjikt nærmer seg eller har overskredet normal brukstid.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

RISIKO
På grunn av slukets alder og usikkerhet rundt materialtype og utførelse er det økt risiko for svekkelser og utette overganger mellom sluk og tettesjikt. Eldre slukløsninger kan også være vanskelig å kombinere med moderne membransystemer.

KONSEKVENS
Eventuelle utettheter ved sluket eller overgangen til tettesjiktet kan medføre vannlekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Skader kan utvikle seg over tid uten å være synlige fra overflaten.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales utskifting av sluk i forbindelse med full rehabilitering av badet.

KOSTNADSKLASSE VED TG3
Lav kostnad (0–100 000 kr)

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Pga. alder på memebran. – bilder



Bad – Ventilasjon Ikke vurdert

VURDERING
Det er montert ventil med avtrekksvifte i himlingen. For nærmere vurdering av ventilasjonsløsningen vises det til punkt 21 «Ventilasjon».

Bad – Sanitærutstyr og innredning Ikke vurdert

DETALJER
Ingen detaljer registrert.

Bad – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone Ikke vurdert

DETALJER
Ingen detaljer registrert.

Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner Ikke vurdert

VURDERING
Det er ikke boret hull i tilliggende konstruksjoner for fuktundersøkelse, da det ikke var tilkomst. Det er utført fuktkontroll av tilgjengelige overflater med egnet fuktmåleverktøy, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Konstruksjonene er ikke kontrollert innvendig, og eventuell fukt i skjulte konstruksjoner kan derfor ikke utelukkes.

Bad – Dokumentasjon for våtrom Ikke vurdert

DETALJER
Ingen detaljer registrert.

9. Kjøkken

Kjøkken – Pga. alder og bruksslitasje. TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Kjøkkeninnredning med glatte, malte fronter og laminat benkeplate. Det er integrert oppvaskmaskin og nisje for komfyr. Innredningen fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.
Det er registrert fuktskader i parketten foran oppvaskmaskinen og ved kjøleskapet. Gulvet var tørt på befaringsdagen, men tidligere fuktpåvirkning har medført varige skader i parketten.

ÅRSAK
Eldre kjøkkeninnredning. Slitasje på overflater, hengsler, skuffer og innfestinger.

RISIKO
Dette kan medføre redusert funksjon og stabilitet. Det må påregnes økt behov for vedlikehold og utskifting av enkelte komponenter over tid.

KONSEKVENS
Redusert brukervennlighet, treg eller mangelfull funksjon i skuffer og hengsler

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales normalt vedlikehold og løpende kontroll av vanninstallasjoner og tilkoblinger til oppvaskmaskin. Utskifting av kjøkkeninnredningen vurderes etter behov og ønsket standard. Det er registrert noe slark i noen hengsler på skapdører.

Kjøkken – Pga. alder og bruksslitasje. – bilder



10. Toalettrom

Ingen registreringer.

11. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Ingen registreringer.

12. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Ingen registreringer.

13. Loft (innredet loftetasjerom)

Ingen registreringer.

14. Krypkjeller

1. Ikke tilkomst. TGIU – Ikke undersøkt

VURDERING
Det er registrert ventiler i ringmur, noe som tyder på at det kan være kryprom under bygningen. Kryprommet var ikke tilgjengelig for inspeksjon, og konstruksjonens oppbygning og tilstand kunne derfor ikke verifiseres. Kryprom kan være utsatt for fukt- og kondensproblematikk dersom ventileringen er utilstrekkelig eller fuktforholdene i grunnen er ugunstige. Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til eventuell fukt, råte, soppvekst og skadedyr.

15. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Ingen registreringer.

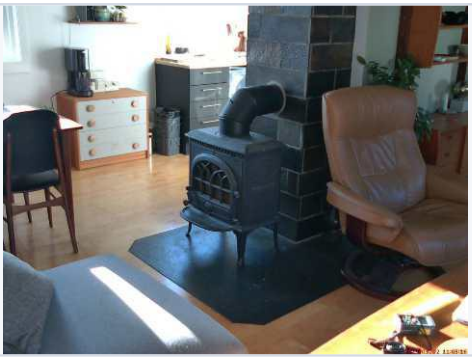
16. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Ildsted TG1 – Svake avvik

VURDERING
Montert vedovn i stue med steinplate under, flislagt skorstein og montert sotluke mot kjøkken.

ANBEFALT TILTAK
Tilstandsgrad 1 med hensyn på:
Fremvist branntilsyn- /brannførebyggande tiltak 18.08.2023
"Det vart under siste tilsyn ikkje funne avvik eller feil som aukar risikoen for brann vesentleg"
Det bemerkes at det er kommunens brann- og feiervesen som fører tilsyn og vurderer brannsikkerheten ved ildsteder. Eventuelle spørsmål om godkjenning og krav til sikkerhetsavstander bør avklares med kommunen.

Ildsted – bilder



17. Innvendige vann- og avløpsrør

1. Røropplegg fra byggeår. TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Vannrør og avløpsrør er fra byggeåret. Vannrørene er utført i kobber, mens avløpsrørene er av plast. Sluket på badet er av metall, trolig aluminium eller lignende materiale. Nøyaktig materialtype og slukets utførelse har ikke latt seg fastslå ved visuell inspeksjon.

ÅRSAK
Vann- og avløpsinstallasjonene er fra byggeåret og har oppnådd en alder som gir økt risiko for funksjonssvikt. Slukets materialtype, tilstand og tilkobling til tettesjiktet er ikke tilstrekkelig avklart. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og type materialer.

RISIKO
Vann- og avløpsinstallasjonene har oppnådd en betydelig alder, noe som medfører økt risiko for slitasje, korrosjon og lekkasjer.

KONSEKVENS
Eventuelle lekkasjer fra vannrør, avløpsrør eller sluk kan føre til fuktskader i tilstøtende og underliggende konstruksjoner. Skjulte lekkasjer kan utvikle seg over tid før de blir synlige.

ANBEFALT TILTAK
På grunn av installasjonenes alder bør utskifting av vann- og avløpsrør samt sluk vurderes i forbindelse med eventuell rehabilitering av badet.

1. Røropplegg fra byggeår. – bilder



Under kjøkkenvask

18. Varmtvannsbereder

1. Bereder trolig fra byggeår. TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Varmtvannsberederen er av eldre dato og antas å være fra byggeåret. Berederen er plassert under servantinnredningen. Under berederen er det betonggulv, men det er ikke etablert løsning for oppsamling eller avledning av eventuelt lekkasjevann til sluk. Vann fra sikkerhetsventilen (overtrykksventilen) er ledet direkte til avløpsrør.

ÅRSAK
Begrunnelse: Varmtvannsberederen er av eldre dato, og det mangler løsning for oppsamling og avledning av eventuelt lekkasjevann

RISIKO
Berederens alder medfører økt risiko for korrosjon, lekkasje og funksjonssvikt.

KONSEKVENS
Ved en eventuell lekkasje fra berederen kan vann bli stående på gulvet og trenge inn i tilliggende konstruksjoner, da lekkasjevannet ikke ledes til sluk.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å etablere en egnet løsning for oppsamling og synliggjøring av lekkasjevann, med sikker avledning til sluk eller annet egnet avløp.

1. Bereder trolig fra byggeår. – bilder



Bereder plasser under innredningen på badet.

19. Vannbåren varme

Ingen registreringer.

20. Varmesentraler

1. Varmepumpe Ikke vurdert

VURDERING

Varmepumpe er plassert i stuen. Produksjonsår september 2023.

1. Varmepumpe – bilder



Varmepumpe plassert oppe på vegg.

21. Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventil på bad og kjøkkenventilator med avtrekk. For øvrig er det ikke registrert ventiler for tilluft eller annen mekanisk ventilasjon i oppholdsrom. Luftutskifting synes i hovedsak å være basert på utlufting gjennom vinduer.

1. Ingen ventiler i rom for varig opphold. TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Ventilasjonsløsningen fremstår som begrenset, med manglende registrerte tilluftsventiler i oppholdsrom og soverom. Forholdet medføre redusert luftutskifting og økt risiko for fuktproblemer.

ÅRSAK
Manglende registrerte tilluftsventiler i oppholdsrom og soverom. Det mangler også luftespalte under dør til badet.

RISIKO
Begrenset tilgang på friskluft og mangelfull luftutskifting kan medføre redusert ventilasjon i boligen. Dette kan føre til økt fuktbelastning, kondens og dårligere inneklima.

KONSEKVENS
Utilstrekkelig ventilasjon kan over tid føre til kondens på kalde overflater, risiko for muggvekst og redusert luftkvalitet innendørs.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluftsventiler i oppholdsrom og soverom. Inntil dette eventuelt utføres, anbefales regelmessig lufting ved å sette vinduer i luftestilling, for å sikre nødvendig luftutskifting i boligen.

22. Yttervegg

Yttervegg inngår i byggets fellesareal/fellesdeler og er ikke gjenstand for ordinær teknisk tilstandsvurdering for boenheten. Registrerte opplysninger nedenfor er tatt med til orientering.

1. Registrering Ikke vurdert

DETALJER
Ingen detaljer registrert.

23. Vinduer og ytterdører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags isolerglass og rammer av tre. Vinduene er nye i 2026. Ytterdør med glassfelt

1. Registrering TG1 – Svake avvik

VURDERING
Nye vinduer i 2026.

24. Yttertak

Yttertak inngår i byggets fellesareal/fellesdeler og er ikke gjenstand for ordinær teknisk tilstandsvurdering for boenheten. Registrerte opplysninger nedenfor er tatt med til orientering.

Beskrivelse
Yttertaket er tekket med decra-takplater. Taktekkingens tilstand er ikke vurdert, da yttertaket inngår i sameiets fellesareal. Det anbefales å innhente opplysninger fra sameiet om takets alder og vedlikehold.

25. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Ingen registreringer.

26. Terrasser og platting på terreng

Beskrivelse – Terrasse
Terrassen er oppført med bjelkelag belagt med terrassebord, rekkverk av tre og understøtting av tresøyler. Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen. Understøttingen er utført med 2" × 4" søyler som står direkte på punktfundamenter av betong, uten tilfredsstillende innfesting mot underlaget eller i overgangen mot terrassekonstruksjonen. Utførelsen fremstår ikke som fagmessig tilfredsstillende.

Terrasse TG3 – Store avvik

VURDERING
Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen samt mangelfull utførelse og innfesting av terrassekonstruksjonens understøtting. Forholdene medfører risiko for fuktpåvirkning og redusert stabilitet. Det kan ikke utelukkes at understøttingen og/eller de bærende konstruksjonene er underdimensjonert. Dette må avklares gjennom nærmere undersøkelser og konstruksjonsberegninger.

ÅRSAK
Understøttingen fremstår som mangelfullt utført, med tresøyler plassert direkte på betong og uten tilfredsstillende forankring. konstruksjonen ikke er tilstrekkelig tilpasset krav til fuktsikring og stabilitet. Overflateslitasjen skyldes vær- og fuktpåvirkning over tid.

RISIKO
Direkte kontakt mellom treverk og betong medfører stor risiko for fuktopptak. Det bemerkes at ikke samtlige støtter er inspisert, og det kan derfor ikke utelukkes at det også har forekommet råteskader eller andre fuktrelaterte skader på støtter som ikke er undersøkt. Tilstrekkelig forankring av terrassekonstruksjonen er viktig for å sikre stabilitet og motstå vindbelastninger. Mangelfull forankring kan medføre at konstruksjonen forskyves eller løftes ved kraftig vind.

KONSEKVENS
Råteskader i treverket og svekket stabilitet i terrassen.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å utbedre understøttingen slik at denne får tilfredsstillende bæreevne og stabilitet. Tresøyler bør plasseres på egnede fundamenter og monteres med beslag som sikrer nødvendig avstand til betong og terreng, samt forsvarlig innfesting mot fundament og terrassekonstruksjon. Slitte overflater bør overflatebehandles.
For å oppnå TG 1 må understøttingen av terrassen utbedres, og terrassen må overflatebehandles.

KOSTNADSKLASSE VED TG3
Lav kostnad (0–100 000 kr)

Terrasse – bilder





Understøttin er ikke fagmessig utført

27. Byggegrunn

Ingen registreringer.

28. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Ingen registreringer.

29. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Ingen registreringer.

30. Andre forhold innvendig

Ingen registreringer.

31. Andre forhold utvendig

Ingen registreringer.

32. Terreng

Ingen registreringer.

33. Støttemur / forstøtningsmur

Ingen registreringer.

34. Byggets yttervegg (fellesareal)

Beskrivelse

Ytterveggene har stående bordkledning. Det er registrert stedvise råteskader i nedre del av kledningen. Skadene er overmalt, og omfanget av råteskadene kan derfor være større enn det som er synlig ved befaringen.

Samtidig bør årsaken til fuktbelastningen avklares, og detaljer ved nedre del av kledningen kontrolleres med hensyn til avstand til terreng, sprutvann og ventilering.

Råteskadet kledning har redusert motstandsdyktighet mot fukt og ytre påkjenninger. Dersom fuktbelastningen vedvarer, er det risiko for videre nedbrytning av kledningen og eventuell fuktpåvirkning av bakenforliggende konstruksjoner.

Det anbefales å undersøke omfanget av råteskadene nærmere og skifte ut skadde kledningsbord. Eventuelle følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner bør undersøkes ved behov.

1. Registrering — **Ikke vurdert**

DETALJER
Ingen detaljer registrert.

1. Registrering – bilder



Råteskader i nedre del av stående bordkledning.



35. Byggets yttertak (fellesareal)

1. Registrering Ikke vurdert

DETALJER
Ingen detaljer registrert.

Forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Disse punktene vurderes ikke med tilstandsgrad. De beskrives som observasjon, konsekvens og anbefalt tiltak.

36. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Sikringsskap med automatsikringer.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanse/autorisasjonsområde.

Bilder



37. Branntekniske forhold

Ingen observasjoner registrert.

38. Lyd- og støyforhold

Ingen observasjoner registrert.

39. Innvendige trapper

Ingen observasjoner registrert.

40. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ingen observasjoner registrert.

41. Radon

Ingen observasjoner registrert.

42. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Ingen observasjoner registrert.

43. Teknisk verdi (valgfri tilleggsmodul)

Teknisk verdi

Normal byggekostnad (kr)	**3 300 000**
Fradrag for alder og elde (kr eller %)	**600 000**
Fradrag for utidsmessighet (kr)	**—**
Teknisk verdi bygning (kr)	**2 700 000**
Tomteverdi (kr)	**500 000**
Sum teknisk verdi (kr)	**3 200 000**

Merknad / grunnlag

Markedsverdien er satt utfra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet. Beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Teknisk verdi er en valgfri tilleggsmodul og inngår ikke i minimumsrapporten etter avhendingsloven med forskrift.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ålesund	Oppdragsnr.	313260199
Addresse	Kolvikparken 10		
Postnr.	6050	Sted	VALDERØYA
Selgers navn	Jonathan Mulelid		
Selgers navn	Elise Larsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

desember 2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10år og 10mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Venter på svar

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen fliser på gulvet er sprukket. På det gamle baderomsvinduet var det antydning til litt mugg. Vinduet er byttet.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet vindu i 2026. Satt inn nytt dusjkabinett i 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Eier

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Seks vinduer ble byttet i 2026 av eier. Soveromsvinduet byttet et par år før av eier.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier har byttet vinduene.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært og ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert automatisk strømmåler, 14.08.2017. Kursopplegg til el-billader og dobbel stikkontakt (ute), 12.01.2022

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Mørenett AS har utført installasjon av automatisk strømmåler. Møre Elektroservice har innstallert el-billader og dobbel stikkonktakt.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet varmepumpe november 2023.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Byttet av Alfa Miljø AS.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Byttet vinduer. De gamle var med sprosser. De nye uten. Tidligere eier bygget terrasse utenfor.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe antydning til mugg på det tidligere baderomsvinduet.

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	16.10.2026
Signert av	*Jonathan Mulelid*
Signert av	*Elise Larsen*

Initialer selger:
J M
E L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Kolvikparken 10, 6050 VALDERØYA**	
Dato for energimerking **22.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372630**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **17119885**
Gårdsnummer **183**	Bruksnummer **882**
Seksjonsnummer **5**	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 referanseklima 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 **1996**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **171,44**

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	30.04.1996	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/8	Bruk av grunn	( )

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

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MULELID JONATHAN F150992*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	KOLVIKPARKEN 10 6050 VALDERØYA	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kolvikparken 10	H0101	183/882/0/5	65	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Kolvikparken 10

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6050 VALDERØYA	Kirkesogn	08040802 Valderøy
Grunnkrets	203 Valderhaug	Tettsted	6168 Nordstrand
Valgkrets	3 VALDERØY KRINS		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	17119885		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	09.07.1996

1: Bygning 17119885: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 09.07.1996

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	260
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	260
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	10.11.1995	15.12.1995	
Igangsettingstillatelse	01.03.1996	16.04.1996	
Tatt i bruk	09.07.1996	05.04.2001	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kolvikparken 10	H0101	183/882/0/5	65	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	130	0	130	0	0	0
H01	2	130	0	130	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 183/882

Bruksnavn		Beregnet areal	1974.1
Etablert dato	19.07.1990	Historisk oppgitt areal	1974,5
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6934123.73	351801.81	0	Ja	1974.1	

Returneres til:

EiendomsConsult Ålesund AS
Postboks 710 Sentrum
6001 Ålesund

REGISTRERT SUNNMØRE SORENSKRIVEREMBETE
30 APR 1996
DAGBOKNR. 5758

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1532	Giske	183	882	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
974355744	Møre Totalprosjekt A/S	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	1	11			21			31			41			51		
2	B	1	12			22			32			42			52		
3	B	1	13			23											
4	B	1	14			24											
5	B	1	15			25											
6	B	1	16			26											
7	B	1	17			27											
8	B	1	18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 8 = nevner: 8

Doknr: 5758 Tinglyst: 30.04.1996 Emb. 058
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Det er opprettet sameieavtale.

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forla - Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-91

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Giske, 12/11 - 1996	Møre Totalprosjekt AS v/ Torbjørn Torske

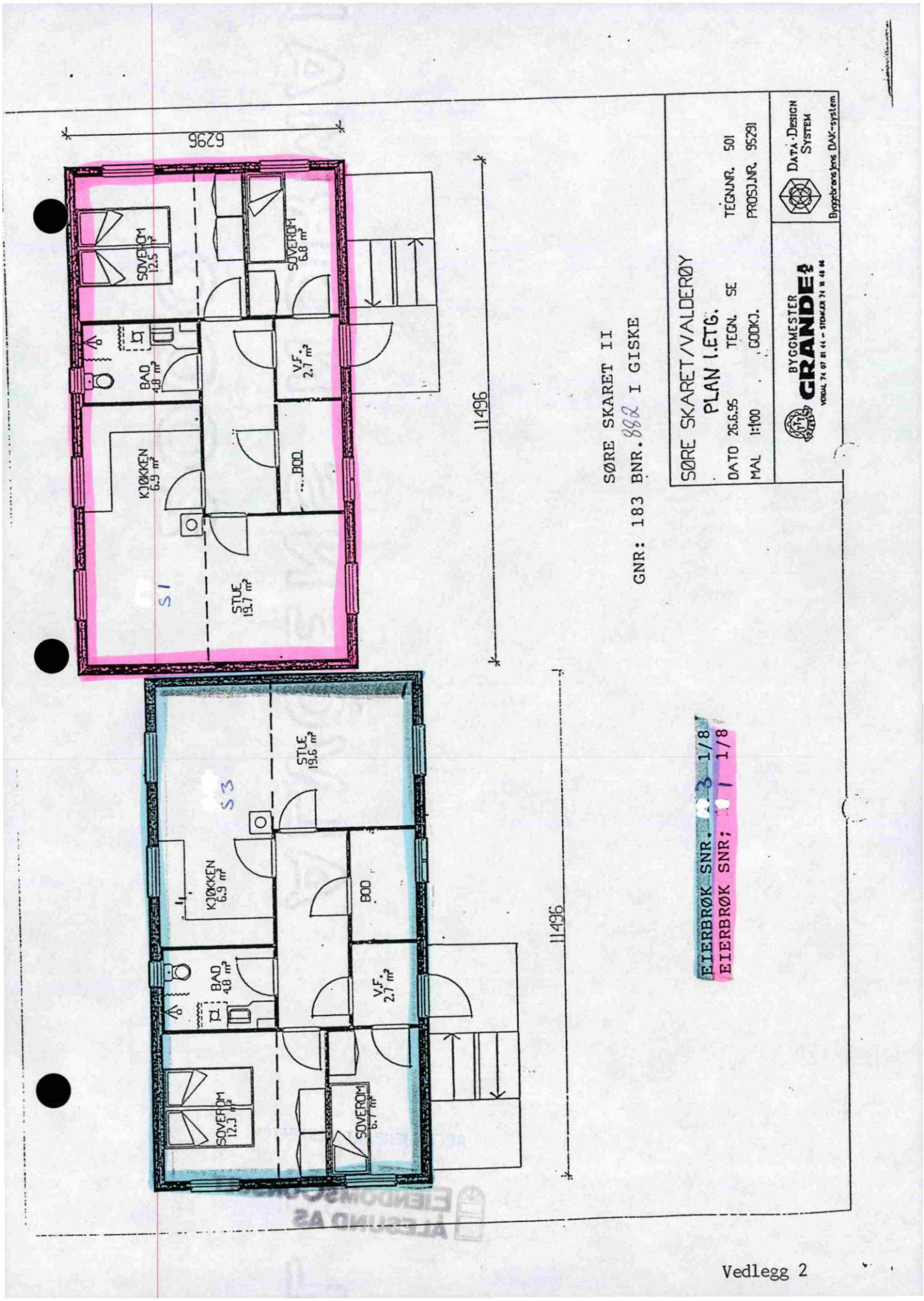
Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

RETT GJENGIVELSE BEKREFTES:
EIENDOMSCONSULT ÅLESUND AS

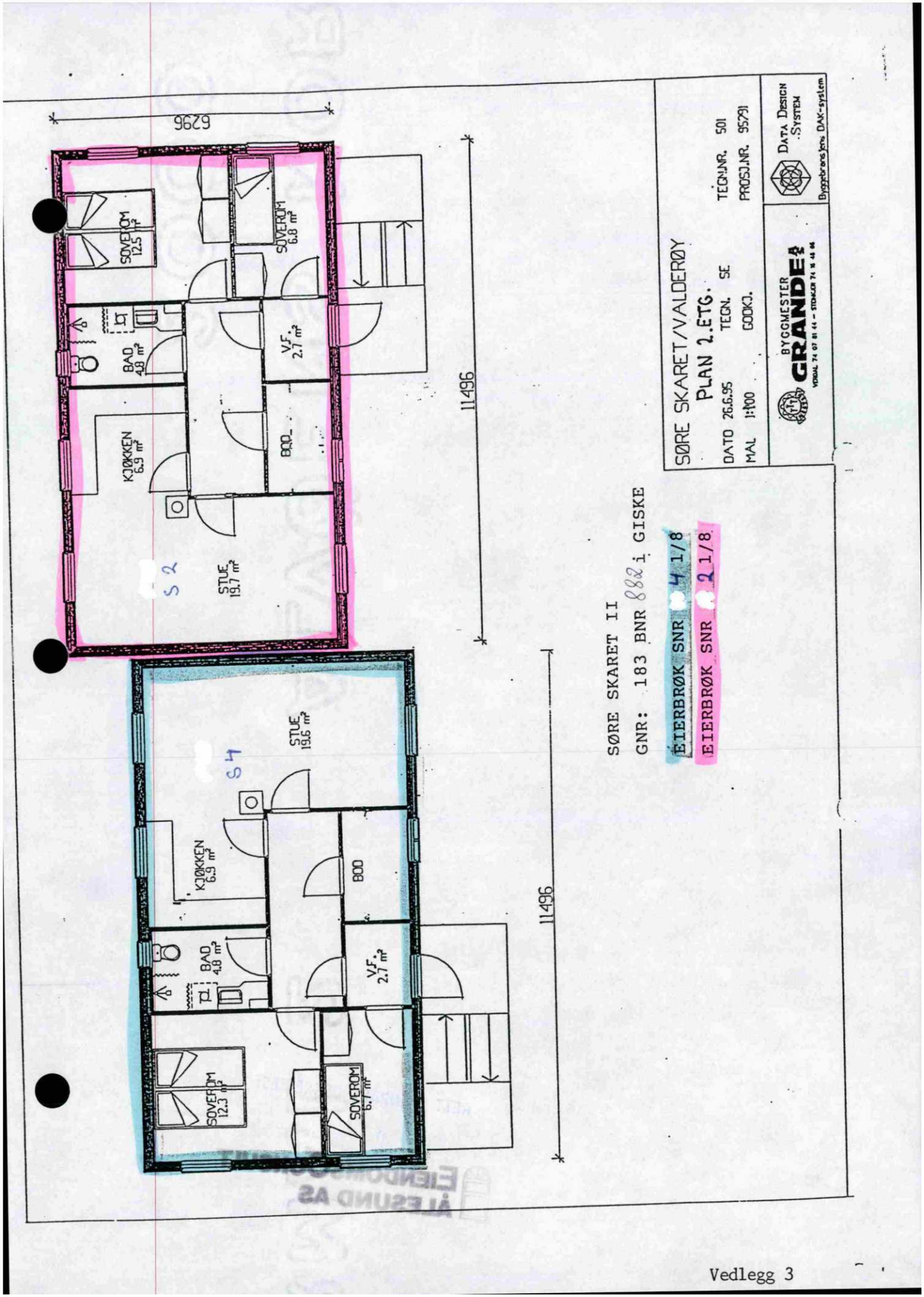

183/373.425
183/281
183/35
183/292
183/380
183/305
183/882
183/882
183/739
183/825
183/826
183/171,230
183/749
183/170
183/195
183/229
183/739
183/32
183/932
183/459
183/70
183/929
183/739
183/764
183/705
SØRE SKARET II
GNR. 183 BNR. 882
Vedlegg 1

ORIGINAL ÅLVO(E)
2000

RETT GJENPART BEKREFTES:
EIENDOMSCONSULT ÅLESUND AS

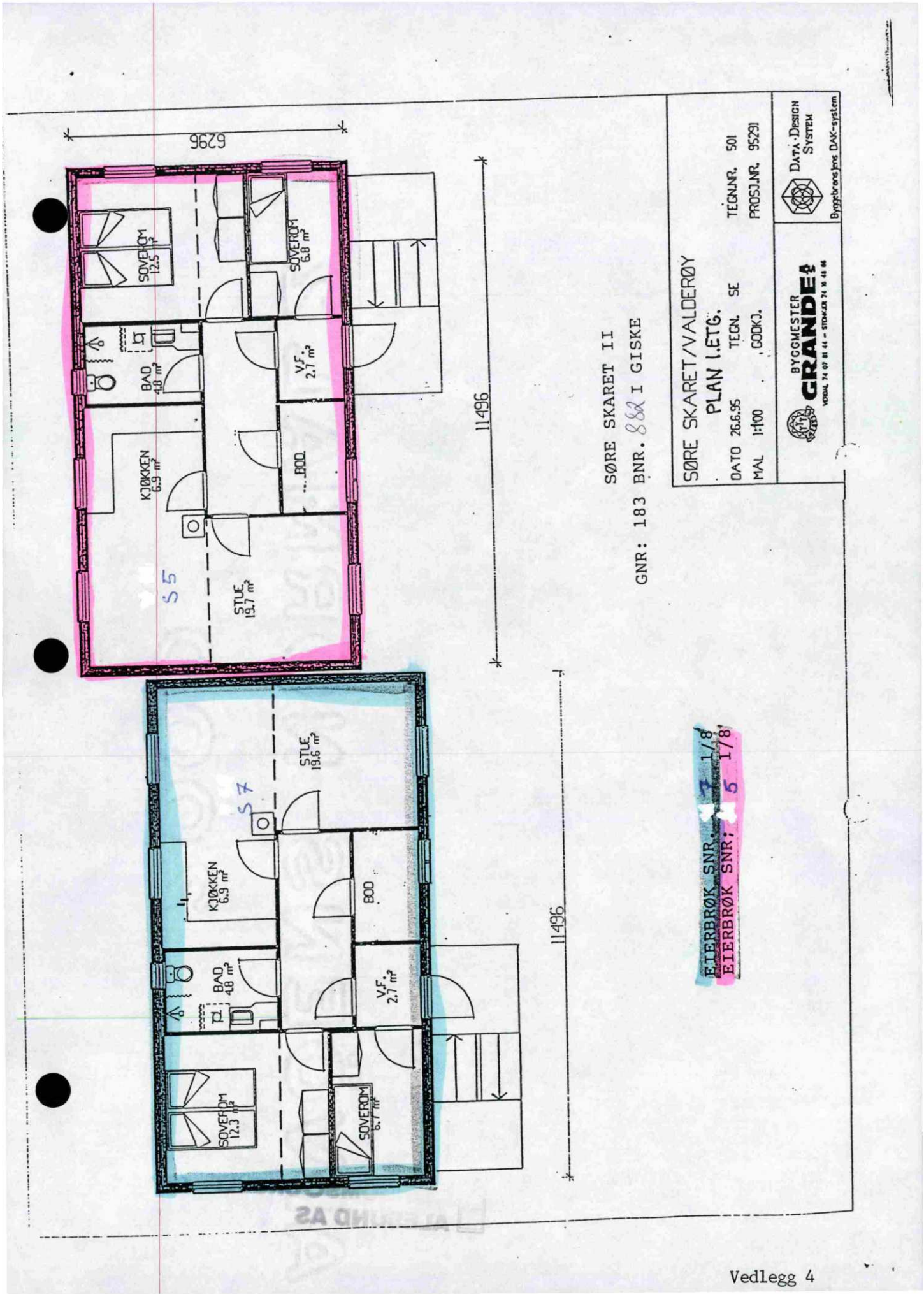

6296
11496
SOVEROM 12.5 m²
SOVEROM 6.8 m²
BAD 4.8 m²
V.F. 2.7 m²
KJØKKEN 6.9 m²
BOD
STUE 19.7 m²
S1
STUE 19.6 m²
S3
KJØKKEN 6.9 m²
BAD 4.8 m²
V.F. 2.7 m²
BOD
SOVEROM 12.3 m²
SOVEROM 6.7 m²
11496
SØRE SKARET II
GNR: 183 BNR. 882 I GISKE
SØRE SKARET/VALDERØY
PLAN 1.ETG.
DATO 26.6.95
MÅL 1:100
TEGN. SE
GODKJ.
TEGN.NR. 501
PROSJ.NR. 95291
BYGGMESTER GRANDE
DATA-DESIGN SYSTEM
Byggebransjens DAK-system
EIERBRØK SNR.: 3 1/8
EIERBRØK SNR.: 1 1/8
EIENDOMSCONSULT ÅLESUND AS
Vedlegg 2

RETT GJENPART BEKREFTES:
EIENDOMSCONSULT ÅLESUND AS

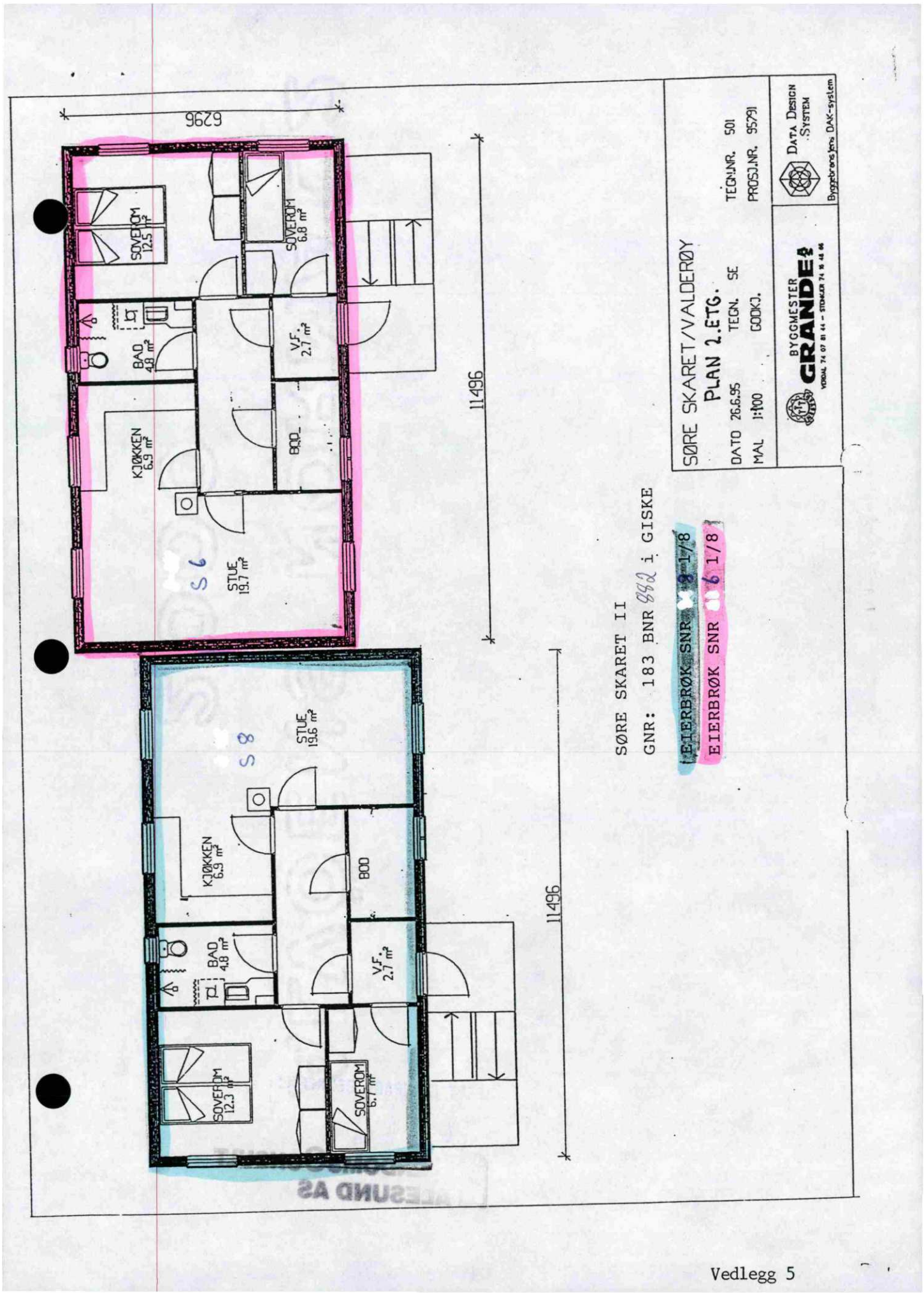

6296
11496
11496
SOVEROM 12.5 m²
SOVEROM 6.8 m²
BAD 4.8 m²
V.F. 2.7 m²
KJØKKEN 6.9 m²
BOD
STUE 19.7 m²
S 2
STUE 19.6 m²
S 4
KJØKKEN 6.9 m²
BOD
BAD 4.8 m²
V.F. 2.7 m²
SOVEROM 12.3 m²
SOVEROM 6.7 m²
SØRE SKARET II
GNR: 183 BNR 882 i GISKE
EIERBRØK SNR 4 1/8
EIERBRØK SNR 2 1/8
SØRE SKARET/VALDERØY
PLAN 2.ETG.
DATO 26.6.95
MAL 1:100
TEGN. SE
GODKJ.
TEGN.NR. 501
PROSJ.NR. 95291
BYGGMESTER GRANDE
DATA DESIGN SYSTEM
Byggebransjens DAK-system
Vedlegg 3

ALVO ENSOO 2000

RETT GJENPART BEKREFTES:
EIENDOMSCONSULT ÅLESUND AS


6296
11496
11496
SØRE SKARET II
GNR: 183 BNR. 88 I GISKE
SØRE SKARET/VALDERØY
PLAN 1.ETG.
DATO 26.6.95
TEGN. SE
TEGN.NR. 501
MÅL 1:100
KODJ.
PROSJ.NR. 95291
BYGGMESTER GRANDE
DATA-DESIGN SYSTEM
Byggebeskrivelse DAK-system
SOVEROM 12.5 m²
BAD 4.8 m²
SOVEROM 6.8 m²
V.F. 2.7 m²
KJØKKEN 6.9 m²
BOD
STUE 19.7 m²
S5
STUE 19.6 m²
S7
KJØKKEN 6.9 m²
BOD
BAD 4.8 m²
V.F. 2.7 m²
SOVEROM 12.3 m²
SOVEROM 6.7 m²
EIERBRØK SNR.: 7 1/8
EIERBRØK SNR.: 5 1/8
Vedlegg 4

RETT GJENPART BEKREFTES
EIENDOMSCONSULT ÅLESUND AS


6296
11496
11496
SOVEROM 12.5 m²
SOVEROM 6.8 m²
BAD 4.8 m²
VF 2.7 m²
KJØKKEN 6.9 m²
BOD
STUE 19.7 m²
S 6
STUE 19.6 m²
S 8
KJØKKEN 6.9 m²
BAD 4.8 m²
BOD
VF 2.7 m²
SOVEROM 12.3 m²
SOVEROM 6.7 m²
SØRE SKARET II
GNR: 183 BNR 992 i GISKE
EIERBRØK SNR 2 1/8
EIERBRØK SNR 6 1/8
SØRE SKARET/VALDERØY
PLAN 2.ETG.
DATO 26.6.95
MÅL 1:100
TEGN. SE
GODKJ.
TEGN.NR. 501
PROSJ.NR. 95791
BYGGMESTER GRANDE
DATA DESIGN SYSTEM
Byggebransjens DAK-system

Vedlegg 5

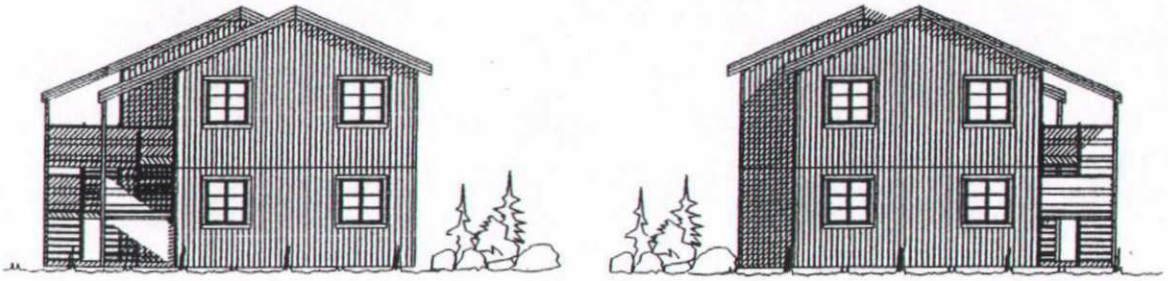
REST GJENGART BEKREFTES:

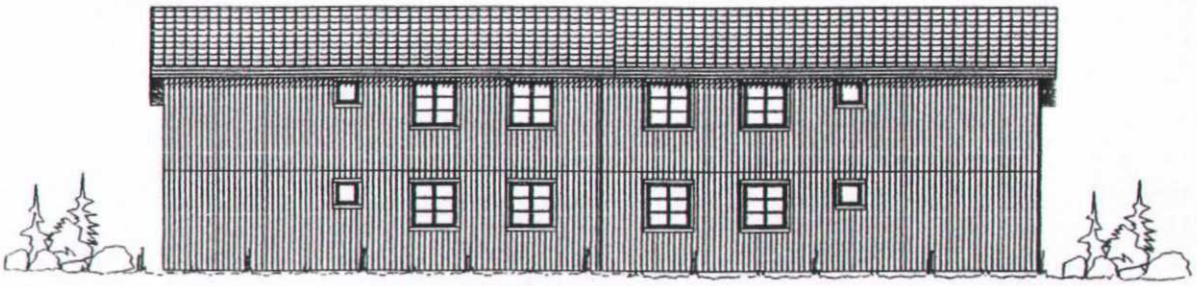
EIENDOMSCONSULT
ÅLESUND AS

Scanna 19.05.2010 10:16

E-1.







TEGNINGA GODKJENT AV
GISKE BYGNINGSRÅD
10/5/95
Giske bygningsråd
R.J.Stromsheim

FASADER

DATO 26.6.95	TEGN. SE	TEGN.NR. 501
MÅL 1:200	GODKJ.	PROSJ.NR. 95291

NORDSTRAND ENTREPRENØR AS

DATA DESIGN SYSTEM
Byggebransjens DAK-system

Trykt på sjølvkopierande papir

Kommune

GISKE

Mellombels bruksløyve

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Meldar (namn, adresse)

Nordstrand Entreprenør A/S

6050 VALDERØY

Byggherre (namn, adresse)

Møre totalprosjekt A/S
c/o Nordstrand Entreprenør

6050 VALDERØY

Mellombels bruksløyve er gitt for

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Søre Skaret, Valderøy	183	882		

Spesifikasjon

Dato for søknad	Kva slag arbeid	Kva slag bygg
250995	Nybygg	Bustadhus

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Sak nr.
Teknisk hovudutval	10.10.95	105/95
	06.12.95	122/95
	30.01.96	3/96

Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl. § 99 vert med dette mellombels bruksløyve gitt for:

[x] heile bygget

[ ] følgjande del av bygget: Hus nr 9-10-11-12

Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført

Merknader

- Utvendig tilkomstvegar med rampe og parkeringsplasser skal opparbeidast ferdig i samsvar med planer.
- Eldstad er ikkje montert og feieluke må justerast før pipe kan nyttast.
- Om omn skal takast i bruk, skal den meldast til og godkjennast av brannsyn/feiar.
- Div. arbeid utvendig står att på bygget, dette skal ordnast straks.

- Tilkomst og avkøyrsle endra etter søknad frå utbyggar. Sit.plan av 20.11.95 seinare endra den 06.04.96 på grunn av høgdeforskjell og plassering av parkeringsplasser for husa.
  * Event. må der murast ein kant mot veg.

Bygningsnr. 17119885

Dette arbeidet må vere fullført innan (dato)

Underskrift

Stad	Stempel/underskrift
Valderøy	Ole Bjørn Molnes Ole Bjørn Molnes avd.ing.
Dato: 17.04.96	Giske Kommune Bygningskontrollen

Kopi sendt til

	Namn	Adresse
[x] ansvarshavande	Eldar Nordstrand, 6050 VALDERØY	
[x] andre	Feiaren i Giske, her	

K-blankett 5138 N Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-92

Utskriftsdato: 30.09.2026

Eiendomskart for eiendom 1532 - 183/882//5



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 974,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6934123,73	**Øst**	351801,81	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6934099,96	351769,54	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,80	
2	6934129,34	351790	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,80	
3	6934151,67	351805,56	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,22	
4	6934153,11	351817,41	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,47	8,05
5	6934140,25	351828,67	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,14	66,28
6	6934126,68	351826,35	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,18	10,18
7	6934112,46	351811,92	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,32	73,46
8	6934109,17	351809,53	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,07	
9	6934084,17	351792,42	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,29	

GISKE KOMMUNE
REGULERINGSFØRESEGNER I TILKNYTING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKARET, VALDERØY



FELLESFØRESEGNER

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innanfor reguleringsgrensa skal bygningane plasserast slik som vist på planen innanfor dei innteikna byggeliner.

§ 2

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

§ 3

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

Farge på husa skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 4

Bustadhusa skal vere frittliggande på ei høgd, eller ei høgd og sokkelhøgd der terrenget etter bygningsrådet sitt skjøn tilseier det med utnyttingsgrad på inntil 25 % av tomtearealet.

§ 5

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

§ 6

Bygningsrådet kan krevje at utvendige tørkeplassar skal skjermast og der det høver byggjast saman med hovedhuset eller garasje/carport.

§ 7

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

§ 8

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

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

§ 9

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

§ 10

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

§ 11

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

§ 12

Det kan ikkje opprettast privat enkel avkøyrsel frå fylkesvegen, frå gate 7 og frå gate 1 frå fylkesvegen til kryss 150 m lenger vest.

FØRESEGNER FOR OMRÅDE BG, BUSTADER I GRUPPE

§ 13

I dette området skal det byggast frittliggande bustader, knytt med køyrbare gangvegar til felles garasje/parkeringsanlegg. Miljøet i feltet skal vere bilfritt. Køyring fram til dei einskilde bustadane, skal berre vere tillatt for naudsynte transportar.

§ 14

I fellesanlegg skal bustadane ha kvar sin garasje eller carport. I tillegg til desse skal planen vise parkering for gjestar, - tilsaman 1,25 plassar for kvart husvære.
Dersom utnyttingsgraden blir høgare enn vist på illustrasjonsplanen - så må parkeringsanlegget utvidast tilsvarande inn i feltet.

§ 15

Kvar bustad skal ha eiga tomt, som kan avgrensast med gjerde. Gjerder skal ha same utforming, materiale og farge.
Bustadane grupperer rundt eit fellesareal som skal nyttast til leik og sport.

§ 16

Bustadane kan vere ulike i planløysing, men vise slektskap i utforming, detaljar, materialval og fargar.

FØRESEGNER FOR GARASJEANLEGG

§ 17

Dette er i planen avsett for garasjer oppført i gruppe. Kvar eining skal vere brutto 3 m brei.
Det kan oppførast garasjar eller carportar etter ein samla plan.
Føresegner i § 16 gjeld også for parkeringsbygg.

GENERELT

§ 18

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

§ 19

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

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

Stadfesta i Molde
29.04.83

Magne Nerland
førstekonsulent

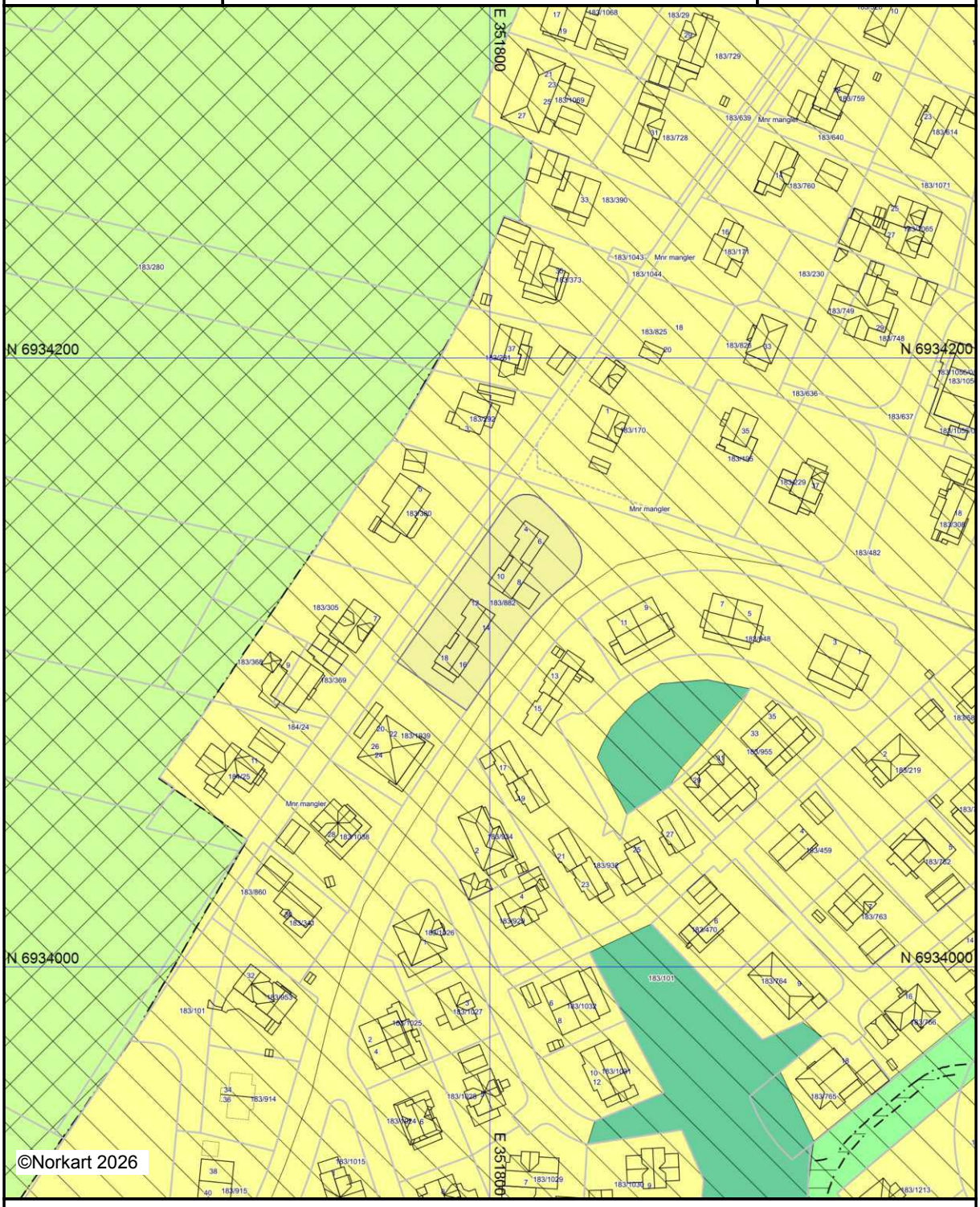
Giske kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 183/882/0/5
Adresse: Kolvikparken 10
Dato: 30.09.2026
Målestokk: 1:2000

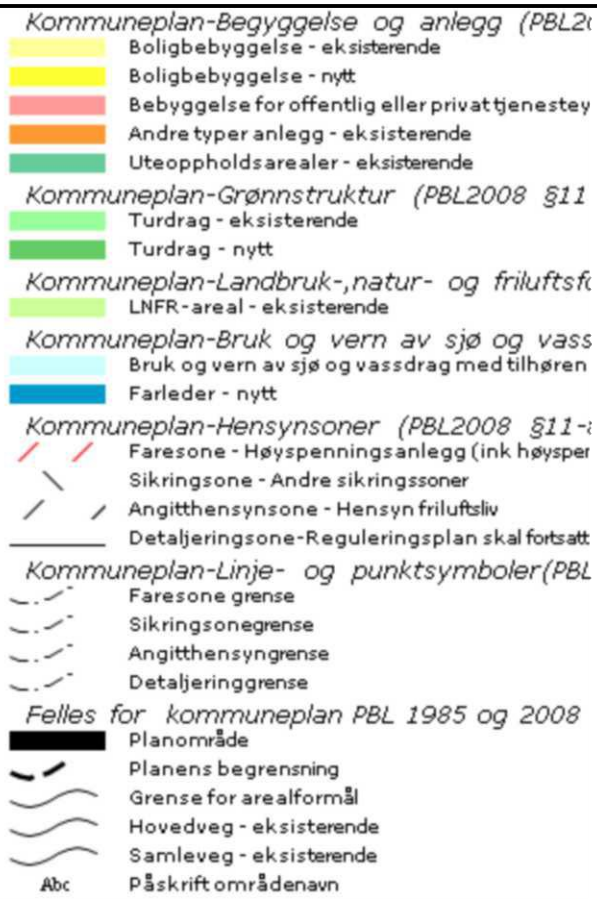
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



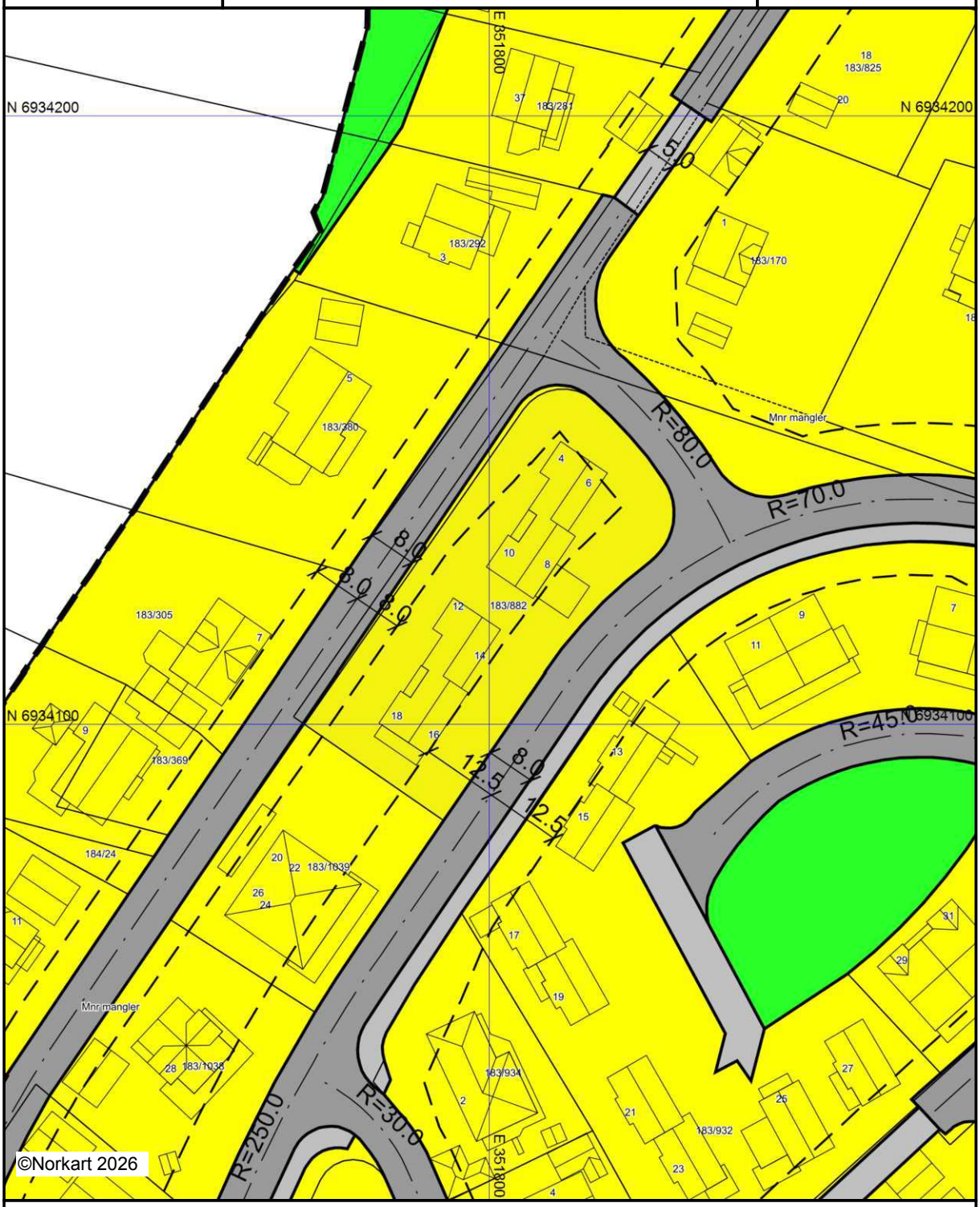
Giske kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 183/882/0/5
Adresse: Kolvikparken 10
Dato: 30.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Friområder

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

Friområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Byggegrense

Regulert senterlinje

Målelinje/Avstandslinje

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kolvikparken 10, 6050 Valderøya
Gnr. 183, Bnr. 882, Snr. 5, Giske kommune.

Oppdragsnummer:
313260199

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Helene Sætre

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 922 60 125

E-post: helene.saetre@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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