

Velkommen til

Kabbertavegen 54, 6052 Giske

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kabbertavegen 54
6052 Giske

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 200 000,-
Omkostninger	kr	81 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 281 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1950
BRA/BRA-i	299 / 173 m²
Soverom	2

Energimerke G

Boligen ble oppført på 1950-tallet og fremstår i hovedsak i sin opprinnelige utførelse. Her får du et oppussingsobjekt med gode muligheter til å forme hjemmet akkurat slik du ønsker det.

Eiendommen ligger på Giske og har i dag fin sjøutsikt mot sør. Det er imidlertid regulert nye boliger i området foran eiendommen, noe som kan innebære at utsikten kan bli delvis begrenset i fremtiden. Solforholdene er svært gode, og tomten gir et lyst og trivelig utgangspunkt for videre utvikling.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Cecilie Kjerstad Clausen
Eiendomsmegler

+47 400 01 064
cecilie.clausen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Kabbertavegen 54, 6052 Giske.

Registerbetegnelse
Gnr. 127, Bnr. 45 og Gnr. 127, Bnr. 8, Giske kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 200 000,-
Omkostninger	kr	81 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 281 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 300 390,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 80 000,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 81 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 15 437,- pr. år 2026
Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feiing, vann og avløp. Faktureres over 4 terminer.
Oppgitte avgifter er en prognose for 2026 og kan være avhengig av bruk.
Eiendomsskatt pr. år 2026: kr 4 056,-

Areal
BRA - i: 173 m²
BRA - e: 126 m² (garasje + låve)
BRA totalt: 299 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig:
2. etasje:
BRA - i: 58 m²
TBA: 6 m²

1. etasje:
BRA - i: 64 m²

Kjeller:
BRA - i: 51 m²

Garasje:
BRA - e: 21 m²

Låve:
1. etasje:
BRA - e: 90 m²
Loft:
BRA - e: 15 m²
BRA-i: 105 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2.
Se for øvrig informasjon under punkt "Brukstillatelse / ferdigattest".

Eierform
Eier.

Boligtype
Enebolig og låve.

Parkering
I garasje samt oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 15 693 m² på eiet tomt.
Eiendommen består av to gårds- og bruksnummer: en hoveddel og en sirkeleiendom. Området der bolig, garasje og låve er plassert er opparbeidet med trær og beplantning, mens resten av eiendommen består av utmark/myr og er regulert til LNF-formål.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Egenerklæring om konsesjon må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen.

Byggeår
Ifølge takstmann er eneboligen oppført i 1950, garasjen i 1970 og låven i 1960.

Innhold
Boligen strekker seg over 3 etasjer og inneholder følgende:
2. etasje: Gang m/trapp, soverom, kjøkken, stue.
1. etasje: Gang m/trapp, bad, trapperom, soverom, kjøkken og stue.
Kjeller: Bad, toalettrom, uinnredet kjellerrom m/trapp, uinnredet kjellerrom, potetkjeller.

Her er det bruken av rommene som er beskrevet, ikke det som er godkjent.
Se kommentar under ferdigattest/brukstillatelse.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Standard
Enebolig fra 1950:
Innvendige overflater:
- Parkett, laminat, betong, teppe og belegg på gulv.
- Tapet, trepanel og malte palter på vegg.
- Malte plater, trepanel og himlingsplater i tak.

Bad 1. etasje:
Veggene har fliser, taket har panel og gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger.

Bad:
Badet har våtromsplater og tapet på veggene, samt himlingsplater i taket. Gulvet har vinylbelegg. Det er installert servant og dusjkabinett. Veggmontert varmelampe.

Kjøkken 2. etasje:
Kjøkkenrom med servant og eldre vedfyrt kamin/komfyr med kokemulighet. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stål og laminat. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Spesialrom:
Toalettrom kjeller med vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i tak. Gulvmontert toalett og servant.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) i forbindelse med nytt bad (2016), og ellers av kobber.
- Det er avløpsrør av støpejern. Plastrør er benyttet i forbindelse med bad fra 2016.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Elektrisk anlegg med automatsikringer og 2 stk nyere automatsikringer.

Garasje fra 1970:
Bygningen er oppført med yttervegger i reisverk/bindingsverk av tre, med stående utvendig trekledning. Takkonstruksjonen består av trebjelker (sperrer) og er tekket med profilerte stålplater. Porten er bygget i treverk og har en enkel utførelse.

Låve fra 1960:
Bygningen er oppført med etasjeskiller i trebjelkelag. Ytterveggene består av reisverk/bindingsverk, kledd utvendig med stående trekledning og stålplater. Takkonstruksjonen er oppbygget med trebjelker og tekket med skifer. Grunnmuren er av betong. Vinduer antas å være fra opprinnelig byggeår, og ytterdørene er utført i tre. Det er installert elektrisk anlegg i bygningen, men det er opplyst at anlegget ikke er i drift per i dag.

Beliggenhet
Eiendom beliggende på Giske i Giske kommune. Fra boligen er det i dag fin sjø utsikt mot sør, mulig denne blir noe begrenset i fremtiden da det reguleres boliger fremom. Gode solforhold på eiendommen. Eiendommen ligger 3,5 km fra Ytterland på Valderøya som har blant annet dagligvarebutikk og gode buss forbindelser til Ålesund og omegn, det er også bussforbindelser på Giske. Til Ålesund sentrum er det 13 km, 10-12 min med bil.

Adkomst
På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler1 skilt ved annonsert visning.

Byggemåte
Taktekkingen er av skifertakstein, og taket er besiktiget fra bakkenivå. Nedløp, takrenner og beslag er i stål fra byggeåret. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, og fasaden består av liggende bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 1- og 2-lags glass, samt trevinduer med koblet glass. To av vinduene er av nyere dato, noen er fra 1980-tallet, mens flere er fra byggeåret. Takvindu på kryploft er også fra byggeåret.

Hovedytterdøren er en teakdør fra byggeåret. I tillegg er det malt balkongdør og kjellerdør i tre, begge med ukjent alder.

Boligen har en balkong på ca. 6 m² med tredekke og trerekkverk. Det er også en utvendig trapp opp til 1. etasje i betong med trerekkverk.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Integrerte hvitevarer medfølger i den stand de er blitt brukt av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis

eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen og låven i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1950 og låven i 1960 , noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Garasje:
Det foreligger ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Giske kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming
Elektriske varmekabler på bad, samt vedovn. Ellers elektrisk oppvarming.

Det opplyses av takstmann at eiendommen har en oljetank av ukjent type, samt en dagtank plassert på kryploftet. Tankene antas å være fra ca. 1950, og det foreligger ingen dokumentasjon på tilstand, bruk, kontroll eller eventuell sanering. Tankenes alder og ukjente tilstand innebærer risiko for både tekniske og miljømessige forhold som må undersøkes nærmere.

Ifølge brannvesenet har det ikke vært gjennomført tilsyn av fyringsanlegget eller feiing av skorsteinen siden 2014. Det er uklart hvilke kontroller eller tiltak som eventuelt ble utført før dette tidspunktet. Det må derfor påregnes behov for kontroll, oppgradering eller utbedring.

Kjøper overtar ansvar, alle kostnader og risiko knyttet til oljetankene, fyringsanlegget og skorsteinen, herunder undersøkelser, eventuelle krav til sanering, fjerning, reparasjoner eller andre tiltak som måtte være nødvendige etter gjeldende regelverk og kommunale krav.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Rød G. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Det er kun en boenhet i boligen.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og kommuneplanens arealdel er gjeldende, noe som kan innebære begrensninger i gjenoppbygging, påbygging, utvikling m.v. av eiendommen.

Eiendommen er i kommuneplanen sin arealdel 2018-2030, med plan-ID 2014010, avsatt til område for LNRF. Ikrafttredelse 14.06.2018.
Delareal: 9 m²
Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid:
Kommuneplanen sin arealdel 2025- med plan-ID 2025004. Status: Planlegging igangsatt.

Utsnitt av kommuneplankart m/bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Konfr. megler ved spørsmål.

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-areal (landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift) for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag i kommuneplanens arealdel. Dette kan medføre begrensninger av ulik karakter knyttet til bruk og utvikling av eiendommen. Nærmere bestemmelser om omfang, lokalisering og utforming av bygninger og anlegg til landbruk og reindrift m.v. er angitt i kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig veg og offentlig vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 554 428,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 217 710,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Eldar Torbjørn Giske, Børre Giske og Therese Giske Brynildsen.

Heftelser og servitutter
Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 100102
Dato: 27.01.1939
Bestemmelse om drensvann/stikkrenner m.v.
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 100102
Dato: 27.01.1939
Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 100310
Dato: 17.01.1983

Bestemmelse om naustplass.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Urådighet
Dagboknr.: 100310
Dato: 17.01.1983
BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
BEST. OM BEGRENSNING I RÅDERETT M. V.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 100102
Dato: 27.01.1939
Registrering av grunn

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 800081
Dato: 08.06.1891
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskifting
Dagboknr.: 800074
Dato: 10.11.1899
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskifting
Dagboknr.: 800102
Dato: 07.05.1900
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 890028
Dato: 09.04.1924
Bestemmelse om regulering av myrområde.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 101963
Dato: 27.08.1952
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 101331
Dato: 08.05.1957
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 890059
Dato: 31.08.1971
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 800007
Dato: 13.01.1869
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 103817
Dato: 16.08.1973
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 18415
Dato: 13.12.2004
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 18416
Dato: 13.12.2004
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 18257
Dato: 09.01.2008
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 857849
Dato: 07.10.2014
Registrering av grunn

Registrering av grunn

Dagboknr.: 2048370
Dato: 04.10.2024
Registrering av grunn

Vi har forsøkt å innhente de tinglyste heftelsene fra tiden før 1950 via Digitalarkivet, men uten resultat.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 16 900,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er det avtalt at oppdragsgiver skal betale markedsføringspakke og direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 6 804,-
Fotograf kr. 5 500,-
Tilstandsrapport kr. 28 875,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing

- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma Møretakst AS
- Fotograf JC Foto (John Colbensen)

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 10-03-2026 av Arnt Erik Blindheimsvik i Møretakst AS.
Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:
Boligen er oppført ca. på 1950-tallet og fremstår i hovedsak i opprinnelig utførelse, med unntak av badet i 1. etasje som er av nyere dato. Bygningen har et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, og anses som et totalrehabiliteringsobjekt. For å bringe boligen opp til dagens byggtekniske og funksjonelle standard må det påregnes omfattende tiltak og vesentlige kostnader. Vurderingen omfatter kun selve boligen. Øvrige bygninger på eiendommen er ikke tilstandsvurdert.

Takstmann sin kommentar til areal:
Enebolig
• Det foreligger ikke tegninger. Det finnes ikke godkjente og byggemeldte bygningstegninger i kommunens arkiv for denne eiendommen. Dette er likevel ikke uvanlig for bygninger oppført på det aktuelle tidspunktet.

Garasje
• Det foreligger ikke tegninger.

Låve
• Det foreligger ikke tegninger. Det finnes ikke godkjente og byggemeldte bygningstegninger i kommunens arkiv for denne eiendommen. Dette er likevel ikke uvanlig for bygninger oppført på det aktuelle tidspunktet.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3 (store eller alvorlige avvik):

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Oljetank
- Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken 2.etasje > Overflater og innredning
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell
- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken 2.etasje > Avtrekk
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

TG IU (konstruksjoner som ikke er undersøkt):
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Eiendommen ligger ikke i påvist rasfarlig/skredutsatt område, men den ligger innenfor NVE´s aktsomhetsområde for områdeskred/marin leire.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger har opplyst om følgende i egenerklæringsskjemaet som ligger vedlagt salgsoppgaven:
1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja. Vannskade i taket på bad,andre etasje.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- Ja. Mangler en takheller skifer.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er

noen av vinduene i boligen punktert?
- Ja. De fleste av vinduene må skiftes.
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: Hauge maskin
Beskrivelse av arbeidet: Koblet huset på kommunal kloakk.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
- Ja. Nedgravd oljetank i hagen ved muren.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja. Garasjen er i dårlig forfatning. Også en låve som er i dårlig forfatning.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for

kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.
På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan 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 budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Selgers egenerklæringsskjema datert 11.03.26
- Tilstandsrapport datert 10.03.26
- Kommuneplankart og reguleringsplankart datert 13.02.26
- Kommuneplanen sin arealdel datert 30.05.18
- Oversiktskart, grunnkart og vegstatuskart datert 13.02.26
- Ledningskart datert 13.02.26
- Matrikkelkart og eiendomskart datert 13.02.26
- Tinglyst erklæring datert 16.05.52 og 02.05.57
- Tinglyst skjøte datert 17.01.83
- Energiattest

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Cecilie Kjerstad Clausen
Eiendomsmegler
Telefon: 400 01 064
Epost: cecilie.clausen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
Besøksadresse: St Olavs plass 1, 6002 Ålesund
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim














































KÄRCHER




LARGE
FLYTTEKASSE

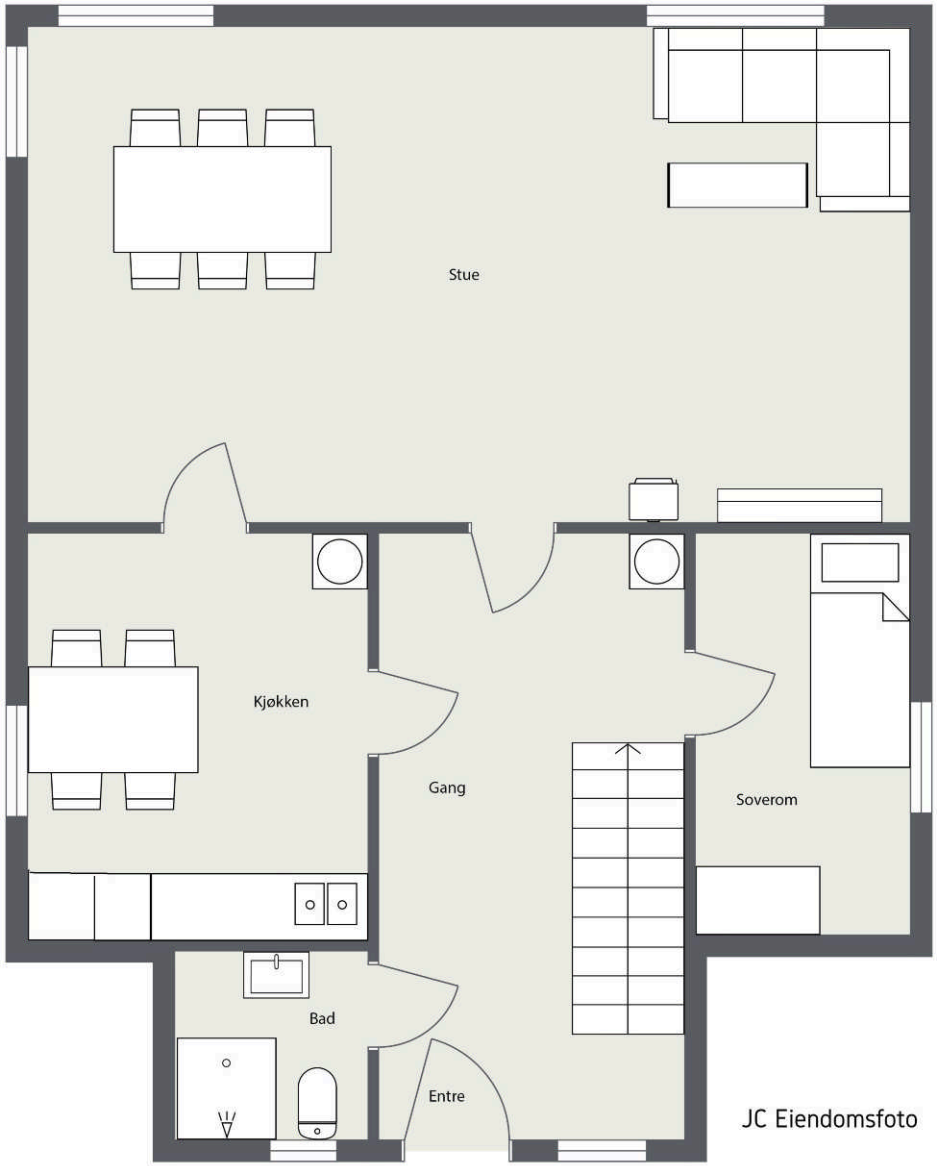





54

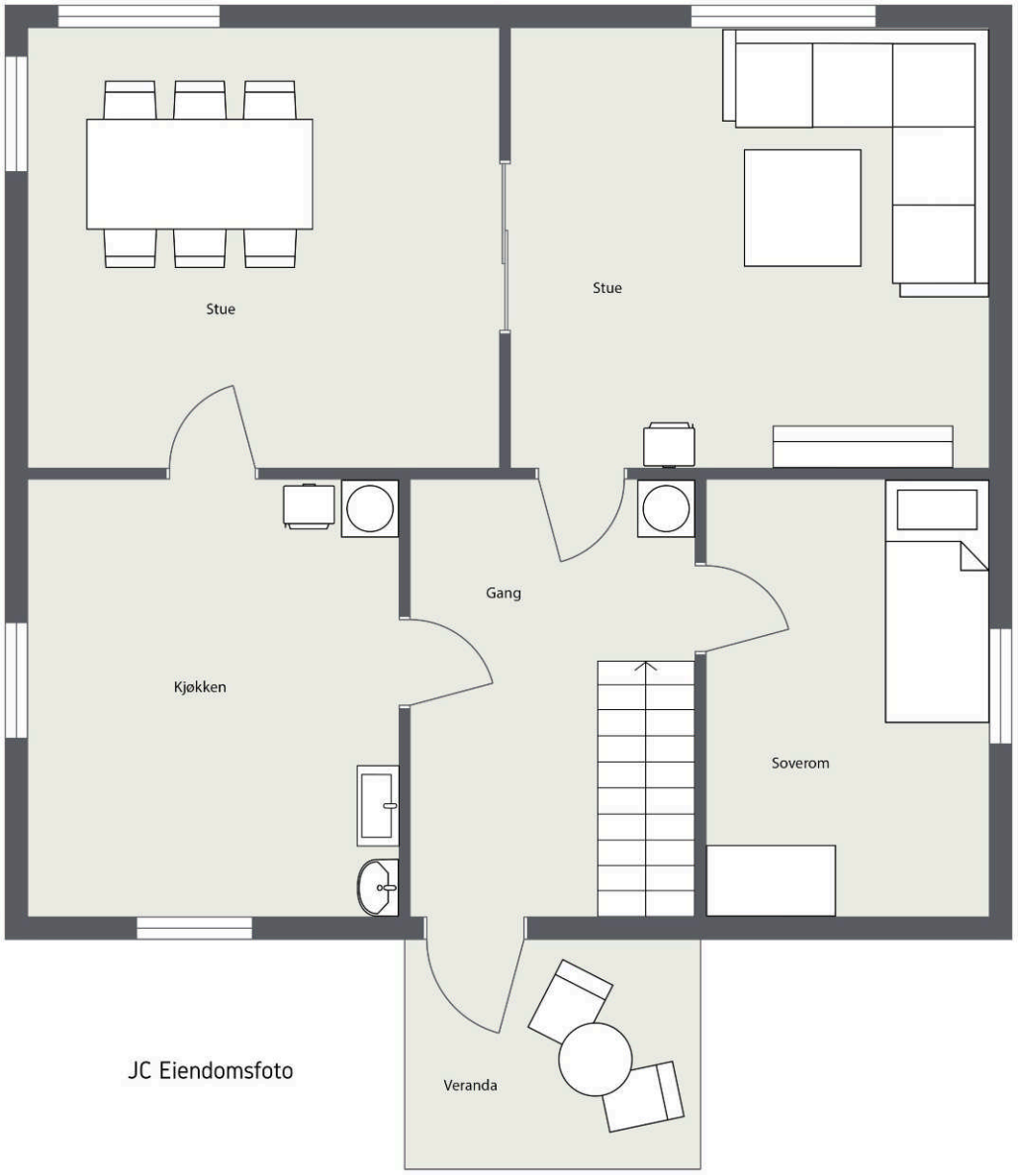








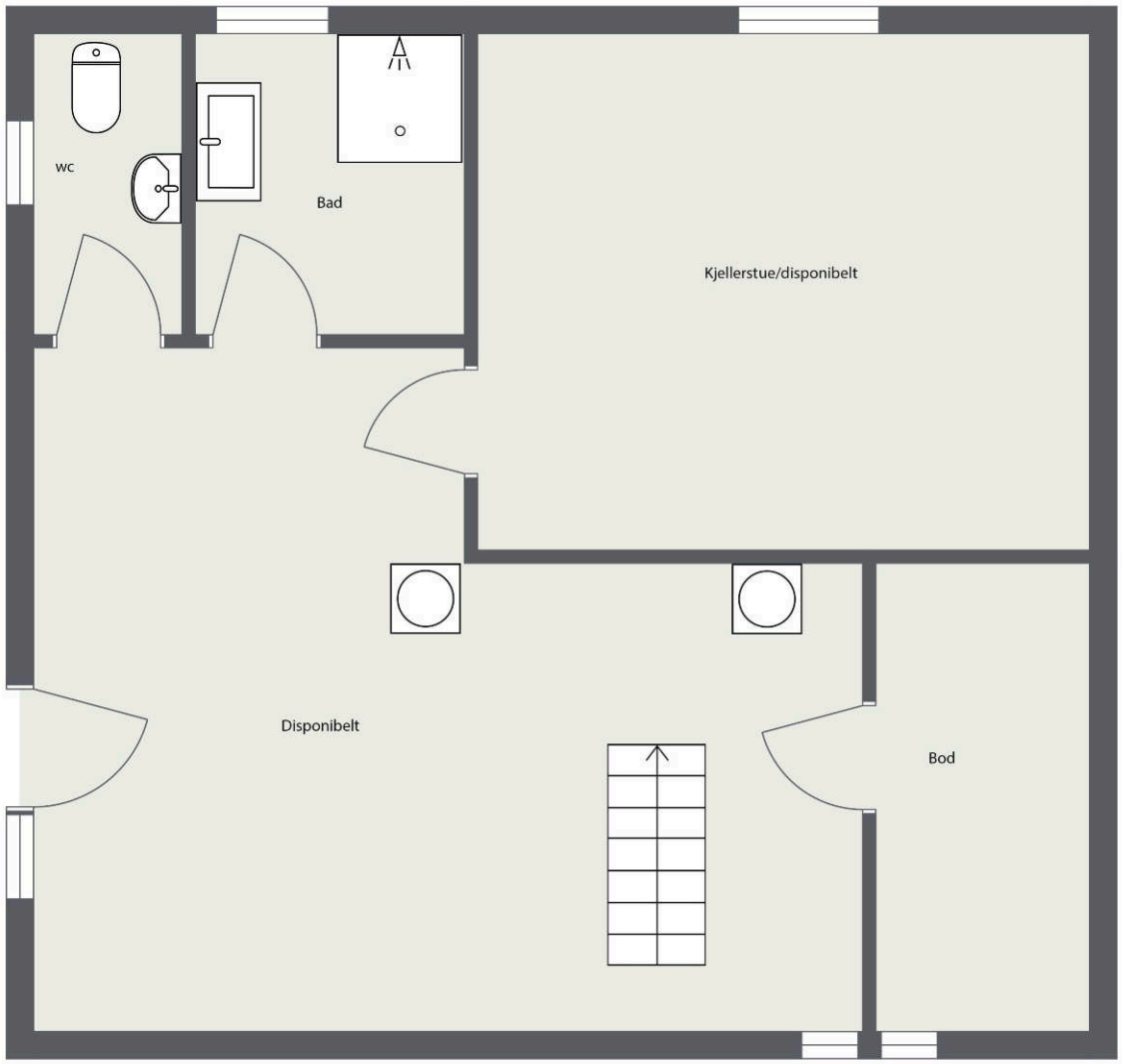
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.





Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegning



JC Eiendomsfoto

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

KABBERTAVEGEN 54

Nabolaget Giske - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Giske kyrkje Linje 32	**6 min** 0.6 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	**11 min**

SKOLER

Giske skule (1-7 kl.) 89 elever, 7 klasser	**6 min** 0.5 km
Giske ungdomsskule (8-10 kl.) 345 elever, 28 klasser	**9 min** 6.2 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	**15 min** 14.3 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	**16 min** 13.6 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

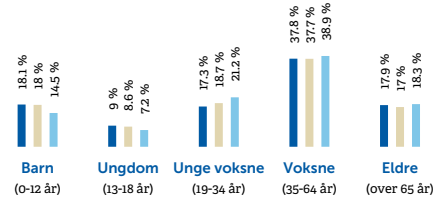
NABOSKAPET

Godt vennskap 79/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Giske	830	352
Giske kommune	8 597	3 557
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Giske barnehage (1-5 år) 50 barn	**7 min** 0.6 km
Skjong barnehage (1-5 år) 57 barn	**6 min** 4.5 km
Myra barnehage (1-5 år) 38 barn	**7 min** 5.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Valderøy PostNord	**4 min** 3.5 km
Bunnpris Valderøy PostNord, søndagsåpent	**8 min** 5.8 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

TRAFIKK

Lite trafikk 91/100

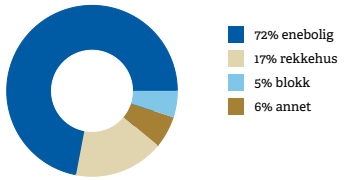
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

SPORT

Giske skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	**6 min** 0.5 km
Giske naturgrasbane Fotball	**14 min** 1.3 km
Sprek365 Valderøya	**4 min**
Giske Treningssenter	**8 min**

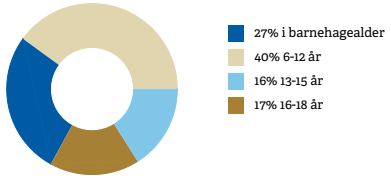
BOLIGMASSE



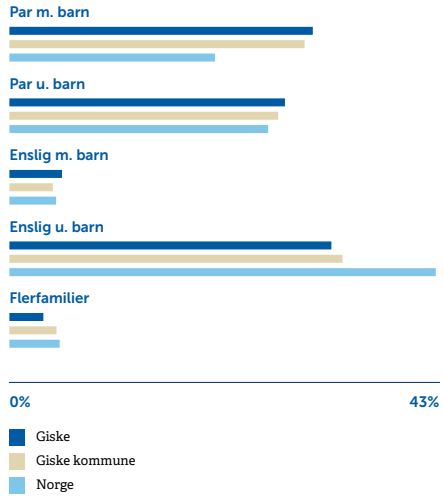
VARER/TJENESTER

Kremmergaarden Butikksenter	**15 min**
Apotek 1 Giske	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

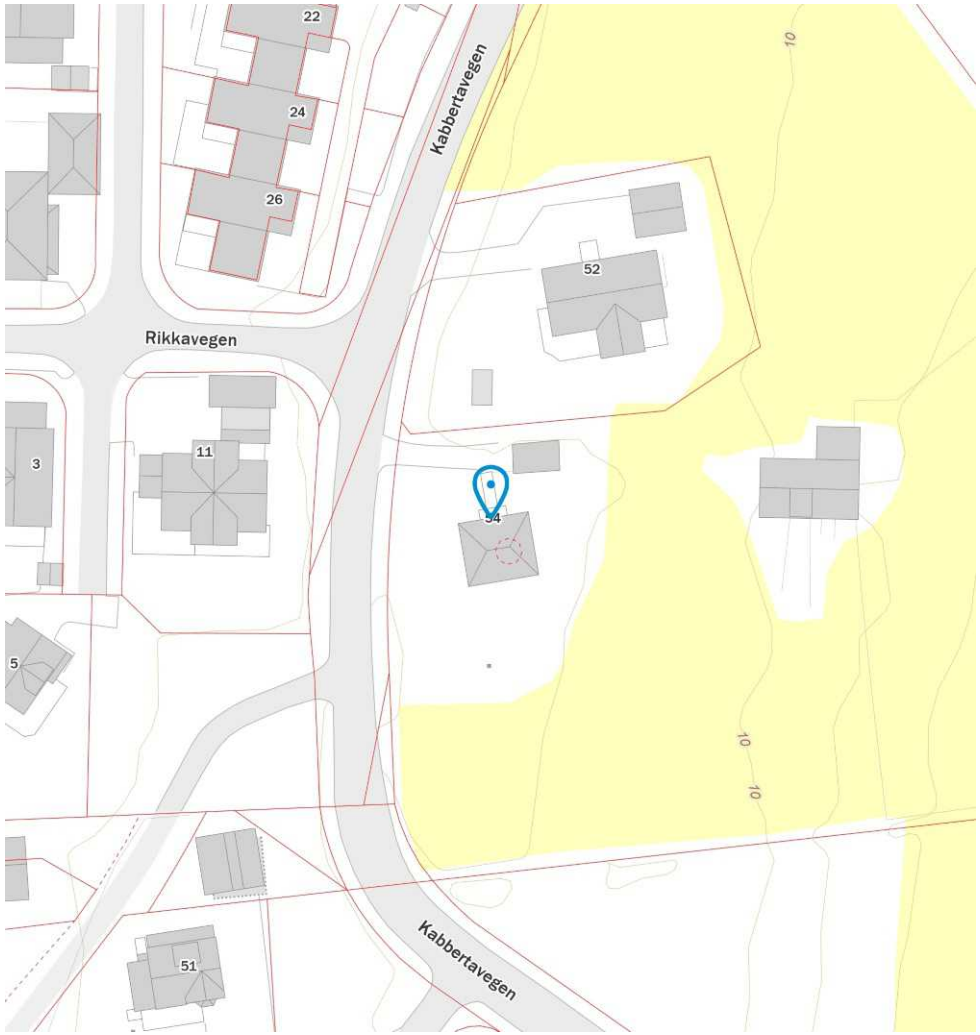


SIVILSTAND

	Giske	Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

bankID SIGNERT 11.03.2026
Giske, Eldar Torbjørn

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Eldar Torbjørn Giske

Boligen

Kabbertavegen 54
6052 Giske

1532-127/45/0/0

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Vannskade i taket på bad,andre etasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Mangler en takheller skifer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

De fleste av vinduene må skiftes.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: Hauge maskin

   Beskrivelse av arbeidet: Koblet huset på kommunal kloakk.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Ja**

Nedgravd oljetank i hagen ved muren.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Garasjen er i dårlig forfatning. Også en låve som er i dårlig forfatning.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Enebolig
Kabbertavegen 54 , 6052 GISKE
GISKE kommune
gnr. 127,127, bnr. 45,8, snr. 0,0

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 299 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 17.02.2026 **Rapportdato:** 10.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20499-1314 **Eiendomsverdi ref nr:** CE1570

Autorisert foretak: Blibo AS **Sertifisert Takstingeniør:** Arnt Erik Blindheimsvik

møretakst

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Møretakst AS

Sterkt fagmiljø og høy kompetanse.

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består i dag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk Takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom."



Rapportansvarlig

Arnt Erik Blindheimsvik

Arnt Erik Blindheimsvik

arnterik@moretakst.no

970 32 020

møretakst

Kabbertavegen 54 , 6052 GISKE
Gnr 127 - Bnr 45
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Kabbertavegen 54 , 6052 GISKE
Gnr 127 - Bnr 45
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført ca. på 1950-tallet og fremstår i hovedsak i opprinnelig utførelse, med unntak av badet i 1. etasje som er av nyere dato. Bygningen har et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, og anses som et totalrehabiliteringsobjekt. For å bringe boligen opp til dagens byggtekniske og funksjonelle standard må det påregnes omfattende tiltak og vesentlige kostnader.

Vurderingen omfatter kun selve boligen. Øvrige bygninger på eiendommen er ikke tilstandsvurdert.

Informasjon om vektprosent i treverk:
- 0 - 17: Tørt/akseptabelt
- 17 - 20: Forhøyet
- 20 - 27: Høyt
- Over 27: Vått

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp, takrenner og beslag i stål fra byggeåret.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 1- og 2-lags glass, samt trevinduer med koblet glass. To av vinduene er fra nyere dato, noen av vinduene er fra 1980-tallet, og vinduer fra byggeåret. Takvindu på kryploft også fra byggeår.
Bygningen har teak hovedytterdør fra byggeåret, samt malt balkongdør og kjellerdør i tre, begge med ukjent alder.
Balkong på ca. 6 m² med tredekke og trerekkverk.
Utvendig trapp opp til 1.etasjen i betong med trerekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, teppe og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betongdekke mot grunn i kjeller.
Boligen har mursteinspiper, vedovner og sotluker/feieluker (ikke tilstandsvurdert).
Gulvet er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt ved/i Uinnredet kjellerrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 30 som tilsvarer vått treverk.
Boligen har en malt tretrapp mellom 1. etasje og 2. etasje. Det er enkle trapper mellom kjeller og 1. etasje, samt trapp til kryploft.
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad
Badet har våtromsplater og tapet på veggene, samt himlingsplater i taket. Gulvet har vinylbelegg. Det er installert servant og dusjkabinett. Veggmontert varmelampe. Gjeldende byggeforskrift er fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

2.etasje:
Kjøkkenrom med servant og eldre vedfyrt kamin/komfyr med kokemulighet.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

1.etasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stål og laminat.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom kjeller med vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i tak. Gulvmontert toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) i forbindelse med nytt bad (2016), og ellers av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern. Plastrør er benyttet i forbindelse med bad fra 2016.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg med automatsikringer og 2 stk nyere automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1950.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
Eiendommen er relativt stor, og kun forholdene rundt boligen er vurdert. Terrenget rundt boligen er relativt flatt, og tomten var snødekt ved befaring.
Det er oljetank av ukjent type. Dagtank på kryploft. Oljetankene er fra 1950.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	299 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	173 m²
Totalpris	3 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke godkjente og byggemeldte bygningstegninger i kommunens arkiv for denne eiendommen. Dette er likevel ikke uvanlig for bygninger oppført på det aktuelle tidspunktet.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Låve

• Det foreligger ikke tegninger

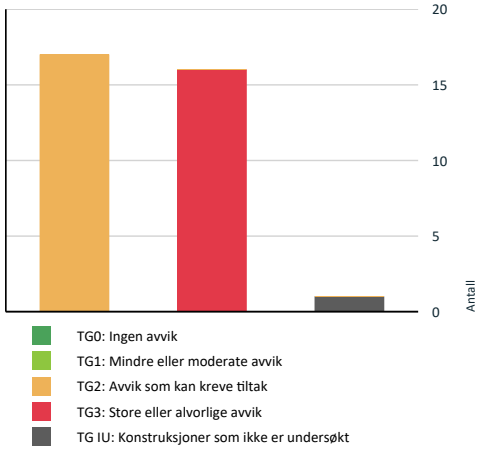
Det finnes ikke godkjente og byggemeldte bygningstegninger i kommunens arkiv for denne eiendommen. Dette er likevel ikke uvanlig for bygninger oppført på det aktuelle tidspunktet.

Kabbertavegen 54 , 6052 GISKE
Gnr 127 - Bnr 45
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA

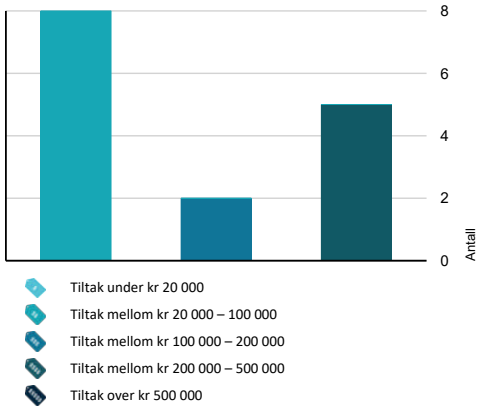
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et objekt der eiere selv ikke har bodd i boligen. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er på kryploftet observert råteskader på undertaket. Taktekkingen er fra byggeåret.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

○ Det er påvist spredte råteskader og forhøyet fuktnivå i kledningen, samt vesentlig slitasje på kledningen.
○ Innvendig er det også registrert forhold og fuktnivå som tilsier at veggkonstruksjonen ikke er tett.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av skadene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

○ Det er påvist spor etter fuktskader på enkelte takbjelker, samt forhøyet fuktnivå i takkonstruksjonen.
○ Det er også registrert spor etter skadedyr (mott).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

De fleste vinduene er i en slik tilstand at utskifting må påregnes i nær fremtid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er behov for utbedring av overflatene i store deler av boligen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført stikkprøvemålinger på to av rommene i hver etasje.

2.etasje:
○ På stue sørvest er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 6 mm og 7 mm gjennom hele rommet (TG 2).
○ På sørøst er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 20 mm og 20 mm gjennom hele rommet (TG 2).

1.etasje:
○ På kjøkken er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 11 mm og 13 mm gjennom hele rommet (TG 2).
○ På stue er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 14 mm og 16 mm gjennom hele rommet (TG 2).

Kjeller:
○ På uinnredet kjellerrom m/trapp er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 62 mm og 62 mm gjennom hele rommet (TG 3).
○ På uinnredet kjellerom er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 44 mm og 100 mm gjennom hele rommet (TG 3).

Ved stikkprøvemålingene er det ikke flyttet på møbler eller annet inventar. Det er derfor kun tilgjengelige gulvflater som er kontrollert.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er målt høyt fuktnivå (30 vektprosent) i kjelleren, og det er også påvist andre spor og skader etter fukt i kjelleren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Trappene er fra byggeåret, og trappen mellom kjeller og 1. etasje er ikke egnet som forbindelse mellom boligetasjer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Det er ikke opplyst om problemer med anlegget. Da ikke hele anlegget har vært i bruk på lang tid, er det usikkerhet knyttet til tilstanden, spesielt med tanke på anleggets alder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Det er avvik:

Det foreligger manglende dokumentasjon og informasjon om forholdene rundt anlegget. Det anbefales at dette undersøkes nærmere for å avklare tilstand og eventuelle risikoforhold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken 2.etasje > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Rommet fremstår som slitt og gammelt, bør oppgraderes i sin helhet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Kabbertavegen 54 , 6052 GISKE
Gnr 127 - Bnr 45
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

○ Det er påvist spor etter fuktskade i taket, men det er ikke målt unormale fuktverdier. Eier opplyser at dette skyldes en tidligere lekkasje som skal være utbedret.
○ Det er påvist en liten sprekk i slikonfuge helt opp mot taket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Ved hulltaking er det påvist høye fuktverdier (39 vektprosent). Det er mulig at fuktigheten stammer fra grunn eller murvegg, og videre undersøkelser anbefales for å fastslå årsaken.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Det er avvik:

○ Det er kun ventilasjon via åpning av vindu (TG 2).
○ Rommet fremstår som slitt og gammelt, bør oppgraderes i sin helhet (TG 3).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløp, takrenner og beslag er fra byggeåret og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det må påregnes utskifting i forbindelse med tiltak på tak.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

○ Oppbyggingen med boligrom under balkongen øker risikoen for skjulte skader i konstruksjonene.
○ Det har tidligere vært registrert lekkasje i konstruksjonen, men denne skal ifølge eier være utbedret.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Hele trappen lot seg ikke inspisere grunnet snødekke. Det ble imidlertid observert mindre sprekker og slitt overflate på sidene av trappen der det var mulig å foreta visuell kontroll. Fullstendig vurdering av trappens tilstand anbefales når snøen er fjernet.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er observert begrenset ventilasjon i enkelte rom, noe som kan medføre redusert luftutskifting og dårligere inneklima.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er avvik:

Varmtvannstanken var ikke påslått på befaringsdagen, og det var derfor ikke mulig å kontrollere om den fungerer.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Det er avvik:

Grunnmuren er oppført i naturstein fra byggeåret. Det anbefales at tilstanden vurderes nærmere i forbindelse med eventuell rehabilitering.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrenget rundt boligen er relativt flatt, og tomten var snødekt ved befaring.

Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken 2.etasje > Avtrekk Gå til side
Rommet har kun naturlig avtrekk.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Manglende dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet medfører usikkerhet om løsningens tetthet og fremtidige funksjon.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er avvik:

Det er observert noe rust i sluket til servanten.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har synlig slitasje og skader utover normal bruk, men fremstår fortsatt som funksjonell.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Rommet har kun naturlig avtrekk.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side

Det er avvik i rømningsveier.

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

o Eiendommen ligger ikke i påvist rasfarlig/skredutsatt område, men den ligger innenfor NVE´s aktsomhetsområde for områdeskred/marin leire.

Kabbertavegen 54 , 6052 GISKE
Gnr 127 - Bnr 45
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Bad 1.etasje oppgradert i 2016/2017

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er på krysloftet observert råteskader på undertaket. Taktekkingen er fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, takrenner og beslag i stål fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløp, takrenner og beslag er fra byggeåret og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det må påregnes utskifting i forbindelse med tiltak på tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

○ Det bør vurderes utskifting av nedløp, takrenner og beslag i forbindelse med fremtidige tiltak på taket, da disse har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
○ Manglende tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur bør utbedres for å unngå fuktskader og påfølgende råte i grunnmur og yttervegg.
○ Avvik i beslagløsninger bør rettes for å sikre god vannavledning og hindre inntrenging av vann i konstruksjonen.
○ Manglende snøfangere og adkomst til pipe for feier bør vurderes utbedret for å ivareta sikkerhet og forskriftskrav.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

○ Det er påvist spredte råteskader og forhøyet fuktnivå i kledningen, samt vesentlig slitasje på kledningen.
○ Innvendig er det også registrert forhold og fuktnivå som tilsier at veggkonstruksjonen ikke er tett.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av skadene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av råteskader og fuktskader i kledningen og veggkonstruksjonen.

Det må påregnes at all kledning må skiftes innen kort tid for å hindre videre utvikling av råte og fuktskader, samt for å sikre at veggkonstruksjonen blir tett og beskyttet mot ytterligere skade.

Manglende utbedring kan føre til økt risiko for omfattende råteskader, svekket bæreevne og redusert levetid for veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Kabbertavegen 54 , 6052 GISKE
Gnr 127 - Bnr 45
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA

Tilstandsrapport









TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

○ Det er påvist spor etter fuktskader på enkelte takbjelker, samt forhøyet fuktnivå i takkonstruksjonen.
○ Det er også registrert spor etter skadedyr (mott).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av fukt- og råteskader, samt skadedyraktivitet i takkonstruksjonen.

Skadde og fuktutsatte materialer må utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for svekkelse av konstruksjonen.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere råte, strukturelle skader og økt spredning av skadedyr.

Kostnadsestimat er usikkert, forholdene må avklares nærmere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 3 Vinder

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 1- og 2-lags glass, samt trevinduer med koblet glass. To av vinduene er fra nyere dato, noen av vinduene er fra 1980-tallet, og vinduer fra byggeåret. Takvindu på kryploft også fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

De fleste vinduene er i en slik tilstand at utskifting må påregnes i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer med råteskader, høy slitasje, punkterte eller sprukne glass, samt vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke, bør skiftes ut for å sikre god funksjon og hindre videre forringelse.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Kabbertavegen 54 , 6052 GISKE
Gnr 127 - Bnr 45
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA

Tilstandsrapport









TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør fra byggeåret, samt malt balkongdør og kjellerdør i tre, begge med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca. 6 m² med tredekke og trerekkverk.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

○ Oppbyggingen med boligrom under balkongen øker risikoen for skjulte skader i konstruksjonene.
○ Det har tidligere vært registrert lekkasje i konstruksjonen, men denne skal ifølge eier være utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen, spesielt siden det tidligere har vært registrert lekkasje.

Videre bør det vurderes å utbedre eller skifte tettesjikt/membran, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fuktskader og følgeskader i underliggende boligrom.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp opp til 1.etasjen i betong med trerekkverk.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Hele trappen lot seg ikke inspisere grunnet snødekke. Det ble imidlertid observert mindre sprekker og slitt overflate på sidene av trappen der det var mulig å foreta visuell kontroll. Fullstendig vurdering av trappens tilstand anbefales når snøen er fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, teppe og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er behov for utbedring av overflatene i store deler av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflatene bør utbedres eller skiftes for å sikre et tilfredsstillende innemiljø og forhindre videre forringelse.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betongdekke mot grunn i kjeller.

Kabbertavegen 54 , 6052 GISKE
Gnr 127 - Bnr 45
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført stikkprøvemålinger på to av rommene i hver etasje.

2.etasje:
- På stue sørvest er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 6 mm og 7 mm gjennom hele rommet (TG 2).
- På sørøst er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 20 mm og 20 mm gjennom hele rommet (TG 2).

1.etasje:
- På kjøkken er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 11 mm og 13 mm gjennom hele rommet (TG 2).
- På stue er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 14 mm og 16 mm gjennom hele rommet (TG 2).

Kjeller:
- På uinnredet kjellerrom m/trapp er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 62 mm og 62 mm gjennom hele rommet (TG 3).
- På uinnredet kjellerom er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 44 mm og 100 mm gjennom hele rommet (TG 3).

Ved stikkprøvemålingene er det ikke flyttet på møbler eller annet inventar. Det er derfor kun tilgjengelige gulvflater som er kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Uinnredet kjellerrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 30 som tilsvarer vått treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er målt høyt fuktnivå (30 vektprosent) i kjelleren, og det er også påvist andre spor og skader etter fukt i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

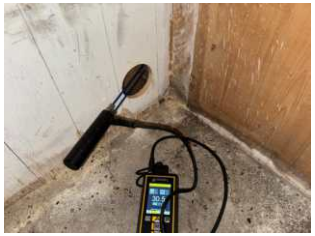
Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten i kjelleren, for eksempel ved å forbedre drenering, ventilasjon eller fuktsikring.

Høyt fuktnivå kan føre til mugg- og råteskader, samt forringelse av bygningsmaterialer og inneklima. Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av fuktskader og behov for utbedringer.

Kostnadsestimatet gjelder kun rivningsarbeidet i kjelleren og omfatter ikke gjenoppbygging eller nye konstruksjoner/overflater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp mellom 1. etasje og 2. etasje. Det er enkle trapper mellom kjeller og 1. etasje, samt trapp til kryploft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappene er fra byggeåret, og trappen mellom kjeller og 1. etasje er ikke egnet som forbindelse mellom boligetasjer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trappen mellom kjeller og 1. etasje bør oppgraderes eller skiftes ut for å ivareta sikker bruk som forbindelse mellom boligetasjer. De andre trappene bør også vurderes i forbindelse med tiltak på boligen med tanke på sikkerhet. Dagens løsning medfører økt risiko for fall og personskade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

Kabbertavegen 54 , 6052 GISKE
Gnr 127 - Bnr 45
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Dørene fremstår i dag med et estetisk avvik som følge av slitasje og alder. Det bør vurderes utskifting av dører. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje over tid redusere både funksjon og brukervennlighet.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier





1.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

○ Det er påvist spor etter fuktskade i taket, men det er ikke målt unormale fuktverdier. Eier opplyser at dette skyldes en tidligere lekkasje som skal være utbedret.
○ Det er påvist en liten sprekk i slikonfuge helt opp mot taket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Taket bør demonteres for å undersøke omfanget av fuktskaden og vurdere nødvendige utbedringer. Dette bør gjøres for å unngå videre utvikling av råte eller skjulte skader, som kan føre til redusert bæreevne og dårligere inneklima.

Kostnadsoverslaget gjelder kun arbeid med å utbedre selve himlingen/takkonstruksjonen innvendig, og omfatter ikke eventuelle nødvendige tiltak på yttertaket eller andre utvendige bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ukjent.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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 badet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

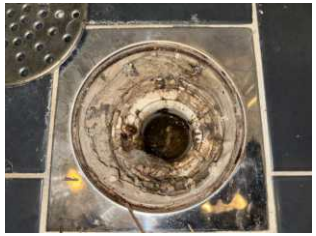
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Manglende dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet medfører usikkerhet om løsningens tetthet og fremtidige funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsningens tetthet og levetid, noe som kan øke risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



1.ETASJE > BAD

Kabbertavegen 54 , 6052 GISKE
Gnr 127 - Bnr 45
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe rust i sluket til servanten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres rengjøring og eventuell behandling eller utskifting av sluket for å hindre videre rustdannelse. Dersom rusten utvikler seg, kan det føre til lekkasjer eller redusert funksjon på avløpet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold. Det er imidlertid ikke mulig å foreta hulltaking bak den mest utsatte delen; dusjsonen som grenser mot ytervegg. Derfor gis TGIU, selv om hulltaking er foretatt i mindre utsatte områder.

Hulltaking bør fortrinnsvis gjøres bak dusjsonen, da dette området er mest utsatt for fuktbelastning. Dette gir den mest representative målingen av fuktforholdene i våtrommets mest kritiske område.
Når hulltaking bak dusjsonen ikke er mulig, må vi vurdere andre plasseringer. Disse alternativene kan fortsatt gi verdifull informasjon, men har en noe høyere risiko for å overse fuktproblemer sammenlignet med undersøkelser bak våtsonen.



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har våtromsplater og tapet på veggene, samt himlingsplater i taket. Gulvet har vinylbelegg. Det er installert servant og dusjkabinett. Veggmontert

varmelampe. Gjeldende byggeforskrift er fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





KJELLER > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Tilstøtende uinnredet kjellerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 39 som tilsvarer vått treverk.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
• Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Ved hulltaking er det påvist høye fuktverdier (39 vektprosent). Det er mulig at fuktigheten stammer fra grunn eller murvegg, og videre undersøkelser anbefales for å fastslå årsaken.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må rives og bygges opp på nytt.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å fastslå årsaken til de høye fuktverdiene (39 vektprosent) i konstruksjonen.

Utbedring bør utføres basert på funnene for å unngå risiko for muggvekst, råteskader og forringelse av bygningsmaterialer, samt for å hindre videre fuktinntrengning fra grunn eller murvegg.

Kostandsestimat er usikkert og må sees i sammenheng med andre kostnadsestimat i kjelleren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN 2.ETASJE

TG 3 Overflater og innredning

Kabbertavegen 54 , 6052 GISKE
Gnr 127 - Bnr 45
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenrom med servant og eldre vedfyrt kamin/komfyr med kokemulighet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet fremstår som slitt og gammelt, bør oppgraderes i sin helhet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å oppgradere kjøkkenrommet i sin helhet for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







2.ETASJE > KJØKKEN 2.ETASJE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stål og laminat.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har synlig slitasje og skader utover normal bruk, men fremstår fortsatt som funksjonell.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen bør vurderes utbedret eller skiftet ut for å opprettholde funksjonalitet og estetikk.







1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i tak. Gulvmontert toalett og servant.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Det er avvik:

○ Det er kun ventilasjon via åpning av vindu (TG 2).
○ Rommet fremstår som slitt og gammelt, bør oppgraderes i sin helhet (TG 3).

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Tiltak:

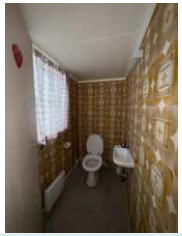
Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle gjeldende krav og sikre tilfredsstillende ventilasjon. Videre anbefales det å oppgradere overflater og innredning, da rommet fremstår som slitt og gammelt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Kabbertavegen 54 , 6052 GISKE
Gnr 127 - Bnr 45
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) i forbindelse med nytt bad (2016), og ellers av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

I forbindelse med rehabilitering bør alle vannrør skiftes ut til rør-i-rør-system for å redusere risikoen for lekkasjer og vannskader som følge av alder på eksisterende rør. Eldre vannrør har økt risiko for skader, noe som kan føre til plutselige lekkasjer og påfølgende fukt- eller råteskader i bygningen.

TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern. Plastrør er benyttet i forbindelse med bad fra 2016.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

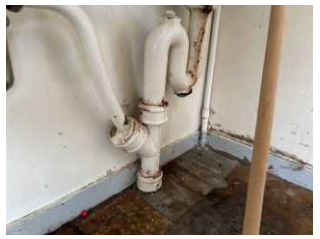
Det er ikke opplyst om problemer med anlegget. Da ikke hele anlegget har vært i bruk på lang tid, er det usikkerhet knyttet til tilstanden, spesielt med tanke på anleggets alder.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av avløpsrørene for å avdekke eventuell slitasje eller skader, spesielt siden deler av anlegget ikke har vært i bruk på lang tid.

Konsekvensen av manglende undersøkelser er økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt, noe som kan føre til vannskader og kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er observert begrenset ventilasjon i enkelte rom, noe som kan medføre redusert luftutskifting og dårligere inneklima.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres bedre tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i boligen. Begrenset tilluft kan føre til dårlig inneluft, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader. Vær oppmerksom ved bruk av boligen og gjør manuell lufting ved behov.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
• Det er avvik:

Varmtvannstanken var ikke påslått på befaringsdagen, og det var derfor ikke mulig å kontrollere om den fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Tiltak:

Det bør gjennomføres funksjonstest av varmtvannstanken for å avdekke eventuell feil eller manglende funksjon. Manglende kontroll medfører usikkerhet om tankens tilstand og risiko for at den ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til manglende varmtvannsforsyning eller skade på tanken.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer og 2 stk nyere automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent, men anlegget er i hovedsak sannsynligvis fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Kabbertavegen 54 , 6052 GISKE
Gnr 127 - Bnr 45
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke utført kontroll av anlegget de siste 5 årene, anlegg av eldre dato, det er påvist avvik og det mangler dokumentasjon.

Generell kommentar

Ut i fra observasjoner og en samlet vurdering anbefales det en kontroll av anlegget av fagperson. Undertegnende takstingeniør er ikke fagperson innen elektro, anlegg av eldre dato kan i flere tilfelle ha feil/mangler som ikke kommer frem ved en visuell vurdering. Det må i forbindelse med rehabilitering påregnes fornyelse av det elektriske anlegget.







TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1950.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Dreneringen må skiftes ut og utvendig fuktsikring av grunnmuren etableres for å hindre videre vanninntrenging og fuktskader i kjeller/underetasje. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre fuktproblemer, skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren er oppført i naturstein fra byggeåret. Det anbefales at tilstanden vurderes nærmere i forbindelse med eventuell rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en grundigere vurdering av grunnmurens tilstand ved eventuell rehabilitering, for å avdekke eventuelle skader eller svakheter.

Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for fuktinntrengning eller setningsskader i konstruksjonen.

Tiltak kan ikke utelukkes.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er relativt stor, og kun forholdene rundt boligen er vurdert. Terrenget rundt boligen er relativt flatt, og tomten var snødekt ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrenget rundt boligen er relativt flatt, og tomten var snødekt ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrenget rundt boligen når tomten er snøfri, for å vurdere behov for terrengjusteringer.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur kan føre til vannansamlinger og økt risiko for fuktskader i grunnmur og underliggende konstruksjoner.

TG 3 Oljetank

Kabbertavegen 54 , 6052 GISKE
Gnr 127 - Bnr 45
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er oljetank av ukjent type. Dagtank på kryploft. Oljetankene er fra 1950.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger manglende dokumentasjon og informasjon om forholdene rundt anlegget. Det anbefales at dette undersøkes nærmere for å avklare tilstand og eventuelle risikoforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon og utføres grundig undersøkelse av oljetankene for å avklare tilstand, type og eventuelle risikoforhold. Manglende dokumentasjon og ukjent tilstand medfører økt risiko for lekkasje og forurensning, noe som kan gi store miljømessige og økonomiske konsekvenser.

Kostnadsestimat usikkert, det må utføres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

○ Eiendommen ligger ikke i påvist rasfarlig/skredutsatt område, men den ligger innenfor NVE´s aktsomhetsområde for områdeskred/marin leire.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.

○ Eiendommen ligger innenfor NVEs aktsomhetsområde. Dette medfører normalt ingen krav om tiltak så lenge det ikke gjøres endringer på eiendommen, men ved eventuelle bygge- eller terrenginngrep kan kommunen kreve at det gjøres en utredning.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

173 m²/173 m²

Enebolig: 2 Gang, 2 Soverom, 2 Kjøkken, 2 Stuer, 2 Bad, Trapperom, Toalettrom, 2 Uinnredet kjellerrom, Potetkjeller

Andre bygg: Garasje, Låve
Bruksareal andre bygg: 126 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 650 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 200 000**

Markedsvurdering
Eiendom med store renoverings behov, men også med potensiale som småbruk. Eiendom beliggende på Giske i Giske kommune. Fra boligen er det i dag fin sjø utsikt mot sør, mulig denne blir noe begrenset i fremtiden da det reguleres boliger fremom. Gode solforhold på eiendommen. Eiendommen ligger 3,5 km fra Ytterland på Valderøya som har blant annet dagligvarebutikk og gode buss forbindelser til Ålesund og omegn, det er også bussforbindelser på Giske. Til Ålesund sentrum er det 13 km, 10-12 min med bil. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for eiendommer i området, som vist nedenfor. De fleste av disse eiendommene er ikke av samme type "småbruk", men med beboelig standard. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

Kabbertavegen 54 , 6052 GISKE
Gnr 127 - Bnr 45
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sperravegen 10 ,6052 GISKE 172 m²	1890	4 sov	09-04-2019	3 450 000	**4 050 000**		4 050 000	**23 547**
2	Bedehusvegen 22 ,6052 GISKE 176 m²	1977	5 sov	02-07-2024	4 200 000	**3 925 000**		3 925 000	**20 658**
3	Burmavegen 44 ,6052 GISKE 115 m²	1963	4 sov	13-10-2025	3 000 000	**3 850 000**		3 850 000	**20 157**
4	Burmavegen 4 ,6052 GISKE 173 m²	1969	5 sov	24-05-2022	4 450 000	**3 450 000**		3 450 000	**19 942**
5	Gjerdevegen 130 ,6052 GISKE 166 m²	1964	3 sov	16-02-2026	2 900 000	**2 900 000**		2 900 000	**17 470**
6	Giskevegen 180 ,6052 GISKE 180 m²	1938	4 sov	30-05-2024	2 600 000	**2 450 000**		2 450 000	**13 102**
7	Sperravegen 59 ,6052 GISKE 146 m²	1940	3 sov	24-02-2026	2 000 000	**1 700 000**		1 700 000	**11 644**

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.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og eiendomsskatt (2025)	Kr.		16 105
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**16 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 500 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**80 000**

Låve

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	950 000
Sum teknisk verdi - Låve	Kr.		**450 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 030 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

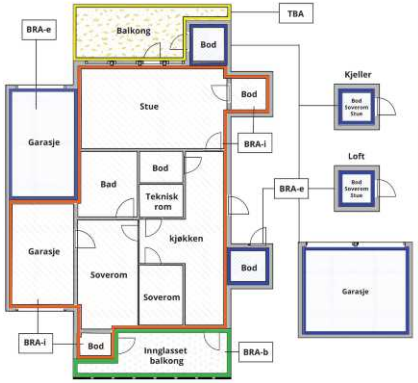
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	58			58	6
1.Etasje	64			64	
Kjeller	51			51	
SUM	**173**				**6**
SUM BRA	**173**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang m/trapp 2.etasje, soverom 2, kjøkken 2.etasje, stue 2.etasje		
1.Etasje	Gang m/trapp 1.etasje, bad, trapperom, soverom 1, kjøkken, stue		
Kjeller	Bad, toalettrom, uinnredet kjellerrom m/trapp, uinnredet kjellerrom, potetkjeller		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke godkjente og byggemeldte bygningstegninger i kommunens arkiv for denne eiendommen. Dette er likevel ikke uvanlig for bygninger oppført på det aktuelle tidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kabbertavegen 54 , 6052 GISKE
Gnr 127 - Bnr 45
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA

Nyere håndverkstjenester

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

Låve

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		90		90	
Loft		15		15	
SUM		**105**			
SUM BRA	**105**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Låve	
Loft		Låve	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Bygningen har varierende etasje- og takhøyder, og enkelte deler av arealet var vanskelig tilgjengelig ved befaring. Arealene er derfor målt og beregnet på et omtrentlig nivå, og det må påregnes avvik.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke godkjente og byggemeldte bygningstegninger i kommunens arkiv for denne eiendommen. Dette er likevel ikke uvanlig for bygninger oppført på det aktuelle tidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Arnt Erik Blindheimsvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	127	45		0		MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse
Kabbertavegen 54

Hjemmelshaver
Giske Børre Per, Giske Eldar Torbjørn, Brynildsen Therese Elisabeth Giske

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	127	8		0	15693.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kabbertavegen 54

Hjemmelshaver
Giske Børre Per, Giske Eldar Torbjørn, Brynildsen Therese Elisabeth Giske

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende på Giske i Giske kommune. Fra boligen er det i dag fin sjø utsikt mot sør, mulig denne blir noe begrenset i fremtiden da det reguleres boliger fremom. Gode solforhold på eiendommen. Eiendommen ligger 3,5 km fra Ytterland på Valderøya som har blant annet dagligvarebutikk og gode buss forbindelser til Ålesund og omegn, det er også bussforbindelser på Giske. Til Ålesund sentrum er det 13 km, 10-12 min med bil.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger (ikke tilstandsvurdert).

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger (ikke tilstandsvurdert).

Regulering

Eiendommene er ikke regulert, men avsatt i kommuneplan til LNF.

Om tomten

Eiendommen har to gnr/bnr, hoveddel og en sirkel eiendom. Der bolig, garasje og låve er plassert er opparbeidet med trær, beplantning og utmark/myr/LNF. Det er også en teig lenger nord på Giske ved skolen, den er av utmark/myr/LNF.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kontrollert og eventuelle nødvendige rettigheter knyttet til eiendommen er ikke kontrollert. Det forutsettes at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som påvirker eiendommens verdi.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1970

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

Beskrivelse
Bygningen er oppført med yttervegger i reisverk/bindingsverk av tre, med stående utvendig trekledning. Takkonstruksjonen består av trebjelker (sperrer) og er tekket med profilerte stålplater. Porten er bygget i treverk og har en enkel utførelse.

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

Låve



Anvendelse

Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

Beskrivelse
Bygningen er oppført med etasjeskiller i trebjelkelag. Ytterveggene består av reisverk/bindingsverk, kledd utvendig med stående trekledning og stålplater. Takkonstruksjonen er oppbygget med trebjelker og tekket med skifer. Grunnmuren er av betong. Vinduer antas å være fra opprinnelig byggeår, og ytterdørene er utført i tre. Det er installert elektrisk anlegg i bygningen, men det er opplyst at anlegget ikke er i drift per i dag.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	16.02.2026	Takstingeniør har gjennomgått de viktigste dokumentene som er relevante i forbindelse med tilstandsrapport.	Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	25.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	25.02.2026		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

J.nr. 844/84

Arbeidssted (adr.)	Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
GISKE	127/8

Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bustadhus	11.03.83	20.04.83	90/83

Byggherre	Adresse	Tlf.
Eldar Torbjørn Giske	6052 GISKE	

Anmelder	Adresse	Tlf.
Arnfinn Helge Giske	6052 GISKE	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
do.	6052 GISKE	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Utv. puss mur
Inng. trapp kjellerinngang
Planering rundt huset
Div. arbeid i kjeller

Eldstader må ikkje monterast og takast i bruk før slike er meldt til og godkjent av brannsyn/feiar

Komplett byggemelding innsendt til bygnigsrådet den 11.03.83

Huset utstokke på tomta den 23.06.83

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Giske Kommune
Bygningskontrollen

Sted og dato	Stempel	
Valderøy	16.05.84	Ole Bjørn Holnes
		Underskrift

Sendes til

[X] Byggherre [X] Anmelder [X] Ansvarshavende [X] Byggeløyvemyndighet [X] feiar

Trykt på selvkopierende papir

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

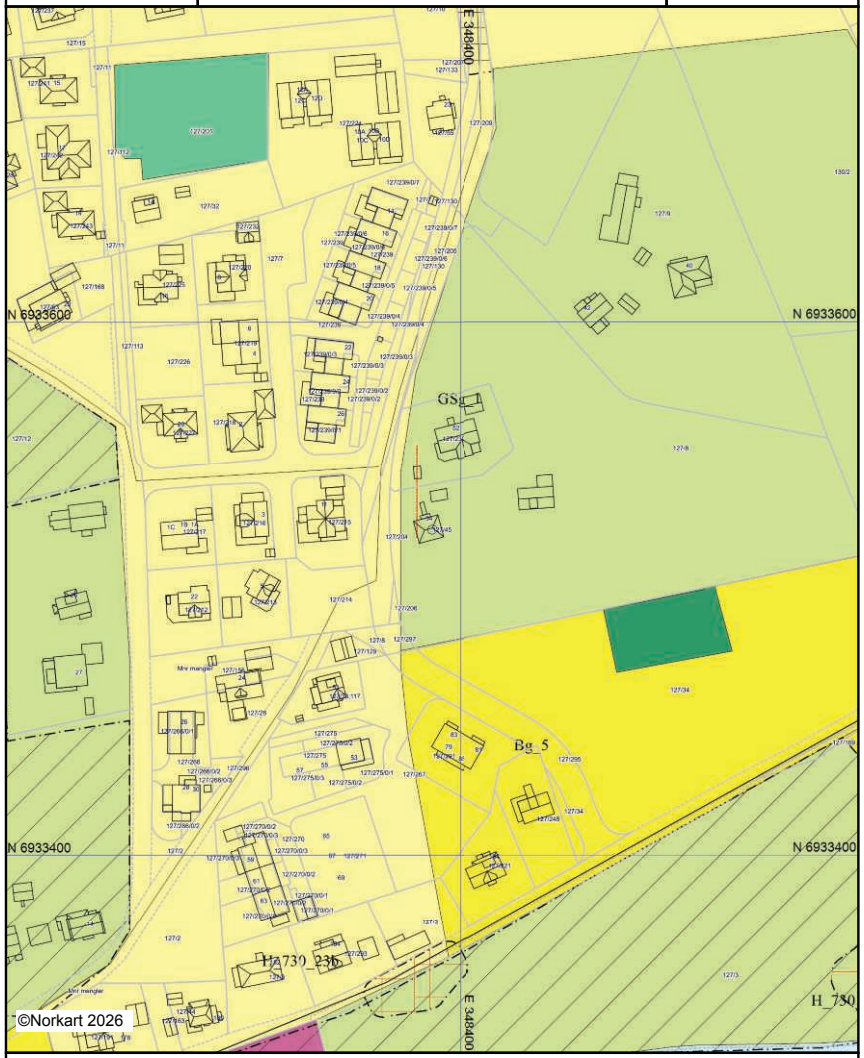
Kommuneplankart

Giske kommune

Eiendom: 127/45
Adresse: Kabbertavegen 54
Dato: 13.02.2026
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Boligbebyggelse - nytt
- Uteoppholdsarealer - eksisterende
- Uteoppholdsarealer - nytt
- Gravplass - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfi
- LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Farleder - nytt

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nytt
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense
- Detaljeringgrense
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Hovedveg tunnel - eksisterende
- Samleveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - nytt
- Abc Påskrift områdenavn

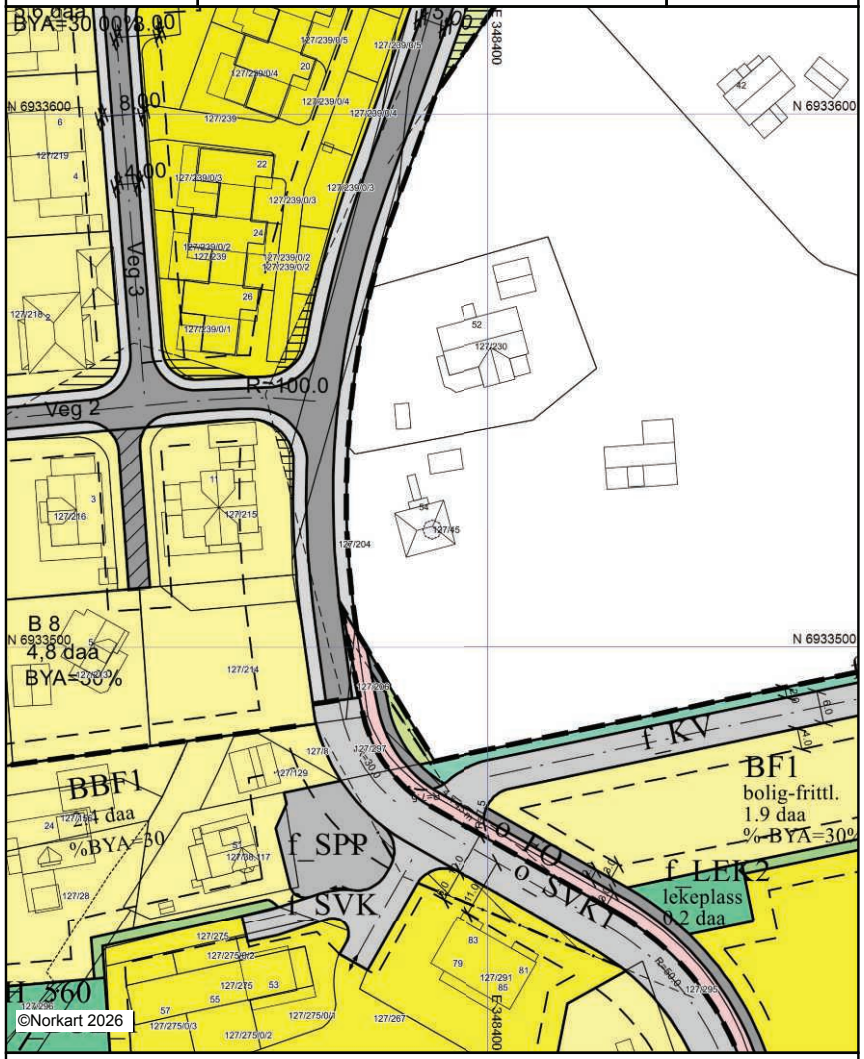
Giske kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 127/45
Adresse: Kabbertavegen 54
Dato: 13.02.2026
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 §
Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
Område for jord- og skogbruk
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Annen veggrunn
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Område for anlegg og drift av kommunaltekr
Frisiktsone ved veg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles avkjørsel
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Grense for restriksjonsområde
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse
Boligbebyggelse, frittliggende småhus
Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
Lekeplass
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Veg
Kjøreveg
Fortau
Annen veggrunn, teknisk anlegg
Parkering
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
Blågrønnstruktur
Turveg
Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf
LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Sikringsone - Frisikt
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
Sikringsonegrense
Angitthensyngrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert kjørefelt
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift utnytting
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift radius
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

GISKE KOMMUNE



KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL
2018 - 2030
FØRESEGNER OG RETNINGSLINER
30.05.2018 - Vedtak K-021/18

Giske kommune - historisk og framtidsretta

Innhald

1) Rettsverknad av kommuneplanen 4
1.1) Kommuneplanen sin samfunnsdel 4
1.2) Kommuneplanen sin arealdel - plankart 4
1.2.1) Plankart 4
1.3) Kommuneplanen sin arealdel - føresegner, ... 4
1.4) Kommuneplanen sin arealdel - retningsliner 4
2) Generelle føresegner 5
2.1) Kommuneplanar 5
2.2) Reguleringsplanar 5
2.3) Krav til reguleringsplan – plankrav 5
2.4) Unntak frå plankrav (ikkje regulerte areal) 5
2.5) Utbyggingsavtalar 5
2.6) Tilknytingsplikt til offentleg vatn og avløp 7
2.7) Parkering 7
2.8) Rekkjefølgjekrav 8
2.9)Veg, vatn og avløp (VVA) 9
2.10) Buffersone mot landbruk 10
2.11) Byggjegrense i 100 m beltet langs sjøen/vassdrag 10
2.12) Leikeplassar Jf. pbl. § 11-9 nr. 5 10
2.13) Universell utforming, tilgjenge for alle 12
2.14) Fortetting 13
2.14.1)Fortetting, spesielle føresegner 13
2.14.2) Fortetting, generelle føresegner 14
2.14.3) Fortetting - krav til visualisering og vurderingar 14
2.14.4) Fortetting - Omtale av nærområdet: 15
2.14.5 Fortetting - vurderingar: 15
2.14.*6 Fortetting – temakart soneinndeling – (R) retningsline* 16
2.15) Høgde golv, strandsona 17
2.16) Avklaring av eigedomstilhøve 17
2.17) Estetikk 17
2.18) Terrengtilpassing 17
2.19) Kulturminne og kulturhistoriske bygg 17
2.20) Samfunnstryggleik og beredskap 18
2.21) Utarbeiding av reguleringsplanar 18
2.22) Avklaring ved regulering 19

2.23) Senterstruktur og handel 19
2.24) Farleg eller villeidande belysning ved Ålesund lufthamn, Vigra 20
2.25) Utbyggingsområde (R) retningsline 20
3) Føresegner til arealføremål 21
3.1) Busetnad og anlegg 21
3.1.1) Føresegn til arealformål bustad, jf. pbl. § 21
3.1.2) Fritidsbusetnad 22
3.1.3) Sentrumsføremål 22
3.1.4) Forretning 23
3.1.5) Offentleg eller privat tenesteyting 23
3.1.6) Fritids- og turisme 23
3.1.7) Råstoffutvinning 23
3.1.8) Næringsverksemd BN 23
3.1.9) Idrettsanlegg BIA 23
3.1.10) Andre typar bygningar og anlegg 23
3.1.11) Kombinerte byggje- og anleggsformål 25
3.2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 26
3.2.1) Viktige lenker i kommunikasjonssystemet 26
3.2.2) Hamn (VHSxx) 27
3.2.3) Lufthamn 27
3.2.4) Parkeringsplassar 27
3.3) Grønstruktur 27
3.4) Landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF-område) 27
3.4.1) LNF-A–stadbunden næring (pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a) 27
3.4.2 LNFsjø 28
3.5) Bruk og vern av sjø og vassdrag 28
3.5.1) Farleier 28
3.5.2 Ferdsel (VFExx) 28
3.5.3) Natur-, ferdsel-, fiske- og friluftsliv (NFFF – område) 28
3.5.4) Natur-, ferdsel-, fiske-, friluftsliv og akvakultur (NFFFA – område) 29
3.5.5) Småbåthamn 29
3.5.6) Fiske (på/i vassøyla og sjøbotnen) 29
3.5.7 *Temakart marin næring(R) retningsline* 29
3.5.8) Friluftsområde 29
3.5.9) Akvakulturanlegg (på/i vassøyla og sjøbotnen) (AK - område) 30
3.5.10) Kombinasjonsformål sjø og land 30
4) Omsynssoner 31

4.1)Fare-, sikrings- og støysone 31
4.1.1) Sikringssone (H_100) 31
4.1.2) Støysoner (H_200) 31
4.1.3) Faresone (H_300) 32
4.2) Sone med særlege omsyn 32
4.2.1) Hovudomsyn omsyn landbruk – H_510_# og omsyn landskap – H_550_# 32
4.2.2) Hovudomsyn friluftsliv H_530_#, omsyn landskap H_550_# 32
4.2.3) Hovudomsyn friluftsliv Hsjø_530_# 33
4.2.4) Hovudomsyn bevaring av naturmiljø H_560_#, omsyn landskap H_550_# 33
4.2.5) Bevaring kulturmiljø – H_570, omsyn landskap H_550 33
4.3) Bandleggingssone 34
4.3.1) Område bandlagde etter naturvernlova – H_720 34
4.3.2) Område bandlagde etter kulturminnelova – H_730_# 34
4.3.3) Område bandlagde etter andre lover (naturmangfaldlova)– H_740_2 - 3 35
4.4) Gjennomføringssone 35
4.5)Vidareføring av reguleringsplan 35
5. Bestemmelsesgrense 37

1) Rettsverknad av kommuneplanen

1.1) Kommuneplanen sin samfunnsdel

Jf. pbl. § 11-2

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

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

1.2) Kommuneplanen sin arealdel - plankart

Jf. pbl. § 11-5

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

1.2.1) Plankart

Det er utarbeidd to plankart;

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

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

1.3) Kommuneplanen sin arealdel - føresegner,

Jf. pbl. § 11-5

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

Føresegn er tekst innanfor ramme i dette dokumentet.

1.4) Kommuneplanen sin arealdel - retningsliner

R – tekst merka med R, er utanfor ramme og i kursiv er retningsline og er rettleiande for bruken av areala. Retningsliner er ikkje juridisk bindande, men med vedtak av kommunestyret er kommunen pliktig å følgje opp retningslinene.

2) Generelle føresegner

2.1) Kommuneplanar

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

- Kommunedelplan Avløp 2012 vedteken 25.10.2012 K-099/12

2.2) Reguleringsplanar

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

2.3) Krav til reguleringsplan – plankrav

Jf. pbl. § 11-9 nr. 1
For areal som på plankartet er sett av til:

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

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

2.4) Unntak frå plankrav (ikkje regulerte areal)

Jf. pbl.§ 11-6
Ikkje plankrav for teknisk infrastruktur:

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

Alle tiltak skal ha stor samfunnsnytte.

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

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

2.5) Utbyggingsavtalar

Jf. pbl. § 11-9 nr. 2v
Heimel i pbl. kap. 17: Utbyggingsavtalar.

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

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

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

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

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

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

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

Følgjande element skal vurderast og eventuelt inngå i utbyggingsavtale:

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

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

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

2.6) Tilknytingsplikt til offentleg vatn og avløp

Jf. pbl. § 11-9 nr. 3

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

2.7) Parkering

Jf. pbl. § 11-9 nr. 3

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

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

Bustad

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

'* *Retningsline*

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

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

Næring/offentleg/anna

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

'* Skal ikkje reknast i BYA

'** *Retningsline*

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

2.8) Rekkjefølgjekrav

Jf. pbl. § 11-9 nr. 4

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

R Godøya

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

R Giske

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

R Vigra

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overvasshandtering
Overvatn skal i størst mogleg grad handterast lokalt og på miljømessig rett måte. Lokal overvasshandtering skal skje i tre trinn:
- fange opp og infiltrere
- forsinke og fordrøye
- sikre trygge flomvegar.

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

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

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

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

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

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

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

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

D: Alle leikeapparat skal stå på godkjent underlag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.13) Universell utforming, tilgjenge for alle

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

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

Ved regulering til bustadføremål skal krava til tilgjenge etter TEK17 § 12-2 (alle hovudfunksjonar på inngangsplanet) utgreiast.

Ved regulering av 6 eller fleire bueiningar skal minimum 60 % vere tilrettelagt med tilgjenge etter teknisk forskrift; alle hovudfunksjonar på inngangsplanet.

Frå og med 2020 skal det ved regulering av 6 eller fleire bueiningar 80 % vere tilrettelagt med tilgjenge etter teknisk forskrift; alle hovudfunksjonar på inngangsplanet.

Avvik frå hovudregelen skal det gjerast greie for i reguleringsplan. Avvik kan godkjennast der gjennomføring etter hovudregelen (60% /80% over) vil medføre urimelege kostnadar eller ulemper i form av dårleg estetisk utforming eller uheldig terrenginngrep.

2.14) Fortetting

Jf. pbl. § 11-9 nr. 5

2.14.1)Fortetting, spesielle føresegner

Fortetting: Fortetting inneber at ein aukar arealutnyttinga i eksisterande busetnad. Dette skjer ved at ein bygger nye hus på ledige areal, frådeling av tomtar og påbygg/tilbygg, utover det regulering opnar for. Målet er å auke tal bueiningar. (Byggjer med høgare utnytting enn det er regulert.)

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

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

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

c. Ved fortetting med meir enn 3 bueiningar, skal det som hovudregel utarbeidast reguleringsplan. Kommunen kan krevje reguleringsplan ved fortetting av mindre enn 3 bueiningar.

d. Til ei kvar tid gjeldande rettleiar for utnytting (tilsvarande H2300B Grad av utnytting) skal leggjast til grunn for målereglar, omgrepsforståing m.m.

e. Bygningar og infrastruktur skal tilpassast terrenget (og ikkje omvendt) Det skal leggjast opp til minst mogleg terrenginngrep i tomtene, og bygningane skal tilpassast terrenget omkring. Høgdeskilnader skal fortrinnsvis utjamnast med skråningar/bygg. Mur kan nyttast for å oppnå auka kvalitet på viktige delar av utområdet.

f. Krav om vurdering av teknisk infrastruktur frå tiltakshavar. Det skal minimum utarbeidast forprosjekt for vegar og tekniske anlegg i samband med regulering. Giske kommune si VA-norm skal leggjast til grunn for tekniske anlegg. Kommunen kan setje krav til dimensjonering av teknisk infrastruktur.

g. Ved fortetting i eksisterande bustadområde skal trafikkauke og naudsynte tiltak vurderast.

h. Ta vare på grønstrukturane, desse skal ha kvalitet også etter fortettinga.

j. Ved fortetting skal bygningar vere strøkstilpassa i storleik, form og farge. Vurderinga skal gjerast for strøket som heilskap.

l. I område oppstraums for eksisterande busetnad skal overvasshandtering avklarast i samband med regulering.

2.14.2) Fortetting, generelle føresegner

a. Plan og bygningslova med forskrifter skal leggjast til grunn for all prosjektering og utføring.

b. Tiltakshavar skal dokumentere konsekvensane prosjektet får for omgivnadane ved regulering/frådeling. Konsekvensar av fortetting skal vurderast opp mot eksisterande bumiljø sine kvalitetar, jf. punkt 2.14.3 under.

c. Det kan ikkje etablerast tomter for einebustader som er mindre enn 600 m² per bueining eller konsentrerte bustadtomter som er mindre enn 500 m² per bueining. For Valderøya kan det vurderast tomter under 500 m². For mindre tomter, må det regulerast for eit større område enn tomta for å syne konsekvensar fortetting vil medføre.

d. Det skal opprettast MUA på minst 100 m² for kvar bueining, der minst 25 m² skal vere eksklusivt (privat). Heile eller delar av ikkje overbygd del av terrassar og takterrassar kan reknast som uteopphaldsareal. Det skal dokumenterast at det er gode kvalitetar på uteopphaldsareal for mellom anna støy, sol, utsikt, vind og innsyn. Del av fellesareal (regulert bustadareal) kan brukast som leikeareal. Regulert leikeareal kan ikkje brukast som utrekningsgrunnlag for MUA eller BYA.

e. Det blir sett krav om to parkeringsplassar for kvar bueining, der minst ein skal kunne overbyggjast med tak, og ein ekstra parkeringsplass for kvar 3. bueining for konsentrert småhusbusetnad. Biloppstillingsplass på bakkenivå skal reknast som 18 m², carport vert minimum rekna til 18 m² i høve H2300B Grad av utnytting.

f. Kommunal veg skal som hovudregel ikkje brukast som snuareal, og trafikkmessig vurdering må liggje bak ved avvik.

g. Det skal leggjast ved søknaden dokumentasjon på korleis medverknad er sikra i prosessen, med kopi av eventuelt referat frå møte og skriftleg innspel og opplysningar om korleis desse har påverka reguleringa/tiltaka. For kommunen er det viktig at omgivnaden blir informert om reguleringar/tiltak så tideleg som råd. Dette for både å bli gjort kjent med planane og for å kunne gje tilbakemeldingar som kan vere viktig for utviklinga av reguleringane/tiltaka.

2.14.3) Fortetting - krav til visualisering og vurderingar

Presentasjon og omtale av søknad av tiltaket skal omfatte/innehalde flg., jf. utomhusplan Giske kommune, datert 01.08.2013:

a. Kart, teikningar, foto/fotomontasjar og illustrasjonar som omtalar/syner prosjektet, og som skal syne maksimal utbygging (høgde, volum osv.)

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

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

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

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

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

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

2.14.4) Fortetting - Omtale av nærområdet:

Flg. pkt. skal vurderast i omtala av nærområdet:
a) Busetnadsstruktur
b) Arkitektur
c) Grønt struktur og vegetasjon
d) Leike- og uteopphaldsareal
e) Trafikkforhold, skuleveg, gangvegar, stiar og snarvegar
f) Landskap og terrengformer
g) Vatn og avløp

2.14.5 Fortetting - vurderingar:

Flg. pkt. skal vere med i vurderingane:
a) Oversikt over gjeldande plansituasjon, rammer og moglegheiter.

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

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

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

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

f) Sol/skygge og innsyn/utsikt.

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

h) Trafikk og trafikktryggleik.

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

2.14.6 *Fortetting – temakart soneinndeling – (R) retningsline*

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

Blokk

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

Sone 1 – høg fortetting (grøn farge)

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

Sone 2 – låg fortetting (blå farge)

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

Sone 3 – ikkje fortetting (raud farge)

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

Sone 4 – avklaring i samband med regulering/tiltak

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

2.15) Høgde golv, strandsona

Jf. pbl. § 11-9 nr. 5

Bygg og konstruksjonar i strandsona skal byggjast med topp golv minst på kote 3.1 m. (Høgdereferanse NN2000). Dersom bygg og konstruksjonar blir bygd lågare, skal dei tåle å bli overflaumd av sjøvatn. Bygg og konstruksjonar i strandsona med topp golv på kote 3,5 m og lågare skal dimensjonerast for å tåle bølgjer ved stormflo og havnivåstigning.

2.16) Avklaring av eigedomstilhøve

Jf. eiersl. § 6 5.ledd:

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

2.17) Estetikk

Jf. pbl. § 11-9 nr. 6

Det skal i alle plansaker stillast krav om dokumentasjon som syner kva estetiske omsyn som er vurderte, jf. pbl. § 29-2. Dokumentasjonen skal syne tilhøvet mellom både bygd og ubygd landskap, naboskap, med dokumentasjon av valt løysing.

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

2.18) Terrengtilpassing

Jf. pbl.§ 11-9 nr. 6

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

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

2.19) Kulturminne og kulturhistoriske bygg

Jf. pbl. § 11-9 nr. 7

Kulturminne og bygg med kulturhistorisk verdi skal takast i vare i samband med plan- og byggjesaker/frådeling. Dette gjeld:

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

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

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

2.20) Samfunnstryggleik og beredskap

Jf. pbl. § 4-3

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

2.21) Utarbeiding av reguleringsplanar

Jf. pbl. § 11-9 nr. 8

I samband med utarbeiding av reguleringsplanar skal følgjande vurderast/leggjast til grunn:

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

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

- *R: Meir medverknad utover pbl*

2.22) Avklaring ved regulering

Jf. pbl. § 11-9 nr 8

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

2.23) Senterstruktur og handel

Jf. pbl. § 11-9 nr 8

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

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

Det er opna for lokale daglegvarebutikkar i heile kommunen.

Avgrensingar for detaljhandel, maksimal utnytting:

Valderhaugstrand (Øysenteret) (kommunesenter)	3 000 m²
Valderhaug (Spar, Motestua +)	2 500 m²
Ytterland	3 000 m²
Sætra	9 000 m²
Gjøsund	2 500 m²
Roald	3 000 m²

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

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

2.24) Farleg eller villeidande belysning ved Ålesund lufthamn, Vigra

Avinor skal høyrast i samband med søknad om tiltak som endrar lyssettinga rundt lufthamna og som kan ha innverknad på tryggleiken for lufttrafikken.

2.25) Utbyggingsområde (R) retningsline

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

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

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

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

3) Føresegner til arealføremål

3.1) Busetnad og anlegg

Jf. pbl. § 11-9 nr. 5
Byggjegrense mot sjøen er lagt inn plankartet. Innanfor byggjegrense gjeld ikkje forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag.

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

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

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

R: Definisjonar/ulike typar av bustadar i reguleringsplan:

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

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

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

Måtereglar

Ved berekning av grad av utnytting og byggjehøgd skal ein nytte siste versjon av Grad av utnytting, eller tilsvarande.

Bustadtomt

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

Tomteutnytting

Bygd areal per bustadtomt skal ikkje vere meir enn:
Inntil 30 % BYA for frittliggande einebustad, eventuelt med sekundærleilegheit inntil 40 m².
Inntil 35 % BYA for inntil 2 mannsbustad eller frittliggande einebustad med sekundærleilegheit over 40 m².
Inntil 40 % BYA for konsentrert småhusbusetnad.

Byggjehøgde

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

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

Minste uteopphaldsareal (MUA)

For kvar bueining skal det setjast av eit MUA på minst på 100 m², der minst 25 m² skal vere privat/skjerma.
For blokk skal det setjast av eit MUA på minst 50 m² per bueining, der minst 10 m² skal vere privat/skjerma. Gode innvendige fellesareal kan kompensere krav om felles MUA. Privat /skjerma MUA skal ikkje inngå i fellesareal.

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

Garasje

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

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

Som hovudregel skal tomtestorleik avklarast ved detaljregulering.

R:Tomter frittliggjande småhusbusetnad bør vere mellom 600 – 800 m².
Tomter konsentrert småhusbusetnad skal ikkje vere mindre enn 500 m² per bueining. På Valderøya og Roald kan det vurderast bustadtomter mindre enn 500 m², i samband med regulering.

3.1.2) Fritidsbusetnad

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

i) Hytte FH_#

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

ii) Rorbu

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

3.1.3) Sentrumsføremål

Innanfor føremålet kan det vere forretning, tenesteyting og bustad, kontor, hotell/overnatting og bevertning, nødvendig areal til bustadar, offentleg park, tekniske anlegg, vegar, parkering og gangareal. Det skal vere forretning/kontor/sentrumsfunksjon i 1. etasje som naturleg vender seg mot ferdselsområde/offentleg rom.
Det skal setjast strenge krav til estetikk. Innanfor sentrumsføremål skal det leggjast til rette for mjuk ferdsel og møteplassar.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.10) Andre typar bygningar og anlegg

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

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

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

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

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

3. Etter nærare vurdering kan det tillatast at det blir lagt ut flytebrygger knytt til etablerte naust i LNF-område. Vilkår er at desse skal vere felles for fleire.
4. Ved plassering av flytebrygger og landfeste for landgang skal det leggjast særleg vekt på terrengtilpassing.

3.1.11) Kombinerte byggje- og anleggsformål

Godøya

BKBgo_1 (Alnesgard):Kombinasjonsformål bustad, uteopphaldsareal, næring, fritids og turistformål.
Regulering skal skje i samråd med kulturavdelinga hjå fylkeskommunen.

R: Ved regulering skal areal for landbruk vurderast, blant anna driftsbygningar og våningshus.

BKBgo_2 (Idrettsanlegg): Kombinasjonsformål bustad, privat eller offentleg tenesteyting.

BKBgo_3 (Alnes): Kombinasjonsformål forretning, lager, kontor og naust

BKBgo_4 (Alnes): Kombinasjonsformål forretning, lager, kontor, næring, fritids- og turistformål

Giske

BKBg_1(Rishaugen): Kombinasjonsformål bustad og næring.

BKBg_2 (Omsorgsbustad): Kombinasjonsformål forretning, privat eller offentleg tenesteyting.

Valderøya

BKBva_1a (Ytterland): Kombinasjonsformål bustad, uteopphaldsareal, næring (småskala næringsverksemd), naust og fritids- og turistformål.

BKBva_1b (Ytterland): Kombinasjonsformål bustad, næring, kontor, forretning, offentleg eller privat tenesteyting og kontor.

R: Det skal regulerast inn kollektivknutepunkt og parkeringsanlegg.

BKBva_2a og 2d (Sætra): Kombinasjonsformål bustad, kontor, uteopphaldsareal, forretning, offentleg eller privat tenesteyting og næring.

Publikumsretta funksjonar (forretning/tenesteyting) skal som hovudregel lokaliserast innanfor BKBva_2a og BKBva_2d.

BKBva_2b og 2c (Sætra): Kombinasjonsformål bustad, offentleg eller privat tenesteyting, kontor, næring og uteopphaldsareal.

BKBva_3 (Gule skulen): Kombinasjonsformål bustad, uteopphaldsareal, offentleg eller privat tenesteyting.

R: Opne for parkeringsformål.

BKBva_4 (Skjong barneskule): Kombinasjonsformål bustad, uteopphaldsareal, offentleg eller privat tenesteyting.

BKBva_5 (Spar): Kombinasjonsformål bustad og forretning.

BKBva_6a (Valderhaugstrand): Kombinasjonsformål bustad, kontor, uteopphaldsareal, forretning, offentleg eller privat tenesteyting og småskala næringsverksemd

BKBva_6b (Valderhaugstrand): Kombinasjonsformål bustad, kontor, uteopphaldsareal og forretning.

Vigra

BKBvi_1 (Roald): Kombinasjonsformål bustad, offentleg eller privat tenesteyting.

BKBvi_2 (Reset): Kombinasjonsformål bustad, offentleg eller privat tenesteyting.

BKBvi_3 (Flyplassen): Kombinasjonsformål offentleg eller privat tenesteyting og næring.

R: Det kan opnast for betalingsparkering for inntil 50 % av BKBvi_3.

BKBvi_4 (Gjøsund): Kombinasjonsformål offentleg eller privat tenesteyting, bustad, kontor, uteopphaldsareal, fritids- og turistformål.

BKBvi_5 (Reset): Kombinasjonsformål bustad, fritids- og turistformål. Etter regulering er det berre eit av formåla som kan nyttast.

3.2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Jf. pbl. § 11-7 andre avsnitt nr. 2 og siste avsnitt

3.2.1) Viktige lenker i kommunikasjonssystemet

Nye vegtrasear synt i arealdelen til kommuneplanen er retningsgivande. Detaljert linjeføring for hovud-, samle-, tilkomst-, tur-, gang- og sykkelvegar skal avklarast ved regulering. (pbl § 11-9 nr. 8)

Avkøyrsler frå fylkesvegar og kommunevegar skal leggjast og utformast i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande vegnormal og rammeplan for avkøyrsler, utarbeidd av Statens vegvesen.

Det skal leggjast til rette for kollektivtransport i alle tiltak og planar. Etablering av haldeplassar skal skje i samråd med Giske kommune, aktuell vegeigar og busselskap, og vere i samsvar med Statens vegvesen si handbok N100 – Veg og gateutforming.

Nye utbyggingsområde skal til retteleggjast med effektiv gang- og sykkelsambinding til hovudnett.

Alle tiltak og planar skal fremje trafikktryggleik og gode gang- og sykkelsambindingar.

Det skal vurderast eigne ferdselsårar i samband med regulering for mjuke trafikantar, men ikkje nødvendigvis knytt til eksisterande vegar. Ved regulering skal sambindingsvegar vurderast i og rundt planområdet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen ligg som grunnlag for vurdering av utbygging i delar av strandsona.

Før det vert føreteke inngrep i sjøbotnen, skal plan eller tiltak leggjast fram for Bergens Sjøfartsmuseum for uttale, jamfør kml. § 14.

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

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

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

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

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

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

3.5.4) Natur-, ferdsel-, fiske-, friluftsliv og akvakultur (NFFFA – område)
Desse områda er sett av til natur-, ferdsel-, fiske-, friluftsliv og akvakultur.

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

3.5.6) Fiske (på/i vassøyla og sjøbotnen)
Område avsett til fiske er registrerte område for kaste- og låssettingsstadar (FIkl_#) i kommunen.

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

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

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

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

3.5.10) Kombinasjonsformål sjø og land
I samband med regulering er det innanfor hovudformåla i tillegg opna for:

Roald
VFEvi_1 – formål ferdsel – opne for småbåthamn
VHSvi_1 – formål hamn – opne for næring og tenesteyting

Gjøsund
VFE/VFIvi_2 - formål fiske og ferdsel – opne for småbåthamn
VHSva_1a og 1b – formål hamn – næring knytt til fiskeri

Valkvæ
VFEgo_1 – formål ferdsel – opne for småbåthamn
VHSgo_1a og 1b - formål hamn – opne for næring

Geilevika
VFEgo_2 – formål ferdsel – opne for småbåthamn
VHSgo_2a og 2b – formål hamn – opne for næring

Alnes
VHSgo_3c – formål hamn – opne for næring og småbåthamn
VHSgo_3a - formål hamn/naturområde
VFEgo_3 – formål ferdsel – opne for småbåthamn

4) Omsynssoner

4.1)Fare-, sikrings- og støysone

Jf. pbl. § 11-8 a

4.1.1) Sikringssone (H_100)

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

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

R: Markering av framtidig utviding av baneforlenging mot aust.

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

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

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

4.1.2) Støysoner (H_200)

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

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

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

4.1.3) Faresone (H_300)

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

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

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

4.2) Sone med særlege omsyn

Jf. pbl. § 11-8 tredje avsnitt bokstav c) og retningslinje for omsynssone H_500

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

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

4.2.2) Hovudomsyn friluftsliv H_530_#, omsyn landskap H_550_#

- I sonene skal omsyn til friluftsliv, landskap og naturmiljø til leggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak.
- I sone med særleg omsyn til friluftsliv og landskap må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsette bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje

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

4.2.3) Hovudomsyn friluftsliv Hsjø_530_#
- I sonene skal omsyn til friluftsliv, landskap og naturmiljø til leggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak.
- Tiltak som bryt opp området, privatiserer/hindrar tilgjenge eller bruk til friluftsføremål skal unngåast.
- Byggjetiltak innanfor sona skal dokumentere særlege omsyn til allment friluftsliv i strandsona og i sjø.

4.2.4) Hovudomsyn bevaring av naturmiljø H_560_#, omsyn landskap H_550_#
i) Viktige naturtypar
- I område med registrerte naturtypar lokalitetar må eventuelle tiltak verte vurdert opp mot naturmangfaldlova. Det er vilkår for eventuell gjennomføring av tiltak etter pbl at tiltaket ikkje trugar eller skadar verdien av lokaliteten.
- Omsynssone for bevaring av naturmiljø for viktige marine naturtypar på sjøoverflata; H560_1 (korallrev) og H560_5a - d.

ii) Viktige marine naturtypar (Hsjø_560_1 til Hsjø_560_5) (sjøbotnen)
- I område med registrerte naturtypar lokalitetar må eventuelle tiltak verte vurdert opp mot naturmangfaldlova. Det er vilkår for eventuell gjennomføring av tiltak etter pbl at tiltaket ikkje trugar eller skadar verdien av lokaliteten.
- Omsynssone for bevaring av naturmiljø for viktige marine naturtypar på sjøbotnen; Hsjø_560_1(korallrev), Hsjø_560_2a - b (tidevasstraumar), Hsjø_560_3a-f (ålegrasenger), tareskog, Hsjø_560_4a - c og Hsjø_560_5a – c.(gyte og oppvekstområder).

4.2.5) Bevaring kulturmiljø – H_570, omsyn landskap H_550
- I sonene skal bevaring av kulturmiljø, friluftsliv, landskap og naturmiljø til leggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak.
- I sone med særleg omsyn til kulturmiljø må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsette bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Kommunen kan krevje at desse vert vedlikehalde eller satt i stand. Det må ikkje utførast planering, graving eller fylling.
- Eksisterande bygg bør haldast ved like, utan vesentleg endring i materialbruk, fargeval eller storleik. Bruk, tilkomst og tekniske løysingar bør underordne seg omsyna som ligg til grunn for soneformålet.
- Soner kring automatisk freda kulturminne er i utgangspunktet å sjå på som sikringsareal kring kulturminnet. Det må her ikkje gjerast anleggtiltak eller andre tiltak som kan svekkje verdien av kulturminnet. Den naturlege vegetasjonen må takast vare på. Vilkår for godkjenning av tiltak vil m.a. vere at plan for dette er lagt fram for kulturminnestyresmaka for uttale og avgjerd etter kml.

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

4.2.6) Omsynssone H_570_1 Alnes – Nasjonalt viktig kulturlandskap
- Viktig kulturlandskap som det er særs viktig å vidareføre og oppretthalde. Punkta under avsnitt 4.2.5 skal også gjelde H570_1.

4.3) Bandleggingssone
Jf. pbl. § 11-8 d og omsynssone (700)

4.3.1) Område bandlagde etter naturvernlova – H_720
Til dei ulike verneområda er det forskrift som ligg i lovdata, og forvaltningsplan som er tilgjengeleg i Naturbase hjå Direktoratet for Naturforvaltning, oversikt. Dei ulike verneområda er:
- Erkna – naturreservat (H_720_1)
- Sætredalen – naturreservat (H_720_10)
- Synesvågen – naturreservat (H_720_4)
- Langholmen – naturreservat (H_720_3)
- Molnes – naturreservat (H_720_8)
- Rørvikvatnet – naturreservat (H_720_9)
- Storholmen – naturreservat (H_720_2)
- Giske – dyrelivsfredning (ikkje lagt inn i plankartet)
- Giske – dyrfredningsområde (H_720_11)
- Blindheimsvik – dyrefredningsområde (H_720_5)
- Rørvikvågen – dyrefredningsområde (H_720_7)
- Roaldsand – dyrefredningsområde (H_720_6a og b)

4.3.2) Område bandlagde etter kulturminnelova – H_730_#
Automatisk freda kulturminne er bandlagt etter kulturminnelova og synt med omsynssone for automatisk freda kulturminne, jf. kulturminneloven §§ 4 og 6. Det er ikkje tillate å setje i gang tiltak som kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekkje til, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme kulturminna innanfor desse områda, utan løyve til inngrep frå kulturminnemynde, jamfør kml. §§ 3 og 8. Den naturlege vegetasjonen må takast vare på.

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

H_730_22 – Giske mellomalderkyrkje og -kyrkjegard
Giske mellomalderkyrkje og –kyrkjegard er automatisk freda. Det er ikkje tillate å gjere tiltak som kan verke inn på den automatisk freda kyrkja og kyrkjegarden med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.

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

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

H_730_59 – Vigra gamle kyrkjestad
Den nedlagde mellomalderske kyrkjestaden Vigra gamle kyrkjestad er eit automatisk freda kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.

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

Naturmangfaldloven gjev heimel for å vedta utvalte naturtypar, jf. naturmangfaldlova § 4.

Utvalde naturtypar

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

4.4) Gjennomføringssone

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

- Hvi_810_1 Sentrumsformål BSvi_1, Roald
- Hva_810_1a Kombinasjonsformål BKBva_2a, Sætra
- Hva_810_1b Kombinasjonsformål BKBva_2d, Sætra
- Hva_810_2 Kombinasjonsformål BKBva_2c, Sætra
- Hva_810_4 Bustadformål Bva_2 og BOPva_1, Sætra
- Hva_810_5 Bustadformål Bva_3 med meir og Vva_1, Blommen
- Hgo_810_6 Kombinasjonsformål BKBgo_1, Alnes

4.5)Vidareføring av reguleringsplan

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

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

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

5. Bestemmelsesgrense

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

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

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

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

Utskriftsdato: 13.02.2026

Oversiktskart for eiendom 1532 - 127/45//



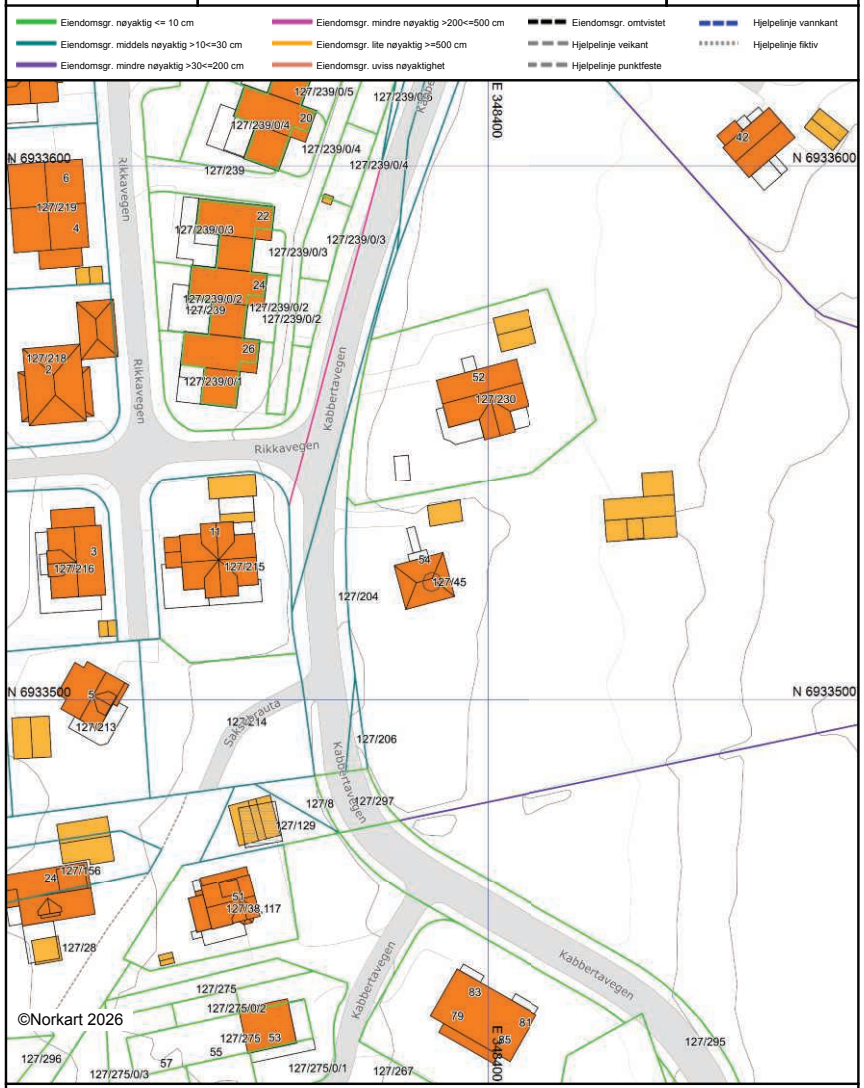
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunnkart

Giske kommune

Eiendom: 127/45
Adresse: Kabbertavegen 54
Dato: 13.02.2026
Målestokk: 1:1000

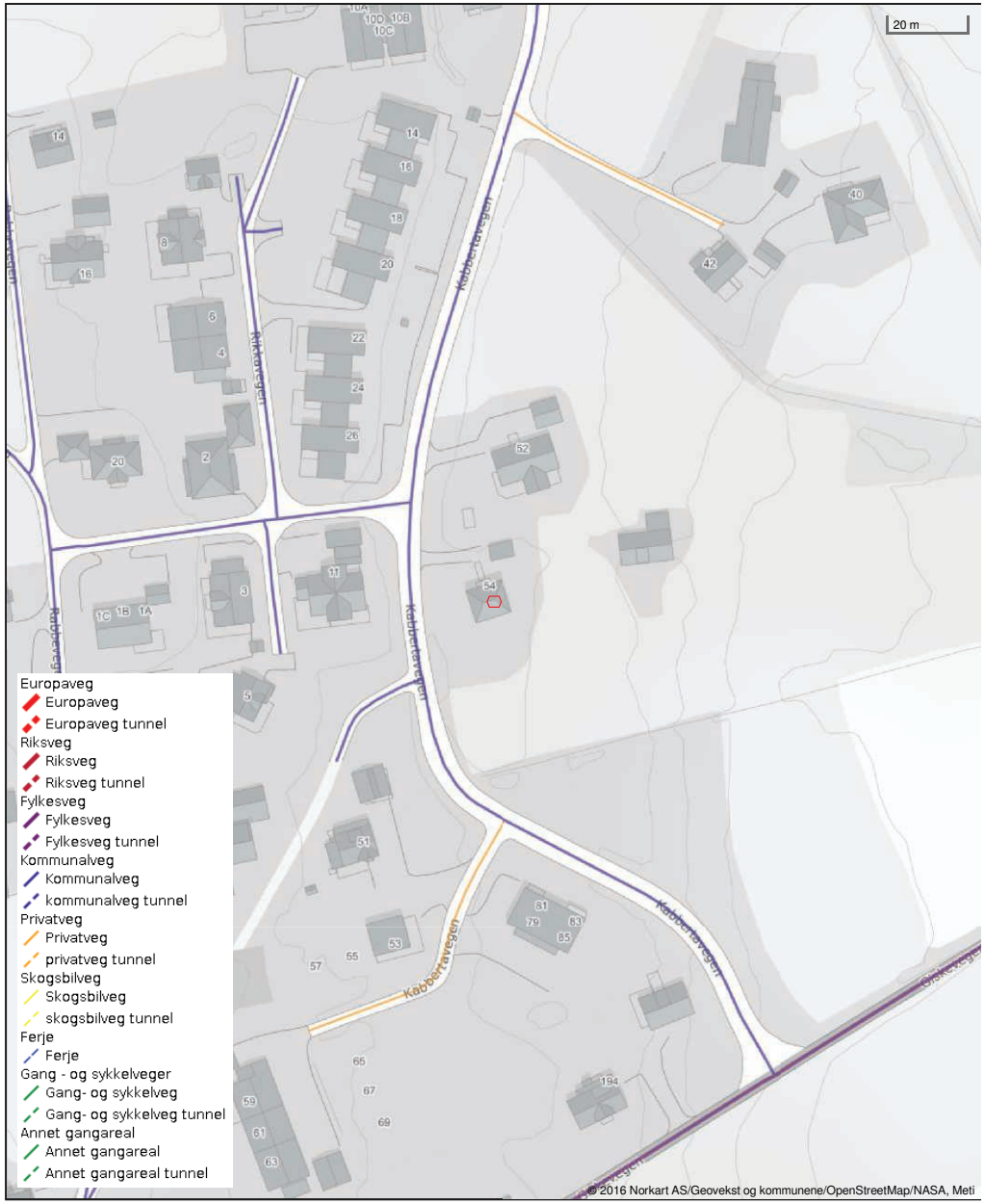
UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 13.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 1532 - 127/45//



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.

Ledningskart

Giske kommune

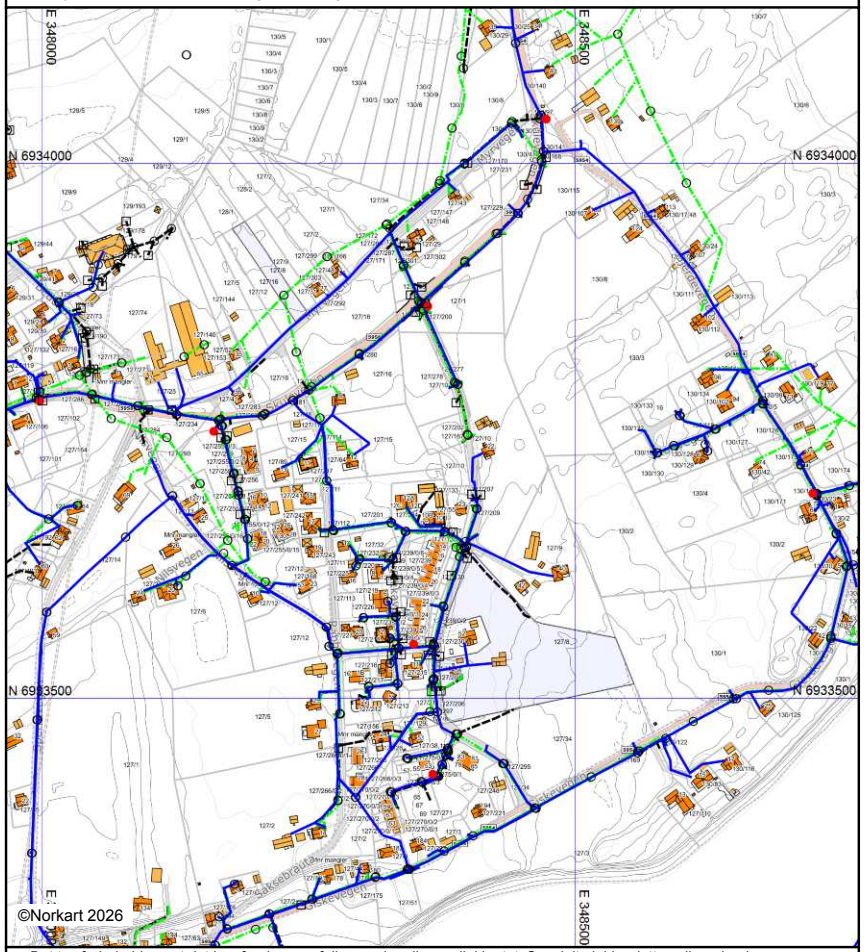
Eiendom: 127/8
Adresse: Kabbertavegen 54
Dato: 13.02.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.

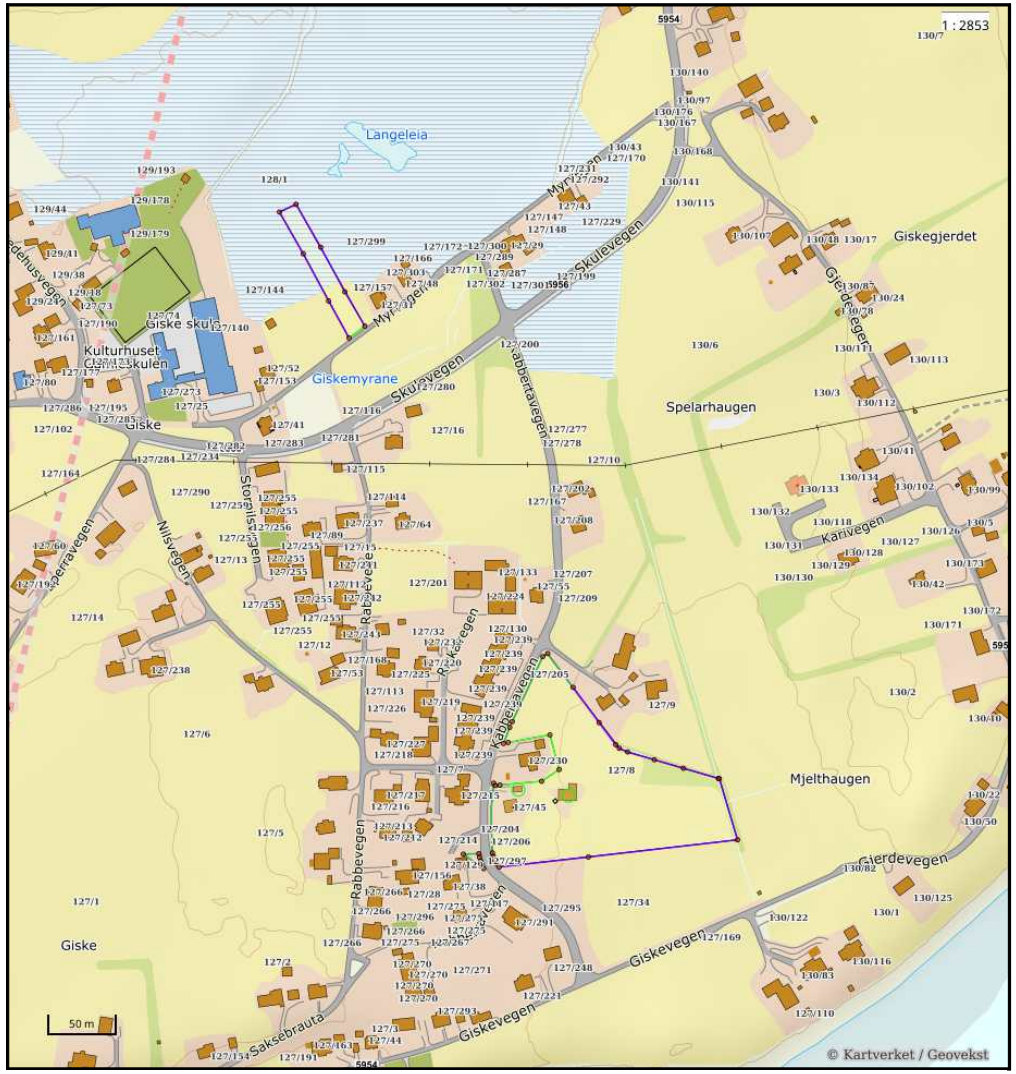


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Giske	1532	-	127	/	8	/	0	/	0

Oversiktskart



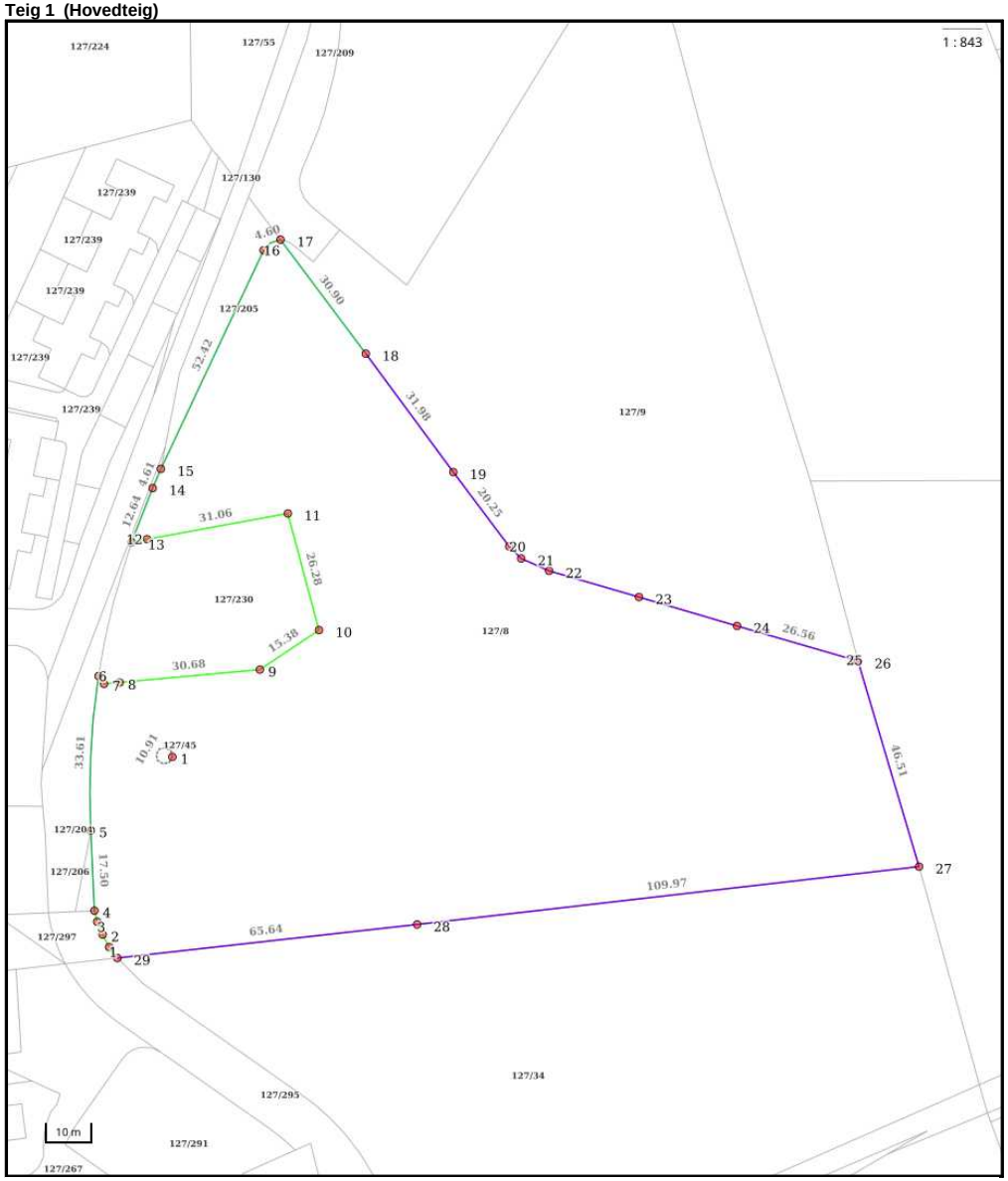
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 14 102,50m² **Arealmerknad:** Noen fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

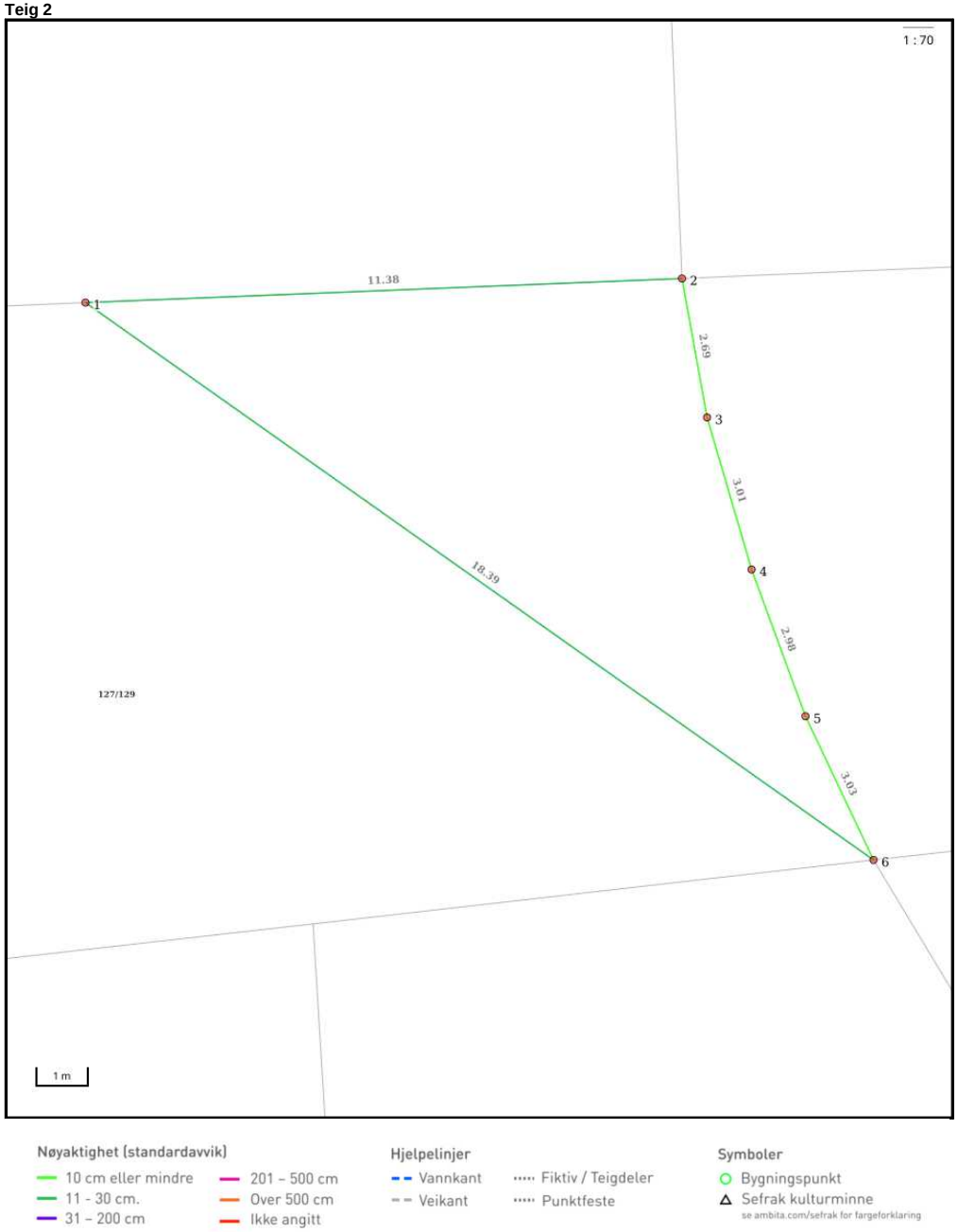
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 933 479,61	348 381,35	3,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 933 482,09	348 379,66	3,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 933 484,76	348 378,27	2,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 933 487,09	348 377,37	17,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 933 504,43	348 375,03	33,61m	GNSS: Fasemåling, statisk måling	6	164,98	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 933 537,95	348 373,54	2,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 933 536,42	348 374,92	3,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 933 537,04	348 378,26	30,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 933 542,67	348 408,42	15,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 933 552,36	348 420,36	26,28m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 933 577,01	348 411,25	31,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 933 568,53	348 381,37	3,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 933 567,56	348 377,97	12,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	164,98	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 933 579,72	348 381,43	4,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
15	6 933 584,08	348 382,92	52,42m	GNSS: Fasemåling, statisk måling	6		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 933 633,37	348 400,75	4,60m	GNSS: Fasemåling, statisk måling	6	4,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 933 635,99	348 404,22	30,90m	GNSS: Fasemåling, statisk måling	6		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 933 613,10	348 424,97	31,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 933 589,29	348 446,32	20,25m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
20	6 933 574,28	348 459,91	3,69m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
21	6 933 571,96	348 462,78	6,69m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
22	6 933 569,82	348 469,12	20,37m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
23	6 933 565,96	348 489,12	22,21m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
24	6 933 561,70	348 510,92	26,56m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
25	6 933 556,71	348 537,01	0,88m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
26	6 933 556,54	348 537,87	46,51m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
27	6 933 513,40	348 555,24	109,97m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
28	6 933 490,72	348 447,63	65,64m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
29	6 933 477,39	348 383,36	2,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 933 521,99	348 391,18	10,91m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2



Areal og koordinater

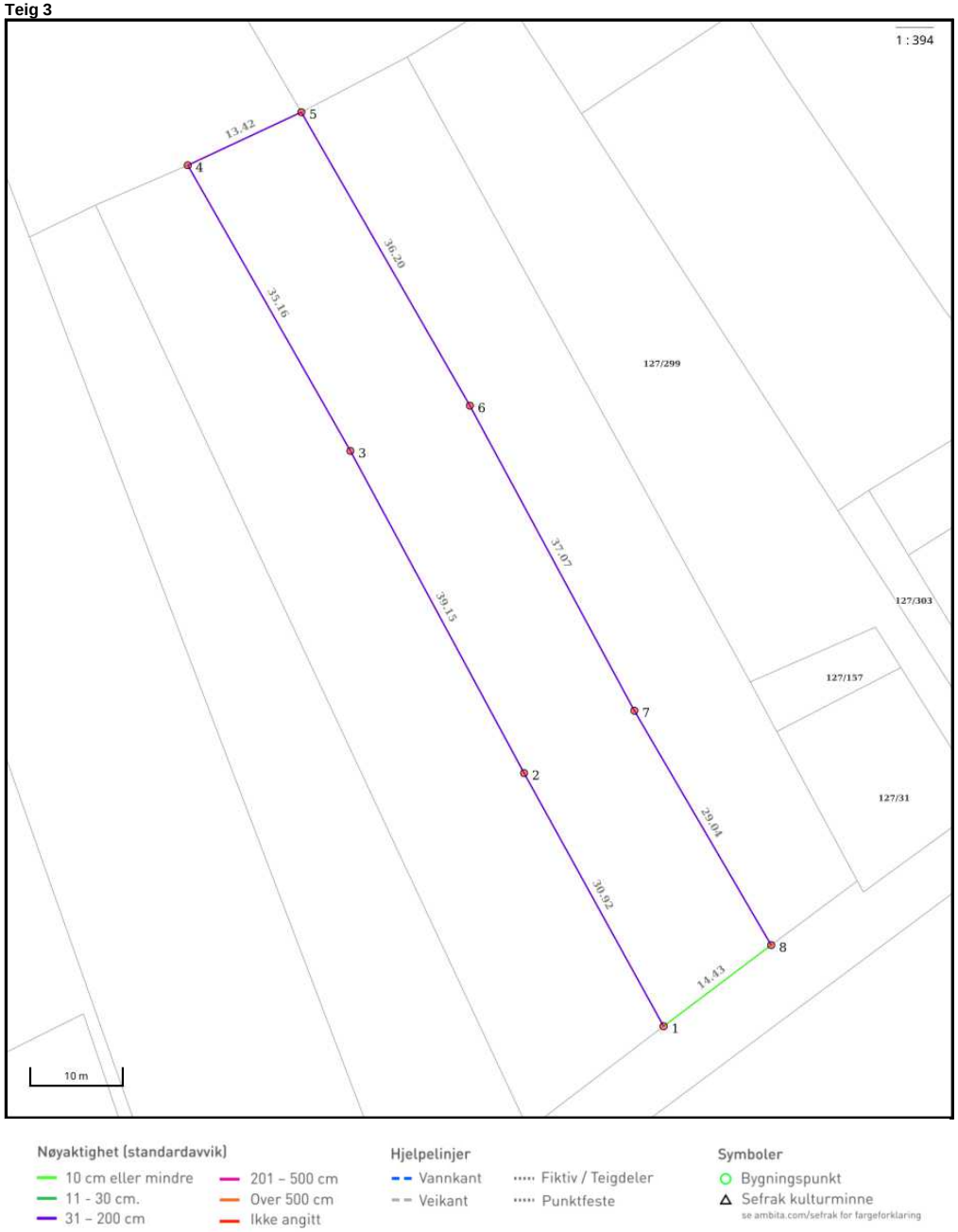
Areal: 60,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 933 484,23	348 356,18	11,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 933 485,75	348 367,46	2,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 933 483,16	348 368,19	3,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 933 480,36	348 369,30	2,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 933 477,67	348 370,58	3,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 933 475,07	348 372,13	18,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 3



Areal og koordinater

Areal: 1 414,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 933 852,16	348 237,80	30,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 933 877,72	348 220,40	39,15m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 933 910,29	348 198,67	35,16m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 933 939,08	348 178,49	13,42m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 933 945,86	348 190,07	36,20m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 933 916,30	348 210,97	37,07m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 933 885,46	348 231,54	29,04m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 933 861,87	348 248,47	14,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

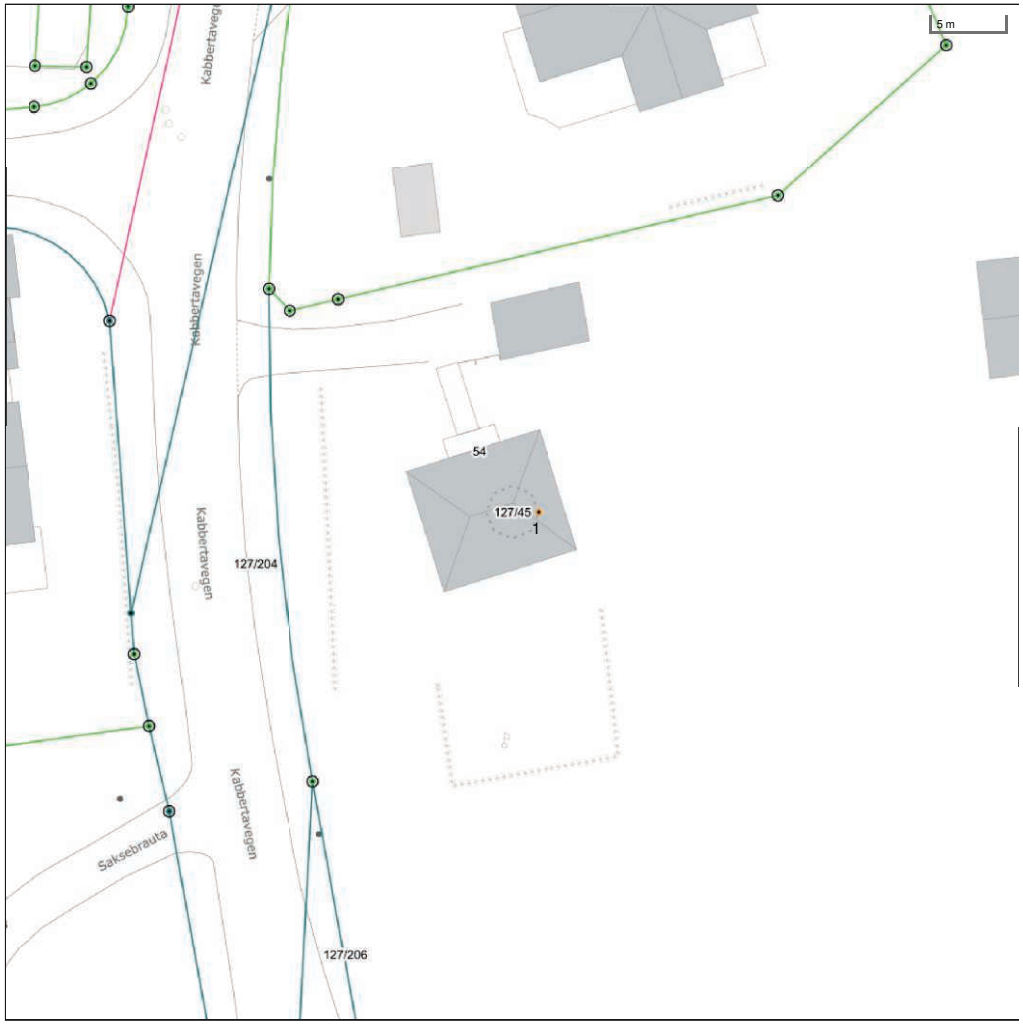
(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Utskriftsdato: 13.02.2026

Eiendomskart for eiendom 1532 - 127/45//



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

Avskrift av dagbok nr. 1963 1952
Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

U T S K R I F T

av rettsboka til Nordre Sunnmøre jordskifterett.

Grensegangssak, gnr.127 Giske, i Giske herad.

Utført 7.og 16. mai 1952.

År 1952, den 7.mai, vart jordskifterett sett på garden Giske, Giske herad, i huset til Laurits P. Giske. Retten vart styrd av jordskiftedomar B. Flemsæter. Jordskiftemenn var gardbrukarane Hilmar Vågnes og Per Ramnefjell, båe frå Borgund herad. Dei hadde båe tidligare gjort teneste i jordskiftesaker og såleis gjort den lovnad som lova krev. Protokollførar var jordskiftelandmålar S. Øvstedal.

Vart førehavd:

Sak nr.664, grensesak på Giske, gnr.127, mellom bnr.16 på den eine sida og bnr.1 m.fl. på den andre sida, og vidare mellom fleire andre bnr. på same gard.

Desse var møtt:

Martinus O. Giske, Laurits P. Giske, og Ola P.O.Giske.

Desse var varsla men møtte ikkje:

Bjarne B.Giske, Karl Hatlø, Johan B.Giske, Johan Sunde, Petter J.Giske, Elias K.Giske, R.H.R.Giske, Sverre Th. Giske, Anton Lervåg, Lina Kalvø, Paula Giske, Nils N. Giske og Arne P. Giske.

Det vart opplyst at alle interesserte vedk. dei grensene som skulle handsamast var varsla.

Både jordskiftedomaren og jordskiftemennene sa i

frå at så vidt dei kjende til stod dei ikkje i såvore høve til saka eller partane som gjorde dei ugilde. På førespurnad kjende heller ingen av dei møtande til nokon ugildskapsgrunn etter lova. Ingen hadde nokon merknad å gjera til retten si samansetting. Retten var dermed lovlig sett.

Jordskiftedomaren la fram:

1. Grensegangskrav dagsett 15/10 - 51, underskrive av Martinus O. Giske m.fl.
2. Tidsettingsdokument med førebels og endeleg mennsoppnemning og med påteikning av motteke lovlig varsling.
3. Jordskiftekart over Indre Giske utmark, oppteke 1895.

3a. Lyskopi av same kart.

Martinus O. Giske la fram:

Utskiftingsforretning over Indre Giske innmark samt Indre Giske og Giskemyrane utmark, tinglyst 10/11-1899.

Dokument nr.1 og 2 vart opplese.

Etter at dei møtande partar hadde havt høve til å uttale seg, tok retten saman med partane synfaring i marka. Det vart då gjort klårt for retten kva for grenser det har vore nokon meiningsskilnad om i den seinare tid. Serleg var det eigedomsgrensa mellom bnr.16 og den under jordskiftesaka tinglest i 1899 utlagde veg langs innmarka, som det var uvisse om.

Partane påviste ein del merkepunkt i marka og heldt ellest fram kvardei trudde some av dei noko uklåre grensene gjekk. Retten kom etterkvart til at det var eitt punkt, det var serleg viktig å få fast-

- 3 -

lagd. I samband med dei påviste fastmerker, vart så fleire mål og vinklar teke ut av det framlagde jordskiftekart. Mange utmålingar og kontrollmål vart gjort. Ved å samanholde mål teke i marka med dei måla ein tok ut av kartet, synte desse jamt ei betre samanstaving enn mellom måla i marka og dei oppskrivne avstandar mellom same punkt.

Etter ei samordning av dei ymse målingar og det som var skrive om grensene, fann rette å kunne gjere framlegg til partane om kvar dette nemnde punktet måtte bli. Partane kom så med sine meiningar både for og i mot, men endelykta vart at dei gjorde semje om at grensene skulle merkast slik som retten hadde gjort framlegg om.

Under synfaringa og arbeidet i marka møtte også Bjarne B. Giske, Johan Sunde og Ole Sunde.

Grenselinene mellom bnr.16 og vegen langs innmarka og mellom bnr.16 og Nymarka vart no avmerka. Vidare vart grensene innan Nymarkteiglaget fastlagde og avmerka.

På dette steg vart grensegangssaka førebels utsett inntil ymse tekniske arbeid i marka var unnagjorde.

Oppgjerd til jordskiftemennene og opplesing av det bokførte vart utsett til neste rettsmøte.

Rettsmøtet hermed slutt.

Giske den 7/5 - 52.

Bernh. Flemsæter.

Per Ramnefjell. Hilmar Vågnes.

- 4 -

År 1952, den 16.mai vart jordskifterett sett på nytt på garden Giske, Giske herad. Rettsstyrar var jordskiftedomar B. Flemsæter og jordskiftemennene var gardbrukarane Hilmar Vågnes og Per Ramnefjell.

Vart førehavd:

Framhald med den frå 7.mai utsette grensegangssak mellom fleire bruk under gnr.127.

Ein har i mellomtida fått gjort ymse tekniske arbeid. Med den stønad ein kan ha ved å nytte lyskopiet av det framlagde kart frå 1895 vil ein under oppskrivinga av grensene nytte nr. på dei grensene ein tek under handsaming og likeeins forfarande nr. på dei einskilde grensemerka. Grensemerka, avstanden mellom desse og dei brukte nr. blir avlagt på dette kopi og vedlagt grensedokumentet.

Grense 1 - den søre line for veggrunnen for den på kartet avlagte veg langs innmarka - tek til ved nedslege jarnrøyr, merkepkt. (1) i nordre endepkt. av grensa mellom bnr.16 og bnr.41. Grensa går herifrå i O.N.O. retning 47,1 m. til nedslegen jarnskinne (2), vidare 42,2 m. til do. (3), der grensa bryt litt meir austleg og går 28,8 m. til kors i nordre side av ein stor stein (4), vidare 55,8 m. til kors i berg (5) og 5,9 m. til nedslegen hjulås (6), som fell saman med det tidligare nemnde pkt. det vart semje om.

Grense 2 - mellom bnr.16 på nordvestre og bnr.2, 3 og 1 på sydaustre side - går ut frå merkepkt. (6) og går 25,6 m. S.S.V. til S. retning til nedsett

- 5 -

stein (7), vidare 26,1 m. til nedsett stein (8) og 28 m. til tidligare nedsett stein (9).

Grense 3 - mellom bnr.1 på nordaustre og bnr.10 på sydvestre side går ut frå merkepkt. (9) og går i O.S.O. retning 26,6 m. til nedsett bytestein (10), som står omlag 0,7 m. frå vestre veggrøft, vidare 27,4 m. til nedsett stein (11), 42,7 m. til do. (12) og vidare omlag 2 m. til grensa mot Giskegjærde innmark.

Grense 4 - mellom bnr.1 og bnr,2 - går ut frå grense nr.2 i eller nær merkestein (8) og går omlag i O. 1 m. til nedsett stein (13), vidare 33 m. til nedsett stein (14), 70,4 m. til do. (15) og vidare omlag 1 m. til grensa mot Giskegjærde innmark.

Grense 5 - mellom bnr.2, bnr.3 og bnr.34 - går ut frå grense 2 i eller nær merkepkt. (7) og går i O. til O.N.O. retning o,6 m. til nedsett stein (15a) og vidare 31,9 m. til do.(16) og 88,4 m. til nedsett stein (17) og vidare omlag 1 m. til grensa mot Giskegjærde innmark.

Grense 6 - mellom bnr.12 og bnr.16 på nordre side av vegen langs Giskemyr innmark - går i N.N.V.til N. retning over tidligare nedsett stein (18) nær nordre side vegkant og vidare 28,7 m. til do. (19), 33 m. til nedsett stein (20); 53,3 m. til do. (21) i eller nær avdragslina mot teigane til Staurnesbruka.

Grense 7 - mellom bnr.16 og bnr.8 - går i N.N.V. til N. retning over tidligare nedsett stein (22) nær nordre vegkant og vidare 19,9 m. til do. (23), 40,3 m. til nedsett stein (24) og 25 m. til do. (25) og 26,5 m. til tidligare nedsett stein (26) nær avdragslina mot

- 6 -

Staurnesteigane.

Grense 8 - mellom bnr.8 og bnr.9 - går i N.N.V.til N. retning over tidligare nedsett stein (27) nær nordre vegkant, 27,9 m. til nedsett stein (28), 26,2 m. til do. (29), 32,4 m. til do. (30) og 21,1 m. til do. (31) nær same avdragsline.

Grense 9 - mellom bnr.10, bnr.9 og bnr.31 - går frå tidligare nedsett stein (32), som står 0,3 m. inn på veggrunnen (etter ei vegbreidd målt etter kartet) i N.N.V.til N. retning 20,35 m. til nedsett stein (33), vidare 27,3 m, til do. (34), 26,9 m. til do. (35), 29,8 m. til do. (36) nær avdraget.

Grense 10 - mellom bnr.10 og bnr.2 - går i N.N.V.til N. retning frå nordre kant av vegen langs innmarka 0,4 m. til nedsett stein (37) og vidare 46,3 m. til do. (38), 39 m. til do. (39), 15,1 m. til do. (40) (nær det nemnte avdrag), 66,5 m. til do. (41) og vidare omlag 5,5 m. til grensegrøft mot Giske-ødegård.

Grense 11 - mellom bnr.2 og bnr.1 - går i N.N.V.til N. retning frå frå nordre kant av ovannemnde veg over nedsett stein (42) nær vegen og vidare 44,7 m. til do. (43), 29,8 m. til do. (44), 57 m. til do. (45) og 35,7 m. til do. (46) i eller nær grensa mot Giskegjærde utmark.

Grense 12 - mellom bnr.1 og bnr.34 - går i N.N.V.til N. retning frå nordre kant av vegen over nedsett stein (47) nær vegen og vidare 18,3 m. til do. (48), 29,3 m. til do. (49), som også er merkepkt. for vestre side av ein 4 m. brei fastlagd bruksveg.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/101963/58
Attesteringstidspunkt 2026-02-13 10:31

- 7 -

Her bryt grensa og går i N.N.V. retning langs vestre side same veg først 43,7 m til nedsett stein (50) og vidare 55 m til do. (51), der denne veg bryt omlag i rett vinkel vestetter.

Det var vidare nedsett 2 steinar for markering av austre sida denne veg - først e stein (53) rett aust for merkepkt. (51) og andre stein (54) aust for merkepkt. (49).

Etter oppmoding frå eigaren av bnr.10 og sonen til eigaren av bnr. 31,med tilføre av skriftleg fullmakt, vart det av jordskifteretten ordna med eit makeskifte mellom desse bruka i samband med oppgåing av grensa millom dei. Ved dette makeskifte fekk bnr.10 ein 3 m brei veg (frå vegen langs innmarka) mellom grense 10 og austre side av grensa for bnr.31. Bnr 31 fekk att same jordverde langs dette bruks nordre grense. Bnr. 31 grensar som før nemnd i vest mot grense 9, i nord til ei grense som går ut frå grense 9 0,6 m syd for merkepkt. (33) og går i austleg retning først 0,7 m til nedsett stein (55), så 14,1 m til do. (56) og vidare 0,5 m til brytningspkt. Herfrå går austre grensa for dette bruk i sydleg retning langs nemnde veg først 0,5 m til nedsett stein (57), 16,5 m til nedslegen xx jarnrøyr (58) og vidare 0,5 m til nordre kant av vegen langs Giskemyr innmark. Siste avstand etter ei vegbredde utmålt etter kartet.

Ein gjer merksam på at ein under dette arbeidet har nytta det frå N.G.O. utlånte originalkart. Ein gjer vidare merksam på, at ikkje alle desse, som har fått fastlagd og avmerka grensene sine, var med på det opphavlege grensegangskravet. Det var fleire som under handsaminga av saka kom og bad om at også deira grenser no vart klårlagd og avmerka med same, ettersom det galdt grenser innan same feltet.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/101963/58
Attesteringstidspunkt 2026-02-13 10:31

- 8 -

Omkostningane med denne grensegangssaka vart oppgjort slik: 1. og 2. møte.

Jordskiftemann H.Vågnes for 2½ dagar + skyss	kr.63,15
- " - Per Ramnefjell - " - " -	" 63,75
Til det off.for tingl.,kartkopi og utskr.	" 35,oo
Til jordskiftedomaren for telefonutlegg	" 1,2o
Til Martinus Giske " - " -	" 2,oo
	Kr.165,1o

Dette vart fordelt slik:

For bnr. 1, Martinus O.Giske	kr.27,5o
" " 2, Laurits P. Giske	" 27,5o
" " 16, Bjarne B.Giske	" 22,5o
" " 10, Ola P. O. Giske	" 22,5o
" " 34, Petter J. Giske	" 12,5o
" " 8, Elias K. Giske	" 12,5o
" " 9, Arne P. Giske	" 12,5o
" " 31, Lina Kalvø	" 12,5o
" " 13, Ole Sunde	" 10,oo
" " 3, Karl Hatlø	" 5,1o
	Kr.165,1o

Omkostningane vart betald etter fordelinga.

Rettsboka opplesa i dag både for 1. og 2. møte. Desse var tilstades under opplesinga: Mrtinus O.Giske, Johan O. Sunde, Bjarne B. Giske, Edvin E. Giske, Ola P. O. Giske, Laurits P. Giske; Petter J.Giske, Johan Kalvø og Arne P. Giske.

Korkje jordskiftemennene eller nokon av dei møtande partar hadde nokon merknad å gjere til rettsstyringa eller det bokførde. Partane vart gjort kjende med ankefristen.

- 9 -

Utskrift av saka saman med kartkopiet skal ligge hjå eigaren av bnr. 1 til sams bruk for dei interesserte partar.

Møtet slutt. Retten heva.

Giske den 16.mai 1952.

Bernhard Flemsæter.

Hilmar Vågnes. Per Ramnefjell.

JORDSKIFTEDOMAREN I NORDRE SUNNMØRE

Rett utskrift.

Bernh. Flemsæter.

Avskrift av dagbok nr. 133/IV 57
Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

U t s k r i f t

av rettsboka til Nordre Sunnmøre jordskifterett.

Sak nr. 2/1957 - grensesak - Vedk. Gnr.127, bnr.8, bnr.9, bnr.16 og bnr.31, i Giske herad.

Utført den 2.mai 1957.

mmmmmmmmmmmm

År 1957, den 2.mai, vart jordskifterett halde av jordskiftedomar B.Flemsæter på garden Giske, gnr.127, Giske herad.

Saksførehav :

Sak nr. 2/1957 - grensesak med tilføre av skilsdomsavtale, dagsett 30/4-57, sett fram og underskrive av: eigarene av gnr.127, bnr.8, Edvin E.Giske, eigaren av bnr.9, Arne P.Giske, eigaren av bnr.16, Bjarne B.Giske og eigaren av bnr.31, Lina Kalvø.

Samtlege underskrivne møtte personleg.

Skilsdomsavtala vart lagt fram og oppleset.

Saka galdt :

Utfyllande avmerking av tilgrensande utmarksteigar frå nord til vegen langs Giskemyr innmark.

Nemnde veg var i noken mons utvida nordetter bort i mot til den bredde vegen vart utlagt i under utskiftinga vedkomande Indre Giske og Giskemyrane, tingl. 10/11-1899.

Dei merkesteinane som stod nærmast vegen i grensene millom utmarksteigane frå nord var for teiggrensene millom bnr.16 og bnr.8, millom bnr.8 og bnr.9

- 2 -

og millom bnr.9 og bnr.31 kome for nær - eller enndå-til inn i vegbana. Grensegangskravet var såleis å få desse merkesteinane flutt såpass nordetter på dei rette grenselinor at dei ikkje vart nådd av snøplog og vegskrape.

Under grensegangssak, sl. 16.mai 1952 vart nyoppmerking gjordt også for dei ovanfor nemnde grenser, slik at grenselinene var klåre og uomtvista. Under grenseutgreiinga frå nemnde sak fekk såvel dei ymse grenser som dei einskilde grensemerker sine nr. og vart avlagt på eit kopi av det gamle utsk.kart frå 1895.

Ved den utfyllande avmerking som no skulle gjerast fann ein det såleis praktisk å syne til dei nemnde grense- og merkepunkt-nr. og som såleis blei gjordt.

Den utfyllande avmerking vart gjordt slik :

I grensa millom bnr.9 og bnr.31 - grense nr.9 i 1952 - vart ny merkestein nedsett 2,1 m. nord for tidlegare merkestein (32), slik at denne nye merkestein står 18,2 m. syd for merkestein (33) og 1,5 m. nord for den noverande nedre (nordre) vegkant.

I grensa millom bnr.9 og bnr.8 - grense nr.8 i 1952 - vart vidare ny merkestein nedsett 1,8 m. nord for tidlegare merkestein (27), slik at den nye merkestein i denne line står 26,1 m. syd for merkestein (28) og omlag 1,4 m. nord for den noverande nedre (nordre) vegkant.

I grensa millom bnr.8 og bnr.16 - grense nr.7 i 1952 - vart 2 nye merkesteinar nedsette.

- 3 -

I staden for merkestein (22) vart ny merkestein nedsett 1,5 m. nord for noverande nordre vegkant. 23,0 m. nord for denne merkestein vart det vidare i denne grense 7 sett ned ein ny merkestein i staden for merkestein (23), som var overgrodd og var ein gamal merkestein frå utm. utskiftinga i 1895.

Fleire grenser vart ikkje handsama.

Kostnaden med denne saka vart oppgjordt slik :

Til det off. for tingl. - - - - - - kr.5,00
For utskrifter til partane og
til tingboka - - - - - - - - - - - " 8,00
Porto, merkereiskap, telefon, - - - " 5,00 = kr.18,00

Denne summen vart førebels greidd ved Arne P.Giske, som sjølv ville syte for refusjon v/Giske heradskasse, ettersom grensegangssaka vart gjordt turvande for skuld arbeidet med den kommunale vegen.

Rettkjend utskrift av rettaboka skal ligge hjå eigaren av bnr.9 til fritt bruk for dei som saka kjem ved.

Rettsboka vart opplesa og saka såleis kunngjordt for Arne P.Giske, Edvin E.Giske, Lina Kalvø og Bjarne B.Giske. Ankereglane vart gjordt kjend.

På førespurnad hadde ingen vedkomande nokon merknad å gjere til det som var gjordt og skrive.

Retten heva.

Giske den 2.mai 1957.

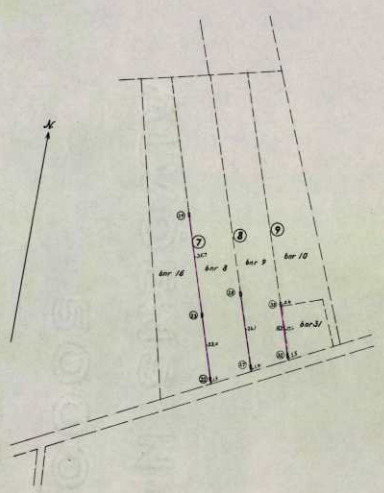
B.Flemsæter.
(Sign.)

Rett utskrift :

B. Flemsæter

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/101331/58
Attesteringstidspunkt 2026-02-13 10:47

Grenseskisse vedk. sak nr. 3/1957



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100310/58
Attesteringstidspunkt 2026-02-13 10:47

Dok. avg. lør. 520,-

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

Bebyggelse, mindre 2 mål.

DAGBOKFØRT
17 JAN 83 00310
SORENSKRIVEREN I
NORDRE SUNNMØRE

Skjøte [1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer [2]	Kommune
gnr. 127, bnr. 45 - Kristiantun	Giske

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr
Thelma Giske	05 08 08 [redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr
Erling Giske	14 10 31 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 30.000,00 **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

1. Thelma Giske skal ha borett for livstid, dog begrenset til 20 år.

   Borettens årlige verdi settes til kr. 3.600,00.

2. Eiendommen skal ha veirett over gnr. 127, bnr. 8.

3. Eiendommen skal likeledes ha bruksrett til halvparten av det naust som er oppført på gnr. 127, bnr. 8.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 2-80

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☒ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Ålesund (Sted) 3. juni 1982 (Dato)

Utstederens underskrift: Thelma Giske

Ektefellens underskrift[5]

Fødselsnr.[6]

Jeg/~~vi~~[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/~~vårt~~[x] nærvær. Jeg/~~vi~~[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift

Vitneunderskrift

Gunnar Steintveit - advokat

Gjentas med blokkbokstaver

Gjentas med blokkbokstaver

Rett kopi: GUNNAR STEINTVEIT ADVOKAT.

x) Stryk det som ikke passer.

Avskrift av dagbok nr. 3817 1973

MÅLEBREV Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

År 19 73 den 14. juni vart det, i samsvar med § 62 i bygningslova av 18. juni 1965, halde kart- og oppmålingsforretning over:

Christianplads G.nr. 127 b.nr. 8 skyld 54 øre i Giske kommune.

Forretningen er rekvirert av Edvin E. Giske.
som er heimelshavar/med fullmakt frå heimelshavaren.*

Forretningen vart administrert av underskrivne, og som kartvitne var tilstades:

Nils Traa Olav Rønning

Alle var loveleg varsla den
Ved forretningen møtte:

Kjøpar og seljar.

For b.nr. 55 møtte Sverre K. Høybakk.

Grenseliner:

Framgår av kartet.

Rør i pkt. nr. 3 og i vestre byteline 2,11 m frå pkt. nr. 1.

Parsellen omfatar

Kjøper: Giske kommune

Seljer: Edvin E. Giske

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909, § 11, vart det samstundes med kart- og oppmålingsforretningen halde skylddeling.

Grensene er dei ovanfor nemnde. Parsellen skal nyttast til: tillegg til b.nr. 7.

Skyld for den fråskilde delen er fastsett til: 01 øre

Vi sannar å ha utført skylddeling etter beste skjøn og overtyding og i samsvar med dei krav lova set.

Forretningen slutta den 10.8. 19 73

Bjørn Grimstad

Nils Traa

Olav Rønning

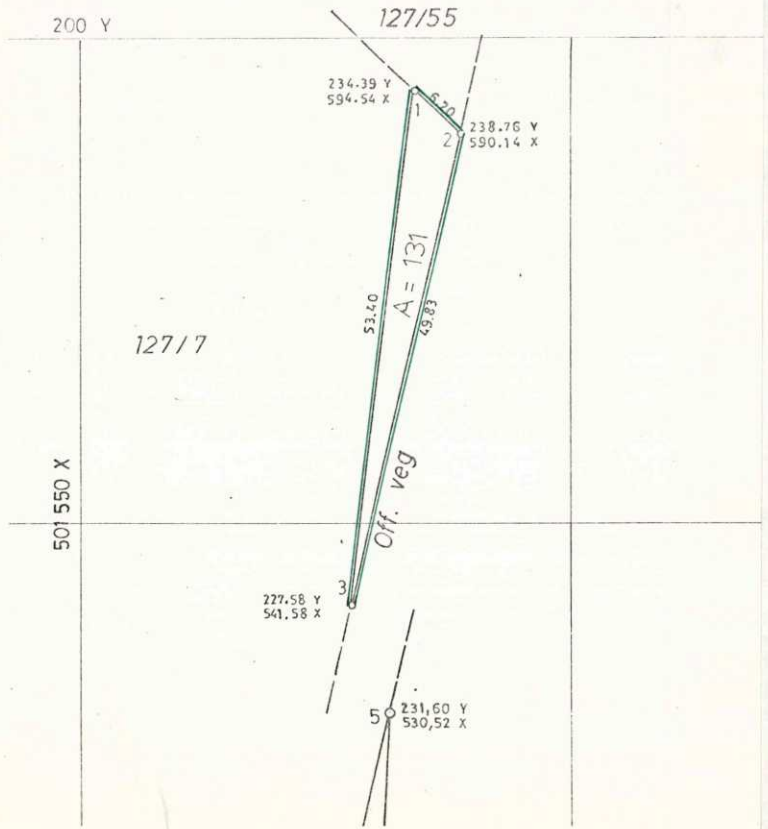
Nr. 2254 a L Eneren, Sem & Stenersen I Oslo 10-66

*Stryk det som ikkje høver

M.nr. 57/73

MÅLEBREV - KART

Bruksnamn:	SOLBAKKEN BUSTADFELT 1		gnr.	127	bnr. 130
Parsell		av CHRISTIANPLADS	gnr.	127	bnr. 8
Areal	131 m²		Målestokk		1: 500



Påskrifter:

Frådelinga er ikkje i strid med strandplanlova og er godkjend av fylkeslandbrukstyret i sak nr. 602/73.

Tryggve Grimstad

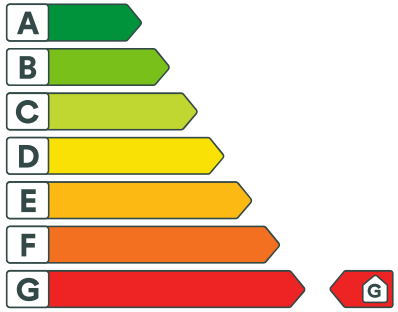
oppm.sjef

enova

Energiattest



Adresse	
Kabbertavegen 54, 6052 GISKE	
Dato for energimerking **11.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-258376**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **18102420**
Gårdsnummer **127**	Bruksnummer **45**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1946**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **120,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Olje, Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
659,96 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
617,83 kWh/m²	**37 070 kWh**



Kabbertavegen 54, 6052 GISKE

Detaljering

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

Kabbertavegen 54, 6052 GISKE

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny olje/parafinkamin alternativt pelletskamin alternativt gasspeis/gassovn

Dersom det er en gammel olje/parafinkamin med dårlig virkningsgrad kan den skiftes ut med en ny olje/parafinkamin som gir en mer effektiv forbrenning. I tillegg reduseres utslipp av sot og partikler. Enkelte olje/parafinkaminer har også termostat- og tidsstyring av temperaturen. Alternativt kan det installeres en ny pelletskamin. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning. Alternativt kan det installeres en ny gasspeis / gassovn. Den har vanligvis fjernkontroll med termostat og tidsstyring (nattsenkning). Merk: Som en oppfølging av klimameldingen vurderer Kommunal- og regionaldepartementet å innføre forbud mot å ersatte gamle oljekjeler med nye i eksisterende bygg.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tilbehør og løsøre

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

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 16260037 / Cecilie Kjerstad Clausen, tlf. 400 01 064
Kabbertavegen 54, 6052 Giske.
Gnr. 127, Bnr. 45 og Gnr. 127, Bnr. 8, Giske kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 16260037
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.03.2026

EiendomsMegler 1

Cecilie Kjerstad Clausen
Eiendomsmegler

400 01 064
cecilie.clausen@em1.no

EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
St Olavs plass 1, 6002 Ålesund

eiendomsmegler1.no