PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

GJERDEVEGEN 130

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

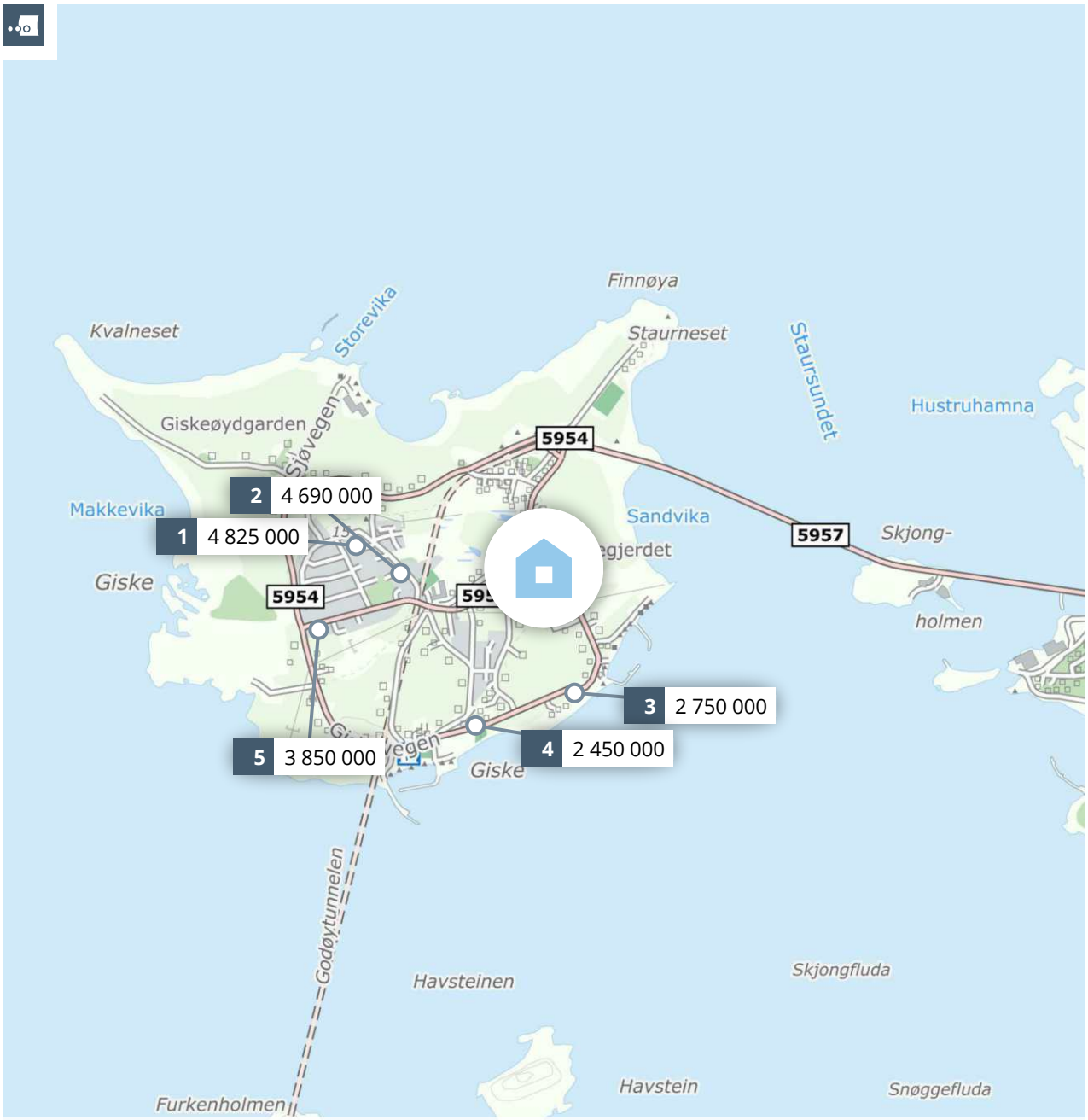
Matrikkelrapport

Vegrett

Kart og regulering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GJERDEVEGEN 130

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 03.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gjerdevegen 130, 6052 GISKE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1964

GNR 130 BNR 107 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1532 GISKE
GRUNNKRETS Giskeødegård-Giskegjerde

Verdivurdert til

2 900 000

-	2 900 000	17 470
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	166 m²	- m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Tomt					911 m²	
Byggeår					1964	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bedehusvegen 42				22.09.2020	4 750 000	**4 825 000**	0	4 825 000	**26 806**
	180 m²	1997	890 m²	3 sov						
2	Bedehusvegen 6				17.08.2022	4 690 000	**4 690 000**	0	4 690 000	**30 654**
	153 m²	1957	1 171 m²	6 sov						
3	Gjerdevegen 25				05.05.2022	1 990 000	**2 750 000**	0	2 750 000	**22 177**
	124 m²	-	1 099 m²	4 sov						
4	Giskevegen 180				31.05.2024	2 600 000	**2 450 000**	0	2 450 000	**13 102**
	187 m²	1938	467 m²	4 sov						
5	Burmavegen 44				14.10.2025	3 000 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**20 157**
	191 m²	1963	1 365 m²	4 sov						

Eiendommen har en naturskjønn beliggenhet langs idylliske Gjerdevegen. Tomten er opparbeidet med plen og hekk, og husets terrasse og hage vender mot sør og vest. Mot øst er det nydelig utsikt til sjøen.

Fra eiendommen er det gangavstand til nydelige Sandvika med badestranden Gjerdesanden, og til Gjerdehamna småbåthavn.

Kjøkkenet har innredning med profilerte eikefronter fra 1989. Det er benkeplate av laminat og fliser på vegg over benkeplate. Det er hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er parkett på kjøkkengulv. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er åpen løsning inn mot spisestue hvor det er plass til spisebord. Utgang til terrasse fra spisestuen.

Stuen har fin størrelse med god plass til innredning av sittegruppe. Vindusflater mot sør slipper inn godt med naturlig lys gjennom dagen. Det er montert varmepumpe for god oppvarming. Parkett på gulv.

Bad i hovedetasjen er oppusset i 2007. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Badet har dusjkabinett, vegghengt toalett og innredning med servant.

Boligen har 3 soverom. To soverom på loftet og ett soverom i 1.etasje.

I kjelleretasjen er det tilkomst fra 1.etasje med trapp og ved egen inngang på bakkeplan. Her finner du en romslig kjellerstue, boder

med god oppbevaring, vaskerom, og et toalettrom. Toalettrommet er fra 2007 har parkett på gulv, malte plater på vegger og malte innvendige tak. Montert vegghengt toalett. Det er ingen ventilering eller servant. Vaskerom med grove overflater.

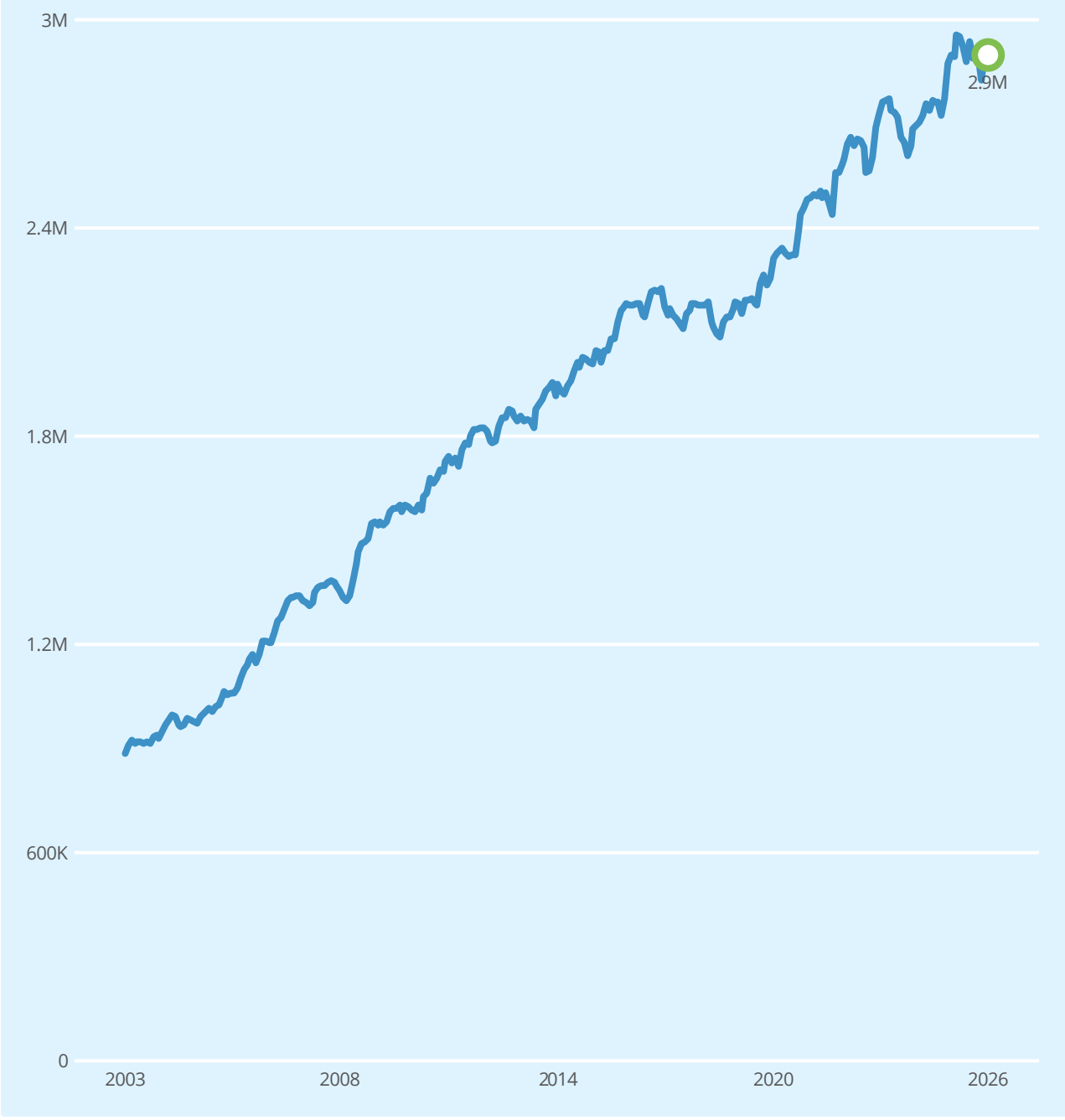
Alt i alt en fin eiendom med godt potensiale, oppussing/fornying behøves i store deler av huset. Populær beliggenhet.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.08.2008		19.08.2008	-	670 000	-	670 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i GISKE kommune nå

10
eneboliger til salgs

5.5M
5.3M
5 064 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
104
dager

Eneboliger solgt i GISKE kommune siste 3 mnd

15
eneboliger solgt

3 799 000 Salgspris i snitt
3 793 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
125
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

24 607 GISKE kommune i snitt siste 3 mnd
20 231 Møre og Romsdal fylke i snitt siste 3 mnd
17 470 Gjerdevegen 130 Totalpris 2 900 000

Tilstandsrapport

Enebolig

Gjerdevegen 130, 6052 GISKE

GISKE kommune

gnr. 130, bnr. 107

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 06.01.2026 **Rapportdato:** 18.01.2026 **Oppdragsnr.:** 18845-2825 **Referansenummer:** OS7621

Foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS **Takstingeniør:** Frode K. Mauren

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

MØRETAKST AS

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 idag 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 takstmennene, 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

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850

Norsk takst møretakst mintakst.com møretakst

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 (https://iverdi.no/).

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra ca 1964.
Boligen har hovedetasje + kjeller + loftsetasje.

Boligen er av eldre dato, og står derfor foran en generell oppgradering jfr Rapportsammendraget.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Når det henvises til eier i rapporten er dette opplysninger eiers representant ved befaring
har gitt, i tillegg har arving Margrete Giskegjerde Høybakk gitt en oversikt over oppgraderinger datert 13.1.2026, årstall i rapporten om oppgraderinger er hentet fra denne oversikten.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater fra 2004.
Renner og nedløp er i metall fra i hovedsak tidlig 2000-tallet, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. bordkledning mot sør er skiftet i 2011, malt fasader i 2011.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre fra byggeår, uisolert takkonstruksjon. Besiktiget fra loftsetasje som er delvis innredet.
Bygningen har i hovedsak trevinduer med 2-lags glass fra 1980-tallet. Det er videre noe få eldre trevinduer med kobla glass fra byggeår.
Det er på soverom i hovedetasje et malt trevindu med 2-lags glass fra 2018 og et fra 2011 i ene boden i kjeller
Bygningen har teak hovedytterdører i hovedetasje og i underetasje og malt balkongdør i tre med 2-lsgs glass fra 1990-tallet i hovedetasje.
Det er utgang fra stue til sørøstvendt betongveranda på cirka 15 kvm fra 1992. Den har trerekkverk. Det er videre en enkel tretrapp ned til terreng.
det er støpt betong trapp opp til hovedinngang. Den har trerekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Loftsetasje er delvis innredet. Den har trebord på gulv, som er malt i de to innredede rommene, det er i de rommene panel/tapet på vegger og panel og malte innvendige tak. Hall med trapp på loft har enkel rupanel på vegger og åpen takkonstruksjon med synlige bjelker.
Hovedetasje har parkett/laminat/malte tre bord på gulv, malte veggflate og malte innvendige tak.
Kjelleren har delvis innredede rom og delvis bodareal. Det er innredet del i hall og kjellerstue vinylbelegg på gulv, panelet og malte tapetserte vegger og panel til innvendige tak.
I bodareal er det stort sett betonggulv og synlige murvegger, stedvis noe enkel rupanel på veggen og rupanel i innvendig tak. Ene rommet som er definert som bod har vinylbelegg på gulv og platekledde vegger.
Ene boden som har synlige mur konstruksjoner på alle 4 vegger er det en eldre sluk i gulvet og det har vært et enkelt opplegg for vaskemaskin i rommet, men rommet er ikke vurdert som noe våtrom.
Trebjelkelag, i kjeller noe støpte gulv, men ukjent oppbygging i kjellerstue.
Boligen har mursteinspipe, eldre oljefyr i stue. Tidligere enkel oljetank er fjernet. Sotluke i kjeller.
Boligen har ei tretrapp fra byggeår. Den har til kjeller et trerekkverk. Tette vegger med håndrekke på loftstrapp.
Innvendig har boligen finèrdører og tredører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad i hovedetasjen er oppusset i 2007. det foreligger ingen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Badet har dusjkabinett, vegghengt toalett og innredning med servant.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte eikefronter fra 1989.
Benkeplaten er av laminat, det er fliser på vegg over benkeplate.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i underetasje fra 2007 har parkett på gulv, malte plater på vegger og malte innvendige tak. På rommet er det montert vegghengt toalett. Det er ingen ventilering på rommet, heller ingen servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber, stoppekran i bod i kjeller.
Boligen har avløpsrør i plast og noe støpejernsrør fra byggeår.
Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og bad, samt tilluft gjennom vegg-/ vindusventiler, noe som er en vanlig løsning for denne type boliger.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra ca 1985, montert i bod i kjeller med sluk.
Det elektriske anlegget er i stor grad av eldre dato, i sikringsskap er i hovedsak eldre skrusikringer, noen få automatsikringer. Det er ny måler i 2017.
Det er i kjeller et mindre sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang.
Bygningen har grunnmur i betongmurstein, dobbel hullmur.
Utvendig pusset og malt.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type/alder, avløp går idag til septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av ukjent type/alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er opplyst å være av glassfiber fra ca 2009..

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	166 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	166 m²
Totalpris	2 900 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 300 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

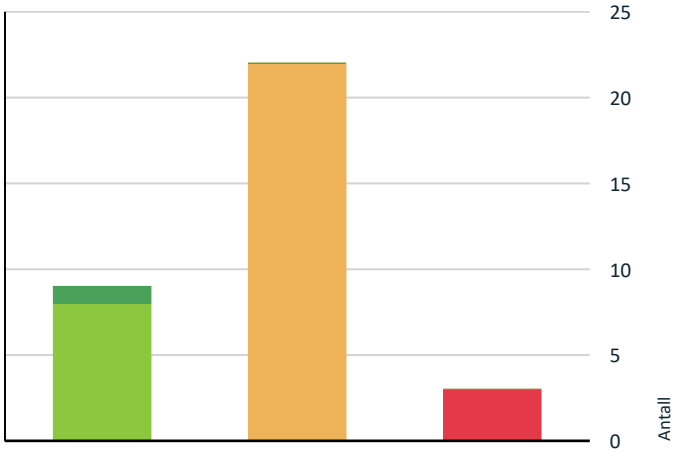
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Giske kommune har bekreftet at tegninger ikke finnes.

Sammendrag av boligens tilstand

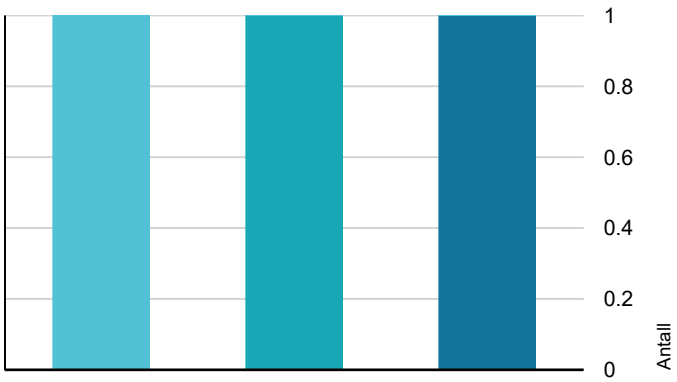
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer råteskade Gå til side

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er påvist råteskader på blant annet et mindre kjellervindu mot sørvest. Det er og på loft mot sørvest påvist fuktskjolder i vegg under vindu, ikke målt unormal fuktighet i merkene ved befaring, men kan ikke utelukke bakenforliggende skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er ikke servant på toalettrommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Bordkledning går blant annet helt ned i betongtrapp/platt, det er påvist råteskader i nedre del. Det er ukjent om ytterveggene er en isolert konstruksjon som krever lufting.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er ved befaring ikke målt unormale fuktforhold i merkene ved stikkprøver.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører Gå til side

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

Det er sprukket glass i hovedytterdør i hovedetasje.
Det er høyt fukt nivå i finerfelt i balkongdør

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist fukt/råteskader i rekkverkskonstruksjonen på platt utenfor inngangsdør.
Det er videre påvist rustskader på innfesting av trerrekkverk.
Det er mindre sprekker i betongkonstruksjon.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.
Det er stedvis støvkondens på enkelte overflater.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Oljefyr må fjernes.
Det er fra feier opplyst om at ildsted (vedfyring) ikke er registrert.

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.

Fuktmåling (vekt%) i hulltakingen viste 20%, dette er et nivå hvor fuktskader kan oppstå. Det ble også observert fuktskjolder ved list i bod, med målt fuktinnhold 14–15 % i merkene, som ligger under risikosonen, men kan være høyere nivåer i bakenforliggende konstruksjon. En av arvingene Margrete Høybakk har opplyst om at disse merkene kan stamme fra fuktighet fra fryser høsten-2025, uten at dette er fastslått på noen måte,
Konstruksjonen har i hulltakingen innvendig etterisolering med dampsperre (plast) mot grunnmur. Denne løsningen er risikokonstruksjon for bygg fra denne tiden, da det kan forekomme kondens og innestengt fukt mot murflaten. Funnene indikerer fuktgjennomgang og manglende uttørking i vegg mot terreng.

Eiers representant opplyser om at det 3 ganger de siste 15 år har blitt å pumpet ut
vann fra bod/vaskekjeller med sluk. Vannet kom inn/opp igjennom sluken
og rant ut i gang og boder mot nord.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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 > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Jfr og forhold under drenering og Rom under terreng.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Vurdert utelukkende utifra alder.

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Veggplatene går helt ned i gulvflisen, uten bruk av kantflis.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er smurt flislim i overgang sluk og slukrist, som umuliggjør vurdering rundt klemring.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er påvist skader på innredning.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

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

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

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.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1964

Tilbygg / modernisering

2022	Utvendig	Det er opplyst om at det i 2022 er foretatt "reparasjon av avløp og nedsetting av ny sluk-kum" - utført av Furnes Maskin AS, dette gjaldt utbedring av eldre rør som gikk gjennom Gjerdevegen.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater fra ca 2004. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2004 **Kilde:** Andre opplysninger: Margrethe Giskegjerde Høybakk arving i dødsboet

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall fra i hovedsak tidlig 2000-tallet, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. bordkledning mot sørvest er skiftet i 2011. Fasader malt sist i 2011.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Bordkledning går blant annet helt ned i betongtrapp/platt, det er påvist råteskader i nedre del.
Det er ukjent om ytterveggene er en isolert konstruksjon som krever lufting.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre fra byggeår, uisolert takkonstruksjon. Besiktiget fra loftsetasje som er delvis innredet.

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

Det er ved befaring ikke målt unormale fuktforhold i merkene ved stikkprøver.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konstruksjonen bør jevnlig observeres. Fuktighet i takkonstruksjon kan variere betydelig med årstider/værforhold - både i form av lekkasjer og kondensering. Det kan ikke utelukkes høyere fuktnivå på andre tider av året.

TG 2 Vinduer

Bygningen har i hovedsak trevinduer med 2-lags glass fra 1980-tallet. Det er videre noe få eldre trevinduer med kobla glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 3 Vinduer råteskade

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra forskjellige årstall, i hovedsak 1980-tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er påvist råteskader på blant annet et mindre kjellervindu mot sørvest. Det er og på loft mot sørvest påvist fuktskjolder i vegg under vindu, ikke målt unormal fuktighet i merkene ved befaring, men kan ikke utelukke bakenforliggende skader.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det kan ikke utelukkes bakenforliggende skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Vindu fra 2018/2011

Det er på soverom i hovedetasje et malt trevindu med 2-lags glass fra 2018 og to fra 2011, et på soverom og et mindre ene boden i kjeller

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdører i hovedetasje og i underetasje, det er malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1990-tallet i hovedetasje.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er sprukket glass i hovedytterdør i hovedetasje.
Det er høyt fukt nivå i finerfelt i balkongdør

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er utgang fra stue til sørøstvendt betongveranda på ca 15 kvm som er tilbygd i 1992. Den har trerekkverk med høyde på cirka 0,90 m. Det er videre en enkel tretrapp ned til terreng.

Årstall: 1992 **Kilde:** Andre opplysninger: Margrethe Giskegjerde Høybakk arving i dødsboet

TG 2 Utvendige trapper

Det er støpt betong trapp opp til hovedinngang. Den har trerekkverk med høyde på selve trappen på cirka 0,9 m mens øvre del ved inngangsdør har høyde på ca 0,75 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist fukt/råteskader i rekkverkskonstruksjonen på platt utenfor inngangsdør. Det er videre påvist rustskader på innfesting av trerrekkverk.
Det er mindre sprekker i betongkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må foretas utskiftning av råteskadede trematerialer og lokal utbedring av de andre forholdene. Uten utbedring vil forholdene kunne utvikle seg ytterligere.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Loftsetasje er delvis innredet. Den har trebord på gulv, som er malt i de to innredede rommene, det er i de rommene panel/tapet på vegger og panel og malte innvendige tak. Hall med trapp på loft har enkel rupanel på vegger og åpen takkonstruksjon med synlige bjelker.
Hovedetasje har parkett/laminat/malte tre bord på gulv, malte veggflate og malte innvendige tak.
Kjelleren har delvis innredede rom og delvis bodareal. Det er innredet del i hall og kjellerstue vinylbelegg på gulv, panelet og malte tapetserte vegger og panel til innvendige tak.
I bodareal er det stort sett betonggulv og synlige murvegger, stedvis noe enkel rupanel på veggen og rupanel i innvendig tak. Ene rommet som er definert som bod har vinylbelegg på gulv og platekledde vegger.
Ene boden som har synlige mur konstruksjoner på alle 4 vegger er det en eldre sluk i gulvet og det har vært et enkelt opplegg for vaskemaskin i rommet, men rommet er ikke vurdert som noe våtrom.
Det er foretatt noe overflateoppussing i 2007.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.
Det er stedvis støvkondens på enkelte overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med generell overflateoppgraderinger.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i soverom sør i loftsetg over en lengde på ca 2 m, og ca 28 mm gjennom hele rommet.
Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i soverom nord i loftsetg over en lengde på ca 2 m, og ca 27 mm gjennom hele rommet.
Det er målt ca 18 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m, ca 35 mm gjennom hele rommet.
Det er målt ca 17 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i hovedetg over en lengde på ca 2 m, ca 33 mm gjennom hele rommet.
Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv i hall i kjeller over en lengde på ca 2 m, over 50 mm gjennom hele rommet.
Det er målt ca 22 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue i kjeller over en lengde på ca 2 m, og ca 35 mm gjennom hele kjellerstue.k
Trebjelkelag, i kjeller noe støpte gulv, men ukjent oppbygging i kjellerstue.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• 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.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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.

Kostnadsestimatet er basert på ekstra kostnader for avretting av bjelkelag når overflater likevel skal utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, eldre oljefyr i stue. Tidligere enkel oljetank er opplyst fjernet.
Sotluke i kjeller.

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

Oljefyr må fjernes.
Det er fra feier opplyst om at ildsted (vedfyring) ikke er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller ligger i stor grad mot tilfylt terreng og har gulv av i hovedsak betong delvis belagt med belegg. Vegger er oppbygget av betong/mur med plater, panel og delvis isolasjon.
Konstruksjonsoppbygging fra innsiden i kjellerstue ved hulltaking består av: panel – plast – isolasjon – papp – grunnmur, en vanlig løsning på 1980/90-tallet.
Hulltaking er foretatt i kjellerstue mot sør og det er registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen.

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.

Fuktmåling (vekt%) i hulltakingen viste 20%, dette er et nivå hvor fuktskader kan oppstå. Det ble også observert fuktskjolder ved list i bod, med målt fuktinnhold 14–15 % i merkene, som ligger under risikosonen, men kan være høyere nivåer i bakenforliggende konstruksjon. En av arvingene Margrete Høybakk har opplyst om at disse merkene kan stamme fra fuktighet fra fryser høsten-2025, uten at dette er fastslått på noen måte,
Konstruksjonen har i hulltakingen innvendig etterisolering med dampsperre (plast) mot grunnmur. Denne løsningen er risikokonstruksjon for bygg fra denne tiden, da det kan forekomme kondens og innestengt fukt mot murflaten. Funnene indikerer fuktgjennomgang og manglende uttørking i vegg mot terreng.

Eiers representant opplyser om at det 3 ganger de siste 15 år har blitt å pumpet ut
vann fra bod/vaskekjeller med sluk. Vannet kom inn/opp igjennom sluken
og rant ut i gang og boder mot nord.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å åpne veggpartier for nærmere kartlegging av eventuelle fuktskader. Eksisterende innvendig etterisolerte vegger med plast bør vurderes fjernet og bygget opp på nytt etter dagens anbefalte prinsipper for underetasje/rom under terreng (uten plast/dampsperre mot mur). Fuktkilden må avdekkes og utbedres (drenering, overflatevann, kapillæroppsug eller kondens).



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har ei tretrapp fra byggeår.
Den har til kjeller et trerekkverk med høyde ca 0,75 m og åpninger i rekkverk på ca 20 cm. Tette vegger med håndrekke på loftstrapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører og tredører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad i hovedetasjen er oppusset i 2007, det foreligger ingen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Badet har dusjkabinett, vegghengt toalett og innredning med servant.

Årstall: 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Margrethe Giskegjerde Høybakk arving i dødsboet



Oversikt bad

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Veggplatene går helt ned i gulvflisen, uten bruk av kantflis.

Konsekvens/tiltak
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Vindu i selve dusjen betinger bruk av tett dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 0 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 2 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. Det er en kant ved terskel, men usikkert om tettesjikt er dratt opp på denne terskelen.

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

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:
•Lekkasjer til tilstøtende rom
•Skader på dørkarm og terskel
•Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er smurt flislim i overgang sluk og slukrist, som umuliggjør vurdering rundt klemring.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk bad

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Lokal utbedring må utføres.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i taket fra toalettrom som ligger under badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9, tørt treverk.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte eikefronter fra 1989.
Benkeplaten er av laminat, det er fliser på vegg over benkeplate. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er parkett på kjøkkengulv.

Årstall: 1989 **Kilde:** Andre opplysninger: Margrethe Giskegjerde Høybakk arving i dødsboet



Oversikt kjøkken

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i underetasje fra 2007, parkett på gulv, malte plater på vegger og malte innvendige tak. På rommet er det montert vegghengt toalett. Det er ingen ventilering på rommet.

Årstall: 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Margrethe Giskegjerde Høybakk arving i dødsboet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er ikke servant på toalettrommet.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør monteres servant på rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, stoppekran i bod i kjeller. Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

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

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

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast og noe støpejernsrør fra byggeår. Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og bad, samt tilluft gjennom vegg-/ vindusventiler, noe som er en vanlig løsning for denne type boliger.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra ca 1985, montert i bod i kjeller med sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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.

Det elektriske anlegget er i stor grad av eldre dato, i sikringsskap er i hovedsak eldre skrusikringer, noen få automatsikringer. Det er ny måler i 2017.
Det er i kjeller et mindre sikringsskap med automatsikringer. Det er utført arbeid på anlegget i 2004/07 av P REmmen AS og Fylling Elektro AS.

Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeåret eller eldre, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.

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.
1964

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

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?
Ja Det ble avholdt el-tilsyn 20.03.2017 uten avvik, men anbefalt overspenningsvern

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?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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 Jfr beskrivelse.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongmurstein, dobbel hullmur. Utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger på ei relativt planert flat tomt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Jfr og forhold under drenering og Rom under terreng.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type, avløp går idag til septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det legges til grunn de er av eldre dato.

Det er opplyst om at det i 2022 er foretatt "reparasjon av avløp og nedsetting av ny sluk-kum" - utført av Furnes Maskin AS, dette gjaldt kun eldre rør som gikk gjennom Gjerdevegen, mens resten er eldre avløpsrør.

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

Vurdert utelukkende utifra alder.

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

Når kommunen bygger ut offentlig avløp i området, pågår i nærliggende områder, må en påregne krav om tilknytting til offentlig avløp og dermed fornying av utvendig avløpsrøropplegg.

TG 1 Septiktank

Septiktanken er opplyst av eiers representant å være av glassfiber fra ca 2009. Vurdert utifra alder og materiale, jfr dog avløp.

Årstall: 2009 **Kilde:** Andre opplysninger: Margrethe Giskegjerde Høybakk arving i dødsboet

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

⚠ 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.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• 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.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

166 m²/166 m²

Enebolig: 3 Hall m/trapp, 3 Soverom, Gang, Bad, Stue/kjøkken, Stue, Toalettrom, 4 Bod, Kjellerstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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 3 300 000

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	**2 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 900 000**

Markedsvurdering

Enebolig fra ca 1964 beliggende i Gjerdevegen på Giske i Giske kommune. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger. Det er relativt kort avstand til barneskole og barnehage. Butikk etc er på Valderøy ca 2-3 km unna.

Boligen gjennomgikk endel oppgradering på 1980/90-tallet og noe tidlig 2000-tallet, den står derfor foran en generell oppgradering. Jfr Rapportsammendrag.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stor-Pe-Teigen 4 ,6052 GISKE 191 m²	1973	4 sov	17-08-2022	4 600 000	**5 200 000**		5 200 000	**27 083**
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	Rishaugen 5 ,6052 GISKE 182 m²	1973	2 sov	04-11-2024	3 500 000	**3 600 000**		3 600 000	**18 947**
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	Gjerdevegen 113 ,6052 GISKE 168 m²	1935	4 sov	09-07-2020	1 600 000	**1 850 000**		1 850 000	**11 012**

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

Eiendomsskatt	Kr.		4 000
Kommunale avgifter ca	Kr.		16 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**20 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 600 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 600 000**

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.	700 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**700 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 300 000**

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

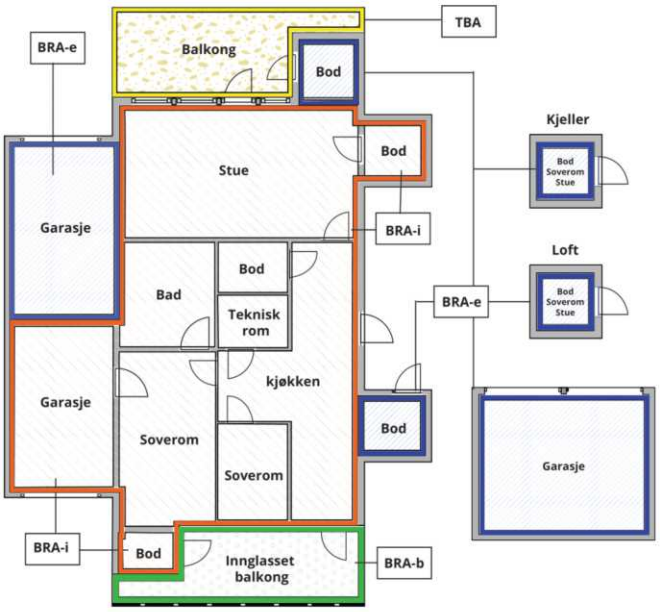
Hva er måleverdig areal?

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)**
Loftsetasje	30			30	
1.etasje	72			72	15
Kjeller	64			64	
SUM	**166**				**15**
SUM BRA	**166**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsetasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2		
1.etasje	Hall m/trapp, gang, bad, stue/kjøkken, stue, soverom		
Kjeller	Hall m/trapp, toalettrom, bod, bod 2, bod 3, kjellerstue, bod 4		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Giske kommune har bekreftet at tegninger ikke finnes.

Nyere håndverkstjenester

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

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Frode K. Mauren	Takstingeniør
	Tor Magne Giskegjerde	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	130	107		0	910.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gjerdevegen 130

Hjemmelshaver
Giskegjerde Torleif Steinar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig fra ca 1964 beliggende i Gjerdevegen på Giske i Giske kommune. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger. Det er relativt kort avstand til barneskole og barnehage. Butikk etc er på Valderøy ca 2-3 km unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter datert 10.12.2009. Vegretten omfatter også rett til å snu på avkjørsla som går forbi tomta.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l. Det pågår arbeid med offentlig avløp i området, påregnelig med krav om tilknytting når den blir utbygd.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen. Ligger i hensynsone.

Om tomten

Tomta er opparbeidet med gruset veg, markbetong, beplanting, plen etc.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo - offentlig skifte ved advokat - - ikke utfylt	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Ikke gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Finnes ikke		Nei
Tegninger		Kommunen har bekreftet at de ikke har tegninger på bygget.	Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.01.2026	
2	09.01.2026	korrigert septiktank
3	12.01.2026	
4	14.01.2026	
5	14.01.2026	
6	14.01.2026	
7	18.01.2026	
8	18.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

- Den nye standarden NS 3600:2025, som ble annonsert 17. desember 2025, har en overgangsperiode fra 1. januar til 30. juni 2026, i denne rapporten er det derfor 2018-versjonen som fortsatt ligger til grunn.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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

Forutsetninger

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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er vikitg at leseren av rapporten er klar over dette nivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. […] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Når det henvises til eier i rapporten er dette opplysninger eiers representant ved befaring har gitt, i tillegg har arving Margrete Giskegjerde Høybakk gitt en oversikt over oppgraderinger datert 13.1.2026, alle årstall i rapporten om oppgraderinger er hentet fra denne oversikten.
Boligen ble oppført i 1964. Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1) viser normal slitasje med tanke på byggeår og materialvalg. Dette utelukker likevel ikke at det kan finnes enkelte feil eller mangler.
For bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er beskrevet i rapporten. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er beheftet med usikkerhet, og faktiske utgifter vil kunne variere avhengig av valgt løsning. Utgiftene bør også sees i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning.
Det anbefales å rådføre seg med kvalifiserte fagfolk for å innhente presise kostnadsoverslag før eventuelle tiltak gjennomføres.

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er vikitg at leser av rapporten er klar over dette forventningnivået:
«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. […] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313260014

Selger 1 navn
Advokat Bjørn-Ivar Borgund

Gateadresse
Gjerdevegen 130

Poststed	Postnr
GISKE	6052

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Torleif og Marie Giskegerde

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Torleif Steinar Giskegjerde

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260014

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313260014

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Ivar Borgund	9d3accc8a6e8d497bcb0 a03cdf9aac88945d6de5	13.01.2026 14:23:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313260014

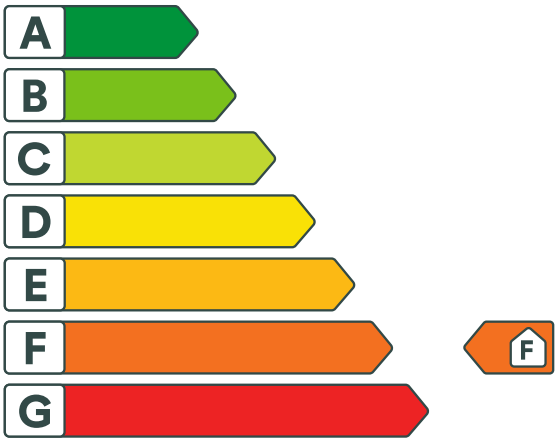
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Gjerdevegen 130, 6052 GISKE**	
Dato for energimerking **07.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-244080**
Byggeår **1964**	Bygningsnummer **18105810**
Gårdsnummer **130**	Bruksnummer **107**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori **Småhus**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **166 m²**	Oppvarmet bruksareal **140 m²**
Ventilasjonstype **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **327 kWh/m² per år**
Energikarakter **F**
Beregnet levert energi i lokalt klima **309 kWh/m² per år**

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

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.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	910.7
Etablert dato	09.12.2008	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	18.11.2010 18.11.2010	10/1042	Tinglyst 24.11.2010	130/7 (-7936,3), 130/115 (7936,3) 127/1, 127/10, 127/199, 127/229, 130/6, 130/43, 130/87, 130/97, 130/107
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.11.2008 09.12.2008	08/725		130/6 (-910,8), 130/107 (910,7) 130/7

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6933953	348510		Ja	910.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GISKEGJERDE TORLEIF STEINAR F140231*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Gjerdevegen 130

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6052 GISKE	Kirkesogn	08040801 Giske
Grunnkrets	105 Giskeødegård-Giskegjerde	Tettsted	6167 Giske
Valgkrets	2 GISKE KRINS		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	18105810		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 18105810: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	195
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	195
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		21.08.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gjerdevegen 130	H0101	130/107	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	50	0	50	0	0	0
H01	1	77	0	77	0	0	0
K01	0	68	0	68	0	0	0

TINGLYST
DAGBOKNR:.....
10 DES 2009
STATENS KARTVERK

VEGRETT – for gnr.130 bnr.107 over gnr.130 bnr.6 i Giske kommune.

Eigar av gnr.130 bnr.6 gir med dette gnr.130 bnr.107 vegrett over sin eigedom.

Vegretten gjeld langs opparbeidd trase frå hovudvegen langs bnr.107 si nord-austgrense fram til eksisterande innkjørsel. Vegretten er vist på vedlagt plott.

Vegretten omfattar også rett til å snu på avkjørsla som går forbi tomta.

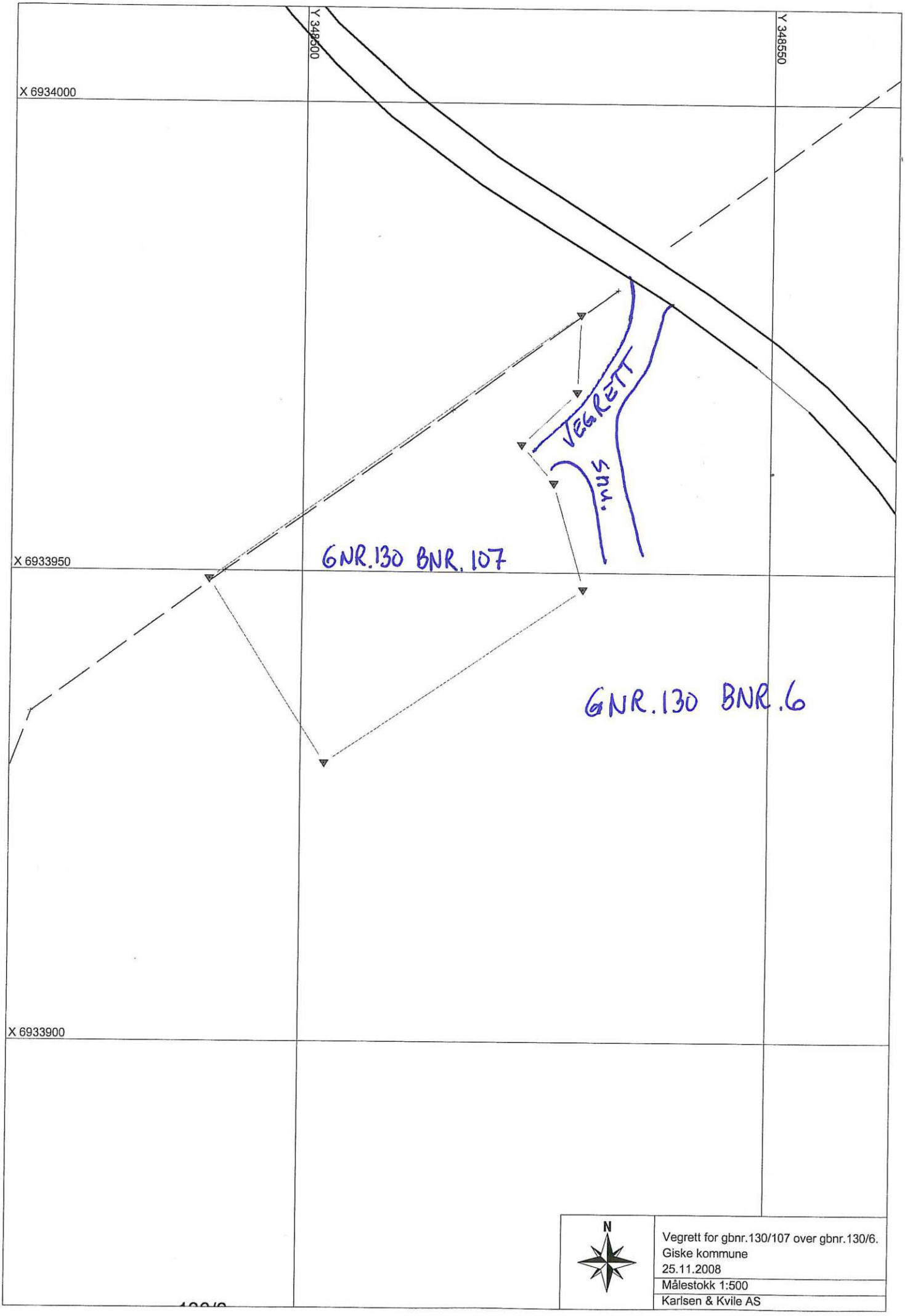
Vegretten kan ikkje slettast utan samtykke frå Giske kommune.

(Eigar av gnr.130 bnr.6)

Tor Magne Giskegjerde

TINGLYST
DAGBOKNR: 997004
10 DES 2009
STATENS KARTVERK

Nina Sætrang


Y 348500
Y 348550
X 6934000
X 6933950
X 6933900
VEGRETT
GNR.130 BNR. 107
GNR.130 BNR.6
N
Vegrett for gbnr.130/107 over gbnr.130/6.
Giske kommune
25.11.2008
Målestokk 1:500
Karlsen & Kvile AS

Emne: Melding vedr. ordre #8911317
Dato: tirsdag 6. januar 2026 kl. 15:07:21 sentraleuropeisk normaltid
Fra: Ambita Kundeservice
Til: Frode Mauren

Ny melding om din Infoland®-ordre #8911317

Ordre referanse: Gjerdevegen 130 Borgund

06-01-2026 15:07:16 Eg finn dessverre ikkje byggemappe på 130/107, eller tidlegare bnr.6 (130/6).

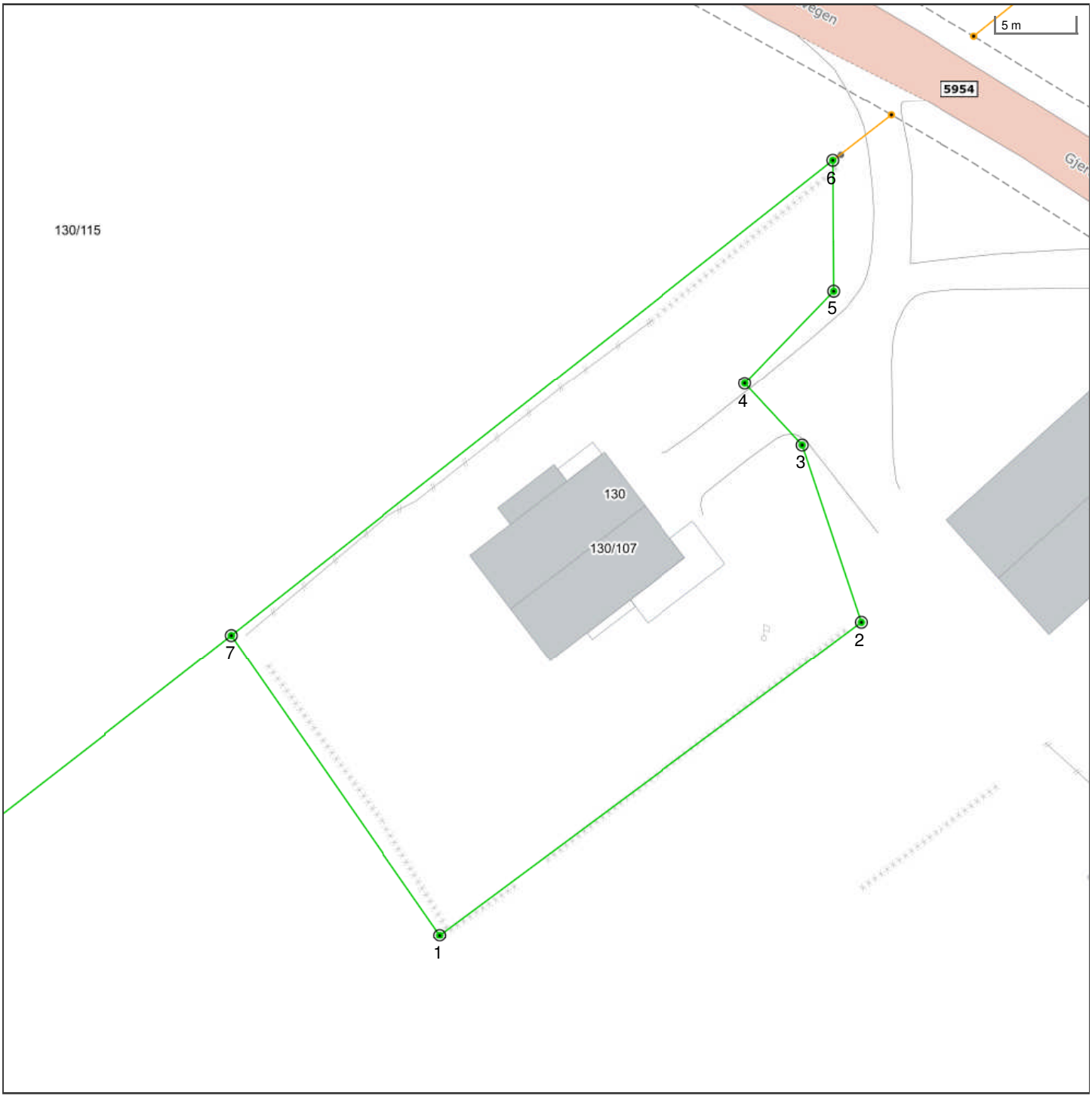
For eventuelt å svare på henvendelsen, logg inn i infoland, og skriv inn ny melding på den aktuelle ordren.
Dette er en automatisk generert melding, vennligst ikke svar på denne.

Productdata

Matrikkel: 1532/130/107/0/0 Adresse: Gjerdevegen 130, 6052 GISKE CadastreKey: 1532-130-107-0-0

Utskriftsdato: 28.12.2025

Eiendomskart for eiendom 1532 - 130/107//



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

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

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

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

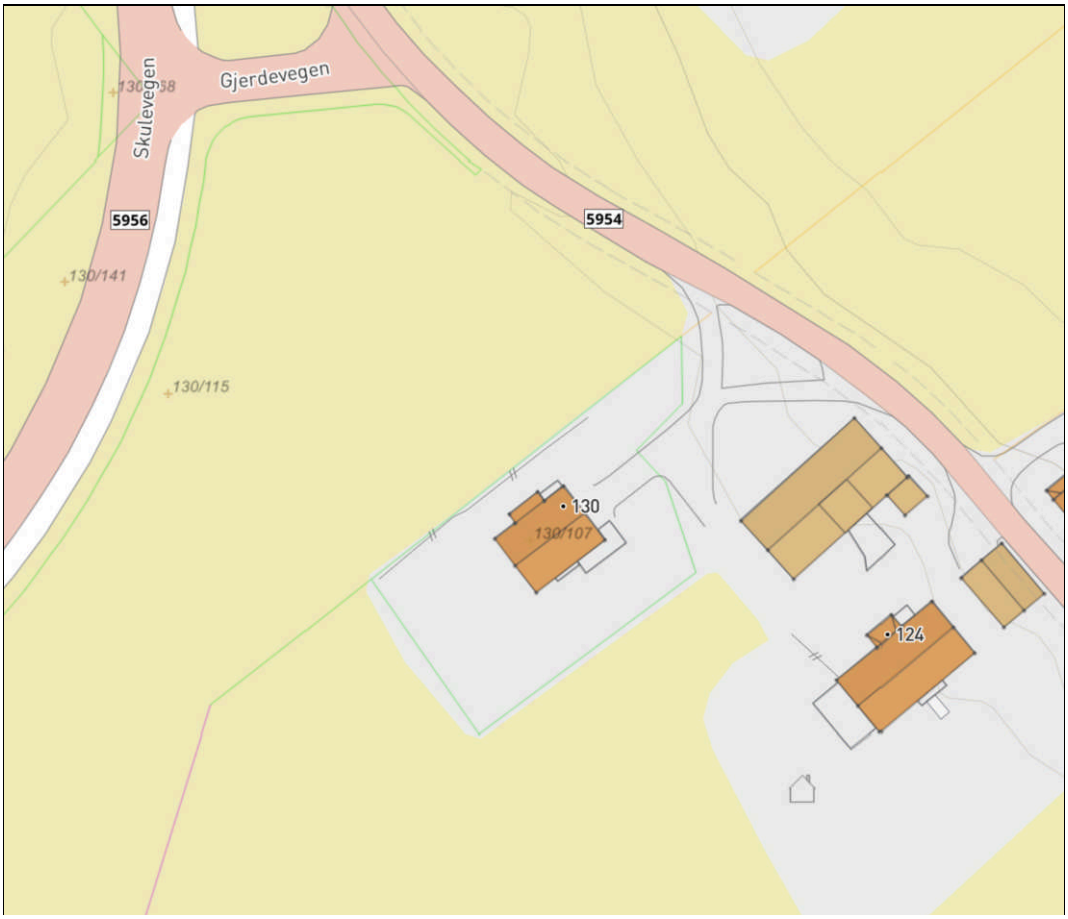
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

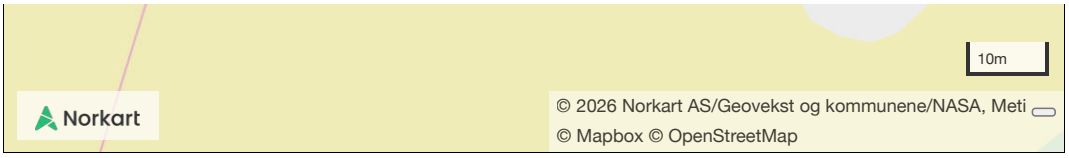
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	910,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6933953	**Øst**	348510	

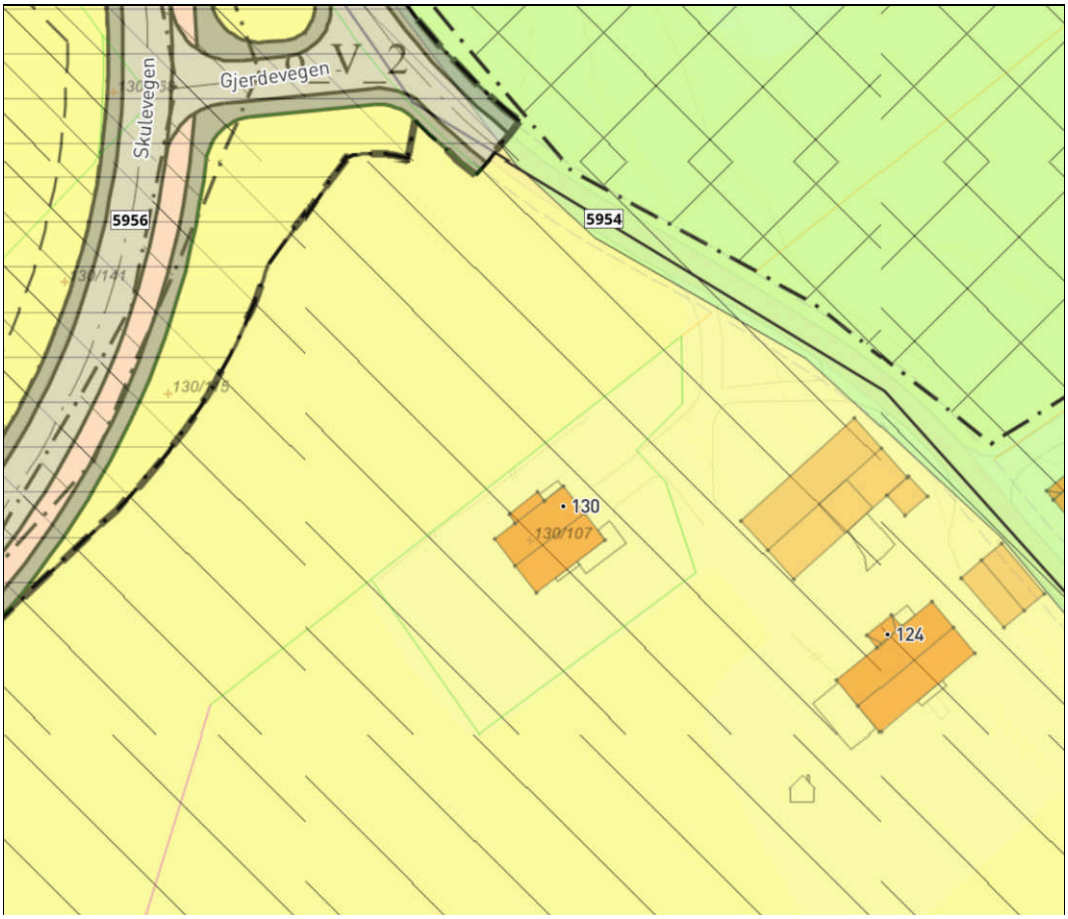
Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6933929,58	348502,58	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,13	
2	6933948,15	348530,18	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,27	
3	6933959,49	348526,94	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,79	
4	6933963,57	348523,48	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,35	
5	6933969,14	348529,38	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,11	
6	6933977,39	348529,7	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,26	
7	6933949,13	348490,22	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	48,55	

Giske kommune




10m
Norkart
© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti
© Mapbox © OpenStreetMap

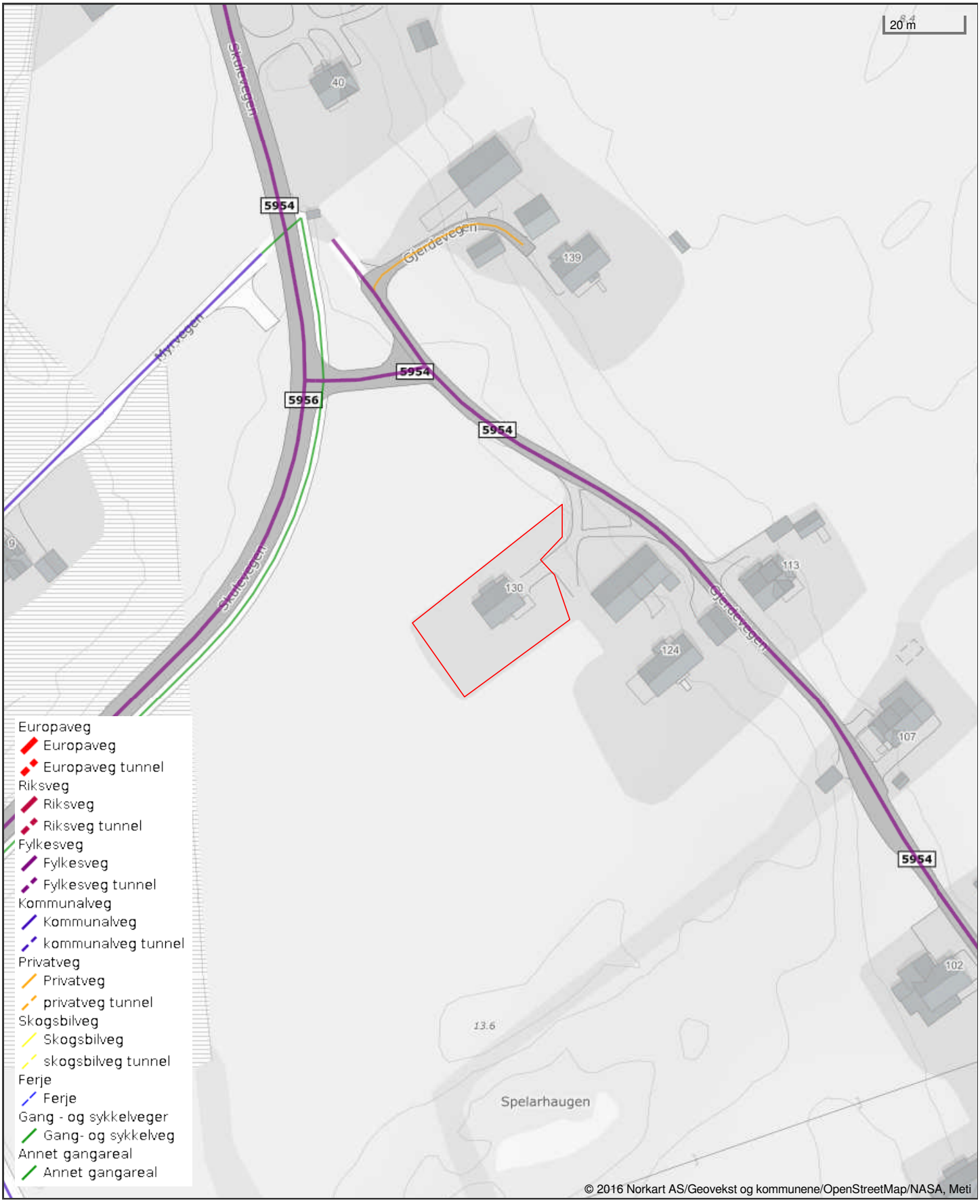
Giske kommune




10m
Norkart
© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti
© Mapbox © OpenStreetMap

Utskriftsdato: 28.12.2025

Vegstatuskart for eiendom 1532 - 130/107//



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

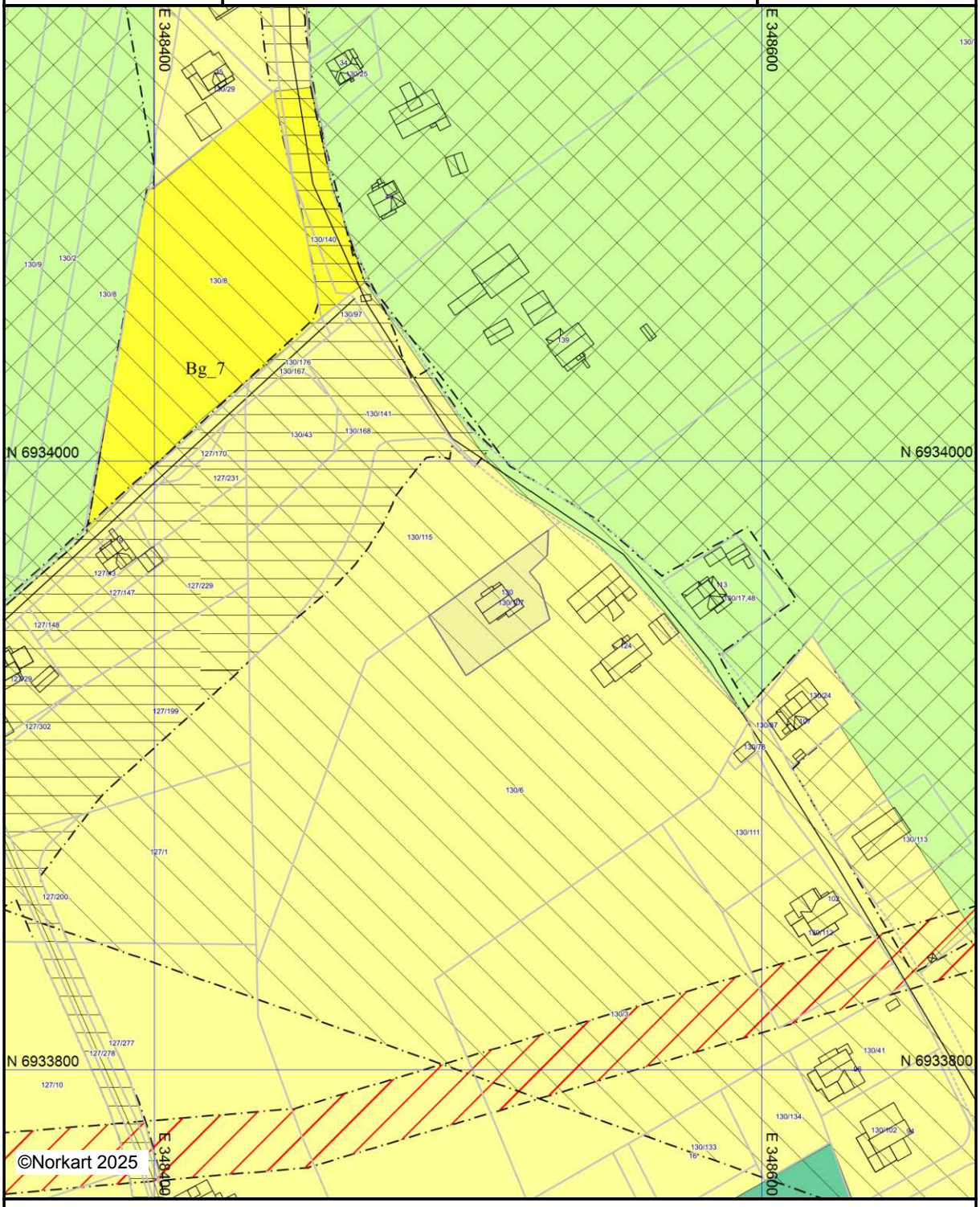
Giske kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 130/107
Adresse: Gjerdevegen 130
Dato: 28.12.2025
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



Utskriftsdato: 28.12.2025

Oversiktskart for eiendom 1532 - 130/107//



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

Giske kommune

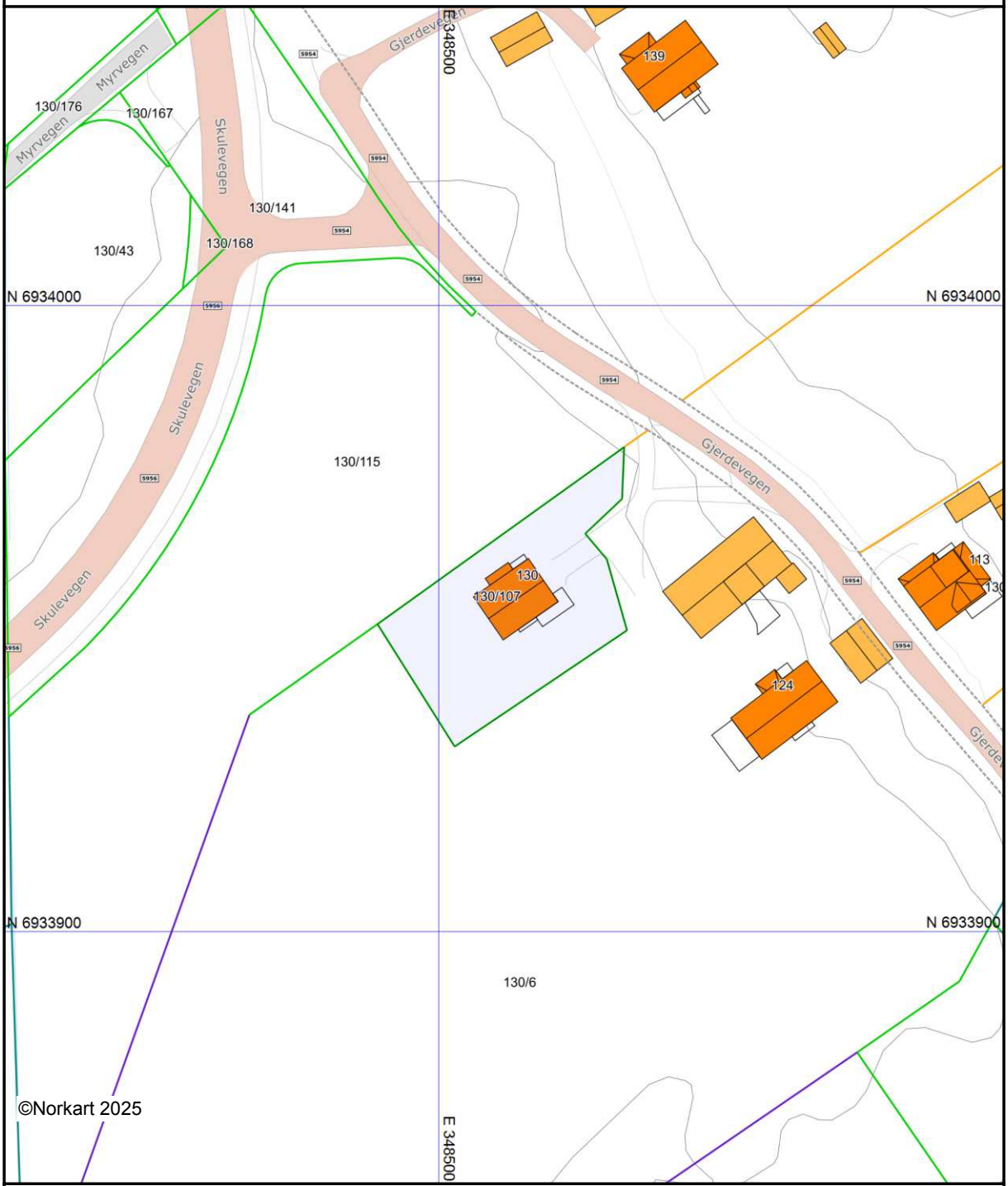
Grunnkart

Eiendom: 130/107
Adresse: Gjerdevegen 130
Dato: 28.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gjerdevegen 130, 6052 Giske
Gnr. 130, Bnr. 107, Giske kommune.

Oppdragsnummer:
313260014

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Hanne Vadset Knotten

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 974 74 088

E-post: hanne.vadset.knotten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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