PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

BUKTAVEGEN 96

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

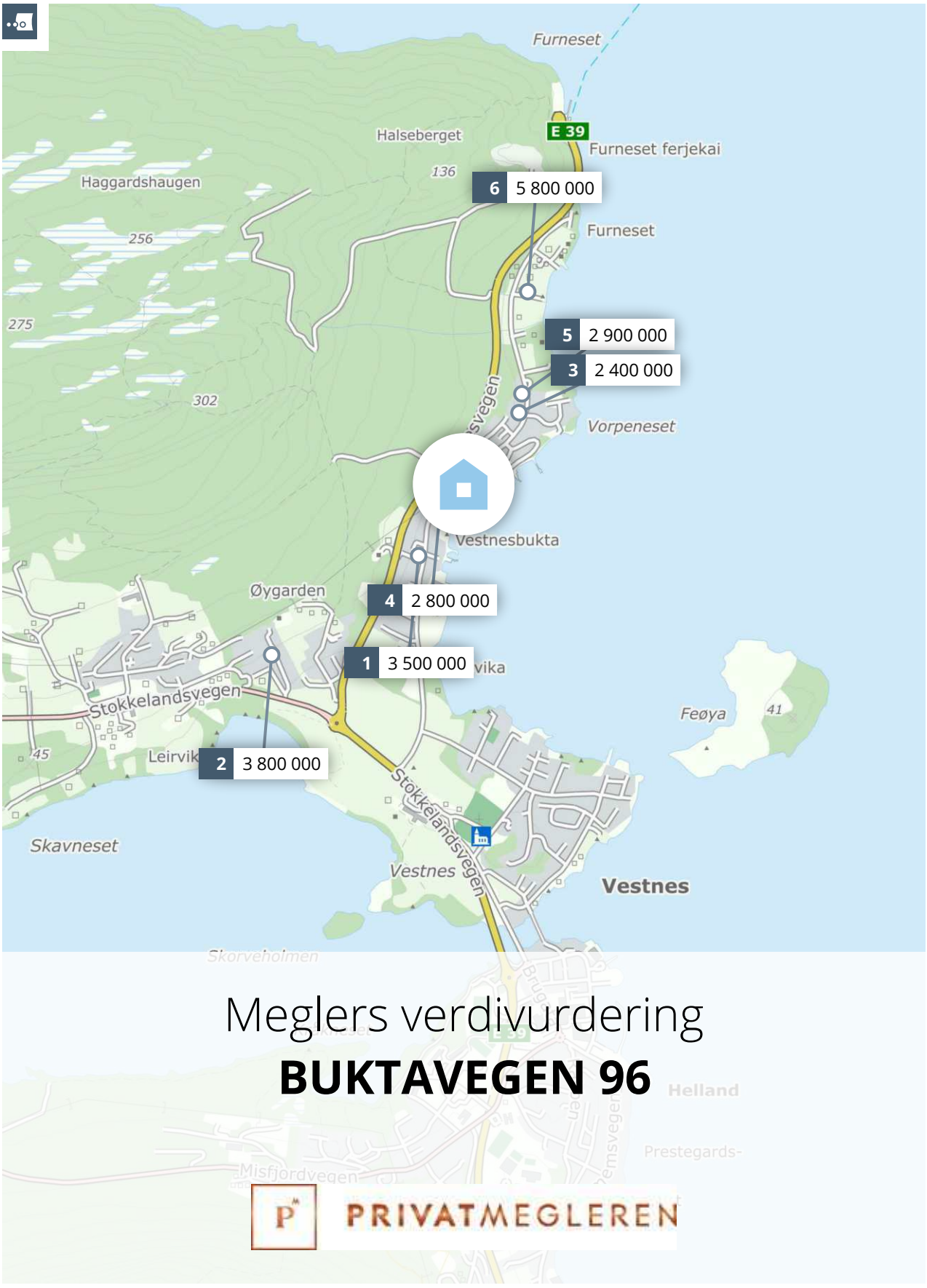
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BUKTAVEGEN 96

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 13.03.2026

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

Buktavegen 96, 6390 VESTNES

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1950

GNR 51 BNR 18 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1535 VESTNES
GRUNNKRETS Hagneset-Vestnesbukta

Verdivurdert til

3 750 000

-	3 750 000	21 676
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	173 m²	125 m²	- m²	147 m²	- m²	- m²
Tomt					1 955 m²	
Byggeår					1950	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Buktavegen 69 223 m² 1968 1 086 m² 5 sov	17.10.2017	3 700 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**15 695**
2	Teigen 17 222 m² 1970 2 216 m² 3 sov	15.01.2026	3 690 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**17 117**
3	Buktavegen 119 121 m² 1978 1 023 m² 3 sov	01.12.2020	2 590 000	**2 400 000**	0	2 400 000	**19 835**
4	Buktavegen 89 201 m² 1947 1 076 m² 3 sov	11.12.2024	2 850 000	**2 800 000**	0	2 800 000	**13 930**
5	Buktavegen 125 189 m² 1947 966 m² 4 sov	17.12.2024	2 990 000	**2 900 000**	0	2 900 000	**15 344**
6	Buktavegen 168 116 m² 2024 3 582 m² 3 sov	10.03.2026	6 200 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**50 000**

En innholdsrik og tiltalende eiendom. Boligen har vært gjennom betydelig innvendig og utvendig oppgradering i perioden 2010 - 2016 og fremstår som velholdt. Det er nyere dobbel garasje (2019) og eldre garasje/lagerbygg.

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde med sjøen tett på. Det er kort avstand til Vestnes sentrum, ca. 4 minutter i bil. Tomten er svært romslig og har flotte sol- og utsiktsforhold.

Eneboligen er over tre etasjer og inneholder:
Loft: 2 soverom, bad, loftstue, bod, gang,
1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken, stue.
Kjeller: Gang, 2 soverom, bad, gang, vaskerom, bod.
Garasje, garasje/lager. Terrasse, balkong og veranda.

Kjøkkenet er fra 2012. Kjøkkenet har god størrelse med plass til møblering av spisegruppe. Det er skyvedører mellom kjøkken og stue, og tilkomst til gang.

Stuen har fin størrelse med god plass til møblering av både sitte- og spisegruppe. Det er parkett på gulvet, og på veggene er det tapet. I innvendig tak er det himlingplater og montert ledspotter. Det er montert både vedovn og varmepumpe for god oppvarming. Utgang fra stue til veranda.

Det er 4 soverom i huset, 2 på loft og 2 i kjeller. På loft er det i tillegg en tv-stue som også kan benyttes som soverom om ønsket.

Badet på loftet er fra 2012, badet i kjeller er fra 2016. Begge er flislagte og pene baderom.

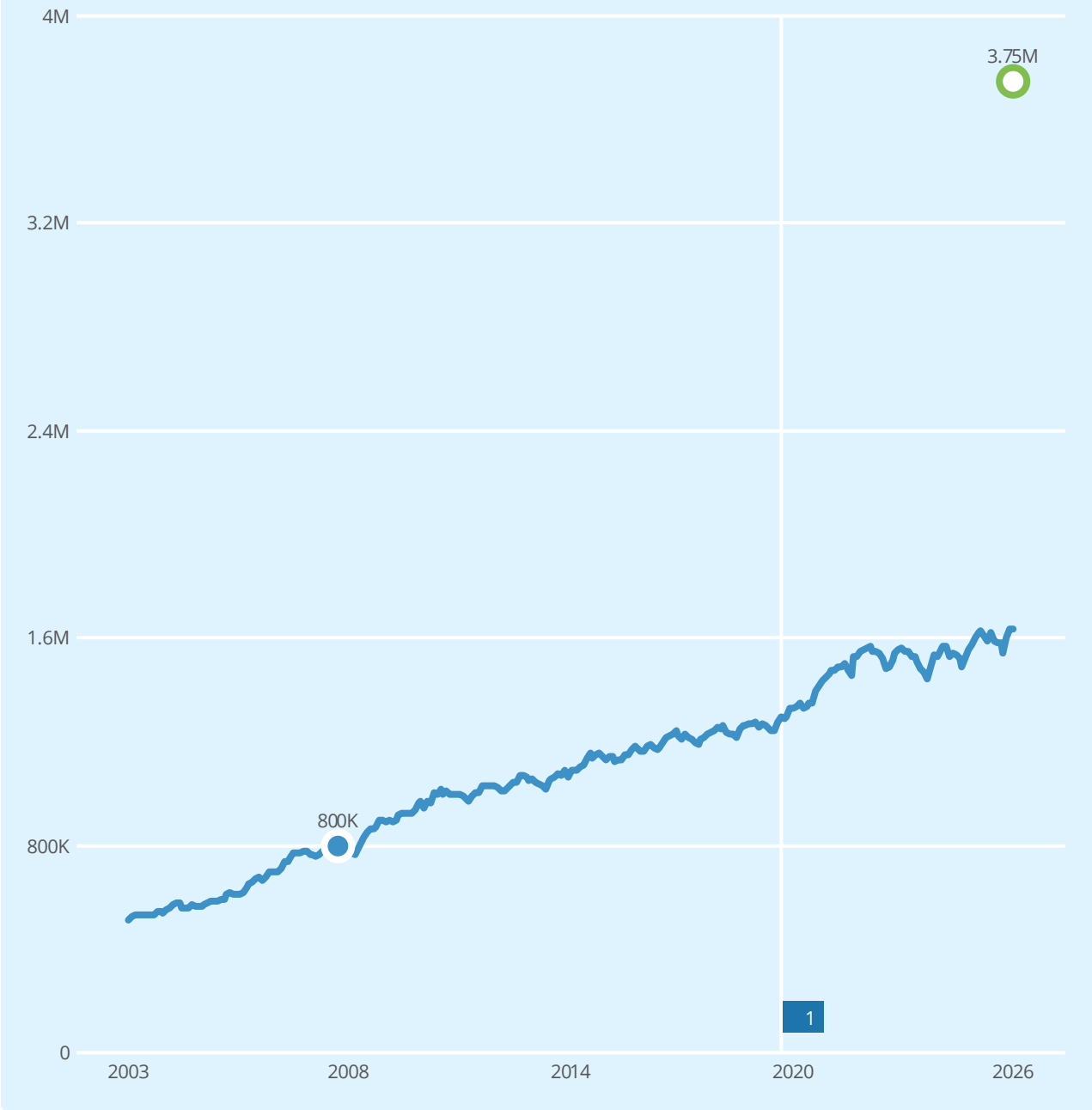
Eiendommen er svært romslig med fine uteplasser med god utsikt og gode solforhold. Det er god plass til både parkering og oppbevaring i garasje og uthus/eldre garasje.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.07.2008		14.07.2008	-	800 000	-	800 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i 6390 VESTNES nå

4
eneboliger til salgs

3.1M
3.0M
2 935 000 Prisantydning i snitt
2.8M
2.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
83
dager

Eneboliger solgt i 6390 VESTNES siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

4.2M
4 165 000 Salgspris i snitt
4 123 000 Prisantydning i snitt
4.0M

Solgt i snitt i løpet av
39
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

22 073 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
21 676 Buktavegen 96 Totalpris 3 750 000
15 682 VESTNES kommune i snitt siste 9 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313260023

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ronny Aas	Mildrid Valle

Gateadresse
Buktavegen 96

Poststed	Postnr
VESTNES	6390

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 7828838

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260023

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Terje Ulvestad

Arbeid utført av: Protekton Bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Badet ble totalrenovert

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er meldt gjennom oppdaterte tegninger i kommunen pr. februar 2026. Rommene var opprinnelig våtrom, noe som framgår av tegninger.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjevheter som oppstår i et eldre hus som setter seg over tid

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi hadde mus i kjelleren før vi renoverte kjelleren og isolerte deler av kjelleren på utsiden og la på ny knotteplast i 2015. Ingen problemer etter det.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet sikringsskap, nye kurser og ledninger i hele huset fra 2012 - d.d

Arbeid utført av: Total elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nordvestnet, datert 30.03.2023

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zapteklader i garasjen

Document reference: 313260023

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Arbeid på huset er utført av faglærte etter 2008, når vi overtok, men taket ble renovert to år vi overtok. Det var egeninnsats. Det er det mest riktige vi kan si.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260023

Tilleggskommentar

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: 313260023

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ronny Aas	7c9231799d899e3fde9881f446d965f4b0f323b7	10.03.2026 07:59:39 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mildrid Valle	6e28b762830b499fad4c594f1037aba37d92ec61	10.03.2026 08:04:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313260023

→ 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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Buktavegen 96 , 6390 VESTNES
VESTNES kommune
gnr. 51, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 298 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 02.02.2026 **Rapportdato:** 27.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22395-1093 **Referansenummer:** WR1205

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Svein-Inge Rikstad **Vår ref:** 52600825

Norconsult

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk , og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.
Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.
Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.



Rapportansvarlig



Svein-Inge Rikstad

svein-inge.rikstad@norconsult.com

414 13 074

Norsk takst

Norconsult

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

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

Normal tilstand og slitasje ut i fra alder.
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra veranda sør-vest.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt kjellerdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Veranda oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med stående spiler og håndrekke. Under verandadekke er det benyttet plater som leder overflatevann til takrenne og nedløp.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige himling har malte plater og himlingsplater.
Gulv mot grunn er støpt dekke.
Gulv har påvist svanker/buler og noe rettningsavvik som ut i fra alder er vurdert som normalt for denne type bolig.
Boligen har teglsteinspipe, vedovn og sotluke.
Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.
Gulvet har parkett. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger av malt betong/mur.

Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig trapp mellom etasjer er repostrapper i treverk. Lukkede stusstrinn. For øvrig malt/lakkert trevirke.

Innvendig har boligen malte glatte dører og profilerte dører. Folledør og skyvedører. Labankdør til bod på loft.

VÅTROM Gå til side

Bad loft
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegg.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende vegg til dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6,0 vekt%

Bad kjeller
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100 Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45 mm. Det er nedsunket gulv i dusjsone.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, høyskap, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger er alle av betong/mur.
Ved fuktsøk med indikator er det ikke avdekket forhøyde fuktverdier.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger er alle av betong/mur.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.
Det er installert varmepumpe på stue og i trapp til loftsetasje.
Det er installert varmepumpe av merke Toshiba. Anlegget har ukjent alder, men fremstår som av nyere type og fungerer som normalt på befaringsdato.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom og ved trapp i 1. etasje.
Skjult og åpen installasjon.
Anlegget fremstår ryddig og i god stand.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og

Beskrivelse av eiendommen

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. Tilstandsgraden 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.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er opplyst å være fra 2012 - 2016.
Bygningen har betonggrunnmur. Ukjente fundamenter.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger på boligen.

Garasje

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

Eier opplyser om godkjente og byggemeldte tegninger datert 2019. Det er fremvist ferdigattest datert 01.07.2024 fremvist.

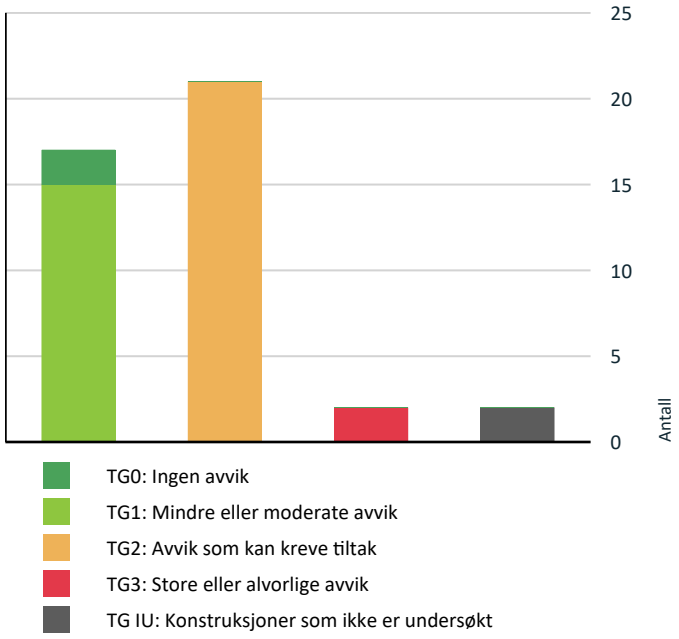
Garasje/lager

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke opplyst eller fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger på befaringsdato. Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiv.

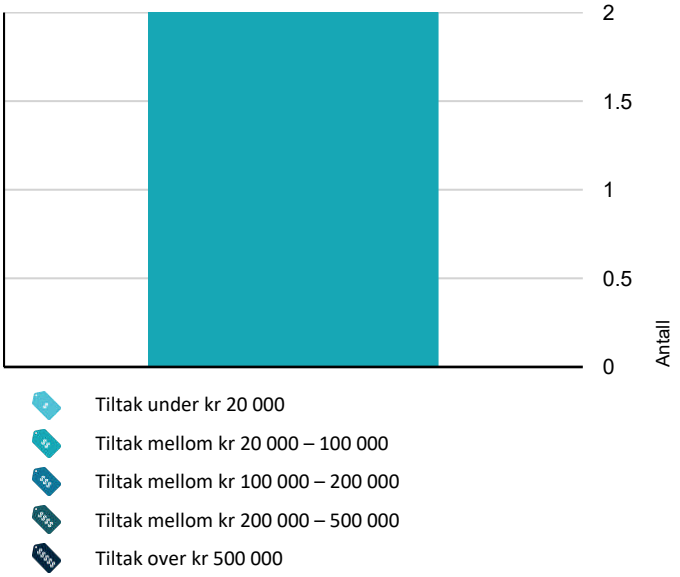
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.
Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.
Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetanes på vvs- og el-anlegg.
Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Pipevanger er ikke synlige.

Pipevanger i 1. og loftetasje er kledd/forblendet. På en teglsteinspipe skal alle 4 sider være mulig å inspisere. Teglsteinspiper kan ikke tildekkes av materialer som kan skjule sprekker etc.
Det er observert bek utslag på forblendingstein på stue. Det er ikke påvist ubrennbart underlag minimum 30 cm fremfor sotluke i kjeller. Det er heller ikke påvist kompenserende tiltak - fare for glør fra aske.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Det er påvist brudd/mangelfullt membran på gulv. Vegger har malingsavflassing og mangelfull membran.
Det er montert nytt avløpsrør i gulv. Avløpsrøret er ikke tilpasset sluk. På befaringsdato står våtrommet uten fungerende avløp/sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking
Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er avvik:

Undertak bestående av papp/shingel. Alder på undertak er ukjent, men vurdert å være fra byggeår.
Under befaring er det påvist at taktekking er montert feil. Stålplater er montert direkte på tekket underlag uten sløfer og steinlekter.

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.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er avvik:

Fotbordbeslag/takfotbeslag er ikke montert i overgang mellom takfot og takrenne.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Det er gjennom inspekjonsluke på loftstue begrenset tilkomst til kaldt loft grunnet lav høyde.
Rørgjennomføringer og pipe er ikke undersøkt på befaringsdato. Det må tas høyde for at det kan forekomme spor eller aktivitet fra skadedyr i konstruksjon som ikke er undersøkt. Ytterligere undersøkelser av kaldt loft er anbefalt.
Ved fuktmåling med pigg i trekkonstruksjonen er det påvist forhøyede verdier av fukt. Årsaken er vurdert til mangelfull ventilering av kaldt loft.
Rundt inspeksjonsluke ble isolasjon ført til sides for kontroll av dampsperre. Det er ikke påvist dampsperre i etasjeskille. Avviket må sees i samenheng med fuktutslag i trekonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer
Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Soveromsvindu nord-vest på loftetasje er vanskelig å åpne/lukke. Årsak er vurdert til alder og slitasje (vinduet er eldre en resterende vinduer i boligen).
Utvendig er det påvist avvik rundt innsettingsdetaljer på vannbrett over vindu. Det er benyttet fugemasse i overgang mellom bordkledning og vannbrett.

Utvendig > Dører
Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er avvik:

Hovedytterdør tar i karm/terskel.
Balkongdør på loftstue har i følge eier blitt utsatt for skade etter vind. Skaden er utbedret, men døren kan oppleves noe vanskelig å åpne/lukke.
Terrassedør på stue sør-vest har fuktskade på innvendig foring. Årsaken til avviket kan skyldes vanninntrengning mellom falser på utvendig bordkledning.
Utvendig er det påvist avvik rundt innsettingsdetaljer på vannbrett over dører. Det er benyttet fugemasse i overgang mellom bordkledning og vannbrett.

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

Det er avvik:

Deler av rekkverk på veranda fremstår værslitt.

Innvendig > Overflater
Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Himlingsplater på stue er fra byggeår og har skader.

Innvendig > Overflater - kjeller
Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det mangler stedvis avsluttning/listverk ved dørterskler.

Innvendig > Overflater - loft
Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Laminat på loftstue har monteringsfeil. Endekjøter er montert med for kort avstand til hverandre.
Overgang mellom skråtak og flatt tak på soverom nord -vest mangler taklist/overgangslist.
Det mangler feielist og karmlister på innvendig dør.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er målt fra gang til gang i kjeller.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

I kjeller består yttervegger og tilstøtende innvendige vegger av betong. Ved fuktsøk på murte overflater i gang og bod viser målinger forhøyede verdier av fukt. I gang ved trapp er det utført fuktmåling med pigg i gulvlist. Måleresultat 17,5 vekt% noe som indikerer fare for utvikling av sopp og råte. I samme området er det påvist missfarge på malt overflate som følge av fukt.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er liten frihøyde i trappeløp

Trapp til kjeller har lav frihøyde.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Dør til loftstue tar i karm.
Dør til kjellertrapp og soverom på loft er ikke ferdig montert.
Dør til vaskerom kniper i terskel.
Det er påvist fuktskade i bunn av dører inn til bad/våtrom.

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpe har ukjent alder. Eier opplyser om at det er utført service på anlegget for 2-3 år siden. Fungerer som normalt på befaringsdato.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken har en oppgitt effekt på 2000 W

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Lagt til grunn at det er påvist avvik i form av fukt på innside mur må dette sees i sammenheng med utvendig drenering og isolering av grunnmur.
Eier har utfyllende informasjon om utført arbeid på drenering, fuktsikring og grøfter rundt boligen.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet utenfor dusjsone er tilnærmet flatt.
Lekkasjevann kan ledes til dør og tilstøtende konstruksjoner.
Krav til 25 millimeter høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved dør er ikke tilfredstillende.

Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader på innredning.
Det er avvik:

Det er påvist skade/svelling på baderomsinnredning. Årsaken er vurdert til fuktintrengning som har fått materiale til å utvide seg.
Spyleknapp/skylleknapp på toalettet er skadet.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er påvist løst dørhengsle på underskap.

Våtrom > Kjeller > 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.

Det er plassert vindu i nærhet av dusj.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Registrert en del "bom" i golvfliser. Årsak til avviket kan skyldes ujevnt underlag som har resultert i at flislim stedvis er mangelfull.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	
⚠ Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.	
⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
Det mangler rekkverk i kjellertrapp.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Enebolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

	Oppgradering og modernisering.	Eier opplyser om betydelig innvendig og utvendig oppgradering av boligen i perioden 2010 - 2016.
	Utvendig oppgradering	Utvendige stikkledninger.
	Utvendig oppgradering	Stoppekran.
	Utvendig oppgradering	Drensgrøft, drenerende masse, fuktsperre og isolasjon (se beskrivelse under konstruksjon).
	Utvendig oppgradering	Terrasse og veranda.
	Innvendig oppgradering/modernisering	Nye innvendige vannrør/rør i rør inkl. reduksjonsventil.
	Innvendig oppgradering/modernisering	Nye avløpsrør.
	Innvendig oppgradering/modernisering	Nytt el-anlegg.
	Innvendig oppgradering/modernisering	Nye vinduer og dører.
	Utvendig oppgradering	Ny bordkledning, isolasjon, vindsperre og musesperre.
2012	Innvendig oppgradering/modernisering	Ny kjøkkeninnredning.
	Innvendig oppgradering/modernisering	I hovedsak er alle innvendige flater oppgradert.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

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

Undertak bestående av papp/shingel. Alder på undertak er ukjent, men vurdert å være fra byggeår.
Under befaring er det påvist at taktekking er montert feil. Stålplater er montert direkte på tekket underlag uten sløfer og steinlekter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av undertak må påregnes. Gjenoppbygging etter preakseptert løsning for denne type konstruksjon.
Konsekvens av påviste avvik er mangelfull lufting som kan kan føre til fukt og lekkasje i underliggende trekonstruksjon.



Situasjonsbilde. Taktekking montert direkte på undetak.



Situasjonsbilde.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg.
Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er avvik:

Fotbordbeslag/takfotbeslag er ikke montert i overgang mellom takfot og takrenne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygget er oppført før det ble krav om snøfanger på tak, ref BF 1949 §7 (sikring av nedfall fra tak). Nedfall fra taket kan føre til skade på personer, dyr og eiendom. Det er anbefalt å etablere snøfanger på tak.

Renner, nedløp og beslag må overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det må monteres fotbordbeslag/takfotbeslag for å forhindre fukt og råteskade i tilstøtende trekonstruksjon ved takfot.

Tilstandsrapport



Markering viser mangelfult fotbordbeslag/takfotbeslag



Situasjonsbilde.



Situasjonsbilde. Det er ikke montert snøfanger på taket.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. I perioden 2010 - 2016 ble yttervegger etterisolert, det ble montert ny vindsperre, nye lekter og bordkledning.

Årstall: 2010

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Det er gjennom inspekjonsluke på loftstue begrenset tilkomst til kaldt loft grunnet lav høyde. Rørgjennomføringer og pipe er ikke undersøkt på befaringsdato. Det må tas høyde for at det kan forekomme spor eller aktivitet fra skadedyr i konstruksjon som ikke er undersøkt. Ytterligere undersøkelser av kaldt loft er anbefalt.
Ved fuktmåling med pigg i trekkonstruksjonen er det påvist forhøyede verdier av fukt. Årsaken er vurdert til mangelfull ventilering av kaldt loft.
Rundt inspeksjonsluke ble isolasjon ført til sides for kontroll av dampsperre. Det er ikke påvist dampsperre i etasjeskille. Avviket må sees i samenheng med fuktutslag i trekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er anbefalt å montere dobble ventiler i hver gavlvegg for god ventilering av kaldtloft.
Ved en fremtidig oppgradering av himling/etasjeskille, er det anbefalt å montere dampsperre mot kald sone.

Når varm luft trenger gjennom etasjeskille til kald sone (kaldt loft) kan det oppstå kondensere på overflater. God ventilering og utskifting av fuktig luft forhindrer fukt og råteskade i trekonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Situasjonsbilde



Fuktmåling med pigg i undertak av trebord. Måleresultat 17,6 vekt%



Isolert gavlvegg. Isolasjon over hanebjelke bør erstattes med ventiler.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Soveromsvindu nord-vest på loftetasje er vanskelig å åpne/lukke. Årsak er vurdert til alder og slitasje (vinduet er eldre en resterende vinduer i boligen).
Utvendig er det påvist avvik rundt innsettingsdetaljer på vannbrett over vindu. Det er benyttet fugemasse i overgang mellom bordkledning og vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting/reparasjon av vindu som er vanskelig å åpne/lukke må påregnes.
Fuge i overgang mellom bordkledning og vannbrett er anbefalt utskiftet med beslag. Slik konstruksjonen fremstår vil konsekvensen være fukt og råteskade på tilstøtende bordkledning og vannbrett. Videre er det ikke tilfredstillende lufting bak bordkledning, over vindu, slik konstruksjonen fremstår.

Tilstandsrapport



Fuget overgang mellom bordkledning og vannbrett.



Mangelfull omramming av vindu i kjellermur.

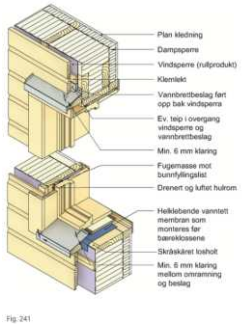


Fig. 241

Eksempel på vindu monytert i bindingsverk. Kilde: Sintef Byggforsk Fig. 241

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt kjellerdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Hovedytterdør tar i karm/terskel.
Balkongdør på loftstue har i følge eier blitt utsatt for skade etter vind. Skaden er utbedret, men døren kan oppleves noe vanskelig å åpne/lukke.
Terrassedør på stue sør-vest har fuktskade på innvendig foring. Årsaken til avviket kan skyldes vanninntrengning mellom falser på utvendig bordkledning.
Utvendig er det påvist avvik rundt innsettingsdetaljer på vannbrett over dører. Det er benyttet fugemasse i overgang mellom bordkledning og vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører må justeres.
Terrassedør sør-vest er trolig plassert på værvegg. Det er anbefalt med ekstra vind og fuktsikring på bakenforliggende konstruksjon. Innvendig foring må byttes.
Fuge i overgang mellom bordkledning og vannbrett er anbefalt utskiftet med beslag. Slik konstruksjonen fremstår vil konsekvensen være fukt og råteskade på tilstøtende bordkledning og vannbrett. Videre er det ikke tilfredstillende lufting bak bordkledning, over dører, slik konstruksjonen fremstår.

Tilstandsrapport



Situasjonsbilde. Foring på terassedør sør-vest.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med stående spiler og håndrekke. Under verandadekke er det benyttet plater som leder overflatevann til takrenne og nedløp.

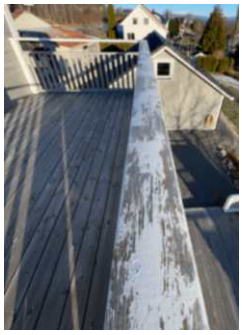
Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av rekkverk på veranda fremstår værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatebehandling/maling av veranda og rekkverk må påregnes.



Situasjonsbilde.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige himling har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Himlingsplater på stue er fra byggeår og har skader.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Utskifting av himlingsplater og bakenforliggende spikerslag må påregnes.

Tilstandsrapport



Situasjonsbilde. Himlingsplate rundt pipe på stue i 1. etasje.

TG 2 Overflater - kjeller

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det mangler stedvis avsluttning/listverk ved dørterskler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er anbefalt å montere feielister og eventuelt fuge i overganger. Konsekvensen er kortere levetid på eksisterende flate da de er mer utsatt for skade, slittasje og fukt.



Situasjonsbilde.



Situasjonsbilde. Overgang mellom parkett og flislagt gulv i yttergang kjeller.

TG 2 Overflater - loft

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige himling har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Laminat på loftstue har monteringsfeil. Endekjøter er montert med for kort avstand til hverandre.
Overgang mellom skråtak og flatt tak på soverom nord-vest mangler taklist/overgangslist.
Det mangler feielist og karmlister på innvendig dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utbedringer av laminat og ferdigstilling av listverk er anbefalt.

Tilstandsrapport



Laminat på loftstue



Overgang mellom skråtak og flatt tak på soverom.



Situasjonsbilde.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Gulv har påvist svanker/buler og noe rettningsavvik som ut i fra alder er vurdert som normalt for denne type bolig.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er målt fra gang til gang i kjeller.

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

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe, vedovn og sotluke.
Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.

Pipevanger i 1. og loftetasje er kledd/forblendet. På en teglsteinspipe skal alle 4 sider være mulig å inspisere. Teglsteinspiper kan ikke tildekkes av materialer som kan skjule sprekker etc.
Det er observert bek utslag på forblendingstein på stue. Det er ikke påvist ubrennbart underlag minimum 30 cm fremfor sotluke i kjeller. Det er heller ikke påvist kompenserende tiltak - fare for glør fra aske.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

TG 3: Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
Alle fire pipevanger er ikke synlige. Teglsteinspipe er en ensjikts skorstein. Hvis det oppstår sprekker i vangene går disse helt gjennom.
Det er krav om fire synlige pipevanger på teglsteinspipe for at sprekkdannelser skal kunne oppdages.
Sprekkdannelse i røykkanal og skorstein gir fare for røyk- og brannspredning.

TG-2: Det må monteres ubrennbar plate minimum 30 cm fremfor sotluke. Misfarging/bek som er synlig på forblendet pipevang på stue må sees i sammenheng med eldre teglsteinspipe.
Piperehabilitering må påregnes.

Siste feiing datert datert 2024 ref. eier.

Kostnadsestimat gjelder for synliggjøring av pipevanger. Alternativt piperehabilitering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



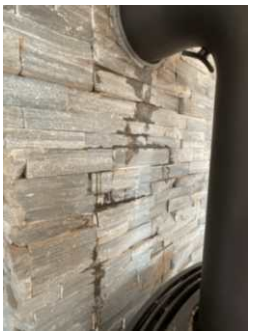
Situasjonsbilde. Kledd pipeløp på stue.



Situasjonsbilde. Kledd pipeløp på loftetasje.



Feieluke plassert i kjeller.



Mulig bek synlig på forblendet pipeløp på stue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av malt betong/mur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

I kjeller består yttervegger og tilstøtende innvendige vegger av betong. Ved fuktsøk på murte overflater i gang og bod viser målinger forhøyede verdier av fukt. I gang ved trapp er det utført fuktmåling med pigg i gulvlist. Måleresultat 17,5 vekt% noe som indikerer fare for utvikling av sopp og råte. I samme området er det påvist missfarge på malt overflate som følge av fukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Som tiltak er det anbefalt å fuktsikre og isolere utvendig grunnmur. Tiltaket vil forhindre kondens på varm side av mur som fører til fukt og videre mugg. Det er også anbefalt med økt ventilering av etasjen.

Tilstandsrapport



Situasjonsbilde. Gang ved trapp i kjeller.



Fuktmåling med pigg i gulvlist ved trapp i kjeller. Måleresultat: 17,5 vekt%

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig trapp mellom etasjer er repostrapper i treverk. Lukkede stusstrinn. For øvrig malt/lakkert trevirke.

Vurdering av avvik:
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Trapp til kjeller har lav frihøyde.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må frihøyde økes. 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.



Situasjonsbilde. Trapp mellom 1. etasje og loft.



Situasjonsbilde. Kjellertrapp

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og profilerte dører. Folledør og skyvedører. Labankdør til bod på loft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dør til loftstue tar i karm.
Dør til kjellertrapp og soverom på loft er ikke ferdig montert.
Dør til vaskerom kniper i terskel.
Det er påvist fuktskade i bunn av dører inn til bad/våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innvendige dører må justeres og monteres ferdig.
Fuktskade på dører til våtrom er anbefalt utbedret med ny maling beregnet for denne type konstruksjon.

Tilstandsrapport



Situasjonsbilde av badedør.



Situasjonsbilde av dør til kjellertrapp.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2012

Kilde: Andre opplysninger:
Våtromsdokumentasjon datert 01.06.2012
er fremvist.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2012

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12 mm.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet utenfor dusjsone er tilnærmet flatt. Lekkasjevann kan ledes til dør og tilstøtende konstruksjoner.
Krav til 25 millimeter høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved dør er ikke tilfredstillende.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2012

Tilstandsrapport



Sluk.

LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegg.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på innredning.
- Det er avvik:

Det er påvist skade/svelling på baderomsinnredning. Årsaken er vurdert til fuktintrengning som har fått materiale til å utvide seg.
Spyleknapp/skylleknapp på toalettet er skadet.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Skadet baderomsinnredning må utbedres for å forhindre ytterligere skade. Eller byttes ut.
Service/reparasjon på spyleknapp på toalett er anbefalt.



Skadet spyleknapp/skylleknapp på toalett.



Fuktskade på baderomsinnredning.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk og tilfredstillende tilluft via spalte under dør.

Årstall: 2012

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende vegg til dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6,0 vekt%

Tilstandsrapport



Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6,0 vekt%

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2012

Kilde: Andre opplysninger:
Våtromsdokumentasjon datert 15.05.2016
er fremvist.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016

Kilde: Andre opplysninger

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

Det er plassert vindu i nærhet av dusj.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100 Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45 mm. Det er nedsenket gulv i dusjsone.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Registrert en del "bom" i golvfliser. Årsak til avviket kan skyldes ujevnt underlag som har resultert i at flislim stedvis er mangelfull.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2016



Sluk.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, høyskap, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2016

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk og tilfredstillende tilluft via spalte under dør.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger er alle av betong/mur.
Ved fuktsøk med indikator er det ikke avdekket forhøyde fuktverdier.

Årstall: 2016

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Det er påvist brudd/mangelfullt membran på gulv. Vegger har malingsavflassing og mangelfull membran.
Det er montert nytt avløpsrør i gulv. Avløpsrøret er ikke tilpasset sluk. På befaringsdato står våtrommet uten fungerende avløp/sluk.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Brudd i membran og ufullstendig sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger er alle av betong/mur.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er påvist løst dørhengsle på underskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Komfyrvakt må monteres.

Lagt til grunn opplysninger og dokumentasjon på oppgradert el-anlegg i boligen, og til kjøkken, er komfyrvakt pålagt.
Løst dørhengsle på underskap ved komfyr er anbefalt å utbedre for å forhindre ytterligere skade på innredning.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



Vannskap og stoppekran lokalisert på bad i kjeller.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe på stue og i trapp til loftsetasje.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpe har ukjent alder. Eier opplyser om at det er utført service på anlegget for 2-3 år siden. Fungerer som normalt på befaringsdato.

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

TG 1 Varmepumpe - kjeller

Det er installert varmepumpe av merke Toshiba. Anlegget har ukjent alder, men fremstår som av nyere type og fungerer som normalt på befaringsdato.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Varmtvannstanken har en oppgitt effekt på 2000 W

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av el-tilkobling, men for å tilfredstille dagens krav må varmtvannsbereder med effekt på mer enn 1500 W være fast tilkoblet.

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom og ved trapp i 1. etasje.
Skjult og åpen installasjon.
Anlegget fremstår ryddig og i god stand.

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)?
   Ja

Inntak og sikringsskap

2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det er anbefalt med kontroll av det elektriske anlegget lagt til grunn manglende bryter til takbelysning i gang på loftetasje. Eier opplyser også om mulig feil/mulig deffekt driver til spotter på stue.



Bryter til spotter i gang på loftetasje.



Sikringsskap 1. etasje ved trapp.



Sikkringsskap på vaskerom i kjeller.



Inntaksskap i trapp ved lofteasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Dreneringen er opplyst å være fra 2012 - 2016.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lagt til grunn at det er påvist avvik i form av fukt på innside mur må dette sees i sammenheng med utvendig drenering og isolering av grunnmur.
Eier har utfyllende informasjon om utført arbeid på drenering, fuktsikring og grøfter rundt boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er påvist fuktsikring på grunnmur. Inngangsparti er etablert på egen, frittstående mur i nærhet av grunnmur for selve boligen. Det er ukjent hvilke tiltak som er gjort med drenering og fuktsikring på opprinnelig grunnmur i dette området. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.



Pil markerer området hvor fuktsikring og drenering kan være mangelfull.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Ukjente fundamenter.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

TG 0 Terrengforhold

Skrånet terrengforhold rundt boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler rekkverk i kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Dobbelgarasje ført opp på ringmur med støpt plate. Vegger av bindingsverk kledd med vindplater, lekter og liggende bordkledning. Taket har saltaksform tekket med betongtakstein.
Tilkomst via to stk. elektriske leddporter og ytterdør. Innvendig belysning, stikkontakter, elbillader, sikringsskap og lysbryter.
Himling/etasjeskille er kledd med gipsplater. Det er ikke laget utsparing til trapp opp til hems. Hems er ikke synfart på befaringsdato grunnet mangelfull tilkomst. Ukjent areal.

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

Garasje/lager



Anvendelse
Garasje/lager

Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Garasje/lagerbygg er ført opp på murer av leca og natursteinsmur. Del nord-vest har etasjeskille/gulv mot grunn av trebjelkelag og gulvbord. Del sør-øst har stein/gruslagt underlag. Mindre del av gulvarealet har støpt gulv. Vegger av bindingsverk fra byggeår kledd med bølgeblikkplater.
Taket har saltaksform tekket med bølgeblikkplater.

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

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

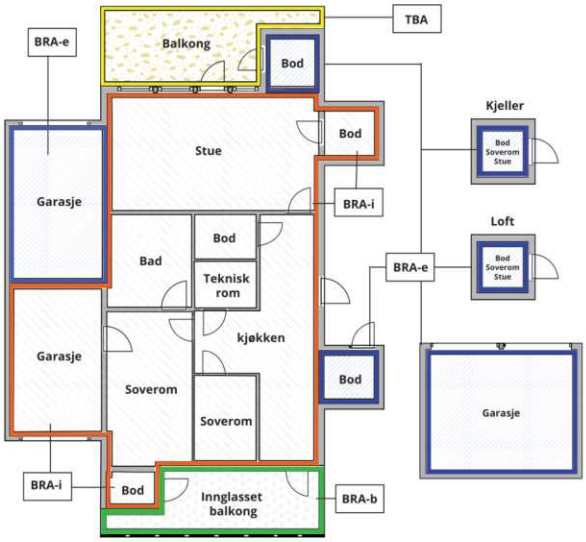
Hva er måleverdig areal?

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)**
Loft	50			50	9
Etasje	66			66	53
Kjeller	57			57	85
SUM	**173**				**147**
SUM BRA	**173**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod, gang, soverom, bad, soverom 2, loftstue		
Etasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue		
Kjeller	Gang, soverom, bad, soverom 2, gang 2, vaskerom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det finnes ikke tegninger på boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		46		46	
SUM		**46**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Eier opplyser om godkjente og byggemeldte tegninger datert 2019. Det er fremvist ferdigattest datert 01.07.2024 fremvist.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje/lager

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke opplyst eller fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger på befaringsdato. Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
02.2.2026	Svein-Inge Rikstad	Takstingeniør
	Ronny Aas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1535 VESTNES	51	18		0	1955.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Buktavegen 96

Hjemmelshaver
Valle Mildrid, Aas Ronny

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende enebolig med flott utsikt og kort avstand til Vestnes sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med støpt platting og trapp, plen, beplantning, Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	04.02.2026		Gjennomgått	20	Nei
Fra Infoland	04.02.2026		Gjennomgått	38	Nei
NS 3600	04.02.2026		Gjennomgått	70	Nei
Egne notater	04.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Våtromsdokumentasjon	31.12.2016		Gjennomgått	1	Nei
Avsluttet tilsynssak - Nordvest Nett AS	30.03.2023		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

PERSONVERN

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

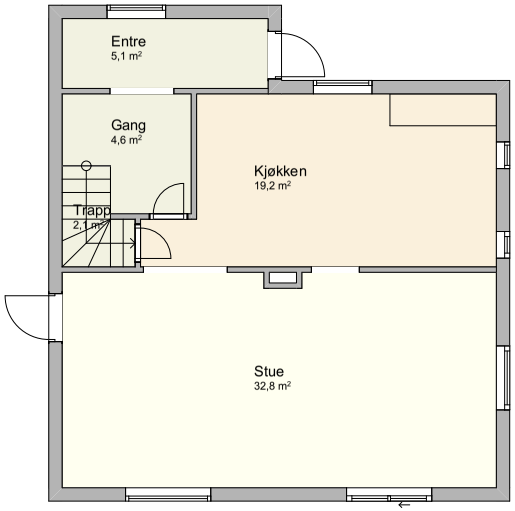
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

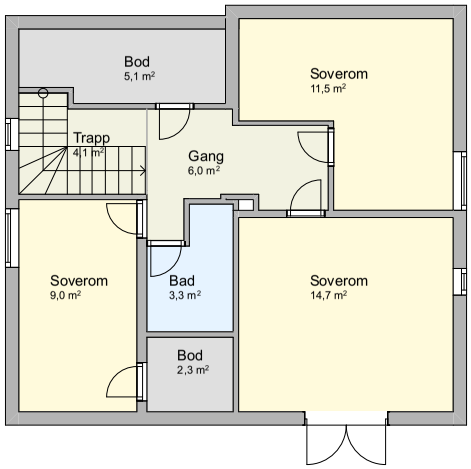
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/WR1205

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

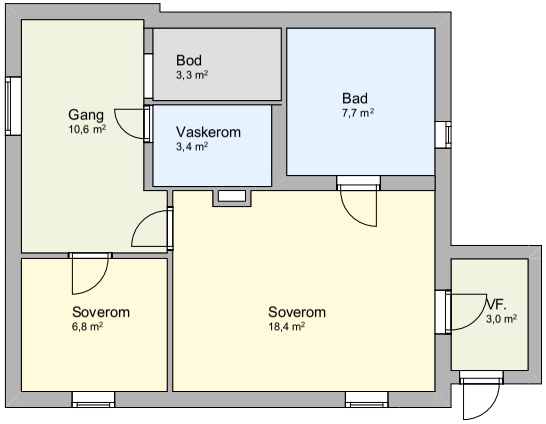
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



1:100 1. etasje



1:100 2. etasje



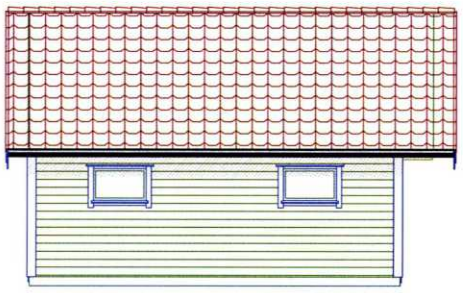
1:100 U. etasje

Norconsult

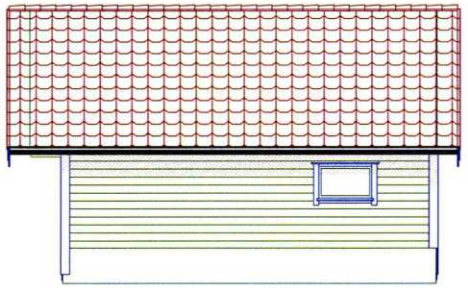
Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som fremgår nedenfor.
Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

X:\no\oppdrag\Molde2\526\00\52600825\BIM\Arkitektur\Buktavegen 96 (v29).pln - A3 - liggende - 15:30 - onsdag 11. februar 2026

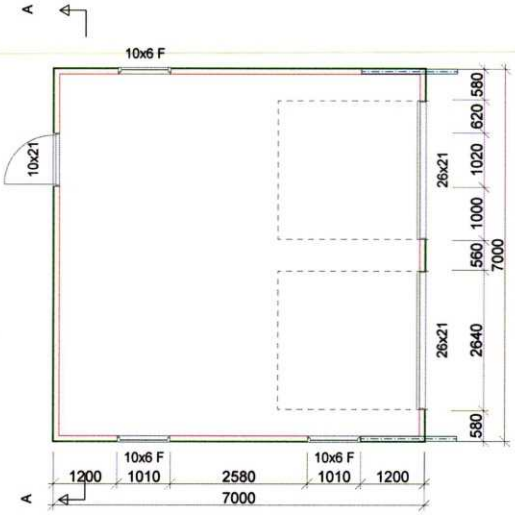
E1

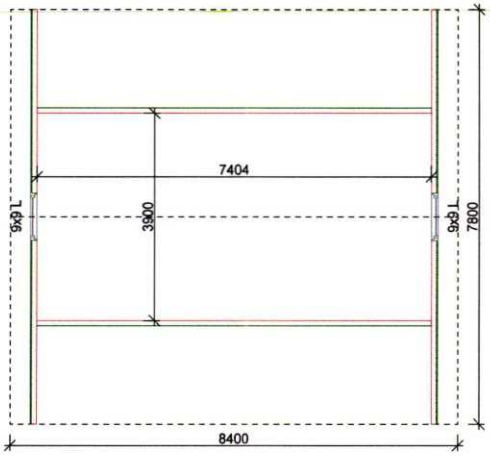


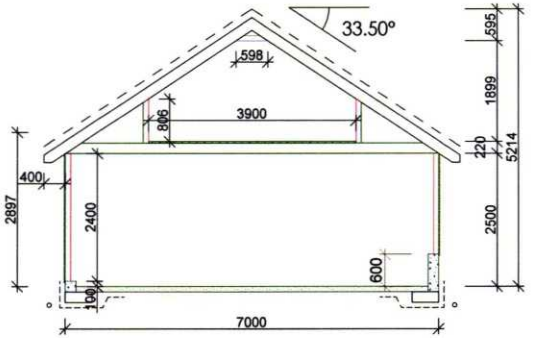














Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²	
	Pr etasje	Sum BRA
H. etg. plan	46.3	46.3
SUM :	46.3	46.3
BYA :	49.0	49.0

KOPPEN INDUSTRIER AS

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

DATA DESIGN SYSTEM

Tiltakshaver: Ronny Aas

Byggeplass: Buktavegen 96, 6390 Vestnes

Kommune: Vestnes

Gnr: 51 Bnr: 18 Mål: 1 : 100

Planer, snitt, fasader og perspektiv

Dato: 24.10.2019

Tegn: Per H

Prosjekt nr.:

Tegn.nr: 501

7x7_335_gdlf_Aas

Vestnes kommune

Ronny Aas
Buktavegen 96
6390 VESTNES

Dykkar ref.	Vår ref.	Saksbehandlar	Dato
	BYGG-24/00213-2	Torgeir Marvin Utgård +47 90778328	01.07.2024

Gnr 51 bnr 18 - Buktavegen 96, vedtak ferdigattest garasje

Eigedom (gnr/bnr/fnr/snr):	51 / 18 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Ronny Aas
Tiltakshaver:	Ronny Aas

Den kontrollansvarlege har utført sluttkontroll på garasjen og har gjennom dette stadfesta at tiltaket er utført i samsvar med løyve og krav gjeve etter medhald av Plan- og bygningsloven.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset.

Med helsing

Torgeir Marvin Utgård
Byggesaksansvarleg

Dokumentet er elektronisk godkjent

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Ronny Aas	TINGLYST DOKUMENTNR. 1177691 07 OKT 2019 STATENS KARTVERK
Adresse: Buktavegen 96	
Postnummer: 6390 | Poststed: Vestnes	
Fødselsnr./Org.nr. 110271 46173 | Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Jarle Aas	011147 45983

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1535	Vestnes	51	257		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1535	Vestnes	51	18		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
290919	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

51/18 får veirett til å nytte veien ned til 51/257 som ny adkomst til kommunal vei, Baktavegen. Dette for å lette adkomsttil 51/18, adkomst til planlagt garasje, og for å redusere antall tilknytninger til kommunal vei. (se skisse)

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

Innsender betaler tinglysingsgebyr. Spørsmål rettes til Ronny Aas: 99514737.

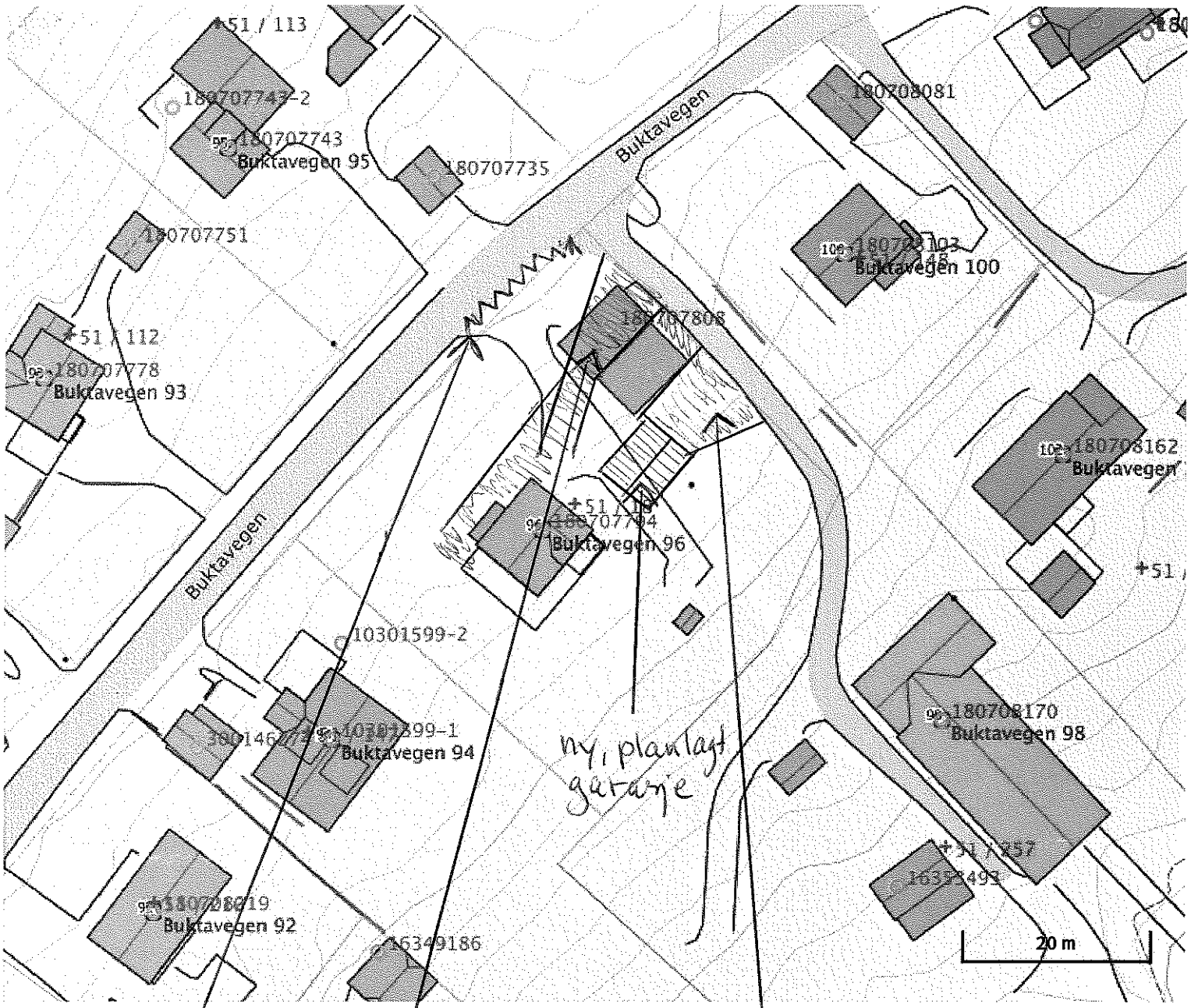
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Vestnes 240919	Terje Aas

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

TINGLYST
DOKUMENTNR. 1177691
07 OKT 2019
STATENS KARTVERK



ny adkomst til planlagt garasje

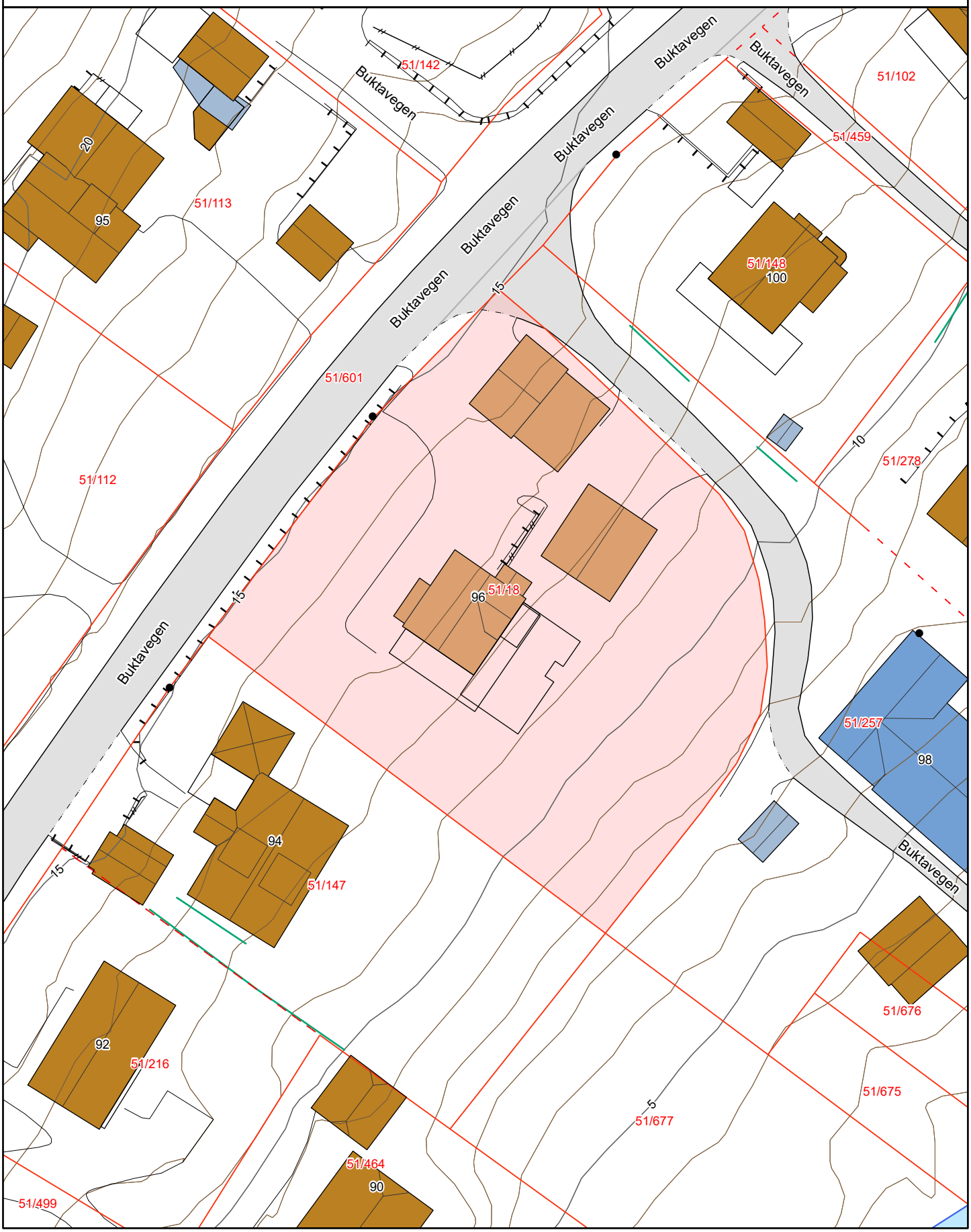
ny adkomst til øvre del av eiendommen 51/18 (eldre garasje skal rives)

Gammel adkomst til 51/18, som frafaller

Oversiktskart

Adresse: **Buktavegen 96, 6390 Vestnes**
Gnr/Bnr: **1535/51/18/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1955 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.01.2026



Matrikkelkart

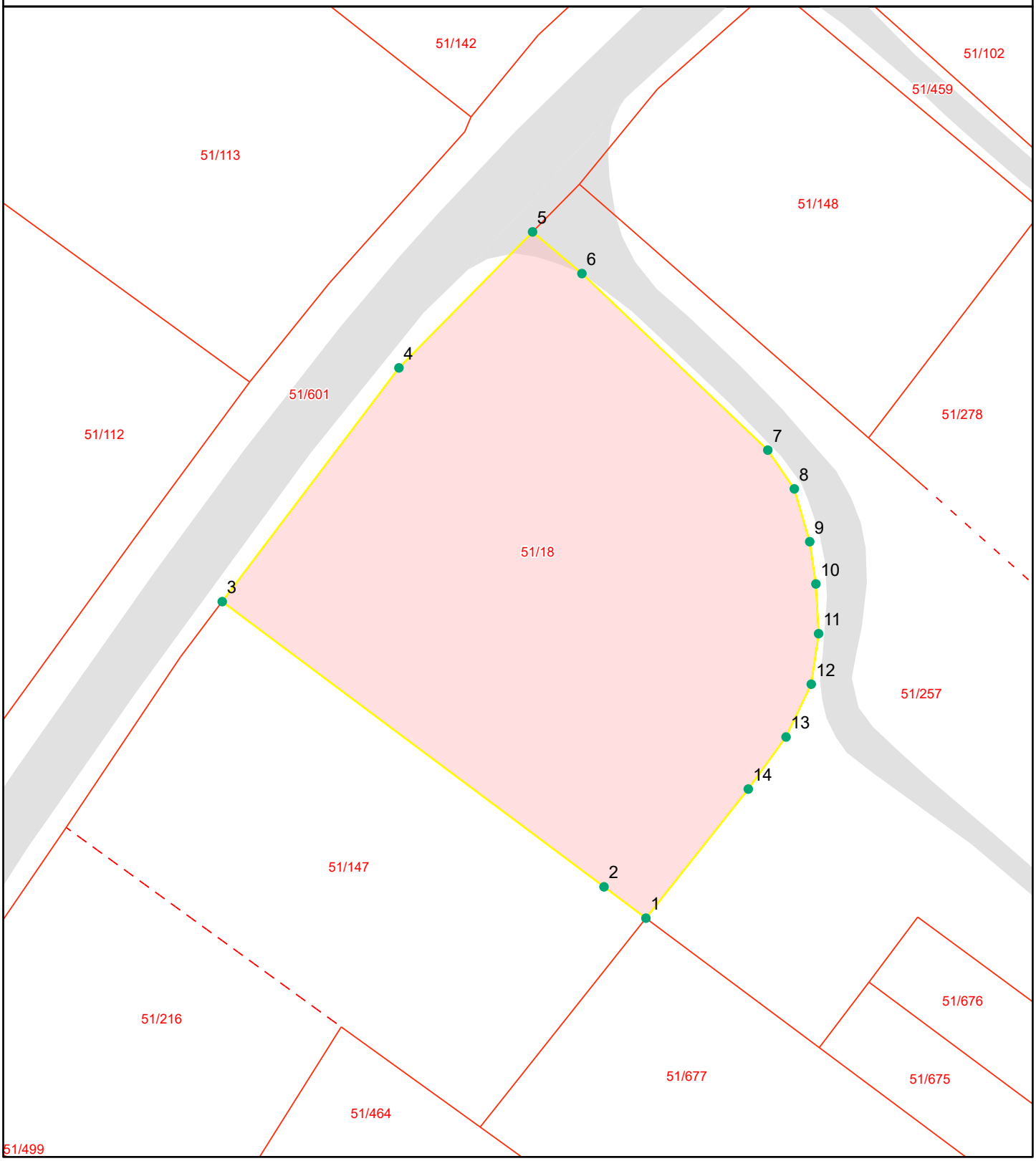
Adresse: **Buktavegen 96, 6390 Vestnes**
Gnr/bnr: **1535/51/18/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1955 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.01.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1955 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6946828.64	401608.19	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	4.83	0
2	6946831.52	401604.32	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	11	44.04	0
3	6946857.8	401569.09	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	11	27.07	0
4	6946879.34	401585.4	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	17.61	0
5	6946891.87	401597.73	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	11	5.97	0
6	6946888.03	401602.28	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	11	23.69	0
7	6946871.76	401619.44	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	4.33	0
8	6946868.19	401621.88	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	5.08	0
9	6946863.33	401623.3	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	3.94	0
10	6946859.43	401623.87	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	4.6	0
11	6946854.85	401624.12	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	4.71	0
12	6946850.19	401623.45	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	5.4	0
13	6946845.33	401621.12	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	5.94	0
14	6946840.53	401617.64	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	15.22	0

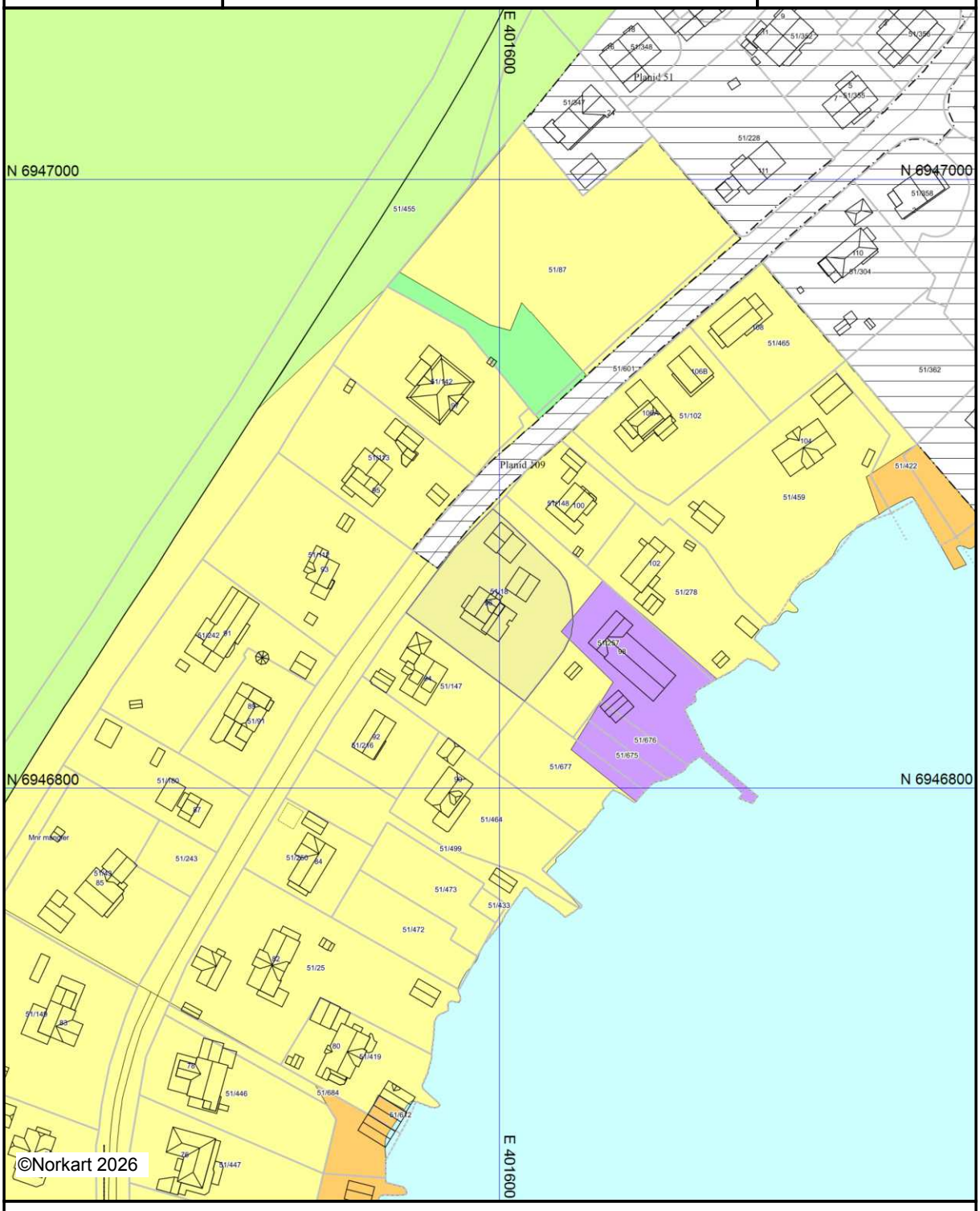
Vestnes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 51/18
Adresse: Buktavegen 96
Utskriftsdato: 21.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



11. Føresegner

11.1 GENERELT

Arealdel av kommuneplanen er juridisk bindande, og skal leggast til grunn i all planlegging og saksbehandling av enkeltsaker innan planområdet.
Kommuneplanens arealdel med føresegner er utarbeidd i samsvar med plan- og bygningslova (PBL) av 27.06.08, kap.11 – Kommuneplan.
Føresegnene er juridisk bindande og kjem i tillegg til dei forholda som er fastlagt i plankartet.
Retningslinjene er ikkje juridisk bindande, men av rådgjevande og informativ karakter.
Godkjent byggeareal er gjeldande inntil ny rullering av kommuneplanen ligg føre.

11.2. BYGGEOMRÅDE (PBL § 11-7 nr. 1)

11.2.1. Krav om reguleringsplan (PBL § 11-9 nr.1)

I områder avsett til nærings- eller bustadareal kan tiltak nemnd i pbl § 20-1 ikkje finne stad før området inngår i godkjend reguleringsplan. Planutvalet kan gjere uttak frå denne regelen etter nærare vurdering. Krav om reguleringsplan gjeld også andre byggeområde >10 daa. Krav om ny reguleringsplan med tilhøyrande konsekvensutgreiing og eventuelt krav om reguleringsplan for byggeområde <10 daa må vurderast i kvart enkelt tilfelle. ROS-analyse for Vestnes kommune skal leggast til grunn ved avgrensing av relevante problemstillingar.

11.2.2. Risiko og sårbarheit (PBL § 4-3)

Generelt
Samfunnstryggleik og beredskap skal ivaretakast i arealplanlegginga. Vurdering av risiko skal inngå i reguleringsplanar og i byggesakshandsaming. Utgreiing skal vere avgrensa til relevante problemstillingar.
ROS-analyser skal leggast til grunn for å kartlegge muleg fare knytt til nye utbyggingsområde (ras, stormflo, vind, grunnforhold etc.) og behov for ev. avbøtande tiltak skal avklarast.

Tiltak langs sjø og vassdrag (PBL § 1-8 og § 11-9 nr.5)
Langs breidda av vassdrag med årsikker vassføring skal det oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte, jf. vassressurslova § 11. Breidde på vegetasjonssona skal vurderast i kvart enkelt tilfelle eller i samband med reguleringsplan.

Før det vert gitt løyve til byggetiltak i 20m-sona langs bekkar med årsikker vassføring og i 50m sona mot større elvar, skal utbyggar gjere ei konkret vurdering om eventuelle nødvendige sikringstiltak mot flaum.

Opphalds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg skal stå trygt mot 200-års stormflo og skal ikkje ha golv lavare enn kote 3,0. Bygg med kort levetid kan ha lavare nivå.

Stråling frå høgspentliner
Ved nybygg og nye anlegg der magnetfelt vil bli over 0,4 µT, skal det vurderast å sette inn tiltak for å redusere strålingsnivået. Avstand frå næraste leidning skal følgje tabell utgitt i brosjyre frå Statens strålevern

Støy
I samband med utarbeiding av reguleringsplanar og søknadspliktige tiltak som grensar mot industriområde med støyande verksemder, fylkesvegar, riksvegar og andre støykjelder skal støyforhold vurderast. Støyforhold skal oppfylle Miljøverndepartementet si retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Avbøtande tiltak skal omtalast i reguleringsog byggesakene og innarbeidast i føresegnene til reguleringsplan

11.2.3 Krav om utforming og lokalisering av bygg og anlegg (PBL § 11-9 nr.5)

Estetikk
Ved utbygging skal det leggast vekt på estetisk utforming, tilpassing til landskap og terreng.

Universell utforming
Prinsippa om universell utforming skal leggast til grunn ved alle plansaker, ved planlegging og utbygging av publikumsretta bygg, alle kommunale bygg og offentlege eller felles private anlegg og uterom. Det skal greiast ut korleis desse omsyna er ivaretatt.

Energi
Bygg skal plasserast og utformast med omsyn til lokale klimatiske tilhøve for så lang råd er å redusere samla energibruk.

Renovasjon
Forslag til reguleringsplaner skal innehalde ein renovasjonsteknisk plan, som m.a. skal vise korleis oppsamling og innsamling av avfall er tenkt løyst i planområdet. Jf. forskrift om slam og hushaldsavfall for Ålesundsregionen.

11.2.4. Krav om rekkefølge (PBL § 11-9 nr.4)

- I område som er sett av til byggeformål kan utbygging ikkje skje før godkjente tekniske anlegg (f.eks. køyreveg, gang- og sykkelveg, avløp, avfall, kraft- og vassforsyning) er etablert og samfunnstenester (barnehage og skule) er dekt.
- For nye bustadområde skal nærleikeplass vere opparbeidd i samsvar med desse føresegnene før nye bustader blir tatt i bruk.
- For bustadområda B1, B10, B16 er det krav om bygging av gangveg langs hovudveg fram til områda, før dei kan takast i bruk til bustadområde
- For bustadområdet B1 er det krav om intern utbyggingsrekkefølgje: Nedre del av feltet skal byggast ut først, slik at den beste dyrkamarka i sør kan haldast i hevd lengst muleg.

11.2.5 Utbyggingsavtalar (PBL § 11-9 nr.2)
Det kan i alle større plan- og byggesaker utarbeidast utbyggingsavtaler mellom kommunen og utbyggjar for utbygging av teknisk infrastruktur (veg, parkering, vatn og avløp, avfall, energi) og grøn infrastruktur (uteareal, gang- og turveg).

11.3 BUSTADOMRÅDE

11.3.1. Grad av utnytting (PBL § 11-9 nr.5)
For bustadområde skal utnyttingsgrad i % BYA (inkl. biloppstillingsplass og garasje) og utbyggingshøgde fastsettast i reguleringsplan. Ved utrekning av utnytta areal skal Miljøverndepartementet sin rettleiar for grad av utnytting leggast til grunn.

11.3.2. Krav til uteareal (PBL § 11-9 nr.5)
Ved planlegging av bustadfelt skal det for kvar bueining settast av/medreknast min. 50 m2 til leikeplass og andre friområde. Uteopphaldsareal for den enkelte bueining kjem i tillegg. Leikeplassar og uteopphaldsareal skal ha tilfredsstillande støyforhold (maks. 55 dbA). Leikeplassane skal ha solrik plassering, vere skjerma mot forureining, trafikkfare og sterke elektromagnetiske felt. Areal brattare en 1:3 og areal for kvartalsleikeplassar og fellesleikeplassar smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med.

Nærleikeplass
Nærleikeplassar skal settast av i alle områder der det vert etablert 5 eller fleire bueiningar. Som hovudregel skal alle bueiningar innan gangavstand på ca. 50 meter ha nærleikeplass med storleik på ca. 200 m2. Maks. 20 bueiningar kan være felles om leikeplassen som minst skal ha sandkasse, benk og eit leikeapparat/noko fast dekke.

Områdeleikeplass
Områdeleikeplassar skal settast av i alle områder der det vert etablert 30 eller fleire bueiningar. Alle bueiningar skal innan gangavstand på 3-500 meter ha ein områdeleikeplass med storleik på 1000 - 1500 m2. Maks. 100 bueiningar kan være felles om leikeplassen som skal leggast til rette for varierte aktivitetar som til dømes balleik, aking, sykling og liknande.

Parkering
I reguleringsplan og i byggesaker skal det settast av plass for bilar på eigen grunn. Det skal opparbeidast 2 biloppstillingsplassar pr. bueining i bustadområde.

Avfall
Ved etablering av fleire bueiningar bør det leggast til rette for felles renovasjonsløysingar.

11.4. FRITIDSBYGG (PBL § 11-9)

Hytter
Utbygging av nye hytteområde >10 daa krev reguleringsplan, der utnyttingsgrad (BYA) og utbyggingshøgde er fastsett. Planen må syne tilfredsstillande biloppstillingsplass, anten vist i plankart for hytteområde eller ved grunneigaravtale viss plassering er utanfor planområdet. Ved detaljregulering skal det leggast vekt på estetikk i form og materialbruk. Bygningar skal tilpassast kulturlandskap og eksisterande miljø. For hytteområde skal det leggast til rette for avløps- og avfallsløysingar i samsvar med til ei kvar tid gjeldande regelverk.

Seterområda
I seterområda, der det er opna for fritidsbustader (BFR 14,16,17,18,21), skal planutvalet gjere vedtak i bygge- og delingssaker. Omsyn til kulturlandskap, eksisterande bygg, arealstorleik, byggehøgde og eksteriør skal vere med i vurderingane.

Rorbu
Rorbu er definert som fritidsbustad ved sjøen, eventuelt kombinert med naust, der til dømes 1.etasje er utforma som eit tradisjonelt naust og andre etasje er innreidd for overnatting og opphald. Det skal leggast vekt på allmenn tilgjenge for langs strandsona og det skal leggast til rette for avløps- og avfallsløysingar i samsvar med til ei kvar tid gjeldande regelverk.

Naust
Naust er definert som uthus for oppbevaring av mindre båtar, båtutstyr og fiskereiskap o.l. og er generelt bygg i ein etasje med bruksareal (BRA) maksimalt 40 m2. *Naustområde som kan vere aktuelle for naust >40 m2 kan behandlast som mindre reguleringsendring i etterkant av vedtatt kommuneplan etter nærare vurdering og høyringsprosess.* Ev. loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal og kan ikkje innreiast som overnattingsstad. Nausta skal ha saltak med mønehøgde maks. 5 meter frå golv. Naustbygga skal vere i tradisjonell stil med trekledning og enkel utforming utan arker, kvister og andre utkragingar, karnapp eller liknande fasadeelement. Plassering av naust skal ta omsyn til allmenne interesser som turvegar, grøntområde mm. Av omsyn til stormflo, skal naust skal plasserast min. på kote 2.

Særskilt for område BFR8
Byggegrense skal trekkast 10 meter sør for strandvegen.

Særskilt for område BFR15
Type fritidsbusetnad (naust, rorbuer el.l.) skal avgjerast gjennom detaljreguleringsplan.

11.5. OMRÅDE FOR NÆRING OG RÅSTOFFUTVINNING

Før nye nærings- og råstoffområde >10 daa blir tatt i bruk skal godkjent reguleringsplan ligge føre, med vurdering av verknad for miljø, landskap og ev. botnsediment (§ 11-9, pkt.1)

Mudring og dumping kan skje etter særskilt løyve frå Fylkesmannen, jf. forureiningsforskrifta § 22.6. Når sjøbotnen er forureina, er det nødvendig med løyve etter forureiningslova § 11 før utfylling kan starte opp.

11.6 - VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (PBL § 11-7 nr.2)

Avkjørsler frå riks- og fylkesvegar skal leggast, brukast og utformast i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande vegnormal og rammeplan for avkjørsler, utarbeidd av Statens vegvesen. Nye vegtraséar vist på arealdelen til kommuneplanen er retningsgivande. Detaljert linjeføring for samle-, tilkomst- og gangvegar skal avklarast i reguleringsplan.
Ved avkjøring direkte frå fylkesveg eller europaveg skal det ligge føre løyve til avkøyrsle frå Statens vegvesen. For kommunal veg skal det ligge føre avkøyrsleløyve frå kommunal vegmynde. For køyring på privat veg skal det ligge føre skriftleg vegrett.

Særskilt for S1

Vidare utbygging av Vik industriområde innafor S1 kan ikkje skje før det er bestemt kvar dei nye samferdselsanlegga skal plasserast. Dette gjeld ny E39 sørover mot Digernes, arm frå Vik til E136 Tresfjordbrua, kontrollstasjon og døgnkvileplass. Slik framtidig utbygging skal skje frå vest mot aust for å halde dyrka mark i hevd så lenge som muleg.

11.7 - BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7 nr.6)

Følgjande vilkår gjeld for nyetablering og utviding av hamner:
Båthamner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal vere utstyrt med oljeskillar. Dette vil redusere forureining frå land til sjø. Det skal leggast til rette for kjeldesortering av avfall i småbåthamner, og miljøfarleg avfall skal takast hand om på ein forsvarleg måte. Bryggeanlegg og bølgjebrytarar bør utformast og plasserast med tanke på å oppretthalde tilstrekkeleg vassgjennomstrøyming og unngå isdanning.

11.8 - OMSYNSSONER (PBL § 11-8)

Automatisk freda kulturminne (H730)

Det er ikkje tillate å setje i gang tiltak som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme kulturminna innafor desse områda, utan løyve til inngrep frå kulturminnemynda jf. kml §§ 3 og 8. Automatisk freda kulturminne som ligg innafor områda vist som utbyggingsområde (bygg og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur) skal, med tilstrekkeleg vernesone, jf. kml § 6, bevarast ved å bruke omsynssone kombinert med grøntområde/friområde e.l. i framtidig område-/detaljregulering. I verdifulle kulturmiljø kring utvalte automatisk freda kulturminne skal det førast ein streng dispensasjonspraksis og ein må ta omsyn til desse verdiane ved ev. reguleringsplanlegging. Områda har stort potensial for nye funn og det er viktig å opprette den visuelle opplevinga av landskapet som grunnlag for kunnskap og oppleving. Alle tiltak skal sendast til regional kulturminnemynde for uttale, inkludert maskinell hogst og større jordbrukstiltak.

Nedslagsfelt for drikkevatn (§ 11-8 pkt. a)

I nedslagsfelt for drikkevatn er ikkje tiltak som kan føre til forureining av vassforsyningssystemet tillate (Drikkevassforskrifta § 4).

Faresone for ras- og skredfare (§ 11-8 pkt. a)

I samband med byggetiltak i omsynssona for skred skal det gjerast eiga risikovurdering for å sikre trygg plassering av bygg. Kravet gjeld i samband med regulering av byggeområde, ved byggesaker innanfor LNF-spreidd busetting, og ved eventuelle dispensasjonssaker innanfor andre LNF-område. Ev. avbøtande tiltak skal gå fram av risikovurderinga.

Verneområder (§ 11-8 pkt. d)

Område verna etter naturvernlova:
Måslia naturreservat – verna i 1998, delar av Solnørvassdraget, Gjelstenvassdraget verna i 1993, Tresfjordøyra (elveos),

Stølsområde med krav om felles planlegging (§ 11-8 pkt. e)

For å sikre ei heilskapleg utvikling på stølar som særmerkte landskaps- og kulturhistoriske element, vert det sett krav om felles reguleringsplan før nye byggetiltak kan settast i verk i område av særskild verdi. Så langt gjeld kravet for Helset-/Krogsetstølane og Hoemsetra.

Område kor gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde (§ 11-8 pkt. f).
Oversikt over kva planar som framleis skal gjelde og kva planar som skal opphevast går fram av side 12-14. Reguleringsplanar som framleis skal gjelde er vist som omsynssoner.

12. RETNINGSLINER

12.1 - DISPENSASJONAR

Kommunen kan jf. PBL § 19-2, gi varig eller mellombels dispensasjon frå planen, men berre dersom omsynet til formåla i plan og føresegner ikkje vert sett vesentleg til side.
Sidan planen representerer ein gjennomtenkt heilskap, er det ikkje automatikk i å få dispensasjon. Likevel vil føresetnader endre seg over tid og gode, nye idear kome til. Dispensasjon krev grunngitt søknad og det må liggje føre overvekt av omsyn som talar for dispensasjon. Det skal også leggjast vekt på helse, miljø, tryggleik, tilgjenge og på statlege og regionale rammer og mål. Før ev. dispensasjon vert gitt, skal kommunen som hovudregel hente inn fråsegn frå regionale og statlege styresmakter som har interesse i området

12.2 – LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (PBL § 11-7 nr.5)

Innafor LNF-område skal det som hovudregel ikkje tillatast ny eller vesentleg utviding av bustad-, nærings- eller fritidsutbygging eller frådeling til slike formål. Forbodet gjeld ikkje utbygging som har direkte tilknyting til stadbunden næring. Planutvalet kan gje dispensasjon for å tillate slike formål når følgjande vilkår er oppfylte:

1. Tiltaket krev ikkje areal vurdert som mest verdifull dyrka jord
2. Tiltaket påverkar ikkje areal vurdert som verdifullt kulturlandskap
3. Tiltaket medfører ingen vesentlege ulemper for landbruket
4. Lokalisering av tiltaket er nær eksisterande busetting/infrastruktur
5. Nødvendig avkjørselsløyve og ev. nødvendig vegrett ligg føre
6. Avstand til strandlina min. 50 meter eller tiltaket ikkje er til hinder for ålmenta.
7. Fylkesmannen og fylkeskommunen har fått høve til å gje uttale.
8. Tiltaket har ikkje vesentleg negativ verknad for biologisk mangfald
9. Det ligg føre enkel ROS-analyse og eventuell avbøtande tiltak er skildra.

Vestnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 51/18
Adresse: Buktavegen 96
Utskriftsdato: 21.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



VESTNES KOMMUNE	Plan ID: 0127
Detaljreguleringplan for Buktavegen	
REGULERINGSBESTEMMELSER	Plan dato: 07.05.2014
	Dato sist rev.: 07.05.2014
	Dato vedtak: 23.10.2014

§ 1 – GENERELT

§ 1.1 Gyldighetsområde

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter.

§ 1.2 Andre lover og vedtekter

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl) og gjeldende bygningsvedtekter for Vestnes kommune.

§ 1.3 Unntak

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med disse.

Unntak fra plan og reguleringsbestemmelser kan, der særlige grunner taler for det, tillates av kommunen.

§ 2 – REGULERINGSFORMÅL

Arealene innenfor planens begrensningslinjer er regulert til følgende formål:

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl §12-5, nr 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1-4)

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5, nr 2)

- Kjøreveg (SK)
- Fortau (F)
- Annen veggrunn – grøntareal, offentlig (SVG)

§ 2.3 Grønnstruktur (pbl §12-5, nr 3)

- Friområde, offentlig (FRI)

§ 2. Hensynssoner (pbl §12-6)

- a.1) Sikringsoner. Frisikt (H140)
- C) Sone med særskilt hensyn. Bevaring kulturmiljø
-

§ 3 - FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensa langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Se ellers bestemmelser vedrørende frisiktsone (§7.1).

§ 3.2 Kommunaltekniske anlegg

Innenfor byggeområdene kan det oppføres tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Slike innretninger skal tilpasses stedets eksisterende bebyggelse med hensyn til form, farge og materialbruk, og planene skal godkjennes av kommunen.

§ 3.3 Støy

Miljøverndepartementets veileder for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn for fremtidig virksomhet.
Det er utarbeidet støysonekart som viser støysituasjonen etter gjennomføring av anlegget. Når det utarbeides byggeplan for tiltaket skal det utredes evt støydempende tiltak på fasader og skjerming av uteplass for boliger med utendørs støynivå over 65 dBA ved fasade.

§ 3.4 Universell utforming

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/ tilgjengelighet for alle.

§ 3.5 Automatisk fredede kulturminner

Dersom det ved tiltak i grunnen oppdages automatisk fredete kulturminner i tillegg til de som allerede er registrert, må arbeidene straks stanses og kulturvernmyndighetene i Møre og Romsdal fylkeskommune varsles i samsvar med § 8 i Lov om kulturminner av 1978.

§ 3.6 Kommunale normer og utbyggingsavtale

Offentlige trafikkområder og offentlige VA-anlegg innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med kommunale normer og retningslinjer vedtatt av Vestnes kommunestyre.

§ 4 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Veg (SV1)

Vegene skal opparbeides med linjeføring og bredde som går fram av plankartet og skal ha høyder og vertikalkurvatur som går fram av C-tegninger vedlagt reguleringsplanen +/- 1 m.
Hovedveg er regulert med kjørefeltbredde 5.00 m.

§ 5.2 Fortau (F)

Fortau skal opparbeides med bredde 3,00 på nordsiden av hovedveg. Fortauet skal asfalteres. Formål skal være offentlig.

§ 5.3 Annen veggrunn, grøntanlegg (SVG)

Annen veggrunn kan nyttes til andre formål som rabatter, lystekniske anlegg og andre infrastrukturanlegg.

Inkluderer nødvendig areal til vegskjæringer- og fyllinger samt støttemurer iht plantegning.

§ 5 – GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Generelt

Det er ikke anledning til å bygge kommunaltekniske anlegg eller oppføre annen type bygninger innenfor grønnstrukturområdene.

§ 6.2 Friområde, offentlig

Friområdet skal fungere som rekreasjons- og friareal for alle. Det tillates ikke at vegetasjon fjernes permanent, og områdene skal i størst mulig grad bevares mest mulig inntakt terreng- og vegetasjonsmessig.

§ 6 – HENSYNSSONER

§ 7.1 Frisiktsoner

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner/sikthindringer er ikke tillatt.
Høytstammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen dersom de ikke hindrer fri sikt.

Parkering kan ikke plasseres i frisiktsonene.

Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

§ 7 – REKKEFØLGEKRAV

§ 8.1 Infrastruktur

Hovedveg med sykkelfelt og fortau skal etableres i sin helhet og i hele områdets lengde.

Avkjørsler fra privateiendommene skal føres over fortau. Avkjørsler skal stå klare samtidig med ferdigstilling av veganlegget.

§ 8.2 Trafikksikkerhetstiltak

Planlagte trafikksikkerhetstiltak, så som lyssignal, skilting, sykkelfelt, humper m.m. må bygges parallelt med ferdigstillelse av hovedveg.

§ 8.3 Midlertidige rigg- og anleggsområder

Midlertidige rigg- og anleggsområder er areal som kan benyttes i forbindelse med vegbyggingen – herunder blant annet nødvendig areal for tilkomst, forskaling m.m. for å bygge nye støttemurer for utvidet veg. Areal regulert til midlertidig anleggsområde kan også benyttes til midlertidig massedeponi. Det kan anlegges midlertidige veger for avvikling av trafikk i bygge- og anleggsfasen.

Når områdene tas i bruk skal de sikres på forsvarlig måte.

I arealene kan det midlertidig lagres masser fra veganlegget og etableres brakkerigg og lagerområde for anleggsmaskiner og driftsutstyr med plassering til minst mulig ulempe for omkringliggende områder.

Innen 1 år etter avsluttet anlegg, skal områdene være avviklet, formet med gode terrengtilpassinger, planert og tilsådd.

Arealene er vist med underliggende arealbruk i tråd med gjeldende regulering eller i de tilfelle de ikke er regulert, arealplan. Det er ikke knyttet nye bestemmelser utover det som er gitt i gjeldende reguleringsplaner og arealplan for disse arealene.



Retur:
Nordvest Nett AS
Elling O. Wallbøes veg 12
6240 ØRSKOG

Saksnummer	2022966
Pinkode	204548
Dokumentdato	29.01.2026
Kontrolldato	30.03.2023
Målernummer	5706567271838265
Inspektør	Erlend A. Haddal
Nettkunde	RONNY AAS

RONNY AAS
Buktavegen 96
6390 VESTNES

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak
Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg, utført den 30.03.2023 i Buktavegen 96, 6390 VESTNES.

Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Saken er nå avsluttet.

Spørsmål kan rettes Johannes Huse på dle@nvn.no eller telefon 91 31 48 56 mellom 08:00 og 15:00. Eventuelt kan DLE kontaktes på tilsyn@nvn.no. Husk å oppgi saksnummer 2022966.

Med vennlig hilsen
Nordvest Nett AS

Johannes Huse
DLE ansvarlig

VÅTROMSDOKUMENTASJON

Opplysninger om prosjektet:

Kunde	Ronny Aas
Adresse	Buktavegen 96 - 6390 Vestnes
Telefoner	995 14 737
Utførte arbeider	Renovering bad loft og kjeller: snekker-membran-støping-flislegging
Utført i perioden	Bad loft 01.05.2012 – 01.06.2012 – Bad kjeller 15.03.2016- 15.05.2016
Overlevert dato	Bad loft: 01.06.2012 Bad kjeller: 15.05.2016

Opplysninger om utførende bedrifter :

Ansvar for	Bedrift	Faglig leder	
Våtromskoordinator	Protekton Bygg AS	Terje Ulvestad	
Tømrerarbeid	Protekton Bygg AS	Terje Ulvestad	
Membranarbeid	Protekton Bygg AS	Terje Ulvestad	
Betong/støpearbeid	Protekton Bygg AS	Terje Ulvestad	
Rørarbeid			
Ventilasjon	Protekton Bygg AS	Terje Ulvestad	
Elektroarbeid			
Flislegging	Protekton Bygg AS	Terje Ulvestad	

Alt av arbeid er utført i henold til.gjeldenede krav og forskrifter.

Sted/dato:

Vestnes 31/12 -2016

Protekton Bygg As

Terje Ulvestad

enova

Energiattest



Adresse **Buktavegen 96, 6390 VESTNES**	
Dato for energimerking **13.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270416**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **180707794**
Gårdsnummer **51**	Bruksnummer **18**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1950**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **173,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **173,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **283,89 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **273,25 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **47 273 kWh**

Buktavegen 96

Nabolaget Vestnes nord - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Helland barneskule (1-7 kl.) 282 elever, 16 klasser	6 min 3.4 km
Tomrefjord skule (1-10 kl.) 194 elever, 14 klasser	10 min 10 km
Helland ungdomsskule (8-10 kl.) 162 elever, 11 klasser	15 min 14.4 km
Gjermundnes vidaregåande skule 120 elever	10 min 8.8 km
Rauma videregående skole 300 elever	43 min 49.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vestnesbukta Linje 245	4 min 0.4 km
Molde Lufthavn, Årø	1 t 52 min

BARNEHAGER

Preg barnehager Vestnes (0-5 år) 40 barn	14 min 1.3 km
Helland barnehage (0-5 år) 120 barn	5 min 2.9 km
Vike motessoribarnehage (1-5 år) 34 barn	9 min 7.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vestnes	4 min
Coop Extra Vestnes	4 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Vestnes Brygge	4 min
Apotek 1 Vestnes	5 min
Vestnes Vinmonopol	5 min

SPORT

Vestnes idrettspark	3 min
Helland grusbane	4 min
Holokleros	18 min

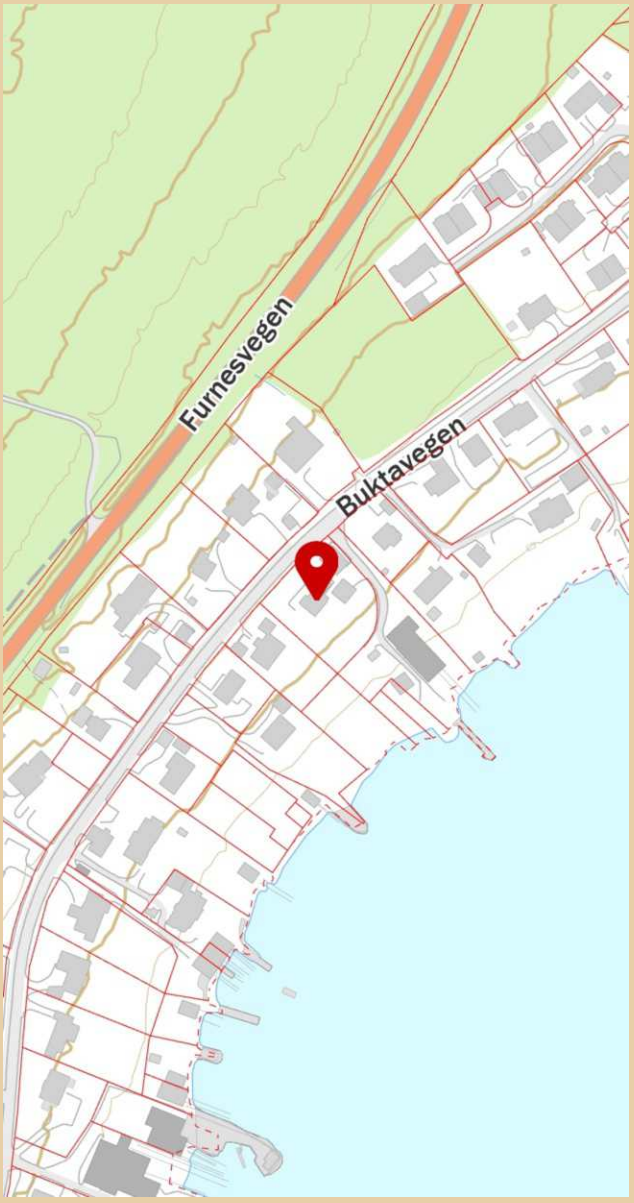
Gateparkering
Lett 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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:
Buktavegen 96, 6390 Vestnes
Gnr. 51, Bnr. 18, Vestnes kommune.

Oppdragsnummer:
313260023

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.
