

notar



VEVANG

Gjengstøvegen 131

Enebolig | BRA-i/BRA Total 142/192 kvm | 1 soverom

Totalpris kr. 3 402 490,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.





Velholdt enebolig med alt på en flate, garasje og stor, fint etablerte terrasser og utemiljø.

Innhold

Nøkkelinformasjon	6
Bilder	10
Ditt nye nabolag	18
Om eiendommen	21
Vedlegg	35
Budskjema	99

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Gjengstøvegen 131, 6494 VEVANG
Prisantydning	Kr 3 300 000,-
Omkostninger	Kr 102 490,-
Totalpris	Kr 3 402 490,-
BRA-i/BRA Total	142/192 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1973
Soverom	1
Etasje	1

Velkommen til Gjengstøvegen 131

Notar Molde v/Frank Fylling presenterer Gjengstøvegen 131! Velholdt og betydelig oppgradert enebolig med flott beliggenhet på Vevang. Gode solforhold og flott utsikt. Boligen er betydelig oppgradert i tiden fra 2008, med blant annet ny bordkledning, taktekking, innvendige overflater, rørpropp, elektrisk anlegg mm. Kjøkken og bad er også fornyet.

Inneholder entré, stue/kjøkken, bad, vaskerom, 3 soverom, 2 boder og hagestue. Garasje bygd i 2014, isolert og installert varmepumpe. Flotte utearealer med terrasseplatter, grillhytte, diverse beplantning og jacuzzi. Boligen har alle funksjoner på samme plan, har enkel adkomst og har følgelig livsløpstandard.

*2 av soverommene er ikke omsøkt.

Din megler



Frank Fylling

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

frank@notar.no
911 49 707

Frank Fylling er daglig leder, megler og partner hos Notar Molde. Han har over 23 års erfaring fra meglerbransjen, hvor de siste 15 årene er med base i Molde. Frank har solgt over 2000 eiendommer og har kompetanser innenfor bruktboliger, nybygg, landbruk, næringseiendom og salg av aksjeselskaper, og han er en av de mest omsettende meglerne i Notar Norge. Med Frank sitt store nettverk og meget gode lokalkunnskap vil du som selger få en engasjert og kunnskapsrik megler som gir god og trygg veiledning gjennom hele prosessen.

Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



















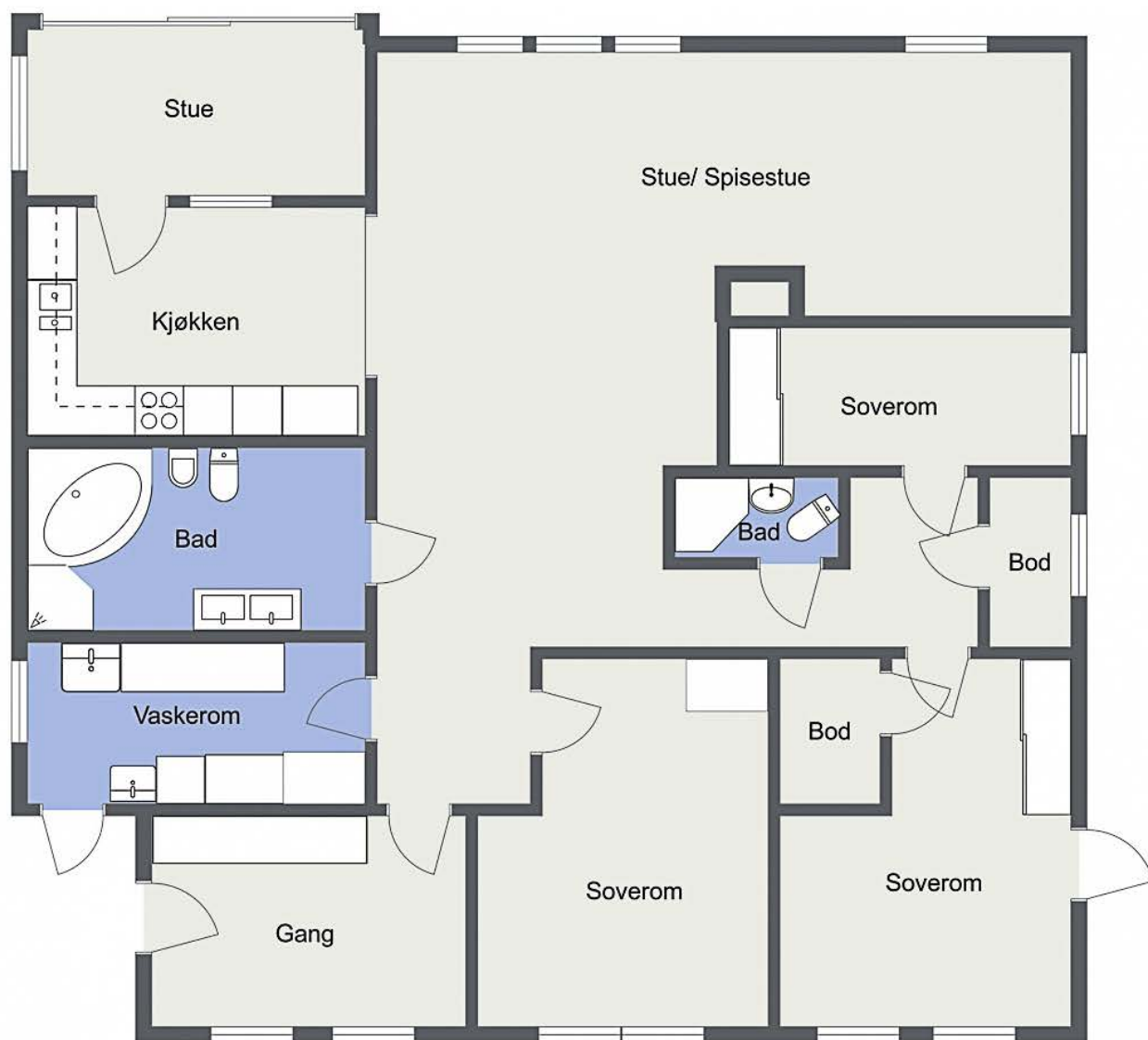
Bli kjent med ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen ligger idyllisk til på Vevang i Eide kommune like ved Atlanterhavsveien med flott utsikt over havet. Fra eiendommen er det kort vei til Vevang barneskole, Vevang barnehage og Coop Marked. Til Eide er det ca. 15 km, til Molde er det ca. 47 km og til Kristiansund er det ca. 40 km.

ADKOMST

Fra Eide kjører man i retning Vevang og Atlanterhavsveien. Etter Vevang sentrum, ta av til venstre mot Fv242/Gjengstøvegen like før Atlanterhavsveien kommer til syne. Ta til venstre opp i byggefeltet, hold til høyre, så får du boligen rett frem. Det vil bli skiltet med Notars visningsskilter ved fellesvisninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Gjengstøvegen 131

Om eiendommen



Eiendommen

Adresse

Gjengstøvegen 131, 6494 VEVANG

Oppdragsnummer

15-0210/26

Selger

Joakim Farstad

Matrikkel

Gårdsnummer 129, bruksnummer 110, , ideell andel 1/1.
i Hustadvika kommune.

Eieform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Energiklasse

E

Info energiklasse

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Tomt

Eiet tomt på 827 kvm.

Beskrivelse av tomt

Eiendommen er per i dag registrert med 827,3. I følge selger vil det bli foretatt en grensejustering, som vil øke eiendommen med ca. 60 kvm.

Takst

Tilstandsrapport datert 18.09.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

Byggeår

1973

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekkt med Decra/Powertekk takplater. Ifølge opplysninger i tidligere salgsoppgave og forrige selgers egenerklæring ble taktekking, undertak og deler av takkonstruksjonen etablert i perioden 2010–2012 i forbindelse med tilbygging av boligen. På hoveddelen er undertak av bordtro samt takstoler/sperrer i hovedsak fra byggeår. Taktekking er besiktiget fra taket og bakkenivå.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Renner og nedløp er utført i metall. Nedløpene er ført ned i rør i grunnen, men videre rørsystem og bortledning er ukjent.

Skorsteinen over tak er utført med heldekkende pipebeslag som gir værbeskyttelse mot nedbør og inntrengning av fukt. Skorsteinen er ført opp over tak med en høyde som er minimum 80 cm over mønenivå.

Det var ikke nedbør på befaringsdagen, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere funksjon eller eventuelle lekkasjer i renner og nedløp.

Takkonstruksjon/Loft: Taket er utført som saltak med trekonstruksjoner, synlige sperrer/takstoler og bordet/panelt undertak. Loftet er utført som kaldt loft over oppvarmede rom, med isolasjon i bjelkelaget mot underliggende etasje. Tilkost til loftet skjer via to loftsluker med nedfellbar stige. Takkonstruksjonen over tilbygget er tilknyttet eksisterende takkonstruksjon. Taksperrere for tilbygget er festet til eksisterende sperrer med franske treskruer. Det er registrert gjennomgående luftespalte mellom hoveddel og tilbygg, som bidrar til ventilering av konstruksjonen.

Det er ikke registrert tydelige tegn til aktive lekkasjer

eller fuktskader i de synlige delene av takkonstruksjonen ved befaringen. Enkelte deler av loftet er vanskelig tilgjengelige og kontrollen er derfor begrenset.

På kaldloftet er det ført ventilasjonskanal fra våtrom og/eller kjøkken. Deler av kanalføringen er uten tilfredsstillende isolasjon. Lufting av avløpsanlegget er ført opp mot takhatt, men avslutningen er ikke ført tilstrekkelig langt ut gjennom/opp i takhatten.

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende og stående trekledning. Det meste av bordkledning ble skiftet rundt 2010. Musesperre er ikke påvist montert.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Tilbygg mot sørøst er vinduene fabrikkert i 2007. PVC-vinduene i stue/kjøkken og hagestue er fabrikkert i 2011.

Ytterdører: Det er fabrikk malt hovedytterdør av nyere årgang med elektronisk kodelås. Hagestuen har foldedører i PVC fra 2011. Fra soverommet lengst mot øst er det utgang til terrasse via balkongdør i PVC fra da boligen ble tilbygget. Soverommet mot sør har utgang til samme terrasse via tofløyet balkongdør i malt tre i fra da boligen ble tilbygget.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Nordvest vendt veranda oppført i tre på ca. 35 kvm med utgang fra hagestue. Rekkverk av tre.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er krypkjeller med fjell/berg og jordgrunn under hoveddelen. Ukjent gulvkonstruksjon av tilbygget, ikke mulig for kontroll siden alt er skjult, kan også være trebjelkelag med stubbegulv eller støpt plate på mark. Trebjelkelag som etasjeskiller mot krypkjeller.

Det er målt ca 9 mm høydeforskjell på gulv i stuen på ca 2 m, 11 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 3 mm høydeforskjell på gulv i hoved soverommet på ca 2 m, 4 mm gjennom hele rommet.

Målingene er utført på tilfeldige steder og anses som representative stikkprøver. De registrerte målingene ligger innenfor hva som vurderes som normalt for konstruksjonstype, alder og bruk, og tilfredsstiller kravene i NS 3600 for å kunne gi TG1. Det bemerkes at

planhet kan overstige toleransekrav i enkelte leggeanvisninger for nyere gulvtyper, hvor krav ofte ligger i størrelsesorden 2–3 mm per 2 meter. Eventuelt behov for avretting ved legging av nye gulv må derfor påregnes, men dette anses som et forhold utenfor tilstandsanalysens mandat.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildsted er montert i stue i hovedetasje. Sotluke i krypkjeller.

Pipe, skorstein og ildsteder er ikke tilstandsvurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova, kun skorstein over tak. Kontroll og godkjenning av pipe og ildsteder er brann- og feiervesenets ansvarsområde. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen utover eventuelle synlige forhold av betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunnen er av fjell. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Fuktsikring og drenering: Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur i betongstein, fundamentert rett på fjell i stor grad.

Terrengforhold: Eiendommen ligger i forholdsvis flatt terreng. Overflatevann, herunder regn- og smeltevann, skal i størst mulig grad ledes bort fra bygningen ved infiltrasjon i terrenget. Det anbefales generelt fall bort fra grunnmur med ca. 1:50 over en avstand på rundt 3 meter.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Utvendige vann- og avløpsrør er ikke tilstandsvurdert i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Vurderingen er begrenset til registrering av synlige forhold, uten nærmere teknisk analyse. Synlig hovedavløp i krypkjeller er av betong.

TG2

Taktekking

Tilbygget har ikke tilstrekkelig helning på taket.

Takvinkelen på tilbygget er målt til ca. 4–5 grader. Dette er vesentlig lavere enn anbefalt/minste tillatte takvinkel for denne typen taktekkning, som normalt er ca. 10 grader. Taktekking er dermed benyttet på en takkonstruksjon med lavere fall enn det produktet er beregnet for. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Konsekvens/tiltak: For lav takvinkel gir økt risiko for at vann og smeltevann trenger inn under takplatene, særlig ved slagregn, snøsmelting og isdannelse. Løsningen kan medføre redusert sikkerhet mot lekkasjer og følgeskader i undertak og underliggende takkonstruksjon. Det bør foretas nærmere vurdering av takets oppbygning og tetthet av fagkyndig. Ombygging eller utskifting til en taktekkning som er egnet for aktuell takvinkel må påregnes dersom tilfredsstillende tetthet ikke kan dokumenteres. Det anbefales å vurdere tiltak for bedre avrenning eller utbedring av takkonstruksjonen for å redusere risiko for vanninntrenging. Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takkonstruksjon/Loft

Uisolert ventilasjonskanal i kaldt loft kan medføre kondensering på eller i kanalen når varm og fuktig inneluft føres gjennom kald sone. Det kan over tid gi fuktbelastning på omkringliggende trekonstruksjoner og isolasjon.

Lufting av avløpsanlegget avsluttes inne i/under takhatten og er ikke ført tilstrekkelig langt ut. Dette kan medføre at varm og fuktig luft kondenserer mot kalde flater i takkonstruksjonen og kan gi lokal fuktbelastning. Konsekvens/tiltak: Ventilasjonskanaler gjennom kaldt loft anbefales isolert og utført med damptett ytterlag for å redusere risikoen for kondens. Avløpsluften bør forlenges og avsluttes forskriftsmessig ut gjennom takhatten. Manglende utbedring kan over tid medføre kondens, fuktskader og følgeskader i takkonstruksjonen.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Konsekvens/tiltak: Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer. Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Hagestue

Det er registrert setninger/skjevheter i gulvkonstruksjonen. Gulvet har seget ca. 30 mm, vurdert å ha sammenheng med mangelfull/ustabil fundamentering av konstruksjonen. Flere av de nedfelte gulvspottene stikker samtidig vesentlig opp over gulvoverflaten og utgjør en snuble- og skaderisiko, med fare for kutt- og/eller støtskader på føtter. Konsekvens/tiltak: Fundamentering og bærende konstruksjon under hagestuen bør kontrolleres nærmere og rettes opp/stabiliseres slik at videre setninger begrenses. Oppretting av gulvet må påregnes. Gulvspottene bør senkes til plan med gulvoverflaten, skiftes eller fjernes slik at de ikke utgjør en personskaderisiko.

Krypkjeller

Det er registrert enkelte partier med våt/fuktig grunn i krypkjelleren. Det er utført fuktmåling i trevirke i etasjeskilleren, med målt fuktinnhold på opptil ca. 26 vektprosent. Dette er et forhøyet fuktnivå og innebærer økt risiko for utvikling av muggsopp og råteskader over tid. Det ble ikke påvist synlige råteskader ved befaringen.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren og undersøke årsaken til den våte grunnen. Aktuelle tiltak kan være forbedret drenering, fuktsikring av grunnen og vurdering av ventilasjonsforholdene. Konstruksjonen bør holdes under observasjon, og ved vedvarende høyt fuktnivå anbefales nærmere undersøkelse av fagkyndig.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Ifølge selger ble det fanget tre mus i musefeller på kaldloftet i 2024. Selger opplyser at det ikke er observert mus eller andre tegn til aktivitet etter dette. Musefellene har siden blitt kontrollert og etterfylt med åtte omtrent annenhver måned, uten at det er fanget flere mus. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å opprettholde jevnlig kontroll av kaldloftet og musefellene. Eventuelle åpninger og mulige adkomstpunkter for mus bør kontrolleres og tettes ved behov. Det er ikke opplyst om eller registrert pågående aktivitet, men tidligere forekomst viser at mus har hatt tilgang til konstruksjonen.

1. etasje - Vaskerom - Overflater gulv

Luke til krypkjeller er etablert i gulvet i vaskerommet og bryter dermed det vanntette sjiktet i gulvkonstruksjonen. Dette er en uheldig løsning i et våtrom, da tettesjiktet ikke er sammenhengende rundt

lukeåpningen. Ved eventuell vannlekkasje eller annen vannbelastning kan vann trenge ned i etasjeskiller/bjelkelag og videre til krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å vurdere en mer fuktsikker løsning for adkomst til krypkjelleren, slik at gulvets tettesjikt ivaretas bedre. Dagens plassering medfører økt risiko for fuktbelastning i omkringliggende trekonstruksjoner ved lekkasje eller større vannmengder. Risikoen for omfattende følgeskader vurderes noe redusert ved at deler av eventuelt lekkasjevann vil kunne ledes videre ned i krypkjelleren, men vann kan også trekke inn i bjelkelaget og medføre fukt- og råteskader over tid.

1. etasje - Bad - Overflater gulv

Det er registrert avvik ved fallforhold og høydeforskjell mot sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm fall innenfor 80 cm fra sluk, alternativt fall på hele gulvet med minimum fallforhold 1:100. Videre skal høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp tett membran ved dørterskel være minimum 25 mm. Forholdet medfører økt risiko for at vann ved lekkasje eller større vannpåvirkning kan renne ut i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utføre tiltak som sikrer at lekkasjevann og bruksvann ledes til sluk og ikke ut i tilstøtende rom. Det enkleste tiltaket vil være å kontrollere om det er tilstrekkelig høydeforskjell og tett membranoppkant ved dørterskel slik at nivåforskjellen økes til minimum 25 mm. Dersom det ikke er, så anbefales det at forholdet utbedres. Om ikke vil risikoen for vannskader på tiliggende konstruksjoner og rom være forhøyet ved eventuell lekkasje eller større vannbelastning på gulvet.

1. etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk

Påstrykningsmembran/smøremembran er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet. Konsekvensen er at membranen/tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Det anbefales årlig visuell kontroll.

1. etasje - Bad - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak: Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1. etasje - Bad nærmest kjøkken - Overflater, vegger og himling

Det er vindu med materialer som ikke er fuktbestandige plassert i våtsone. Tetteløsningen rundt vinduet er ukjent. I våtsoner skal det normalt benyttes vindu egnet for våtrom, eksempelvis PVC-vindu, med membran ført og tett tilsluttet vinduskarm, samt flislagte kanter rundt vinduet. Løsningen med vindu og eventuelle utforinger eller lister i tre i våtsone vurderes som et avvik fra gjeldende teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere dokumentert og forskriftsmessig tettelse egnet for våtrom. Dersom forholdet ikke utbedres, kan fukt trenge inn i konstruksjonen og medføre fuktskader på vindu og tilstøtende bygningsdeler over tid.

1. etasje - Bad nærmest kjøkken - Overflater gulv

Det er registrert avvik ved fallforhold og høydeforskjell mot sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm fall innenfor 80 cm fra sluk, alternativt fall på hele gulvet med minimum fallforhold 1:100. Videre skal høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp tett membran ved dørterskel være minimum 25 mm. Forholdet medfører økt risiko for at vann ved lekkasje eller større vannpåvirkning kan renne ut i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utføre tiltak som sikrer at lekkasjevann og bruksvann ledes til sluk og ikke ut i tilstøtende rom. Det enkleste tiltaket vil være å etablere tilstrekkelig høydeforskjell og tett membranoppkant ved dørterskel slik at nivåforskjellen økes til minimum 25 mm. Dersom forholdet ikke utbedres vil risikoen for vannskader på tiliggende konstruksjoner og rom være forhøyet ved eventuell lekkasje eller større vannbelastning på gulvet.

1. etasje - Bad nærmest kjøkken - Vanntett sjikt, membran og sluk

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Påstrykningsmembran/smøremembran er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak: Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

1. etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er ikke montert lekkasjedeteksjon under side by side kjøleskap som har fast vanntilkobling.

Konsekvens/tiltak: Manglende lekkasjedeteksjon under side by side kjøleskap innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon. Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

Innvendige vannledninger

Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen, men alderen på røropplegget av kobber tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

Konsekvens/tiltak: Eldre kobberrør kan over tid være mer utsatt for lekkasjer som følge av slitasje og materialtretthet. Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer og koblinger, samt å være oppmerksom på tegn til lekkasje. På sikt bør det påregnes oppgradering eller utskifting av deler av anlegget.

Innvendige avløpsrør

Det er registrert at det er skåret et hull i en avløpsledning som føres ned i grunnen. Bakgrunnen for inngrepet er ikke kjent. Det kan ikke utelukkes at hullet tidligere er benyttet i forbindelse med staking eller utbedring av et tilstoppet avløp. Det foreligger ingen dokumentasjon på hvorfor inngrepet er utført eller hvordan avløpsledningen eventuelt er reparert eller sikret.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere av autorisert rørlegger.

Avløpsledningen bør kontrolleres med tanke på tetthet,

funksjon og eventuell skade. Utettheter i avløpssystemet kan medføre lekkasje, luktproblemer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Varmtvannsbereder/tank

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak: Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Fuktsikring og drenering

Det er ut fra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering har begrenset effekt. Dette fremkommer gjennom synlig fukt i grunnen i krypkjeller. Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og har svekket funksjon. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser. Alderen tilsier at dreneringen i liten grad vil ivareta sin oppgave. Dette øker risikoen for fuktgjennomtrenging og kan gi skader. Det anbefales å legge tett dampspærre mot grunnen i alle rommene i krypkjeller.

Terrengforhold

Det er stedvis begrenset terrengfall bort fra grunnmuren. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og krypkjeller. Grunnforholdene består i stor grad av fjell, noe som begrenser muligheten for terrengjustering.

Konsekvens/tiltak: Forholdet bør holdes under oppsikt. Det anbefales å sikre best mulig bortledning av overflatevann fra bygningen og å følge med på eventuelle tegn til økt fuktbelastning i grunnmur og krypkjeller.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det mangler samsvarserklæring for elektriske arbeider utført etter 1. januar 1999. Dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen, og det har derfor ikke vært mulig å verifisere at arbeidene er utført av registrert elektroinstallatør eller i samsvar med gjeldende regelverk.

Konsekvens/tiltak: Uavklarte radonforhold kan

innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæringer og eventuell øvrig dokumentasjon fra forrige eier(e), utførende elektroinstallatør dersom dette er mulig. Det anbefales det å få utført en elkontroll av registrert elektroinstallatør. Manglende dokumentasjon er ikke ensbetydende med at det foreligger feil ved anlegget, men innebærer en usikkerhet knyttet til utførelsen og den elektriske sikkerheten.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Hadde mus på mørkloftet i 2024 men etter jeg satt ut musefeller og tok et par samme tida så ble det i orden. Har ikke sett noe siden

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Modernisering 2024: Luft-til-luft varmepumpe i boligen installert. Utførende: Ikke opplyst, dokumentasjon ikke forelagt. Kilde: Selger.

2014:

- Modernisering 2014: Garasje oppført. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Tilstandsrapport fra 2021.

2013:

- Vaskerommet er oppusset i 2013 ifølge forrige tilstandsrapport. Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og Tak-ess-plater i himling. Det er innredet med benkeskap med laminerte benkeplater og nedfelt skyllekum. Videre er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, vegghengt skyllekar, mekanisk avtrekk og tilluft. Fra rommet er det utgang til det fri. Det er også adkomst til loft via nedfellbar stige og adkomst til krypkjeller via luke i gulvet.

2011:

- Badet er oppusset i 2011 ifølge forrige tilstandsrapport. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og mdf-panel i himling med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med dobbel servant, gulvstående toalett, dusjvegger, bidéusj og boblebadekar. Det er mekanisk avtrekk og tilluft.
- Modernisering 2011: PVC-vinduer i stue/kjøkken og hagestue samt foldedører i hagestue. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Produksjonsmerking.

2010:

- Ca. 2010: Ett av badene antas oppusset omtrent samtidig med øvrige moderniseringer. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: takstmannens vurdering.
- Modernisering Ca. 2010: Det meste av utvendig bordkledning skiftet. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: tidligere opplysninger.

2008:

- Modernisering 2008: Tilbygg mot sør oppført. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: tidligere opplysninger.

2007:

- Modernisering 2007: Vinduer i tilbygg mot sørøst. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Produksjonsmerking.

- Ca. 2008–2013: Omfattende modernisering av boligen, herunder endringer i planløsning og rombruk, flytting av kjøkken og vaskerom, etablering av ekstra bad. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Godkjente tegninger, tidligere rapporter og dagens utførelse.
- Modernisering 2010–2012: Taktekking, undertak og deler av takkonstruksjonen etablert/fornytt i forbindelse med tilbygging. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Tidligere salgsoppgave og forrige selgers egenerklæring.
- Balkongen vist på tegningene er bygget om til hagestue med foldedører og inngår delvis i dagens kjøkken-/stueareal.
- Det er utført flere fasademessige endringer, herunder etablering og flytting av vinduer og dører samt oppføring av terrasser. Det er også oppført et mindre

tilbygg som benyttes som bod.

- Modernisering Nyere år: Hovedytterdør med elektronisk kodelås. Utførende/årstall: Ikke opplyst.
- Modernisering Nyere år: Deler av innkjørselen asfaltert og varmekabler etablert i gangsti mellom bolig og garasje. Utførende/årstall: Ikke opplyst. Kilde: Selger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger. Deler av eiendommen er også regulert til kjørevei og friområde.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Hustadvika kommune.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har luft-til-luft varmepumpe i stue og ildsted i stue. Gulvvarme på vaskerom, bad og bad nærmest kjøkken.

Parkeringsforhold

Det følger med garasje med bod. Garasjebygningen har et samlet bruksareal på ca. 50 kvm, fordelt på ca. 41,5 kvm garasje og ca. 9 kvm tilbygg/bod mot garasjen.

Garasjen er ifølge opplysninger oppført ca. i 2014. Garasjen har elektrisk garasjeport med portåpner. Det er innlagt elektrisk anlegg med eget fordelerskap, belysning og stikkontakter. Det er også installert luft-til-luft varmepumpe.

Deler av innkjørselen er oppgradert med nyere asfalt. Det er etablert flislagt gangsti mellom bolig og garasje, hvor det ifølge selger er lagt varmekabler.

Vei/Vann/Kloakk

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Privat vann fra Eide vassverk.

Adgang til utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger en ferdigattest for enebolig, datert 24.09.1973.

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at stemplet plantegning mottatt fra Hustadvika kommune avviker fra dagens innredning/bruk. Det er gjort vesentlige endringer på innredning. De tre soverommene mot vest er omgjort til kjøkken, bad og vaskerom. tidligere balkong er kledd igjen og omgjort til stue. Tidligere kjøkken er omgjort til soverom, samt tidligere vaskerom og bad-wc er omgjort til gang og wc. Tidligere bod er omgjort til soverom og tidligere disp/bod er omgjort til soverom.

Se tilstandsrapport og vedlagte tegninger for ytterligere informasjon.

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken, og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og/eller tilleggsdel så kan dette utløse søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærevegger, brannskille eller bærebjelker i boligen.

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at stemplet plantegning mottatt fra Hustadvika kommune avviker fra dagens fasade. Det er oppført tilbygg mot sør, mellom enebolig og garasjen. Videre er også det gjort flere tilbygg som ikke fremkommer av godkjente tegninger. Flere vinduer og dører er endret. Fasadeendringer er søknadspliktig.

Videre har meglerforetaket mottatt garasjetegninger, som ikke stemmer overens med oppført garasje. Da tegningene viser an annet utforming av garasjebygg.

Om godkjenning av fasaden og / eller bruksendring mangler, kan boligen da være i strid med gjeldende regler og bruken kan ansees som ulovlig. Reaksjoner fra bygningsmyndighetene kan iverksettes overfor hjemmelshaver, f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving / tilbakeføring m.v.. Dette gjelder uavhengig av om hjemmelshaver hadde kjennskap til manglende bruksendring. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Ytterligere undersøkelser og evt. søknad blir kjøpers ansvar.

Videre opplyses det om at det er kjøpt til tomteareal på ca. 60kvm. Tomtearealet er ikke oppmålt. Deler av garasjen, terrassen og uthuset er oppført utenfor eiendomsgrensen. Det foreligger tinglyst rettighet for garasjen på tilstøtende eiendom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.09.1973.

Verneklasse/SEFRAK

Det er registrert kulturminne på eiendommen - M-Kula.

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20.

Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Radonmåling

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklime og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre

radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Innhold

Entré, vaskerom, bad, stue/kjøkken, hagestue, bad nærmest kjøkken, 3 soverom* og 2 boder

Garasje med bod.

*2 av soverommene er ikke omsøkt.

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning av ukjent alder, trolig fra IKEA, med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er fliser over kjøkkenbenken. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, koketopp og oppvaskmaskin, samt frittstående side-by-side kjøleskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Badet er trolig fra rundt 2010. Det har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på veggene og MDF-panel i himlingen med innfelte spotlights. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger. Det er mekanisk avtrekk.

Bad nærmest kjøkken i 1. etasje:

Badet ble oppusset i 2011. Det har flislagt gulv med gulvvarme, fliser på veggene og MDF-panel i himlingen med innfelte spotlights. Rommet er innredet med baderomsinnredning med dobbel servant, gulvstående toalett, dusjvegger, bidédusj og boblebadekar. Det er mekanisk avtrekk og tilluft.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerommet ble oppusset i 2013. Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på veggene og Tak-ess-plater i himlingen. Det er innredet med benkeskap med laminerte benkeplater og nedfelt skyllekum, samt vegghengt skyllekar. Videre er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft.

Innvendige overflater:

Gulv: laminat og vinylbelegg.

Vegger: tapet og smartpanelplater.

Himling: MDF-panel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger av kobber og rør-i-rør. Stoppekran i kjelleren.
- Avløpsrør: Boligen har avløpsrør av plast fra ulike tidsepoker. Lufting av avløpsanlegget er ført ut og over tak. Staking og rengjøring kan utføres via sluk, vannlåser, toalett og øvrige tilgjengelige tilkoblingspunkter.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler og veggventiler.
- Varmesentral: Luft-til-luft-varmepumpe plassert i stue, installert i 2024.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2002, plassert i krypkjeller. Berederen er tilkoblet med stikkontakt.
- Elektrisk anlegg: Skjult anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i bod/tekniskrom.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Innbo og løsøre

Selger vil ta med seg kjøleskapet, så den er ikke inkludert i kjøpet. Vaskemaskin og tørketrommel inkluderer i kjøpet etter avtale med selger.

Arealer

BRA - i: 142 m²

BRA - e: 50 m²

BRA totalt: 192 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 142 m² Entré, vaskerom, bad, stue/kjøkken, hagestue, bad nærmest kjøkken, 3 soverom, 2 boder

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 50 m² Garasje, bod

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

Garasje med bod

Garasjebygningen har et samlet bruksareal på ca. 50 kvm, fordelt på ca. 41,5 kvm garasje og ca. 9 kvm tilbygg/bod mot garasjen. Garasjen er oppført inntil/ nært boligen, med innbyrdes avstand under 8 meter.

Det er ikke etablert tilfredsstillende brannskille mellom garasjebygningen og boligen. Når byggverk står med kort innbyrdes avstand, stilles det krav til brannbegrensende tiltak for å redusere risikoen for brannspredning mellom byggene. Det anbefales at forholdet vurderes nærmere av fagkyndig med hensyn til nødvendig brannmotstand og utførelse. Det må påregnes tiltak for å etablere tilfredsstillende brannskille mellom garasje og bolig. Manglende brannskille medfører økt risiko for rask brannspredning fra garasjebygget til bolig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Det foreligger ferdigattest for boligen, datert 24.09.1973.

Godkjente plantegninger mottatt fra Hustadvika kommune avviker vesentlig fra dagens innredning og bruk.

På godkjente tegninger er deler av tilbygget benevnt som «disp./bod» og «bod». Disse arealene benyttes i dag som soverom og inngår dermed som hoveddel. Kjøkken og vaskerom er flyttet til motsatt ende av boligen, i arealer som på godkjente tegninger er vist som soverom. Det er i tillegg etablert et ekstra bad. Balkongen vist på tegningene er bygget om til hagestue med foldedører og inngår delvis i dagens kjøkken-/ stueareal.

Det er dermed utført omfattende endringer i både planløsning, rombruk og fasader sammenlignet med godkjente tegninger.

Endring fra tilleggsdel til hoveddel, samt innbygging/ endring av balkong og fasader er søknadspliktige tiltak. Boligen er videre tilbygget langs sørfasaden som det foreligger tegning av, det er utført flere fasademessige

endringer, herunder etablering og flytting av vinduer og dører samt oppføring av terrasser. Det er også oppført et mindre tilbygg som benyttes som bod.

Det er ikke forelagt godkjente tegninger for garasjen, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere dagens utførelse opp mot godkjent løsning eller avklare om det er utført søknadspliktige endringer.

Det anbefales at dagens bruk og utførelse avklares nærmere med kommunen. Eventuell nødvendig søknad, bruksendring, godkjenning eller legalisering må påregnes.

Økonomi

Prisantydning

Kr. 3 300 000,-

Kommunale avgifter

Kr 16 378,- pr år 2025

Info kommunale avgifter

Avløp, feiing og renovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 3 974,- pr 2025

Vannavgift

Årlig kr 3 696,-

Vannavgift år: 2026

Info vannavgift

Eide Vassverk SA

Formuesverdi - Primær

Kr. 450 622,- som primærbolig for 2026

Informasjon om formueverdi

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

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

endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger

kr. 3 300 000,- (Prisantydning)

kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 82 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 102 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 402 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1579/129/110:

14.10.1972 - Dokumentnr: 303834 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1579 Gnr:129 Bnr:16

01.01.2020 - Dokumentnr: 507953 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1551 Gnr:119 Bnr:110

31.03.2026 - Dokumentnr: 361034 - Bestemmelse om bebyggelse
 Rettighet hefter i: Knr:1579 Gnr:129 Bnr:109
 Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
 Bestemmelse om plassering av garasje

Grunnboksdato

18.09.2026

Forsikringsselskap

Varig forsikring

Diverse opplysninger

Diverse

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Legalpant

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

Overtagelse

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert

18.09.2026

Ansvarlig meglerforetak

Romsdal Eiendomsmegling AS
 Fannestrandvegen 49 B, 6415 MOLDE. TLF. 71 20 04 00

Megler

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
 Epost: frank@notar.no

Meglers Vederlag

Prosentprovisjon med 2.00% av kjøpesum (inkl. mva.)		
Salgsgaranti	kr.	5 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	17 500,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,- (inkl. mva.)
Stor markeds pakke	kr.	24 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 900,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl.

§ 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmeidleren før budet legges inn.

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern>

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeidlerer er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmeidler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meidler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meidler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmeidler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må meidler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.

La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. Si ifra til oss

Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. Få finansieringen på plass

Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. Bli kjent med boligen

Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. By på boligen

Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Gjengstøvegen 131

Vedlegg



Plantegning dagens innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Ferdigattest
Kommunale opplysninger
Grunnkart
Matrikkelrapport
Kartutsnitt m/situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Reguleringsbestemmelser
Energiattest

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0210/26	
Selger 1 navn	
Joakim Farstad	
Gateadresse	
Gjengstøvegen 131	
Poststed	Postnr
VEVANG	6494
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?	
Ar	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Varig forsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 15-0210/26

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

Initialer selger: JF

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 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
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 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

Document reference: 15-0210/26

Initialer selger: JF

2

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

25 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: 15-0210/26

Tilleggs kommentar

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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/en næringsseidendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 15-0210/26

Initialer selger: JF

4

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joakim Farstad	b9f4cf3ab6dbe403aaec0 69456bed81388da8876	16.09.2026 11:26:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0210/26

- 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>



Tilstandsrapport



Enebolig



Gjengstøvegen 131 , 6494 VEVANG



HUSTADVIKA kommune



gnr. 129, bnr. 110

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 16.09.2026

Rapportdato: 18.09.2026

Oppdragsnr.: 21039-2529

Eiendomsverdi ref nr: VT2663

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



RIKSFJORD
TAKSERING AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk Takst og følger forbundets krav til autorisasjon, etterutdanning og etiske retningslinjer. Selskapet er også tilknyttet NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon – som stiller krav til faglig kvalitet og profesjonell yrkesutøvelse. Foretaket drives av takstingeniør Hans Fredrik Riksfjord, som har over 15 års erfaring fra byggebransjen. Han har fagbrev som tømrer, mesterbrev og utdanning som byggingeniør fra teknisk fagskole i Førde, samt sertifisering som takstingeniør gjennom Norsk Takst. Kombinasjonen av solid håndverksbakgrunn og teknisk utdanning gir et godt fundament for grundige, objektive og faglig forankrede vurderinger. Riksfjord Taksering har utarbeidet et betydelig antall tilstandsrapporter og gjennomfører oppdrag med høy faglig kvalitet, nøyaktighet og integritet. Målet er å være en foretrukket aktør innen taksering og byggfaglige tjenester, med tydelig fokus på kvalitet, tilgjengelighet og god dialog.



Rapportansvarlig

Hans F. Riksfjord

Hans Fredrik Riksfjord
Uavhengig Takstingeniør
post@riksfjordtaksering.no
934 48 883



Gjengstøvegen 131 , 6494 VEVANG
Gnr 129 - Bnr 110
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Gjengstøvegen 131 , 6494 VEVANG
Gnr 129 - Bnr 110
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN



Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte

Enebolig oppført i 1973, senere tilbygget og vesentlig modernisert. Boligen er fundamentert med grunnmur av betongstein, i stor grad direkte på fjell, med krypkjeller under deler av boligen. Etasjeskiller er hovedsakelig utført som trebjelkelag. Yttervegger er oppført som isolerte bindingsverkskonstruksjoner i tre med liggende og stående trekledning. Det meste av utvendig bordkledning er opplyst skiftet omkring 2010. Taket er utført som saltak i trekonstruksjoner med sperrer/takstoler og bordet/panel undertak. Over oppvarmede rom er det kaldt loft med isolasjon i bjelkelaget. Tilbyggets takkonstruksjon er sammenkoblet med eksisterende takkonstruksjon. Taket er tekkt med Decra/Powertekk takplater. Taktekkning, undertak og deler av takkonstruksjonen er ifølge tidligere salgsoppgave og forrige eiers egenerklæring etablert i perioden 2010–2012. Vinduer består av ulike årganger, blant annet vinduer fra 2007 i tilbygg og PVC-vinduer fra 2011 i stue/kjøkken og hagestue. Hovedytterdør er av nyere årgang med elektronisk kodelås. Tidligere balkong er bygget om til hagestue med foldedører i PVC fra 2011. Boligen har treterrasser/verandaer på flere sider.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig oppført i bindingsverk med liggende og stående trekledning. Saltak med trekonstruksjoner og Decra/Powertekk taktekkning. Renner og nedløp er utført i metall. Boligen har vinduer og ytterdører fra ulike årganger, hvor flere vinduer og foldedører er fra perioden omkring 2007–2011. Tidligere balkong er bygget om til hagestue. Det er etablert veranda mot nordvest og markterasse mot sørøst.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er innredet over ett plan og har entré, stue/kjøkken, hagestue, tre soverom, to bad, vaskerom og boder. Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av laminat og vinylbelegg, mens vegger hovedsakelig har tapet og smartpanel. Himlinger er i hovedsak utført med MDF-panel og øvrige plateprodukter. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Boligen har Leca-/lettklinkerskorstein med ildsted i stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har to bad og separat vaskerom. Vaskerommet er oppusset i 2013 og har vinylbelegg med gulvvarme, våtromsplater på vegger og Tak-ess-plater i himling. Rommet har benkeinnredning med skyllekum, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt mekanisk avtrekk og tilluft.

Det ene badet er trolig fra omkring 2010 og har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater, MDF-panel i himling, servantinnredning, toalett og dusjløsning. Badet nærmest kjøkken ble oppusset i 2011 og har flislagte gulv og vegger, gulvvarme, servantinnredning med dobbel servant, toalett, dusjvegger, bidédusj og boblebadekar.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er integrert i stue-/oppholdsarealet. Innredningen er av nyere årgang og antas å være fra IKEA, med profilerte fronter og

laminert benkeplate. Kjøkkenet har integrert stekeovn, mikrobølgeovn, koketopp og oppvaskmaskin samt frittstående side-by-side kjøleskap. Det er fliser over kjøkkenbenken og kjøkkenventilator med avtrekk til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger av kobber og rør-i-rør fra ulike tidsepoker og avløpsrør hovedsakelig av plast. Lufthing av avløpsanlegget er ført over tak. Ventilasjon består hovedsakelig av naturlig ventilasjon via vindus- og veggventiler, supplert med mekanisk avtrekk på våtrom. Det er luft-til-luft varmepumpe i stue, installert i 2024.

Varmtvannsbereder er på ca. 200 liter og plassert i krypkjeller.

Elektrisk anlegg er utført som skjult anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger på Gjengstø/Vevang i Hustadvika kommune og har utsikt mot storhavet. Tomten er opparbeidet med gressplen, beplantning, flere uteplasser og innkjørsel. Eiendommen har privat vegadkomst, privat vannforsyning og offentlig avløp via private stikkledninger. Byggegrunnen består i stor grad av fjell. Det er etablert flislagt gangsti mellom bolig og garasje, hvor det ifølge selger er lagt varmekabler, og deler av innkjørselen har nyere asfalt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Gjengstøvegen 131 , 6494 VEVANG
Gnr 129 - Bnr 110
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger ferdigattest for boligen, datert 24.09.1973. Godkjente plantegninger mottatt fra Hustadvika kommune avviker vesentlig fra dagens innredning og bruk.

På godkjente tegninger er deler av tilbygget benevnt som «disp./bod» og «bod». Disse arealene benyttes i dag som soverom og inngår dermed som hoveddel. Kjøkken og vaskerom er flyttet til motsatt ende av boligen, i arealer som på godkjente tegninger er vist som soverom. Det er i tillegg etablert et ekstra bad. Balkongen vist på tegningene er bygget om til hagestue med foldedører og inngår delvis i dagens kjøkken-/stueareal.

Det er dermed utført omfattende endringer i både planløsning, rombruk og fasader sammenlignet med godkjente tegninger. Endring fra tilleggsdel til hoveddel, samt innbygging/endring av balkong og fasader er søknadspliktige tiltak.

Boligen er videre tilbygget langs sørfasaden som det foreligger tegning av, det er utført flere fasademessige endringer, herunder etablering og flytting av vinduer og dører samt oppføring av terrasser. Det er også oppført et mindre tilbygg som benyttes som bod.

Det er ikke forelagt godkjente tegninger for garasjen, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere dagens utførelse opp mot godkjent løsning eller avklare om det er utført søknadspliktige endringer.

Det anbefales at dagens bruk og utførelse avklares nærmere med kommunen. Eventuell nødvendig søknad, bruksendring, godkjenning eller legalisering må påregnes.

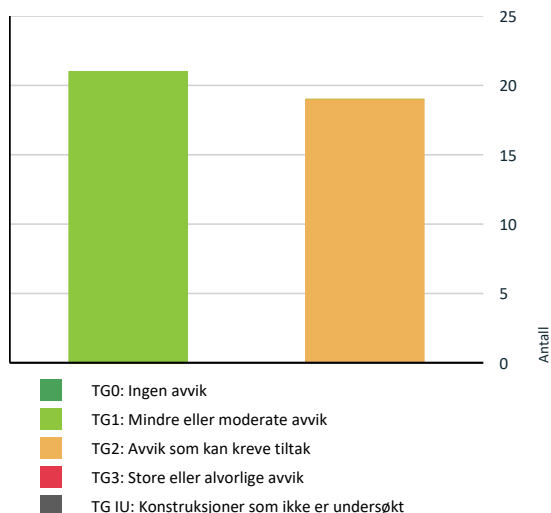
Gjengstøvegen 131, 6494 VEVANG
Gnr 129 - Bnr 110
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Hagestue [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Skadedyr og fuktrevende insekter [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad nærmest kjøkken > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad nærmest kjøkken > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad nærmest kjøkken > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det mangler samsvarserklæring for elektriske arbeider utført etter 1. januar 1999. Dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen, og det har derfor ikke vært mulig å verifisere at arbeidene er utført av registrert elektroinstallatør eller i samsvar med gjeldende regelverk.

Gjengstøvegen 131 , 6494 VEVANG
Gnr 129 - Bnr 110
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN



Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
1973

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi. Tilbygg i 2008 mot sør. Senere oppført terrassestue på opprinnelig balkong. Modernisering 2008-2013

Anvendelse

Standard

Boligen holder gjennomgående normal til god standard sett i forhold til alder, med flere omfattende moderniseringer og tilbygg utført hovedsakelig i perioden ca. 2008–2013. Planløsningen er vesentlig endret fra opprinnelig utførelse, med blant annet flytting av kjøkken og vaskerom, etablering av ekstra bad, omdisponering av tidligere bodarealer til soverom og innbygging av tidligere balkong til hagestue.

Vedlikehold

Boligen er gjennom årene betydelig oppgradert og modernisert, særlig i perioden fra ca. 2008 til 2013. Taktekking, deler av takkonstruksjonen, utvendig kledning, vinduer, våtrom, planløsning, hagestue og tilbygg er helt eller delvis fornyet i denne perioden. Senere er det blant annet installert ny varmepumpe i 2024.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	2007: Vinduer i tilbygg mot sørøst. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Produksjonsmerking.
Modernisering	2008: Tilbygg mot sør oppført. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: tidligere opplysninger.
Modernisering	Ca. 2010: Det meste av utvendig bordkledning skiftet. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: tidligere opplysninger.
Modernisering	Ca. 2010: Ett av badene antas oppusset omtrent samtidig med øvrige moderniseringer. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: takstmannens vurdering.
Modernisering	2010–2012: Taktekking, undertak og deler av takkonstruksjonen etablert/fornytt i forbindelse med tilbygging. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Tidligere salgsoppgave og forrige selgers egenerklæring.
Modernisering	2011: Bad nærmest kjøkken oppusset. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Tidligere tilstandsrapport.
Modernisering	2011: PVC-vinduer i stue/kjøkken og hagestue samt foldedører i hagestue. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Produksjonsmerking.
Modernisering	2013: Vaskerom oppusset. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Tidligere tilstandsrapport.
Modernisering	Ca. 2008–2013: Omfattende modernisering av boligen, herunder endringer i planløsning og rombruk, flytting av kjøkken og vaskerom, etablering av ekstra bad og innbygging av tidligere balkong til hagestue. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Godkjente tegninger, tidligere rapporter og dagens utførelse.
Modernisering	2014: Garasje oppført. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Tilstandsrapport fra 2021.
Modernisering	2024: Luft-til-luft varmepumpe i boligen installert. Utførende: Ikke opplyst, dokumentasjon ikke forelagt. Kilde: Selger.
Modernisering	Nyere år: Hovedytterdør med elektronisk kodelås. Utførende/årstall: Ikke opplyst.
Modernisering	Nyere år: Deler av innkjørselen asfaltert og varmekabler etablert i gangsti mellom bolig og garasje. Utførende/årstall: Ikke opplyst. Kilde: Selger.

UTVENDIG

Gjengstøvegen 131, 6494 VEVANG
Gnr 129 - Bnr 110
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN



Tilstandsrapport

TG 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med Decra/Powertekk takplater. Ifølge opplysninger i tidligere salgsoppgave og forrige selgers egenerklæring ble taktekkning, undertak og deler av takkonstruksjonen etablert i perioden 2010–2012 i forbindelse med tilbygging av boligen. På hoveddelen er undertak av bordtro samt takstoler/sperrer i hovedsak fra byggeår. Taktekkning er besiktiget fra taket og bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Tilbygget har ikke tilstrekkelig helning på taket. Takvinkelen på tilbygget er målt til ca. 4–5 grader. Dette er vesentlig lavere enn anbefalt/minste tillatte takvinkel for denne typen taktekkning, som normalt er ca. 10 grader. Taktekkning er dermed benyttet på en takkonstruksjon med lavere fall enn det produktet er beregnet for.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- For lav takvinkel gir økt risiko for at vann og smeltevann trenger inn under takplatene, særlig ved slagregn, snøsmelting og isdannelse. Løsningen kan medføre redusert sikkerhet mot lekkasjer og følgeskader i undertak og underliggende takkonstruksjon. Det bør foretas nærmere vurdering av takets oppbygning og tetthet av fagkyndig. Ombygging eller utskifting til en taktekkning som er egnet for aktuell takvinkel må påregnes dersom tilfredsstillende tetthet ikke kan dokumenteres.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.



Noen bøyd takplater, lite omfang.



Oversiktsbilde.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp er utført i metall. Nedløpene er ført ned i rør i grunnen, men videre rørsystem og bortledning er ukjent.

Skorsteinen over tak er utført med heldekkende pipebeslag som gir værbeskyttelse mot nedbør og inntrengning av fukt. Skorsteinen er ført opp over tak med en høyde som er minimum 80 cm over mønenivå.

Det var ikke nedbør på befaringsdagen, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere funksjon eller eventuelle lekkasjer i renner og nedløp.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Taket er utført som saltak med trekonstruksjoner, synlige sperrer/takstoler og bordet/panelt undertak. Loftet er utført som kaldt loft over oppvarmede rom, med isolasjon i bjelkelaget mot underliggende etasje. Tilkomm til loftet skjer via to loftsluker med nedfellbar stige. Takkonstruksjonen over tilbygget er tilknyttet eksisterende takkonstruksjon. Taksperrene for tilbygget er festet til eksisterende sperrer med franske treskruer. Det er registrert gjennomgående luftespalte mellom hoveddel og tilbygg, som bidrar til ventilering av konstruksjonen.

Det er ikke registrert tydelige tegn til aktive lekkasjer eller fuktskader i de synlige delene av takkonstruksjonen ved befaringen. Enkelte deler av loftet er vanskelig tilgjengelige og kontrollen er derfor begrenset.

På kaldloftet er det ført ventilasjonskanal fra våtrom og/eller kjøkken. Deler av kanalføringen er uten tilfredsstillende isolasjon. Lufting av avløpsanlegget er ført opp mot takhatt, men avslutningen er ikke ført tilstrekkelig langt ut gjennom/opp i takhatten.

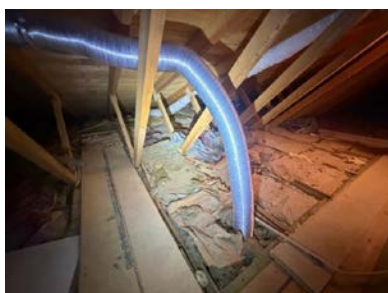
Vurdering av avvik:

- Uisolert ventilasjonskanal i kaldt loft kan medføre kondensering på eller i kanalen når varm og fuktig inneluft føres gjennom kald sone. Det kan over tid gi fuktbelastning på omkringliggende trekonstruksjoner og isolasjon.

Lufting av avløpsanlegget avsluttes inne i/under takhatten og er ikke ført tilstrekkelig langt ut. Dette kan medføre at varm og fuktig luft kondenserer mot kalde flater i takkonstruksjonen og kan gi lokal fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

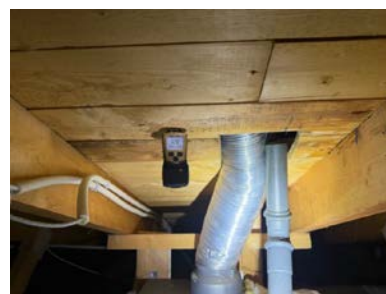
- Ventilasjonskanaler gjennom kaldt loft anbefales isolert og utført med dampnett ytterlag for å redusere risikoen for kondens. Avløpsluften bør forlenges og avsluttes forskriftsmessig ut gjennom takhatten. Manglende utbedring kan over tid medføre kondens, fuktskader og følgeskader i takkonstruksjonen.



Isolert ventilasjonskanal.



Oversiktsbilde.



Fuktmåling, ikke utslag på fukt.

Lufting av kloakk bør føres lengre ut i takhatten for å unngå kondens.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende og stående trekledning. Det meste av bordkledning ble skiftet rundt 2010. Musesperre er ikke påvist montert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Tilbygg mot sørøst er vinduene fabrikkert i 2007. PVC-vinduene i stue/kjøkken og hagestue er fabrikkert i 2011.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er fabrikk malt hovedytterdør av nyere årgang med elektronisk kodelås. Hagestuen har foldedører i PVC fra 2011. Fra soverommet lengst mot øst er det utgang til terrasse via balkongdør i PVC fra da boligen ble tilbygget. Soverommet mot sør har utgang til samme terrasse via tofløyet balkongdør i malt tre i fra da boligen ble tilbygget.

Gjengstøvegen 131, 6494 VEVANG
Gnr 129 - Bnr 110
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN



Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Nordvest vendt veranda oppført i tre på ca. 35 kvm med utgang fra hagestue. Rekkverk av tre.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Sørøstvendt markterrasse oppført i trekonstruksjon, med samlet areal på ca. 32 m². Terrassen har utgang fra to av soverommene og er utstyrt med rekkverk av PVC.

Mellom boligen og garasjen er det etablert en flislagt gangsti på ca. 9 m². Ifølge opplysninger fra selger er det lagt varmekabler i gangstien.

TG 2 Hagestue

Beskrivelse

Tidligere balkong er bygget om og innredet som hagestue med adkomst fra kjøkken-/stueområdet. Hagestuen har foldedører mot veranda. Gulvet er belagt med vinylbelegg og har nedfelte gulvspotter. Konstruksjonen er oppført over terreng med trebjelkelag som er fundamentert på søyler/punktfundamenter.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert setninger/skjevheter i gulvkonstruksjonen. Gulvet har seget ca. 30 mm, vurdert å ha sammenheng med mangelfull/ustabil fundamentering av konstruksjonen. Flere av de nedfelte gulvspottene stikker samtidig vesentlig opp over gulvoverflaten og utgjør en snuble- og skaderisiko, med fare for kutt- og/eller støtskader på føtter.

Konsekvens/tiltak

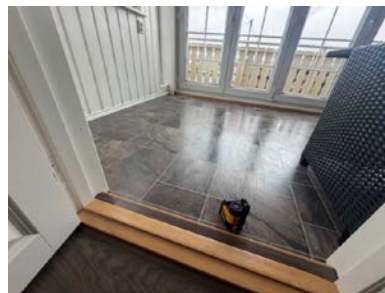
- Fundamentering og bærende konstruksjon under hagestuen bør kontrolleres nærmere og rettes opp/stabiliseres slik at videre setninger begrenses. Oppretting av gulvet må påregnes. Gulvspottene bør senkes til plan med gulvoverflaten, skiftes eller fjernes slik at de ikke utgjør en personsikaderisiko.



Fundamentering som har seget.



Spotlights som er høyere en gulvet, fare for personskade.



Setninger i gulvet.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av laminat og vinylbelegg.

Det er flere steder registrert åpninger i skjøtene i laminatgulvene. Forholdet er merkbart ved normal gange gjennom boligen. Årsaken er ikke nærmere dokumentert, men kan skyldes skadde låseskjøter etter montering og/eller bevegelser som følge av mindre skjevheter i underlaget. Skjøtene bør undersøkes nærmere. Lokale reparasjoner eller utskifting kan være nødvendig. Dersom årsaken skyldes ujevnt eller bevegelig underlag, må dette utbedres før eventuell omlegging av gulvet.

Gulvoverflatene er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tapet og smart panel plater på veggene, det er mdf-panel i himlingen.

Vegg og himlinger er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er krypkjeller med fjell/berg og jordgrunn under hoveddelen. Ukjent gulvkonstruksjon av tilbygget, ikke mulig for kontroll siden alt er skjult, kan også være trebjelkelag med stubbegulv eller støpt plate på mark. Trebjelkelag som etasjeskiller mot krypkjeller.

Det er målt ca 9 mm høydeforskjell på gulv i stuen på ca 2 m, 11 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 3 mm høydeforskjell på gulv i hoved soverommet på ca 2 m, 4 mm gjennom hele rommet.

Målingene er utført på tilfeldige steder og anses som representative stikkprøver. De registrerte målingene ligger innenfor hva som vurderes som normalt for konstruksjonstype, alder og bruk, og tilfredsstiller kravene i NS 3600 for å kunne gi TG1. Det bemerkes at planhet kan overstige toleransekrav i enkelte leggeanvisninger for nyere gulvtyper, hvor krav ofte ligger i størrelsesorden 2–3 mm per 2 meter. Eventuelt behov for avretting ved legging av nye gulv må derfor påregnes, men dette anses som et forhold utenfor tilstandsanalysens mandat.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildsted er montert i stue i hovedetasje. Sotluke i krypkjeller.

Pipe, skorstein og ildsteder er ikke tilstandsvurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova, kun skorstein over tak. Kontroll og godkjenning av pipe og ildsteder er brann- og feiervesenets ansvarsområde. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen utover eventuelle synlige forhold av betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under etasjeskiller av trebjelkelag. Krypkjellere regnes generelt som en risikokonstruksjon, da slike konstruksjoner ofte kan være utsatt for fukt-, sopp- og råteskader. Vanlige årsaker er blant annet begrenset ventilasjon og fukttransport fra grunnen.

Vurdering av avvik:

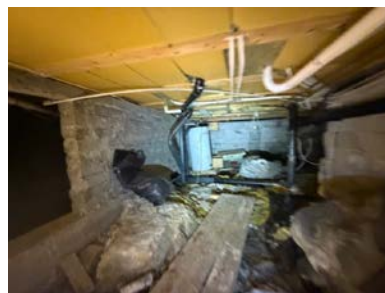
- Det er registrert enkelte partier med våt/fuktig grunn i krypkjelleren. Det er utført fuktmåling i trevirke i etasjeskilleren, med målt fukttinnhold på opptil ca. 26 vektprosent. Dette er et forhøyet fuktnivå og innebærer økt risiko for utvikling av muggsopp og råteskader over tid. Det ble ikke påvist synlige råteskader ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren og undersøke årsaken til den våte grunnen. Aktuelle tiltak kan være forbedret drenering, fuktsikring av grunnen og vurdering av ventilasjonsforholdene. Konstruksjonen bør holdes under observasjon, og ved vedvarende høyt fuktnivå anbefales nærmere undersøkelse av fagkyndig.



26,4 vektprosent.



Oversiktsbilde.



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ifølge selger ble det fanget tre mus i musefeller på kaldloftet i 2024. Selger opplyser at det ikke er observert mus eller andre tegn til aktivitet etter dette. Musefellene har siden blitt kontrollert og etterfylt med åte omtrent annenhver måned, uten at det er fanget flere mus.

Vurdering av avvik:

- Ifølge selger ble det fanget tre mus i musefeller på kaldloftet i 2024. Selger opplyser at det ikke er observert mus eller andre tegn til aktivitet etter dette. Musefellene har siden blitt kontrollert og etterfylt med åte omtrent annenhver måned, uten at det er fanget flere mus.

Gjengstøvegen 131, 6494 VEVANG
Gnr 129 - Bnr 110
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å opprettholde jevnlig kontroll av kaldloftet og musefellene. Eventuelle åpninger og mulige adkomstpunkter for mus bør kontrolleres og tettes ved behov. Det er ikke opplyst om eller registrert pågående aktivitet, men tidligere forekomst viser at mus har hatt tilgang til konstruksjonen.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er oppusset i 2013 ifølge forrige tilstandsrapport. Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og Tak-ess-plater i himling. Det er innredet med benkeskap med laminerte benkeplater og nedfelt skyllekum. Videre er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, vegghegt skyllekar, mekanisk avtrekk og tilluft. Fra rommet er det utgang til det fri. Det er også adkomst til loft via nedfellbar stige og adkomst til krypkjeller via luke i gulvet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er våtromsplater på veggene, tak-ess plater i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Det er målt over 25 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist. Gulvet har ca 10 mm fall. Fall/høydeforskjell i henhold til krav for vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Luke til krypkjeller er etablert i gulvet i vaskerommet og bryter dermed det vanntette sjiktet i gulvkonstruksjonen. Dette er en uheldig løsning i et våtrom, da tettesjiktet ikke er sammenhengende rundt lukeåpningen. Ved eventuell vannlekkasje eller annen vannbelastning kan vann trenge ned i etasjeskiller/bjelkelaget og videre til krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere en mer fuktsikker løsning for adkomst til krypkjelleren, slik at gulvets tettesjikt ivaretas bedre. Dagens plassering medfører økt risiko for fuktbelastning i omkringliggende trekonstruksjoner ved lekkasje eller større vannmengder. Risikoen for omfattende følgeskader vurderes noe redusert ved at deler av eventuelt lekkasjevann vil kunne ledes videre ned i krypkjelleren, men vann kan også trekke inn i bjelkelaget og medføre fukt- og råteskader over tid.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med oppbrett ved dørterskler, belegget er ført ned i sluken og korrekt klem under klemring. Våtromsplater på vegger som tettesjikt.



Sluk. Synlig belegg som er korrekt klem under klemring.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er innredet med benkeskap med laminerte benkeplater og nedfelt skyllekum. Videre er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, vegghegt skyllekar.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft. Avtrekk og tilluft er tilfredstillende, avtrekk er testet med papirark testen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke nødvendig og utføre hulltaking i fra tilstøtende rom mot vaskerommet. Det er utført hulltaking i fra vaskerommet mot badet/dusjen, området hullet ble tatt er ikke definert som våtsone. Ingen fukt eller andre avvik registrert i borehullet.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har ukjent alder, trolig i fra rundt 2010 da de andre våtrommene ble oppusset. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og mdf-panel i himling med innfelte spotlights. Rommet er innredet med Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger. Det er mekanisk avtrekk og tilluft.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtromsplater på vegger, mdf-panel i himling med innfelte spotlights.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 6 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Det er ukjent om det er membran oppkant ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik ved fallforhold og høydeforskjell mot sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm fall innenfor 80 cm fra sluk, alternativt fall på hele gulvet med minimum fallforhold 1:100. Videre skal høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp tett membran ved dørterskel være minimum 25 mm. Forholdet medfører økt risiko for at vann ved lekkasje eller større vannpåvirkning kan renne ut i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utføre tiltak som sikrer at lekkasjevann og bruksvann ledes til sluk og ikke ut i tilstøtende rom. Det enkleste tiltaket vil være å kontrollere om det er tilstrekkelig høydeforskjell og tett membranoppkant ved dørterskel slik at nivåforskjellen økes til minimum 25 mm. Dersom det ikke er, så anbefales det at forholdet utbedres. Om ikke vil risikoen for vannskader på tiliggende konstruksjoner og rom være forhøyet ved eventuell lekkasje eller større vannbelastning på gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i under gulvfliser er skjult og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet. På veggene er det våtromsplater som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen/tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales årlig visuell kontroll.



Sluk, det er antydninger til smøremembran under klemring. Ikke mulig og kontrollere fullt ut.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk, rommet mangler tilluft.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjonen.

Gjengstøvegen 131, 6494 VEVANG
Gnr 129 - Bnr 110
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN



Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktmåling, ingen fukt eller andre avvik registrert i borehull. Hull blir blendet forsvarlig.

1. ETASJE > BAD NÆRMEST KJØKKEN

Generell

Beskrivelse

Badet er oppusset i 2011 ifølge forrige tilstandsrapport. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og MDF-panel i himling med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med dobbel servant, gulvstående toalett, dusjvegger, bidéusj og boblebadekar. Det er mekanisk avtrekk og tilluft.

1. ETASJE > BAD NÆRMEST KJØKKEN

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og MDF-panel i himling med innfelte spotlights.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu med materialer som ikke er fuktbestandige plassert i våtsone. Tetteløsningen rundt vinduet er ukjent. I våtsone skal det normalt benyttes vindu egnet for våtrom, eksempelvis PVC-vindu, med membran ført og tett tilsluttet vinduskarm, samt flislagte kanter rundt vinduet. Løsningen med vindu og eventuelle utforinger eller lister i tre i våtsone vurderes som et avvik fra gjeldende teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere dokumentert og forskriftsmessig tettelse egnet for våtrom. Dersom forholdet ikke utbedres, kan fukt trenge inn i konstruksjonen og medføre fuktskader på vindu og tilstøtende bygningsdeler over tid.

1. ETASJE > BAD NÆRMEST KJØKKEN

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Gulvet er tilnærmet flatt, dvs at det ikke er fall til slukene, rommet har to sluker. Det er ikke membran oppkant ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik ved fallforhold og høydeforskjell mot sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm fall innenfor 80 cm fra sluk, alternativt fall på hele gulvet med minimum fallforhold 1:100. Videre skal høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp tett membran ved dørterskel være minimum 25 mm. Forholdet medfører økt risiko for at vann ved lekkasje eller større vannpåvirkning kan renne ut i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utføre tiltak som sikrer at lekkasjvann og bruksvann ledes til sluk og ikke ut i tilstøtende rom. Det enkleste tiltaket vil være å etablere tilstrekkelig høydeforskjell og tett membranoppkant ved dørterskel slik at nivåforskjellen økes til minimum 25 mm. Dersom forholdet ikke utbedres vil risikoen for vannskader på tiliggende konstruksjoner og rom være forhøyet ved eventuell lekkasje eller større vannbelastning på gulvet.

1. ETASJE > BAD NÆRMEST KJØKKEN

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflateledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Sluken under badekar er ikke inspisert på grunn av vanskelig tilkomst, sluken ligger langt under badekaret og det er ikke mulig å dra badekaret ut fra gulvet uten å måtte løfte det.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Påstrykningsmembran/smøremembran er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjikt har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport



Sluk i dusj.

1. ETASJE > BAD NÆRMEST KJØKKEN

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med dobbel servant, gulvstående toalett, dusjvegger, bidédusj og boblebadekar.

1. ETASJE > BAD NÆRMEST KJØKKEN

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft.

1. ETASJE > BAD NÆRMEST KJØKKEN

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon.



Hulltaking og fuktmåling, ingen fukt eller andre avvik registrert i borehull. Hull blir blendet forsvarlig.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, tapet på vegger, mdf-panel i himling med innfelte spotlights. Kjøkkeninnredning av ukjent alder, innredningen er av nyere årgang og er trolig fra IKEA. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, koketopp, oppvaskmaskin og frittstående side by side kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon under side by side kjøleskap som har fast vanntilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon under side by side kjøleskap innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige avløpsledninger av kobber og rør-i-rør, alder på vannledningene er ikke kjent for selger eller takstmannen. Stoppekran i kjelleren.

Erfaringsbasert normal funksjonstid for kobberrør med loddende og/eller klemte skjøter er 50 år.

Levetiden for rør-i-rør systemer varierer, men man kan forvente at de varer i rundt 50 år, avhengig av materialer og forhold. Rørmateriale, belastning, vannkvalitet og vedlikehold påvirker levetiden. Ifølge SINTEF har vannrør en teknisk levetid på 15-100 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen, men alderen på røropplegget av kobber tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør kan over tid være mer utsatt for lekkasjer som følge av slitasje og materialtretthet. Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer og koblinger, samt å være oppmerksom på tegn til lekkasje. På sikt bør det påregnes oppgradering eller utskifting av deler av anlegget.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast fra ulike tidsepoker. Lufting av avløpsanlegget er ført ut og over tak. Staking og rengjøring kan utføres via sluk, vannlåser, toalett og øvrige tilgjengelige tilkoblingspunkter.

Gjengstøvegen 131, 6494 VEVANG
Gnr 129 - Bnr 110
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er registrert at det er skåret et hull i en avløpsledning som føres ned i grunnen. Bakgrunnen for inngrepet er ikke kjent. Det kan ikke utelukkes at hullet tidligere er benyttet i forbindelse med staking eller utbedring av et tilstoppet avløp. Det foreligger ingen dokumentasjon på hvorfor inngrepet er utført eller hvordan avløpsledningen eventuelt er reparert eller sikret.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere av autorisert rørlegger. Avløpsledningen bør kontrolleres med tanke på tetthet, funksjon og eventuell skade. Utettheter i avløpssystemet kan medføre lekkasje, luktproblemer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Hull i hovedavløpet.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler. Normalt for boligen på byggemeldingstidspunktet.

1 TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, installert i 2024 ifølge selger. Dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen.

1 TG 2 Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2002, plassert i krypkjeller. Bereideren er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen er tillatt ved utskifting en til en, det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

Beskrivelse

Skjult anlegg med automatsikringer. Sikringsskap plassert i bod/tekniskrom. Samsvarserklæring er ikke forelagt takstmannen. Ukjent når sist elkontroll er blitt utført.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for elektriske arbeider utført etter 1. januar 1999. Dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen, og det har derfor ikke vært mulig å verifisere at arbeidene er utført av registrert elektroinstallatør eller i samsvar med gjeldende regelverk.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæringer og eventuell øvrig dokumentasjon fra forrige eier(e), utførende elektroinstallatør dersom dette er mulig. Det anbefales det å få utført en elkontroll av registrert elektroinstallatør. Manglende dokumentasjon er ikke ensbetydende med at det foreligger feil ved anlegget, men innebærer en usikkerhet knyttet til utførelsen og den elektriske sikkerheten.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler. Alder, type og funksjon er ukjent på befaringstidspunktet, og utstyret er ikke funksjonstestet.

Brannsikringsutstyret oppfyller grunnleggende krav dersom det er funksjonsdyktig og tilfredsstillende gjeldende vedlikeholds- og kontrollkrav. Brannslukningsapparat har begrenset levetid og krever jevnlig kontroll og service.

Det anbefales å kontrollere at røykvarslerne fungerer, samt å skifte batterier ved behov. Brannslukningsapparat skal kontrolleres regelmessig i henhold til produsentens anvisninger. Pulverapparater skal ha service etter 5 og 10 år, og erstattes eller gjennomgå utvidet service etter 10 år dersom dette ikke allerede er utført.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang.

Vurdering av avvik:

- Det er ut fra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering har begrenset effekt. Dette fremkommer gjennom synlig fukt i grunnen i krypkjeller. Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og har svekket funksjon. I følge Sintef Byggforsks byggedetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser. Alderen tilsier at dreneringen i liten grad vil ivareta sin oppgave. Dette øker risikoen for fuktgjennomtrenging og kan gi skader. Det anbefales å legge tett dampspærre mot grunnen i alle rommene i krypkjeller.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betongstein, fundamentert rett på fjell i stor grad.

1 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i forholdsvis flatt terreng. Overflatevann, herunder regn- og smeltevann, skal i størst mulig grad ledes bort fra bygningen ved infiltrasjon i terrenget. Det anbefales generelt fall bort fra grunnmur med ca. 1:50 over en avstand på rundt 3 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis begrenset terrengfall bort fra grunnmuren. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og krypkjeller. Grunnforholdene består i stor grad av fjell, noe som begrenser muligheten for terrengjustering.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet bør holdes under oppsikt. Det anbefales å sikre best mulig bortledning av overflatevann fra bygningen og å følge med på eventuelle tegn til økt fuktbelastning i grunnmur og krypkjeller.

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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke tilstandsvurdert i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Vurderingen er begrenset til registrering av synlige forhold, uten nærmere teknisk analyse. Synlig hovedavløp i krypkjeller er av betong.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for elektriske arbeider utført etter 1. januar 1999. Dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen, og det har derfor ikke vært mulig å verifisere at arbeidene er utført av registrert elektroinstallatør eller i samsvar med gjeldende regelverk.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneluft og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæringer og eventuell øvrig dokumentasjon fra forrige eier(e), utførende elektroinstallatør dersom dette er mulig. Det anbefales det å få utført en elkontroll av registrert elektroinstallatør. Manglende dokumentasjon er ikke ensbetydende med at det foreligger feil ved anlegget, men innebærer en usikkerhet knyttet til utførelsen og den elektriske sikkerheten.

Gjengstøvegen 131 , 6494 VEVANG
Gnr 129 - Bnr 110
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN



Bygninger på eiendommen

Garasje med bod



Anvendelse

Byggeår

2014

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tilstandsrapport i fra 2021.

Standard

Garasjen er ifølge opplysninger oppført ca. i 2014 og har et bruksareal på ca. 41,5 kvm. Bygningen er oppført med ringmur og støpt betongplate på grunn. Ytterveggene er utført i isolert bindingsverk med utvendig trekledning og innvendige platekleddes vegger. Taket er utført som pulttak tekket med profilerte stålplater, med takrenner og nedløp. Innvendig himling er kledd.

Garasjen har elektrisk garasjeport med portåpner, sidedør og vinduer med isolerglass. Det er innlagt elektrisk anlegg med eget fordelerskap, belysning og stikkontakter. Kursfortegnelse er tilgjengelig i garasjen. Det er også installert luft-til-luft varmepumpe.

Garasjen fremstår som isolert og godt utstyrt garasje med mulighet for oppvarming og verksted-/lagerbruk.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Gjengstøvegen 131, 6494 VEVANG
Gnr 129 - Bnr 110
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN



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

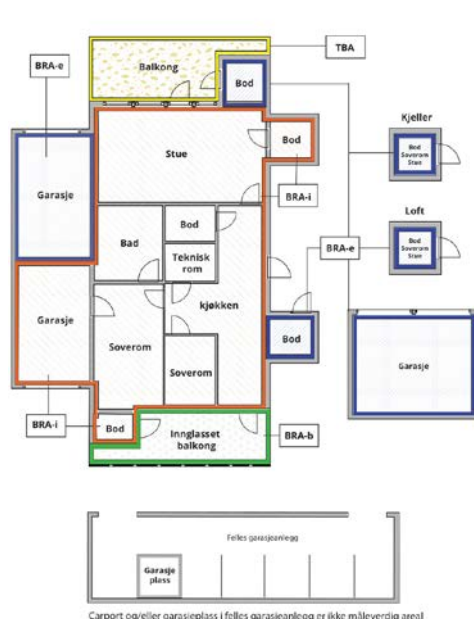
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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 bygningssakkyndige 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.

Gjengstøvegen 131 , 6494 VEVANG
Gnr 129 - Bnr 110
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	142			142	
SUM	142				
SUM BRA	142				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, vaskerom, bad, stue/kjøkken, hagestue, bad nærmest kjøkken, 3 soverom, 2 boder		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger ferdigattest for boligen, datert 24.09.1973. Godkjente plantegninger mottatt fra Hustadvika kommune avviker vesentlig fra dagens innredning og bruk.

På godkjente tegninger er deler av tilbygget benevnt som «disp./bod» og «bod». Disse arealene benyttes i dag som soverom og inngår dermed som hoveddel. Kjøkken og vaskerom er flyttet til motsatt ende av boligen, i arealer som på godkjente tegninger er vist som soverom. Det er i tillegg etablert et ekstra bad. Balkongen vist på tegningene er bygget om til hagestue med foldedører og inngår delvis i dagens kjøkken-/stueareal.

Det er dermed utført omfattende endringer i både planløsning, rombruk og fasader sammenlignet med godkjente tegninger. Endring fra tilleggsdel til hoveddel, samt innbygging/endring av balkong og fasader er søknadspliktige tiltak.

Boligen er videre tilbygget langs sørfasaden som det foreligger tegning av, det er utført flere fasademessige endringer, herunder etablering og flytting av vinduer og dører samt oppføring av terrasser. Det er også oppført et mindre tilbygg som benyttes som bod.

Det er ikke forelagt godkjente tegninger for garasjen, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere dagens utførelse opp mot godkjent løsning eller avklare om det er utført søknadspliktige endringer.

Det anbefales at dagens bruk og utførelse avklares nærmere med kommunen. Eventuell nødvendig søknad, bruksendring, godkjenning eller legalisering må påregnes.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Installasjon av varmepumpe. Dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen.

Garasje med bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		50		50	
SUM		50			
SUM BRA	50				

Gjengstøvegen 131 , 6494 VEVANG
Gnr 129 - Bnr 110
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN



Romfordeling

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

Kommentar

Garasjebygningen har et samlet bruksareal på ca. 50 kvm, fordelt på ca. 41,5 kvm garasje og ca. 9 kvm tilbygg/bod mot garasjen. Garasjen er oppført inntil/nært boligen, med innbyrdes avstand under 8 meter.

Det er ikke etablert tilfredsstillende brannskille mellom garasjebygningen og boligen. Når byggverk står med kort innbyrdes avstand, stilles det krav til brannbegrensende tiltak for å redusere risikoen for brannspredning mellom byggene. Det anbefales at forholdet vurderes nærmere av fagkyndig med hensyn til nødvendig brannmotstand og utførelse. Det må påregnes tiltak for å etablere tilfredsstillende brannskille mellom garasje og bolig. Manglende brannskille medfører økt risiko for rask brannspredning fra garasjebygget til bolig.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingenjør
	Joakim Farstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	129	110		0	827.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gjengstøvegen 131

Hjemmelshaver
Farstad Joakim

Gjengstøvegen 131 , 6494 VEVANG
Gnr 129 - Bnr 110
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Gjengstø/Vevang i Hustadvika kommune. Utsikt mot storhavet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det er ikke forelagt takstmannen avtaler om vegadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med reguleringsplaner m/bestemmelser etc.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressplen, beplantning, flere uteplasser og innkjørsel. Ifølge selger er det lagt varmekabler i gangsti mellom bolig og garasje. Deler av innkjørselen er også oppgradert med nyere asfalt.

Tinglyste/andre forhold

Det fremgår av kommunens kartgrunnlag at deler av garasjen er oppført utenfor registrert eiendomsgrense og inn på naboeiendommen. Det fremgår også at et uthus er helt eller delvis plassert utenfor eiendomsgrensen. Kartgrunnlaget gir ikke grunnlag for å fastslå de eksakte grenseforholdene, og det anbefales at forholdet avklares nærmere mot kommunen og eventuelt ved oppmåling av eiendomsgrensene.

Dersom bygningene faktisk er oppført over eiendomsgrensen, kan dette medføre behov for privatrettslig avklaring med nabo, grensejustering, arealoverføring eller andre tiltak. Det bør også undersøkes om plasseringen er godkjent av kommunen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Gjengstøvegen 131 , 6494 VEVANG
Gnr 129 - Bnr 110
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskikk ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

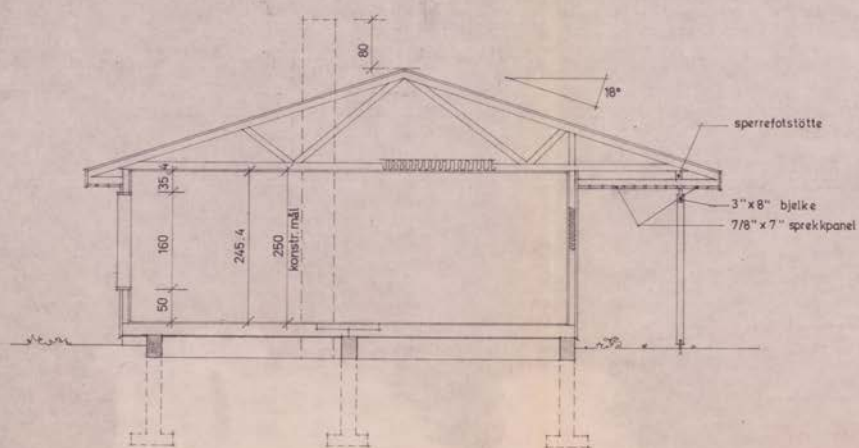
Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *“Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.”*



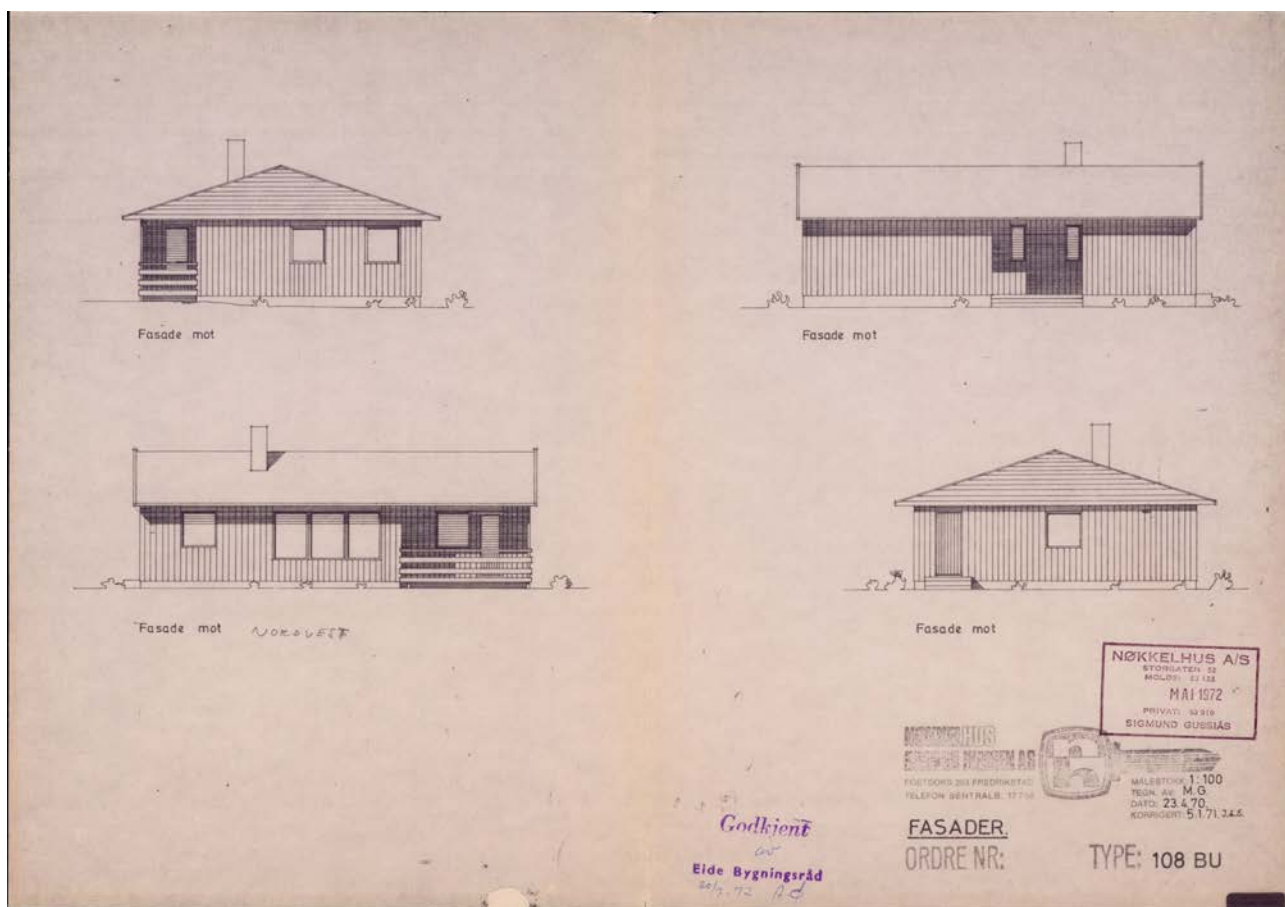
Godkjent
av
Eide Bygningsråd
2012-12-12 H. D.

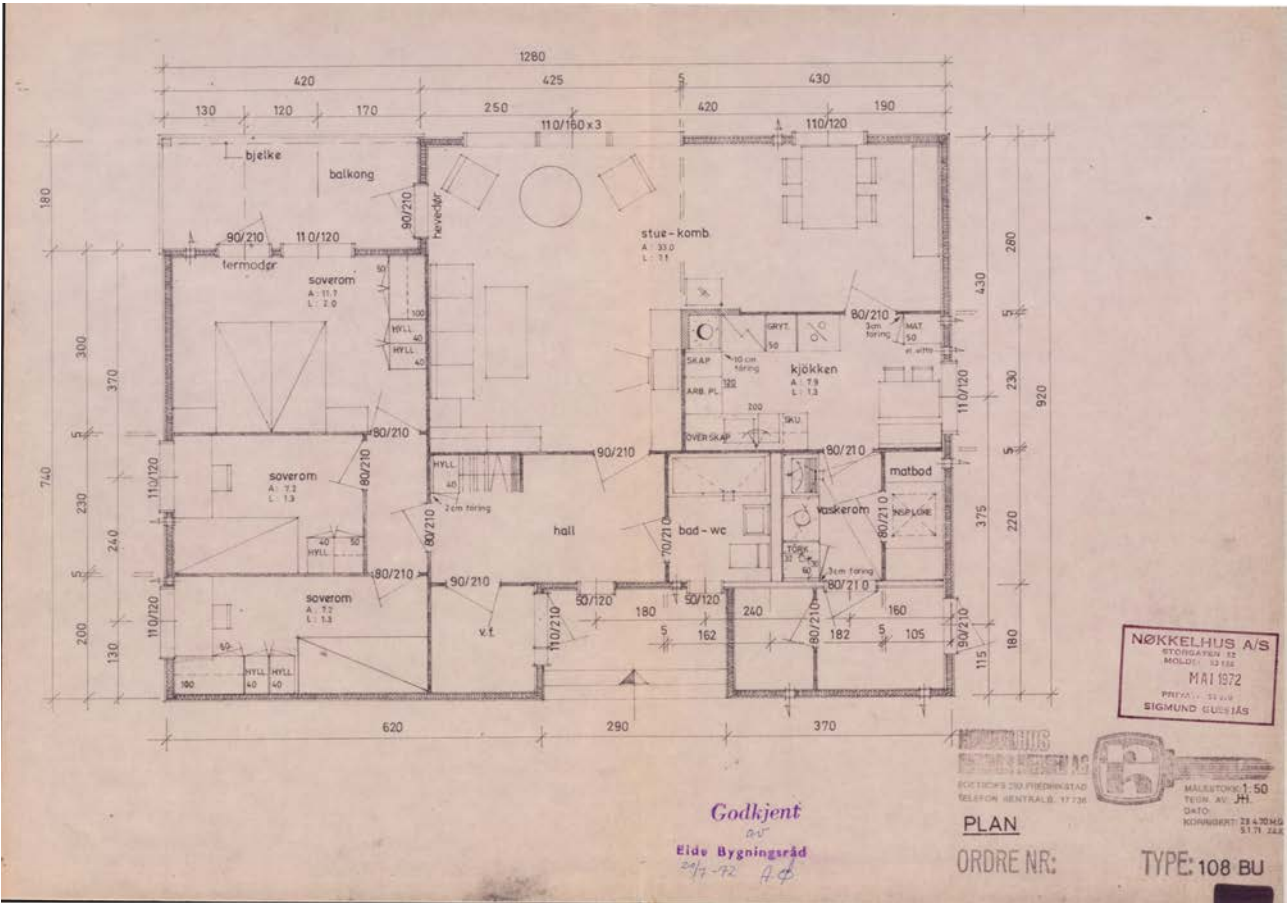
WILHELMUS
RODOLPH PETERSEN AS
POSTBOKS 289 FREDRICKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17 730

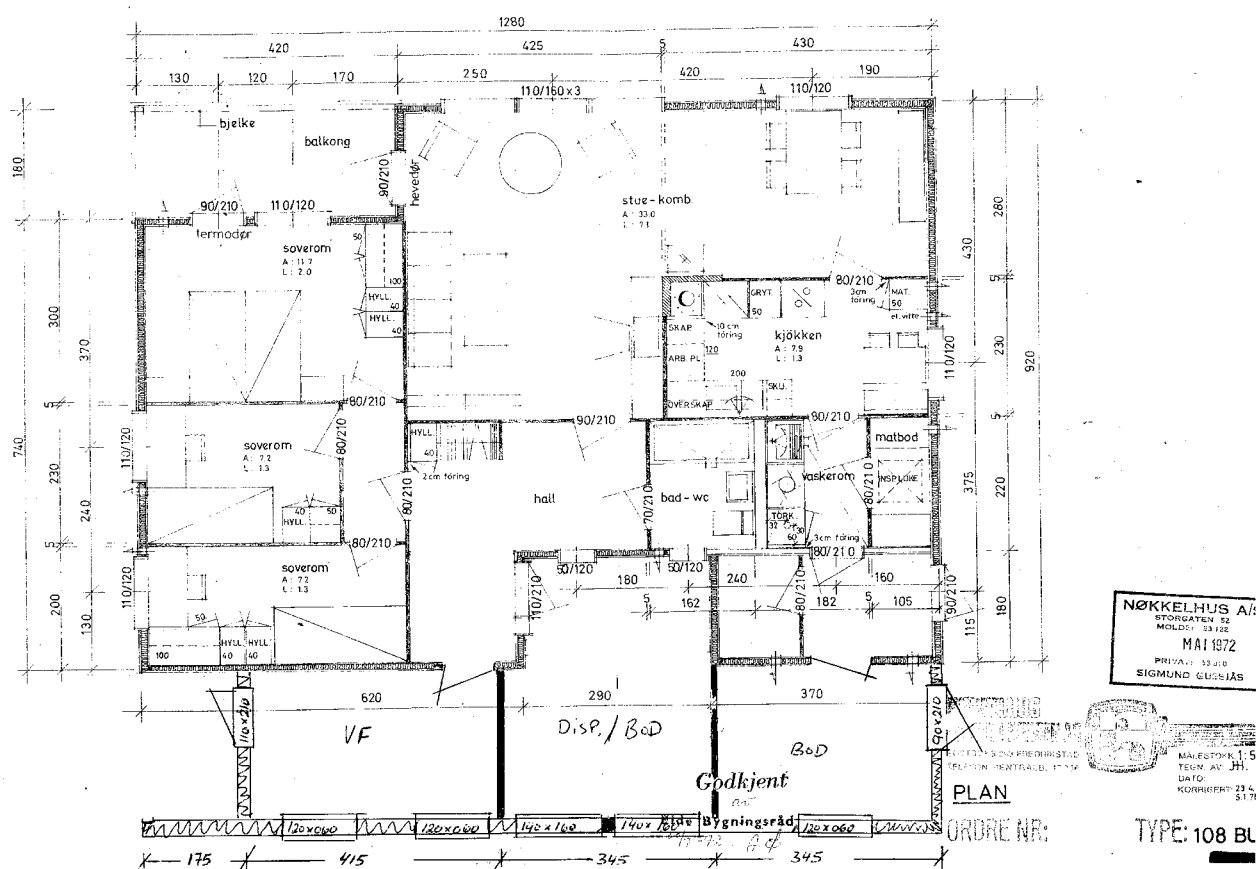
MALESTORIK 1:50
TEGN. AV: JH
DATO: 3.9.69
KONSTR. RT. 30.9.70 M.G.

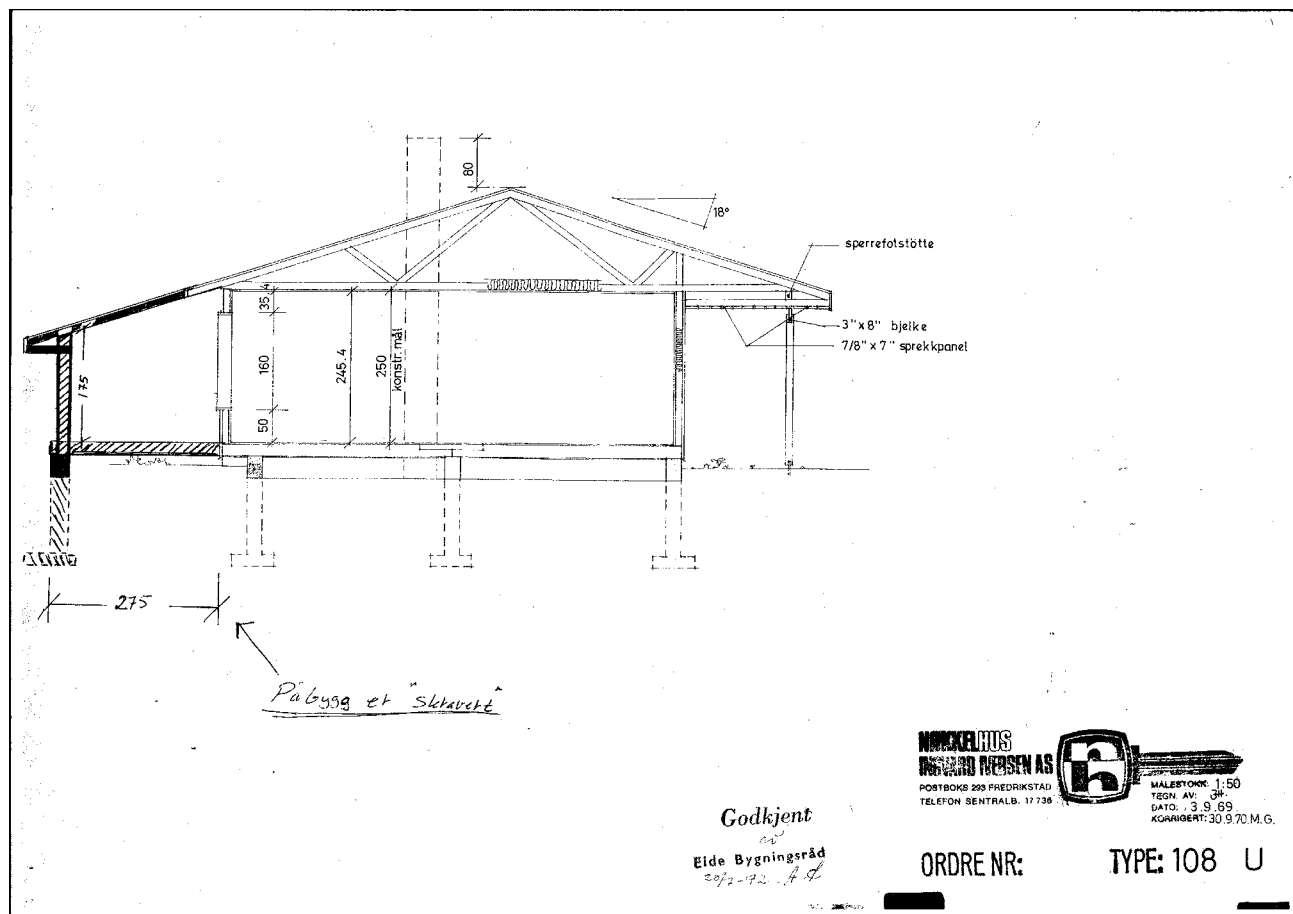
ORDRE NR:

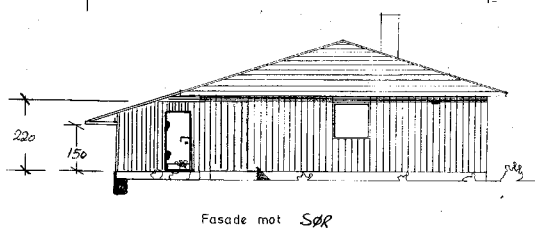
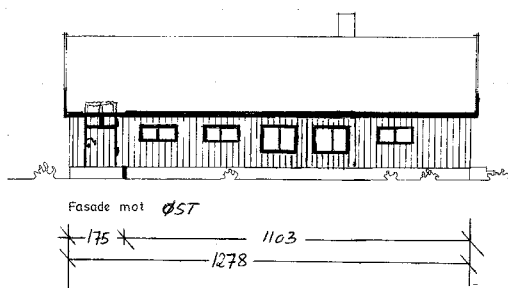
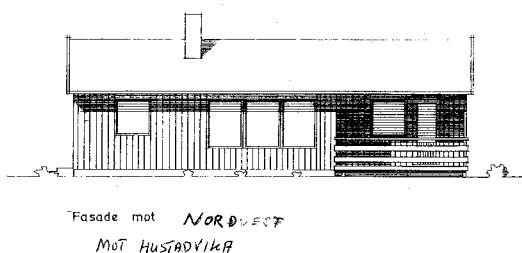
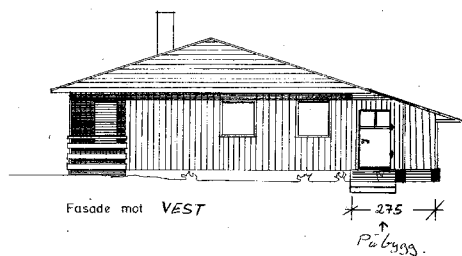
TYPE: 108 U







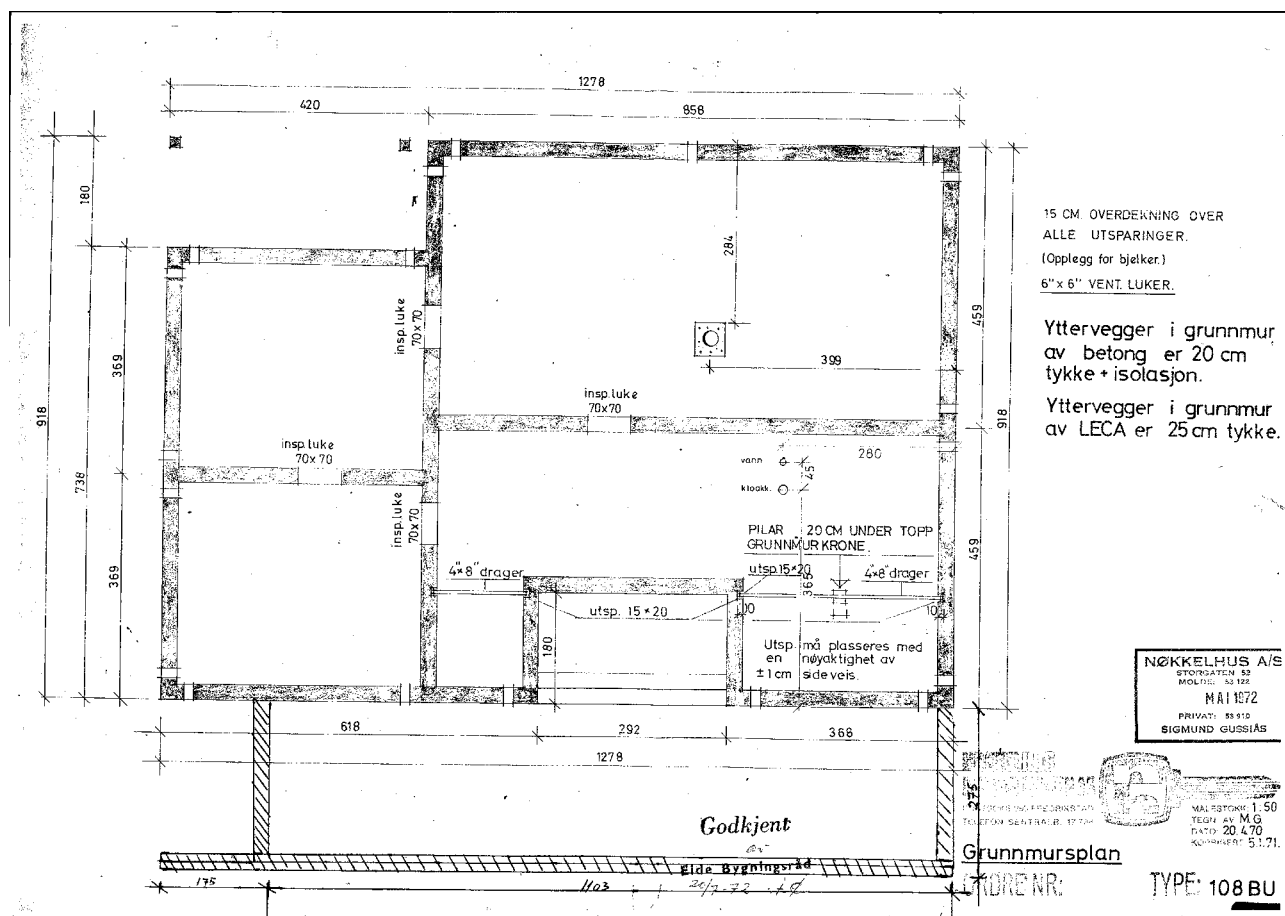




NØKKELHUS A/S
STORGATEN 32
MOLDE 60 112
MÅ 1972
PRIVAT 50 919
SIGMUND GUSSJÅS

FASADER
ORDRE NR.
TYPE: 108 BU

Godkjent
Eide Bygningsråd
24.7.72. P.D.



FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

-73

Dato, avsluttende synsforr.

24/8-73.

Arbeidssted	6494 Vevang
Arbeidets art	Byggearbeid.
Bygningens art	Enebolig.
Byggherre	Asbjørn A. Smerholm, Vevang
Byggemelder	A/S VILLA-BYGG, Molde.
Ansvarshavende	Sigmund Gussios.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader: Ventilør i kjellervegg er ikke innsatt.

Eide den 24/8-73.

Eide Bygningsråd

Ingvar Sæther

Kulturminnerapport



Eiendom	1579 129/110		
Utskriftsdato	09.09.2026	Antall datasett	4

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

1 Berørte datasett

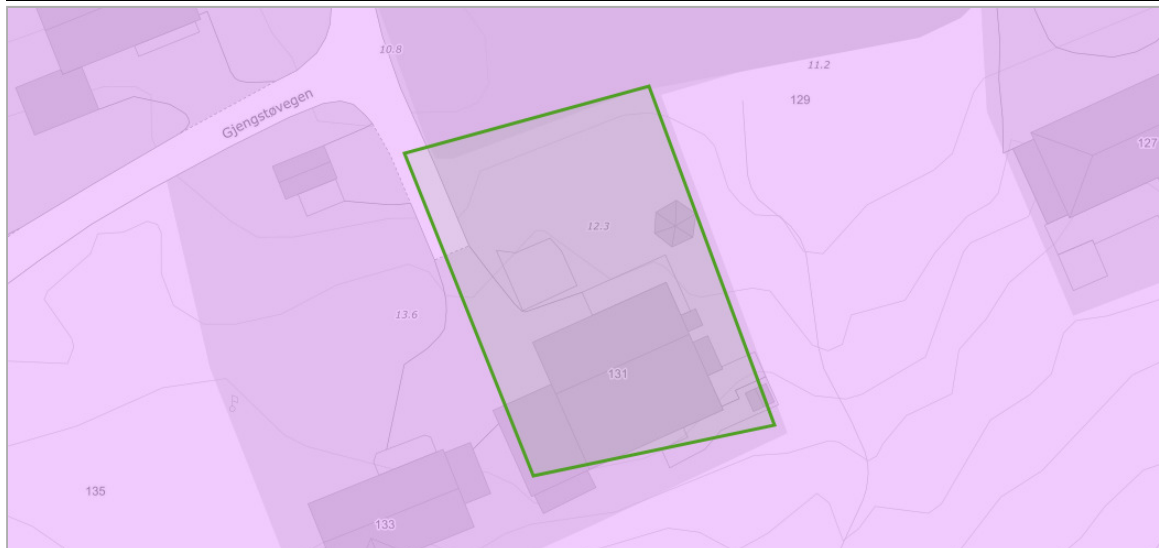
- ❶ Kulturminner - Kulturmiljøer

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☑ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ☑ Kulturminner - SEFRAK
- ☑ Kulturminner - Fredete bygninger

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	08.09.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

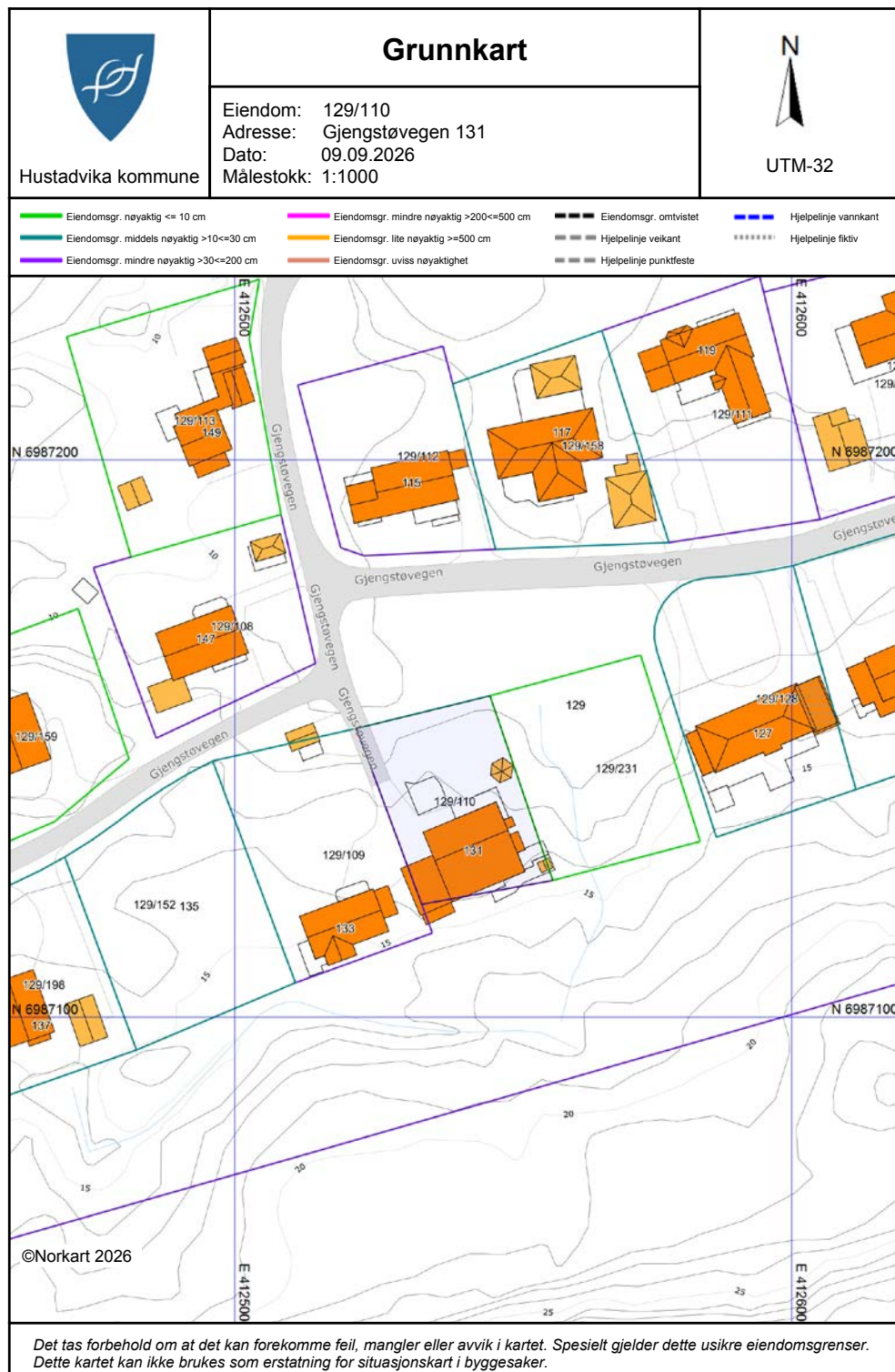
Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Hustadvika	-	M-KULA



Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hustadvika kommune: Grunneiendom 1579-129/110

 **Norkart**
Utskriftsdato: 09.09.2026 08:39

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	KVELDSSOL	Beregnet areal	827.3
Etablert dato	14.10.1972	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Bruksstillefelle Forretningstype	Forr.dato M.for.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	129/110
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	27.10.2017 27.10.2017	2015/654	Tinglyst 27.10.2017	129/16 (-969,1), 129/231 (969,1) 129/110, 129/152
Skylddeling Skylddeling	14.10.1972			129/16, 129/110

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6987139.91	412538.26	0	Ja	827.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FARSTAD JOAKIM F010898*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Gjengstøvegen 131 6494 VEVANG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Gjengstøvegen 131

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6494 VEVANG	Kirkesogn	08010601 Eide
Grunnkrets	814 Vevang - øyene utom Straumen	Tettsted	
Valgkrets	9 VEVANG		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	181111208		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	181111208	1	Tilbygg	Meldingssak registrer tiltak (MT)	16.08.2011

1: Bygning 181111208: Enebolig (111), Tatt i bruk

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hustadvika kommune: Grunneiendom 1579-129/110

 **Norkart**
Utskriftsdato: 09.09.2026 08:39

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		07.01.2008	

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gjengstøvegen 131	H0101	129/110	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygningsendring 181111208-1: Tilbygg, Meldingssak registrer tiltak 16.08.2011**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	35
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	35
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	35
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak registrer tiltak	16.08.2011	15.03.2012	

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	129/110	35	0	0	0	

Etasjer

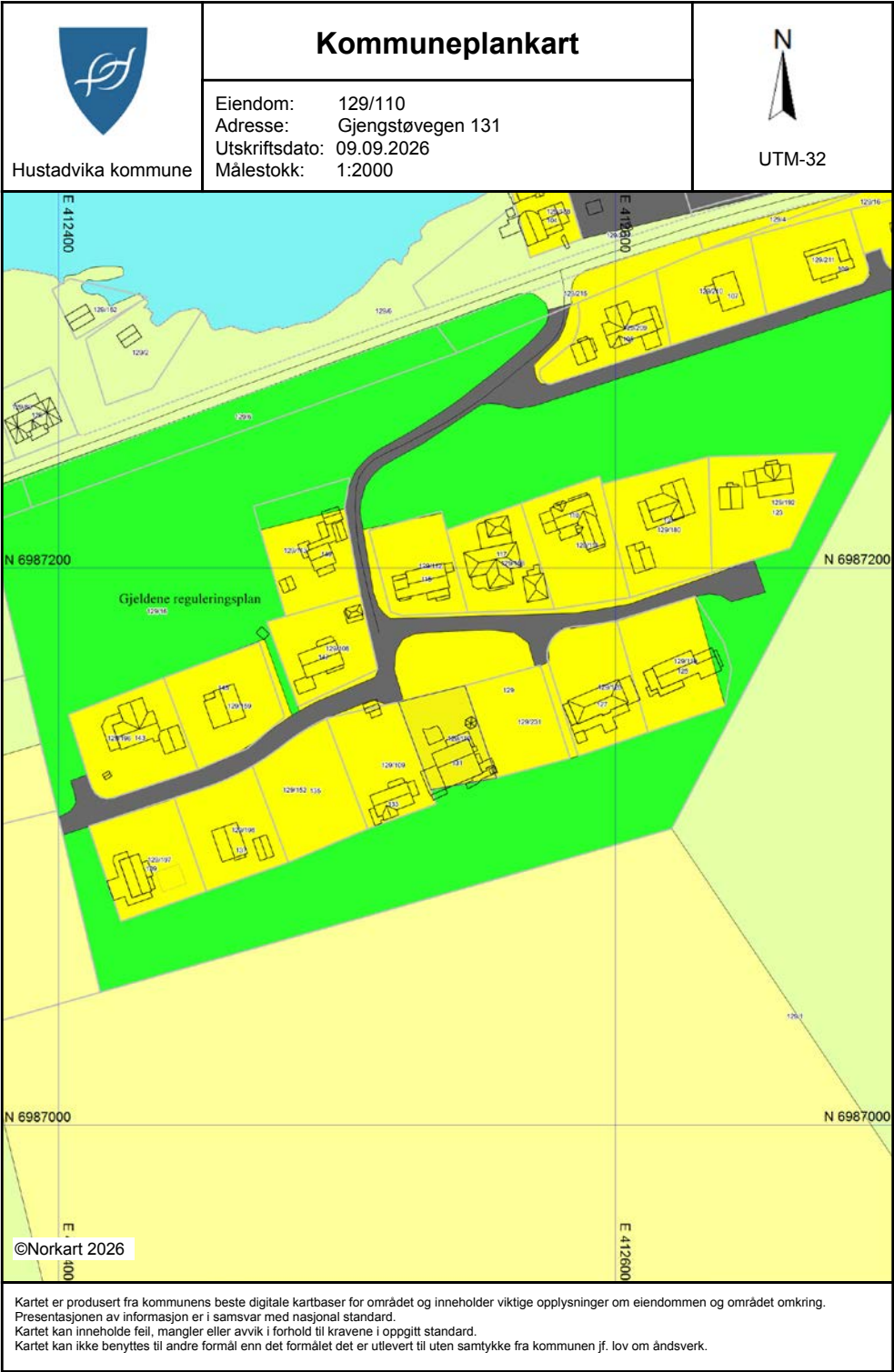
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
--------	-------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hustadvika kommune: Grunneiendom 1579-129/110



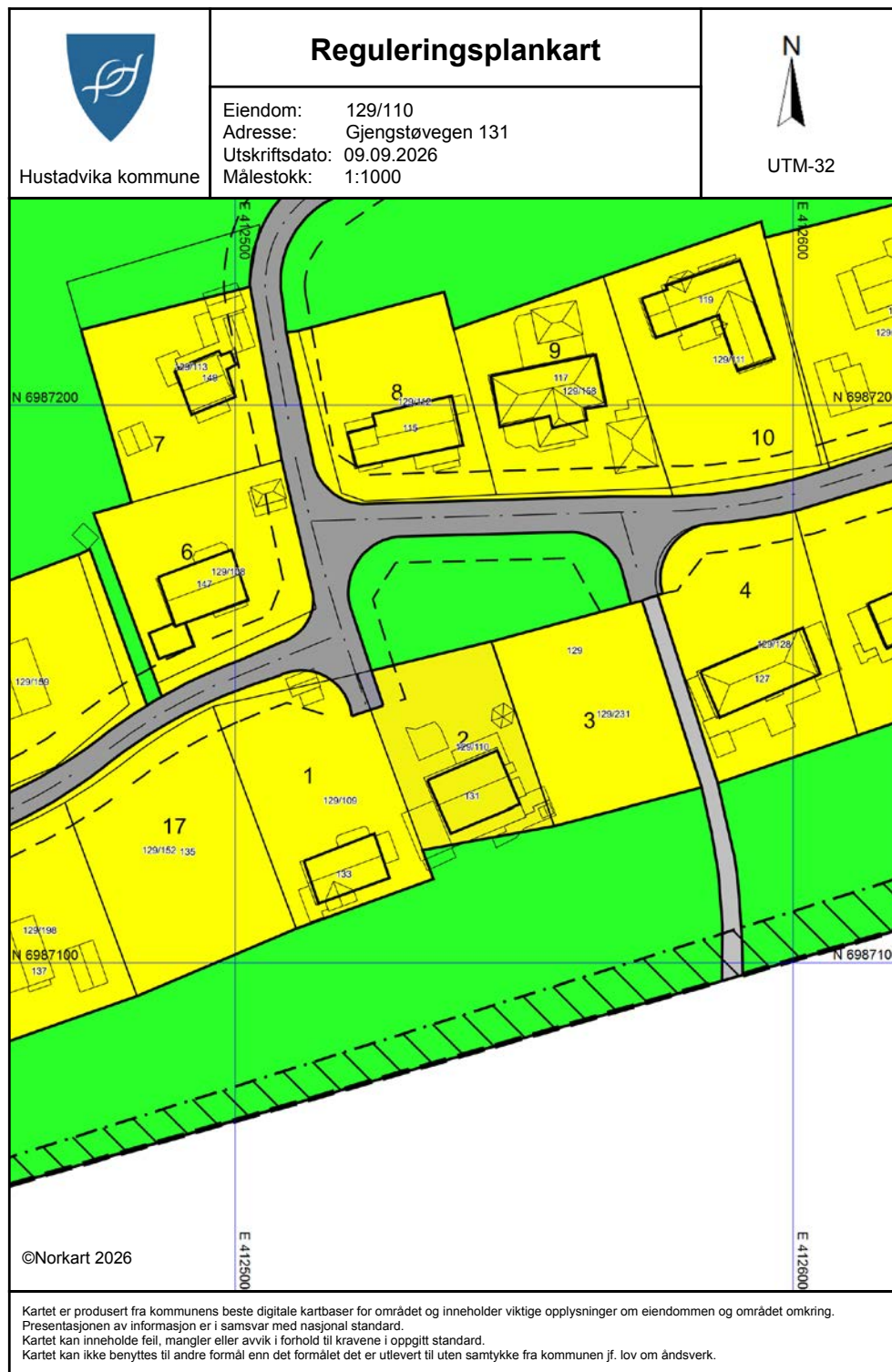
Utskriftsdato: 09.09.2026 08:39

H01	0	35	0	35	0	0	0
-----	---	----	---	----	---	---	---



Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</i>	
	Boligområde - nåværende
	Boligområde - framtidig
	Friområde - nåværende
<i>Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</i>	
	LNF-område
<i>Kommuneplan-Områder for særskilt bruk el</i>	
	Vannareal for allmenn fleirbruk
<i>Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjoner</i>	
	Vegareal - nåværende
	Havn - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Småbåttled - nåværende
Abc	Kommune(del)plan - påskrift



Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</i> Område for boliger med tilhørende anlegg
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)</i> Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)</i> Friområder
	Anlegg for lek
	<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</i> Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatør)
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007</i> Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
Abo	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

rp 1995-05

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GJENGSTØ BOLIGFELT I EIDE KOMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Planen er inndelt i følgende formål:

Byggeområder
Boliger

Offentlig trafikkområder
Kjøreveg
Gangsti

Friområder
Lek, turområde

§ 2

Boligområde:

Bygningsrådet skal ved behandling av søknad om byggetillatelse påse at bebyggelsen innenfor det regulerte området får en god form og materialbehandling, samt at bygningene innbyrdes får en harmonisk utforming. Bebygd areal skal ikke overstige 20% av tomtas areal.

- a) Takvinkel fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i sammefelt, eller gruppe i samme felt, skal ha lik takvinkel.
- b) Farger på bygninger og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Oppføring av innhegning (gjerder/murer) skal godkjennes av bygningsrådet.
- d) Bebyggelsen kan oppføres inntil 2 etasjer.
- f) Grunnmurshøyden skal være slik at bebyggelsen etter bygningsrådets skjønn blir liggende naturlig og pent i terrenget.
- g) Plassering av carport/garasje skal ved søknad om byggetillatelse angis på situasjonsplan, selv om carport/garasje ikke blir utført samtidig med boligen. Carport/garasje kan oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 45 m². Innenfor rammen av byggeforskriftene kan frittstående garasje plasseres inntil 1.5 m fra nabogrensen.

§ 3

Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene i Eide kommune.

§ 4

Trafikkområde:

Innenfor frisisiktarealene skal det sikres fri sikt etter gjeldende vegnormaler.

§ 5

Friområder:

Områdene skal benyttes som turområde, lekeplasser som vist på planen.

Bygninger tillates ikke oppført i friområder. Unntak kan gjøres av bygningsrådet når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig til, og ikke hindrer bruken av friområdene.

§ 6

Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

§ 7

Unntak av disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammene av bygningsloven og bygningsvedtektene for Eide kommune.

2.gangs behandlet i Eide Planutvalg 21.05.95 sak TE95 PL15
3.gangs behandlet i Eide Planutvalg
Egengodkjent i Eide kommunestyre 30.11.95 K-sak 51/95

EIDE KOMMUNE
Borgermester
Ter Rølli

Dok: REGBESTGJENG

Nabolagsprofil

Gjengstøvegen 131

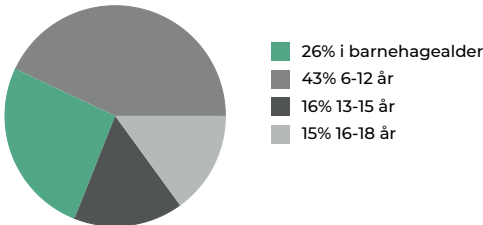
Offentlig transport

🚏 Steinen	5 min 🚶
Linje 534	0.4 km
✈️ Molde Lufthavn, Årø	40 min 🚗

Skoler

Hustad skole (1-7 kl.)	11 min 🚶
110 elever, 11 klasser	10.8 km
Eide ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min 🚶
155 elever, 12 klasser	16.4 km
Fræna vidaregåande skole	24 min 🚶
450 elever, 35 klasser	26.5 km
Atlanten videregående skole	35 min 🚶
500 elever, 18 klasser	38.2 km

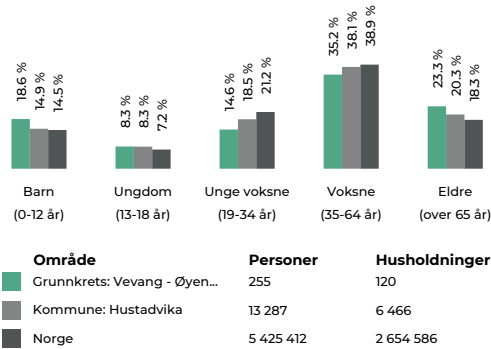
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

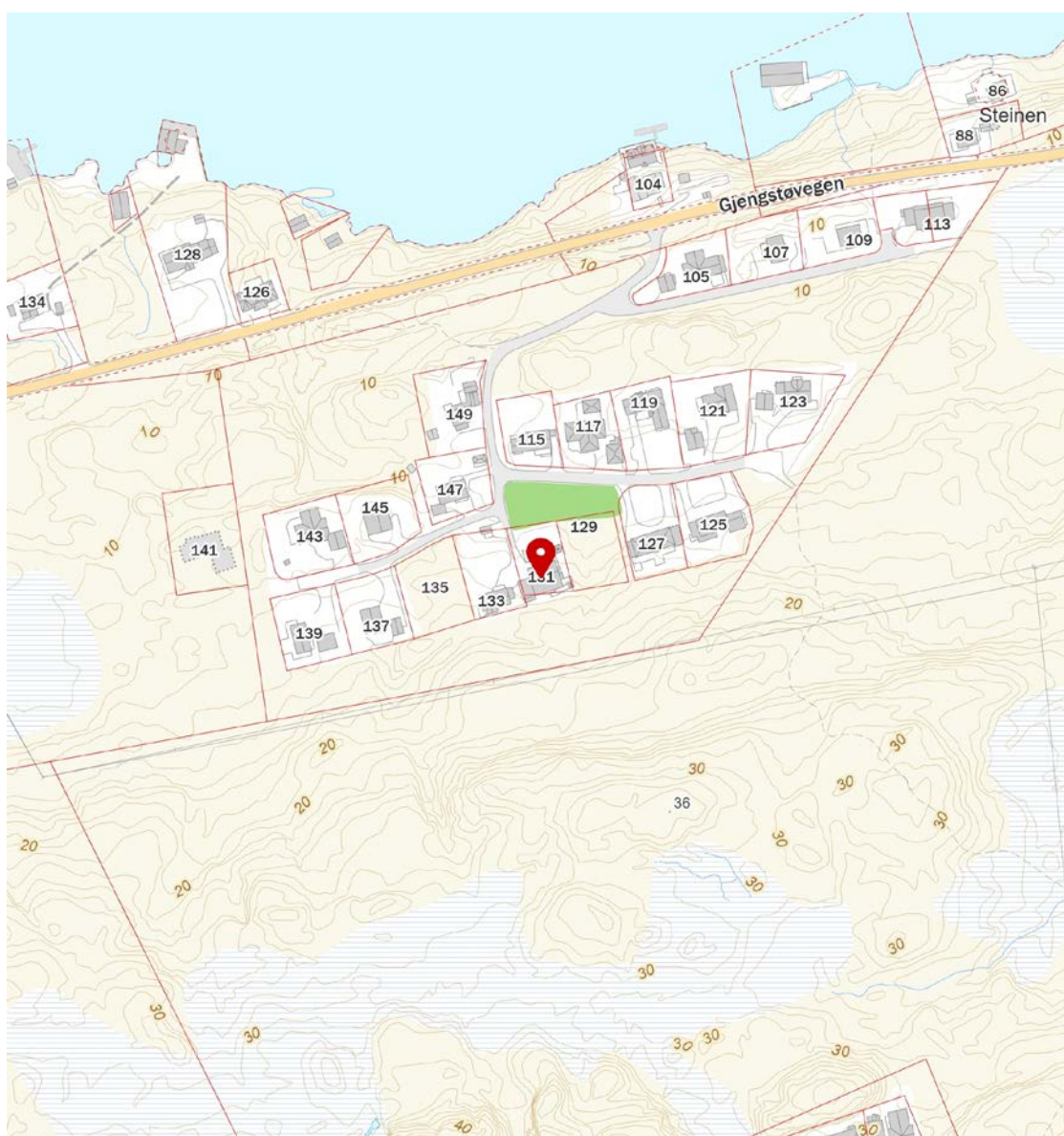
Vevang barnehage (0-5 år)	13 min 🚶
25 barn	0.8 km
Lyngstad barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
38 barn	9.1 km

Dagligvare

Coop Prix Farstad	8 min 🚶
Post i butikk, PostNord	8 km
Kiwi Atlanterhavsveien	8 min 🚶
PostNord	9.2 km

Sport

🏠 Vevang skole	14 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.8 km
🏆 Bryn stadion	5 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett	4.5 km
🏊 Pro Gym Kårvåg	9 min 🚶
🥋 Hustadvika Taekwon-Do (Brynhallen)	10 min 🚶



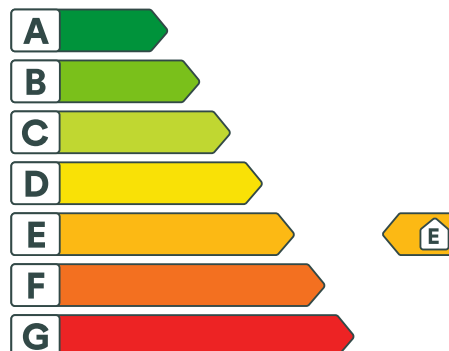
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Energiattest



Adresse Gjengstøvegen 131, 6494 VEVANG	
Dato for energimerking 18.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-356303
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 181111208
Gårdsnummer 129	Bruksnummer 110
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår 1973	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 142,0 m²	Oppvarmet bruksareal 142,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
247,90



Gjengstøvegen 131, 6494 VEVANG

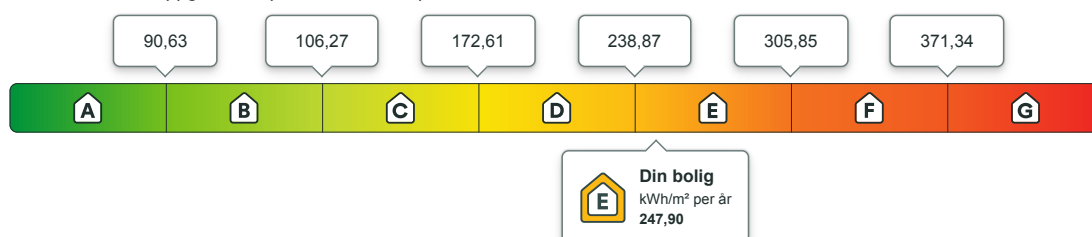


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år
36 238,25

kWh/m² per år
255,20

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



Om energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Gjengstøvegen 131, 6494 VEVANG



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Solceller Nei	Lekkasjetall Nei



Gjengstøvegen 131, 6494 VEVANG



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnseter (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnseter og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røygassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20 % av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Navn på budgiver: _____
 Fødselsnummer: _____
 Adresse: _____
 Postnummer./Sted: _____
 Telefon, privat: _____
 Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____
 Fødselsnummer: _____
 Adresse: _____
 Postnummer./Sted: _____
 Telefon, privat: _____
 Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivning. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

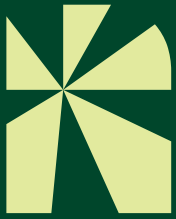
Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Fokus på det som betyr mest — deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig
eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus
alltid er på deg og hjemmet ditt.