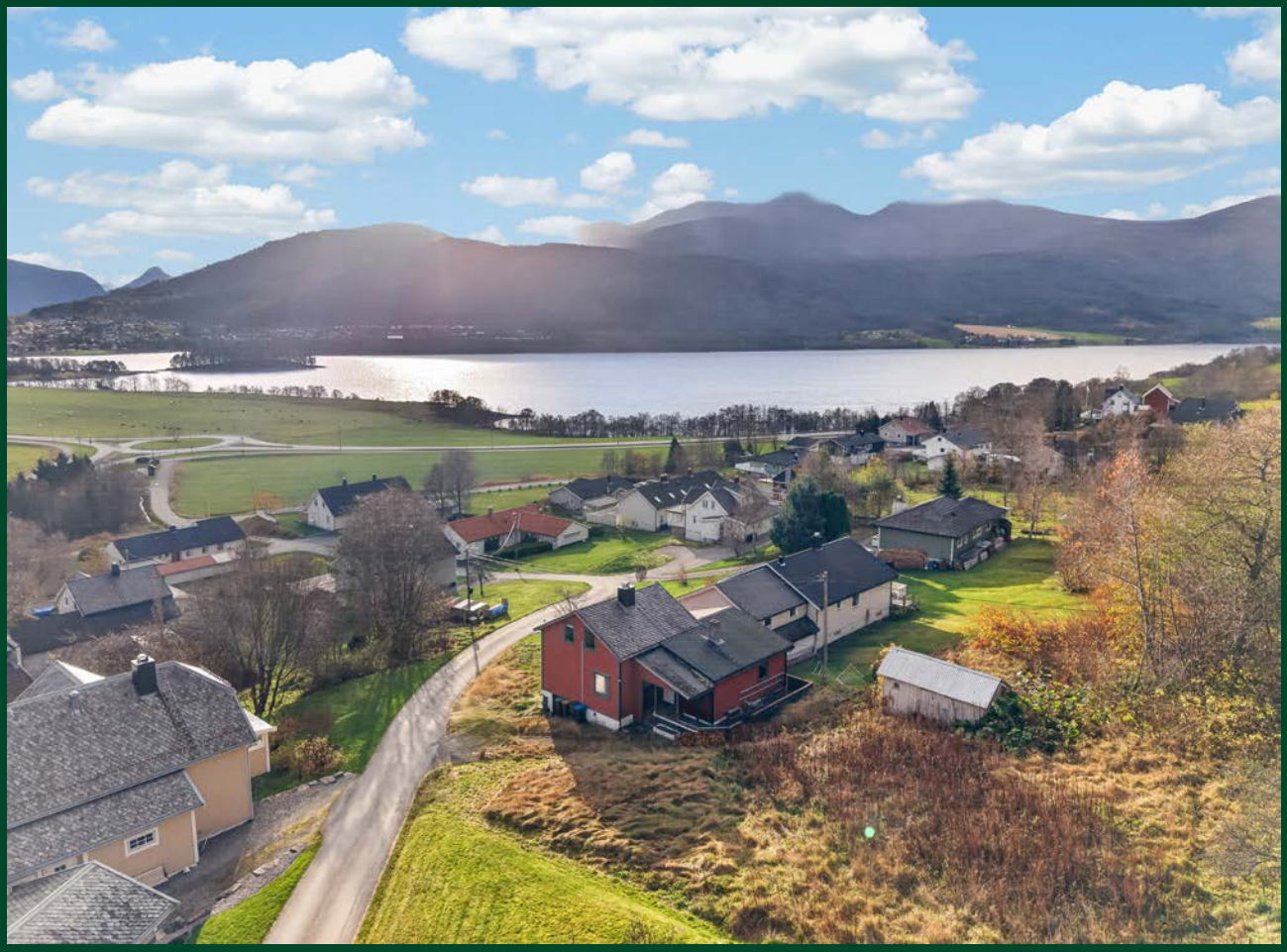
notar



VESTNES

Øygarden 33

Enebolig | BRA-i/BRA Total 142/142 kvm | 5 soverom

Totalpris kr. 1 026 090,-

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

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Øygarden 33, 6390 VESTNES
Prisantydning	Kr 1 000 000,-
Omkostninger	Kr 26 090,-
Totalpris	Kr 1 026 090,-
BRA-i/BRA Total	142/142 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1940
Soverom	5
Etasje	2

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	8
Om eiendommen	11
Vedlegg	23

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.



Din megler



Kristian Mordal Syslak

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF/Partner

kristian@notar.no
988 43 657

Velkommen til Øygarden 33

Notar Molde v/Kristian Mordal Syslak presenterer Øygarden 33!
Velkommen til en enebolig med fin utsikt i et sentrumsnært område på Vestnes. Eiendommen ligger i et etablert boligområde med utsikt mot fjorden og omkringliggende fjell, og har forholdsvis kort vei til skole, barnehage og gangavstand til sentrum.
Boligen består av uinnredet kjeller, i hovedetasje er det gang, kjøkken, stue, bad og 2 soverom. I overetasjen er det stue og 2 soverom. Boligen har en veranda med gode solforhold og god utsikt. Boligen har et gjennomgående modernisering- og oppussingsbehov. Bolig med bra potensiale!



Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Boligen ligger i hyggelig nabolag, 4 minutter fra Vestnes sentrum med alle Vestnes fasiliteter og servicetilbud. Eiendommen ligger også i umiddelbar nærhet til skog og fine turmuligheter.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

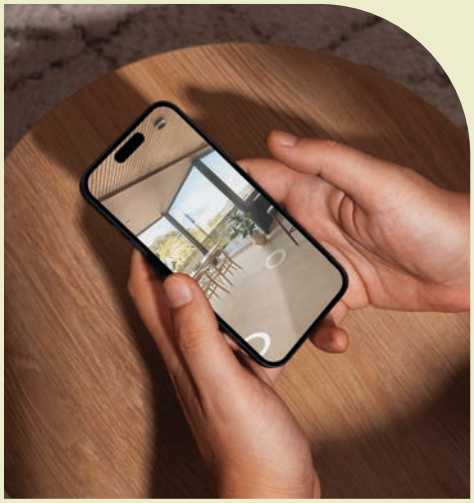
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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.



Øygarden 33

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Øygarden 33, 6390 VESTNES

Oppdragsnummer
15-0218/26

Selger
Nordmøre og Romsdal Tingrett

Matrikkel
Gårdsnummer 51, bruksnummer 86, , ideell andel 1/1.
i Vestnes kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Energiklasse
G

Tomt
Eiet tomt på 1.615 kvm.

Takst
Tilstandsrapport datert 30.10.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

Byggeår
1940

Byggemåte
Eneboligen er oppført med grunnmur av betong med sparestein, støpt kjellergulv og krypkjeller under deler av boligen. Ytterveggene er utført som reisverk og/eller bindingsverk, hovedsakelig kledd med liggende trekledning, mens vestfasaden er kledd med eternittplater. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med undertak av trepanel og takpapp. Hovedtaket er tekket med skifer, tilbygget er tekket med korrugerte metallplater, og taket over inngangspartiet er tekket med pappshingel. Takrenner og nedløp er utført i metall, og skorsteinen over hovedtaket har heldekkende pipebeslag, mens skorsteinen over tilbygget har beslag i nedre del. Etasjeskillere er utført som trebjelkelag. Boligen har malte trevinduer med tolags isolerglass av eldre årgang, samt trevinduer med enkle glass og koblede glassrammer, balkongdør i tre med tolags isolerglass og hovedinngangsdør av nyere årgang. Det er sydvendt veranda i betong og nordvendt markterrasse med terrassegulv av tre, og dreneringens alder, type og omfang er ukjent.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Avvik: Det er registrert spredte råteskader i trekledningen, samt mangelfull lufting bak kledningen ned

mot grunnmur. Mangelfull lufting kan føre til
opphopning av fukt og redusert uttørkingsevne, noe som øker risikoen for ytterligere råteskader i kledning og underliggende konstruksjoner. Det er
usikkerhet knyttet til veggenes oppbygning, isolasjonsgrad og eventuell forekomst av skjulte skader

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Avvik: Flere av vinduene er tunge å åpne og lukke, og har redusert funksjonalitet. Det er registrert skader etter kondens på innvendige karmer på flere vinduer,
noe som indikerer gjentatt fuktbelastning. Videre er det registrert punkterte isolerglass i mer enn to vinduer, med redusert isolasjonsevne som følge av
dette.
Vinduene bærer preg av alder, slitasje og vedlikeholdsbehov. Samlet sett vurderes vinduenes tilstand som vesentlig svekket.

- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng
Avvik: Det er registrert fukt- og råteskader i flere av terrassebordene. Skadene indikerer langvarig fuktbelastning og har medført redusert tilstand og levetid på
berørte materialer. Det kan ikke utelukkes skjulte skader i underliggende konstruksjoner.

- Innvendig > Overflater - gulv
Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig > Krypkjeller
Avvik: Det er registrert fuktig grunn og et fuktig miljø i krypkjelleren. Piggmåling i treverket viste ca. 20,6 vektprosent, noe som innebærer økt risiko for sopp-
og råteutvikling ved vedvarende fuktbelastning. Det er også observert kokonger, men disse dokumenterer ikke alene fuktforholdene. Bjelkelaget har
provisorisk understøttelse i et begrenset område. Årsaken til understøttelsen og dens bæreevne er ikke avklart.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Avvik: Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen med unntak av at lufting av kloakk ikke er påvist, men alderen på røropplegget tilsier at det må
påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Avvik: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold > Terrengforhold
Avvik: Terrengfall mot grunnmur er en uheldig løsning da dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren og konstruksjoner under terreng. Løsningen
avviker fra anbefalt praksis hvor terreng skal ha fall bort fra bygning for å sikre tilfredsstillende avrenning.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Taktekking
Avvik: Det er registrert omfattende fukt- og råteskader i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktutslag i

himlingene på begge soverommene i hovedetasjen, noe
som indikerer fuktinntrengning fra taket. Videre er det registrert fukt- og råteskader ved takfoten på takflaten med pappshingel. Skifertekkingen har hull,
skader og manglende tetthet enkelte steder. Metallplatene på tilbygget har bulker og mekaniske skader.
Taktekkingene fremstår samlet sett med betydelige svekkelser og mangelfull beskyttelse mot nedbør. Det er høy risiko for ytterligere fuktinntrengning og
skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Avvik: Det er registrert skader og utettheter i takrenner og nedløp. Takrennen mot sør er spesielt deformert. Overgangsbeslaget mellom tilbyggets tak og
boligens yttervegg er montert utenpå kledningen, uten bakenforliggende tilslutning mot vindsperren. Løsningen gir risiko for vanninntrenging. Det er også
registrert fuktutslag i himlingen på soverommet i tilbygget. Sammenhengen mellom fuktutslagene og utvendige utettheter må undersøkes nærmere.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Det er registrert omfattende fukt- og råteskader i undertaket og tilhørende trekonstruksjoner. Luftingen av takkonstruksjonen er mangelfull, og det er
mistanke om manglende dampsperre mellom oppvarmede rom og kaldloft. Dette kan bidra til økt fuktbelastning og kondensdannelse i konstruksjonen.
Det er videre registrert et større fuglereir på kaldloftet, noe som indikerer åpninger i konstruksjonen hvor fugler har tilgang. De omfattende fukt- og
råteskadene indikerer langvarig fuktbelastning, og det kan ikke utelukkes ytterligere skjulte skader i takkonstruksjonen.

- Utvendig > Balkongdør
Avvik: Det er registrert omfattende fukt- og råteskader i balkongdørens dørblad. Skadene har medført betydelig svekkelse av dørens tilstand og kan påvirke
både tetthet, isolasjonsevne og funksjonalitet.

- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Avvik: Det er konstantere skader som følge av sopp- eller muggsoppvekst.

- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Avvik: Det er registrert fuktinntrengning i kjelleren, med synlig vått betonggulv og fuktutslag i treverk mot gulv. Det er videre påvist råteskader i treverk som
følge av langvarig fuktbelastning. Forholdene indikerer mangelfull fuktsikring mot grunnen og omkringliggende terreng. Kjelleren har et vedvarende høyt
fuktnivå, og konstruksjonene er utsatt for ytterligere fukt- og råteskader.

- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell
Avvik: Badet har omfattende skader og mangler, og tilfredsstiller ikke krav til fuktsikring. Gulvbelegget mangler oppbrett mot vegger, og gulvet har ikke
tilfredsstillende vanntett sjikt. Det er videre åpne veggplater uten fuktsikring ved opplegg for vaskemaskin. Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjoner.
Vannet var avstengt ved befaringen. Ved åpning av vanntilførselen ble det registrert kraftig vannlekkasje fra blandebatteriet i dusjen, som er defekt.
Toalettskålen er også knust. Badet fremstår med omfattende funksjonssvikt, mangelfull fuktsikring og påviste fuktskader. Hulltaking er ikke utført som
følge av allerede registrerte skader og synlige tegn til fuktproblematikk. Det kan ikke utelukkes

ytterligere skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Avvik: Vanntilførselen var avstengt ved befaringens start. Da vannet ble åpnet, sprutet det vann fra dusjens blandebatteri på badet. Det er påvist lekkasje, og
forholdet vurderes til TG 3. Eldre kobberrør er utsatt for aldersrelatert slitasje og korrosjon, som over tid kan føre til lekkasjer i rør og skjøter. Levetiden
påvirkes blant annet av vannkvalitet, temperatur og utførelse. Tilstanden på skjulte rør kan ikke fastslås ved visuell kontroll, og gjenværende brukstid er
usikker.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: Det er registrert fuktig kjeller med synlige merker etter vann og fukt på gulv og vegger. Piggmålinger i treverk viste verdier på ca. 22,9 og 31,2 %, og det
er synlige råteskader i undersøkt treverk. Funnene viser betydelig fuktbelastning. Dreneringens og den utvendige fuktsikringens funksjon er usikker.

Elektrisk anlegg:

Boligen har et elektrisk anlegg med skrusikringer. Anleggets alder er ukjent, men er av eldre årgang. Det er ukjent om eller når det sist er utført elkontroll. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget eller tidligere kontroller.
Avvik: Det anbefales at det utføres en elkontroll av det elektriske anlegget av en registrert elektroinstallatør.
Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll
På bakgrunn av anleggets alder og manglende dokumentasjon anbefales en utvidet elkontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å avklare tilstand og behov for utbedring eller oppgradering.
En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler og bidra til å dokumentere anleggets sikkerhet.

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport og skaderapporter som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eigedom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt, noe som innebærer at kjøper kun i svært begrenset grad kan reklamere over feil og mangler ved eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Da dette er et tvangssalg foreligger det ingen egenerklæring.

Modernisering og påkostninger
Arbeid utført i boligen:
2005:
• varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2005 i kjellerbod med sluk.

• Enebolig fra 1940, ifølge Eiendomsverdi, med senere tilbygg mot nord og vest.
• Hovedinngangsdøren er av nyere årgang.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boliger.
Deler av eiendommen er også regulert til kjøreveg, annen veggrunn og offentlig friområde.

Videre ligger eiendommen i KPHensynssone Planid 82 (Reguleringsplan skal fortsatt gjelde).

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 Vestnes kommune.

Oppvarming
Ved.

Boligen har to skorsteiner og ildsted.

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene.

Parkeringsforhold
Eiendommen har gruset adkomst og biloppstillingsplass.

Vei/Vann/Kloakk
Eiendommen er tilknyttet privat vei, med tinglyst veirett. Pliktig årsavgift. 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 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.

Adgang til utleie
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres.

Videre opplyser også kommunen om at det ikke foreligger godkjente tegninger i deres arkiver. Meglerforetaket gjør derfor oppmerksom på at de ikke kan kontrollere om det er foretatt endringer som skulle vært omsøkt.

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 inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Innhold
Loft: Gang m/trapp, stue/soverom og 2 soverom.

1. etasje: Entré, gang, bad/vaskerom, mellomgang, kjøkken, stue og 2 soverom.

Standard
Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet har laminatgulv med flisstruktur, malte veggflater og malt, slett himling. Innredningen har malte, slette fronter, over- og underskap samt skuffeseksjoner. Benkeplaten har heldekkende rustfritt oppvaskbeslag med to kummer og avrenningsfelt. Det er fliser over kjøkkenbenken og bak komfyren. Frittstående komfyr og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med kullfilter er montert over komfyren. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad/vaskerom 1. etasje:
Badet har vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og malt himling. Gulvbelegget er utført uten oppbrett mot vegger. Veggen med opplegg for vaskemaskin har åpne veggplater uten vanntett overflatesjikt. Badet er innredet med gulvstående toalett, dusjkabinett og servant.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, furubord og betong.

Vegger: Malt tapet, panel og åpne mur- og betongkonstruksjoner.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Vannledninger av kobber fra forskjellige tidsepoker, hovedsakelig fra byggeåret eller av eldre årgang. Hovedstoppekranen er plassert i kjellerrom. Ved åpning av vanntilførselen ble det registrert kraftig vannlekkasje fra blandebatteriet i dusjen.
- Avløpsrør: Det er registrert avløpsrør av plast i boligen. På grunn av bygningens alder kan det ikke utelukkes at deler av avløpsanlegget består av andre rørmaterialer. Lufting av avløpsanlegget er ikke lokalisert.
- Ventilasjon: Bygget har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2005, plassert i kjellerbod. Rommet har sluk, og berederen er tilkoblet med stikkontakt.
- Elektrisk anlegg: Boligen har et elektrisk anlegg med skrusikringer.
- Brannteknisk 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.

Arealer
BRA - i: 142 m²
BRA totalt: 142 m²
TBA: 31 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 38 m²

1. etasje
BRA-i: 76 m² Entré, gang, bad/vaskerom, mellomgang, kjøkken, stue og 2 soverom

2. etasje
BRA-i: 28 m² Gang m/trapp, stue/soverom og 2 soverom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
31 m² Terrasse- og balkongareal

Økonomi
Prisantydning
Kr. 1 000 000,-

Verditakst
Kr 1 000 000,-

Kommunale avgifter
Kr 11 764,- pr år 2025

Info kommunale avgifter
Inkluderer avløp, renovasjon og feiing.

Eiendomsskatt
Kr 6 363,- pr 2025

Vannavgift
Årlig kr 4 206,-
Vannavgift år: 2026

Info vannavgift
Vestnes vassverk.
Årsgebyr på kr. 1 657,-eks mva. + forbruk.
Forbruk er kr. 12,03 eks mva/kvm.
Estimert forbruk kr. 2135.35.
Estimert total kr. 4 206,6.

Velforening/Huseierlag
Veilag. Pliktig medlemskap og årsavgift.
Meglerforetaket har foreløpig ikke blitt tilsendt årsgebyret for eiendommen.

Formuesverdi - Primær
Kr. 655 709,- som primærbolig for 2025

Informasjon om formueverdi
Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi for 2025, når boligen benyttes til primærbolig.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 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. 1 000 000,- (Prisantydning)
---
kr. 25 000,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 26 090,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 1 026 090,- (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
Kjøpesum med omkostninger innbetales til klientkonto megling innen angitt oppgjørsdag iht. rettskraftig stadfestkjennelse og innkrevingsbrev fra medhjelper. Dersom kjøpesummen ikke blir betalt innen betalingsfristen, plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente iht. den enhver tid gjeldende sats etter lov om renter ved forsinket betaling.

Ved anke over stadfestelseskjennelsen, har kjøper valget mellom å foreta oppgjør på oppgjørsdagen eller to uker etter at kjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøperne benytter siste alternativ og betaler etter stadfestelsen er rettskraftig, må kjøper betale et rentetillegg på kjøpesummen fra oppgjørsdato til betaling finner sted. Rentetillegget utgjør for tiden 6%.

Kontakt medhjelper for spørsmål knyttet til betaling og overtakelse.

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

1535/51/86:
07.02.2003 - Dokumentnr: 1200 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.2016 - Dokumentnr: 914592 - Jordskifte
Sak 15-198675REN-JMOL ved Romsdal jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.1940 - Dokumentnr: 706 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1535 Gnr:51 Bnr:1

21.12.2009 - Dokumentnr: 980558 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1535 Gnr:51 Bnr:578

Grunnboksdato
11.11.2026

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 Forsiking 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
Det gjøres oppmerksom på at dette er et tvangssalg. Ved tvangssalg vil det ta lengre tid enn ved et ordinært salg å få overtatt eiendommen. Se vedlegg med informasjon om tvangssalg ved medhjelper.

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
11.11.2026

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

Megler
Kristian Mordal Syslak, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF/Partner
Epost: kristian@notar.no

Ansvarlig megler
Kjetil Gujord, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF
Epost: kjetil@notar.no

Meglers Vederlag
Vederlaget reguleres iht tvangsfullbyrdelsesloven og forskrift om tvangssalg ved medhjelper.

Viktig informasjon
Boligselgerforsikring
Det er ikke tegnet boligselgerforsikring da dette er et tvangssalg, jfr tvangsfullbyrdelseslovens regler.

Boligkjøperforsikring
Det er ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

Sentrale lover
Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette oppdraget er et tvansgsalg og at eiendommen selges etter lov om tvangsfullbyrdelses av 26. juni 1992. De bestemmelsene det henvises til i dette prospekt finnes i lovens kap 11 og kap 12.

Budregler for tvangssalg:
Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, sms eller fax til megler.
Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt.
Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning.
Budskjema med tilhørende informasjonsskriv "Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" må leses nøye før det legges inn bud.

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

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler 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 dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler 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 megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

Budregler for tvangssalg:
Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post eller sms til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt. Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning.

Medhjelper gjør spesielt oppmerksom på at selv om budets bindingstid må være på minimum 6 uker, betyr dette IKKE at man kan vente 6 uker før man legger inn bud.

Bud blir ofte sendt inn til retten for vurdering en god stund før bindingstiden utløper. Budets bindingstid er knyttet opp mot rettens behandling av budet. Det er derfor svært viktig at du kontakter medhjelper/ansvarlig megler, slik at du kan bli orientert om saksgangen ifbm. bud ved tvangssalg, og forhold knyttet til dette.

Budskjema med tilhørende informasjonsskriv "Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" må leses nøye før det legges inn bud.

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.

Øygarden 33

Vedlegg

Tilstandsrapport
Kommunale opplysninger
Grunnkart
Matrikkelrapport
Kartutsnitt m/situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Reguleringsbestemmelser
Energiattest

Tilstandsrapport

Enebolig
Øygarden 33 , 6390 VESTNES
VESTNES kommune
gnr. 51, bnr. 86

Markedsverdi

1 000 000

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



Befaringsdato: 30.10.2026 **Rapportdato:** 02.11.2026 **Oppdragsnr.:** 21039-2580 **Eiendomsverdi ref nr:** JQ1892

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

Øygarden 33 , 6390 VESTNES
Gnr 51 - Bnr 86
1535 VESTNES

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 ivaretatt. 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Øygarden 33 , 6390 VESTNES
Gnr 51 - Bnr 86
1535 VESTNES

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Øygarden 33 , 6390 VESTNES
Gnr 51 - Bnr 86
1535 VESTNES

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte
Enebolig fra 1940, ifølge Eiendomsverdi, med senere tilbygg mot nord og vest. Bygningen har kjeller, hovedetasje og loft samt krypkjeller under deler av boligen. Grunnmur av betong med sparestein, støpt kjellergulv og etasjeskillere av tre. Yttervegger av reisverk og/eller bindingsverk, hovedsakelig med liggende trekledning og eternittplater på vestfasaden. Sperretak med undertak av trepanel og takpapp. Hovedtaket er tekket med skifer, tilbygget med korrugerte metallplater og inngangspartiet med pappshingel.

Enebolig - Byggeår: 1940

UTVENDIG Gå til side

Enebolig fra 1940 med tilbygg mot nord og vest. Yttervegger av reisverk og/eller bindingsverk med liggende trekledning og eternittplater på vestfasaden. Hovedtak med skifertekking, metallplater på tilbygget og pappshingel over inngangspartiet. Takrenner og nedløp av metall. Trevinduer med varierende glassutførelse og hovedinngangsdør av nyere årgang. Sørvendt betongveranda på ca. 7,5 m² og nordvendt treterrasse på ca. 24 m², delvis overbygget.

INNVENDIG Gå til side

Boligen går over kjeller, hovedetasje og loft, med samlet BRA-i på 142 m². Trebjelkelag mellom etasjene og støpt gulv i kjelleren. Gulvoverflater av laminat, furubord og betong. Veggflater med malt tapet, panel og åpne mur- og betongflater. Boligen har to skorsteiner og krypkjeller under deler av trebjelkelaget.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i hovedetasjen med vinylbelegg på gulvet, tapet på veggene og malt himling. Rommet er innredet med gulvstående toalett, dusjkabinett og servant samt opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i hovedetasjen med laminatgulv med flisstruktur, malte vegger og malt, slett himling. Malt innredning med slette fronter, over- og underskap samt skuffeseksjoner. Rustfritt oppvaskbeslag med to kummer og avrenningsfelt. Fliser over kjøkkenbenken og bak komfyren. Frittstående komfyr og oppvaskmaskin samt kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av kobber fra ulike tidsepoker og registrerte avløpsrør av plast. Hovedstoppekran i kjellerrom. Naturlig ventilasjon og varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2005 i kjellerbod med sluk. Elektrisk anlegg med skrusikringer. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomt på ca. 1 614,7 m² i skrånende terreng, med utsikt mot fjorden og omkringliggende fjell. Utearealer med gress, busker og enkelte trær samt gruset adkomst og biloppstillingsplass. På tomten står et mindre uthus. Adkomst via privat vei. Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	142 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	142 m²
Totalpris	1 000 000

Arealer
Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger
Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 200 000

Forutsetninger og vedlegg
Gå til side

Lovlighet
Gå til side

Enebolig

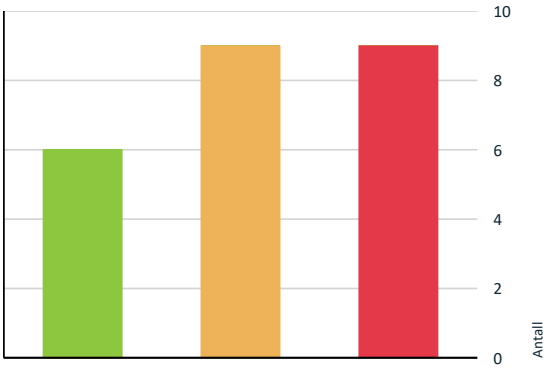
- Det foreligger ikke tegninger

Øygarden 33 , 6390 VESTNES
Gnr 51 - Bnr 86
1535 VESTNES

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Sammendrag av boligens tilstand

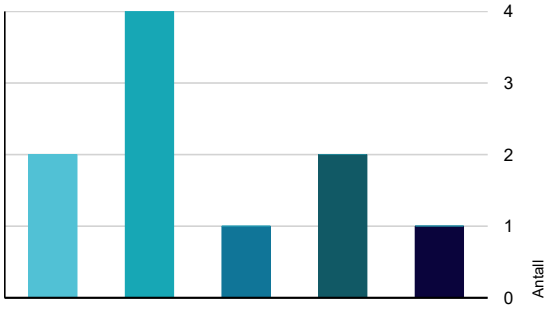
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Salget gjennomføres som tvangssalg. Takstmannen har derfor hatt begrenset tilgang til opplysninger fra eier om boligens historikk, utførte arbeider, vedlikehold, oppgraderinger og eventuelle tidligere skader eller feil. Opplysninger som normalt innhentes gjennom egenerklæring eller direkte fra eier kan derfor være mangelfulle eller ikke tilgjengelige. Tilstandsrapporten bygger på visuell befaring, tilgjengelig dokumentasjon og de opplysninger som har vært mulig å innhente. Skjulte feil og mangler kan foreligge uten at disse har vært mulig å avdekke ved befaringen. Kjøper må derfor være særlig oppmerksom på usikkerheten knyttet til boligens historikk og tekniske forhold.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

Øygarden 33 , 6390 VESTNES
Gnr 51 - Bnr 86
1535 VESTNES

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Det anbefales at det utføres en elkontroll av det elektriske anlegget av en registrert elektroinstallatør.

Øygarden 33 , 6390 VESTNES
Gnr 51 - Bnr 86
1535 VESTNES

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1940

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard
Boligen har gjennomgående eldre og enkel standard, med overflater, innredninger og tekniske installasjoner fra ulike tidsepoker. Kjøkkenet har eldre malt innredning, og bad/vaskerom har ukjent alder. Enkelte bygningsdeler er fornyet, men boligen fremstår samlet med betydelig moderniseringsbehov.

Vedlikehold
Boligen bærer preg av mangelfullt vedlikehold og har et omfattende vedlikeholds- og rehabiliteringsbehov.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takets hoveddel er tekket med skiferstein fra byggeår. Tilbygget er tekket med korrugerte metallplater, mens taket over inngangspartiet er tekket med pappshingel. Undertaket består av trepanel med takpapp.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert omfattende fukt- og råteskader i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktutslag i himlingene på begge soverommene i hovedetasjen, noe som indikerer fuktinntrengning fra taket. Videre er det registrert fukt- og råteskader ved takfoten på takflaten med pappshingel. Skifertekkingen har hull, skader og manglende tetthet enkelte steder. Metallplatene på tilbygget har bulker og mekaniske skader.
Taktekkingene fremstår samlet sett med betydelige svekkelser og mangelfull beskyttelse mot nedbør. Det er høy risiko for ytterligere fuktinntrengning og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes omfattende utbedringer av taktekkingene og underliggende konstruksjoner. Skadet og utett taktekking må skiftes eller utbedres, og fukt- og råteskadet treverk må fjernes og erstattes. Det anbefales nærmere undersøkelser av hele takkonstruksjonen for å kartlegge skadeomfanget.
På bakgrunn av registrerte skader må det påregnes betydelige kostnader, og fullstendig omtekking av berørte takflater kan bli nødvendig. Uten tiltak vil fuktinntrengningen kunne fortsette og medføre ytterligere råteskader og svekkelse av takkonstruksjonens bæreevne. TG3 begrunnes med omfattende fukt - og råteskader, påvist fuktinntrengning og betydelig behov for utbedring av taktekking og underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Øygarden 33 , 6390 VESTNES
Gnr 51 - Bnr 86
1535 VESTNES

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av pappshingel.



Åpninger og utettheter i skifertekking.



Bulker og skader i metallplater. Skorstein over tak har trolig hatt lekkasjer, ser ut til at der er foretatt lokale utbedringer.



Råteskadet tak ved takfot som har pappshingel tekking.

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i metall. Skorsteinen over hovedtaket har heldekkende pipebeslag og en høyde på minimum 80 cm over mønenivå. Skorsteinen over tilbygget har beslag kun i nedre del, og høyden fra møne til skorsteinsmunning er under 80 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skader og utettheter i takrenner og nedløp. Takrennen mot sør er spesielt deformert. Overgangsbeslaget mellom tilbyggets tak og boligens yttervegg er montert utenpå kledningen, uten bakenforliggende tilslutning mot vindsperren. Løsningen gir risiko for vanninntrenging. Det er også registrert fuktutslag i himlingen på soverommet i tilbygget. Sammenhengen mellom fuktutslagene og utvendige utettheter må undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

• Skadde og utette takrenner og nedløp må repareres eller skiftes, slik at takvannet ledes forsvarlig bort. Overgangsbeslaget må utbedres med tett tilslutning bak kledningen og mot veggens vindsperresjikt. Årsak og omfang av fuktutslagene må kartlegges, og eventuelle følgeskader utbedres.

Det anbefales heldekkende pipebeslag med egnet toppavdekning på teglskorsteinen over tilbygget for å redusere fuktbelastningen. Skorsteinens høyde og plassering i forhold til taket bør vurderes nærmere av kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført som sperrekonstruksjon med isolert loftsbjelkelag. Det er tilgang til kaldloftet via luke i knevegg ved trappen, samt luke i himlingen i gangen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert omfattende fukt- og råteskader i undertaket og tilhørende trekonstruksjoner. Luftingen av takkonstruksjonen er mangelfull, og det er mistanke om manglende dampsperre mellom oppvarmede rom og kaldloft. Dette kan bidra til økt fuktbelastning og kondensdannelse i konstruksjonen. Det er videre registrert et større fuglereir på kaldloftet, noe som indikerer åpninger i konstruksjonen hvor fugler har tilgang. De omfattende fukt- og råteskadene indikerer langvarig fuktbelastning, og det kan ikke utelukkes ytterligere skjulte skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Øygarden 33 , 6390 VESTNES
Gnr 51 - Bnr 86
1535 VESTNES

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

• Det må påregnes omfattende utbedringer av takkonstruksjonen. Fukt- og råteskadet treverk må kartlegges og skiftes ut i nødvendig omfang. Det må etableres tilfredsstillende lufting av takkonstruksjonen, og forhold vedrørende dampsperre og lufttetthet mot oppvarmede rom må undersøkes nærmere og utbedres ved behov. Åpninger som gir fugler tilgang til loftet må sikres uten å hindre nødvendig ventilasjon. Utbedringene bør sees i sammenheng med nødvendig omlegging av taktekkingen. Uten tiltak er det risiko for videre fukt- og råteutvikling, med mulig svekkelse av konstruksjonens bæreevne. TG3 begrunnes med omfattende påviste fukt- og råteskader i takkonstruksjonen og behov for betydelige utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



13,7 vektprosent i himlingen i loftet, tørt.



Oversiktsbilde.



Store fukt/råteskader i undertak, ikke utslag på fukt på befaringen.



13,7 vektprosent er tørt.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som reisverks- og/eller bindingsverkskonstruksjoner fra byggeåret. Fasadene er hovedsakelig kledd med liggende trekledning, mens vestfasaden er kledd med eternittplater. Boligen er tilbygget mot nord og vest. Det er ukjent om ytterveggene er isolerte.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert spredte råteskader i trekledningen, samt mangelfull lufting bak kledningen ned mot grunnmur. Mangelfull lufting kan føre til opphopning av fukt og redusert uttørkingsevne, noe som øker risikoen for ytterligere råteskader i kledning og underliggende konstruksjoner. Det er usikkerhet knyttet til veggenes oppbygning, isolasjonsgrad og eventuell forekomst av skjulte skader

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes, og det bør etableres tilfredsstillende lufting bak kledningen ved utbedring. Underliggende konstruksjoner bør undersøkes nærmere for eventuelle skjulte fukt- og råteskader. Eternittplatene kan inneholde asbest og må håndteres i henhold til gjeldende regelverk ved eventuell demontering eller utskifting. Manglende utbedring kan medføre videre skadeutvikling og økte vedlikeholdskostnader.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med tolags isolerglass av eldre årgang, samt trevinduer med enkle glass og koblede glassrammer.

Vurdering av avvik:

• Flere av vinduene er tunge å åpne og lukke, og har redusert funksjonalitet. Det er registrert skader etter kondens på innvendige karmer på flere vinduer, noe som indikerer gjentatt fuktbelastning. Videre er det registrert punkterte isolerglass i mer enn to vinduer, med redusert isolasjonsevne som følge av dette.
Vinduene bærer preg av alder, slitasje og vedlikeholdsbehov. Samlet sett vurderes vinduenes tilstand som vesentlig svekket.

Øygarden 33 , 6390 VESTNES
Gnr 51 - Bnr 86
1535 VESTNES

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes utskifting av flere vinduer som følge av alder, funksjonssvikt, kondensskader og punkterte isolerglass. Justering og vedlikehold kan være aktuelt for enkelte vinduer, men utskifting vurderes som mest hensiktsmessig for vinduer med omfattende skader. Årsaken til kondensbelastningen bør vurderes i sammenheng med ventilasjon og inneklima. Uten tiltak vil skadene kunne utvikle seg videre, med risiko for ytterligere fukt- og råteskader, varmetap og redusert funksjonalitet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Balkongdør

Beskrivelse
Balkongdør i tre med tolags isolerglass, med utgang fra soverom til balkong.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert omfattende fukt- og råteskader i balkongdørens dørblad. Skadene har medført betydelig svekkelse av dørens tilstand og kan påvirke både tetthet, isolasjonsevne og funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak
• Balkongdøren må skiftes som følge av omfattende fukt- og råteskader. Tilstøtende konstruksjoner bør kontrolleres for eventuelle følgeskader. Uten tiltak vil skadene kunne utvikle seg videre, med risiko for ytterligere fuktinntrengning og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000


Fuktskadet balkongdør.

TG 1 Hovedinngangsdør

Beskrivelse
Hovedinngangsdøren er av nyere årgang. Døren er i god stand sett i forhold til alder.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Sydvendt veranda oppført i betong på ca. 7,5 kvm med utgang fra soverom. Rekkverk av smijern, rekkverkshøyde målt til ca 89 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Nordvendt markterrasse på ca. 24 m², med terrassegulv av tre. Deler av terrassen er overbygd med tak ved inngangspartiet.

Øygarden 33 , 6390 VESTNES
Gnr 51 - Bnr 86
1535 VESTNES

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fukt- og råteskader i flere av terrassebordene. Skadene indikerer langvarig fuktbelastning og har medført redusert tilstand og levetid på berørte materialer. Det kan ikke utelukkes skjulte skader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Fukt- og råteskadede terrassebord må skiftes. Underliggende konstruksjoner bør kontrolleres for eventuelle fukt- og råteskader i forbindelse med utbedring.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, furubord og betong.

Gulvoverflatene er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

På veggen er det i stor grad malt tapet, panel og åpne mur- og betongkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er konstantere skader som følge av sopp- eller muggsoppvekst.

Konsekvens/tiltak
• Skader fra sopp- eller muggsoppvekst fører til nedbrytning av materialer og dårlig inneklima.
• Det er viktig å avdekke og utbedre fuktkilden, samt fjerne og erstatte skadet materiale.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Øygarden 33 , 6390 VESTNES
Gnr 51 - Bnr 86
1535 VESTNES

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport



Fukskader på vegg i soverom.



Fukskader i himling på soverom.



Fukt i himling på soverom.



Fukt i himling på soverom.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonsperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Loft
Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv i soverom mot øst over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 6 mm. avvik. 6 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

1.Etasje:
Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkken er det målt ca. 5 mm. avvik. 7 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

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 inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Øygarden 33 , 6390 VESTNES
Gnr 51 - Bnr 86
1535 VESTNES

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har to skorsteiner.

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).

Vurdering av avvik:

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller med åpne mur- og betongkonstruksjoner mot terreng. Kjelleren er oppført etter eldre byggeskikk, uten dagens løsninger for fuktsikring og isolasjon, og er kun egnet til grovlager.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktinntrengning i kjelleren, med synlig vått betonggulv og fuktutslag i treverk mot gulv. Det er videre påvist råteskader i treverk som følge av langvarig fuktbelastning. Forholdene indikerer mangelfull fuktsikring mot grunnen og omkringliggende terreng. Kjelleren har et vedvarende høyt fuktnivå, og konstruksjonene er utsatt for ytterligere fukt- og råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes tiltak for å redusere fuktinntrengningen i kjelleren. Årsak og omfang må undersøkes nærmere, herunder drenering, utvendig fuktsikring og gulvkonstruksjon mot grunnen. Råteskadet treverk må fjernes og erstattes. Det må påregnes kostnader til fuktsikring og nødvendige bygningsmessige utbedringer. Uten tiltak vil fuktbelastningen vedvare, med risiko for ytterligere råteskader og redusert brukbarhet av kjelleren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Øygarden 33 , 6390 VESTNES
Gnr 51 - Bnr 86
1535 VESTNES

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av kjellerrom, synlig fukt på gulv.



Synlig fukt på gulv i kjeller.



Utslag på fukt og råteskader.



Utslag på fukt og råteskader.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag, med innvendig og utvendig adkomst. Krypkjellere er generelt risikokonstruksjoner med hensyn til fukt-, sopp - og råteskader, blant annet som følge av fukttilførsel fra grunnen og utilstrekkelig uttørking.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktig grunn og et fuktig miljø i krypkjelleren. Piggmåling i treverket viste ca. 20,6 vektprosent, noe som innebærer økt risiko for sopp- og råteutvikling ved vedvarende fuktbelastning. Det er også observert kokonger, men disse dokumenterer ikke alene fuktforholdene. Bjelkelaget har provisorisk understøttelse i et begrenset område. Årsaken til understøttelsen og dens bæreevne er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

• Fuktårsaken og omfanget av eventuelle skader må undersøkes nærmere. Tiltak må omfatte reduksjon av fukttilførsel fra grunnen og vurdering av drenering, ventilasjon og eventuelt avfukting. Lagrede materialer og organisk avfall bør fjernes. Bjelkelaget og den provisoriske understøttelsen må kontrolleres av bygningskyndig, og det må ved behov etableres varig understøttelse med tilfredsstillende fundamentering. Vedvarende fukt kan medføre sopp- og råteskader, mens utilstrekkelig understøttelse kan gi deformasjoner og redusert bæreevne.

Øygarden 33 , 6390 VESTNES
Gnr 51 - Bnr 86
1535 VESTNES

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport



Utslag på fukt i bjelkelaget i fra krypkjeller.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn eller indikasjoner på aktivitet, angrep eller skader forårsaket av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Bad av ukjent alder med vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og malt himling. Gulvbelegget er utført uten oppbrett mot vegger. Veggen med opplegg for vaskemaskin har åpne veggplater uten vanntett overflatesjikt. Badet er innredet med gulvstående toalett, dusjkabinett og servant.

Vurdering av avvik:

• Badet har omfattende skader og mangler, og tilfredsstiller ikke krav til fuktsikring. Gulvbelegget mangler oppbrett mot vegger, og gulvet har ikke tilfredsstillende vanntett sjikt. Det er videre åpne veggplater uten fuktsikring ved opplegg for vaskemaskin. Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjoner. Vannet var avstengt ved befaringen. Ved åpning av vanntilførselen ble det registrert kraftig vannlekkasje fra blandebatteriet i dusjen, som er defekt. Toalettskålen er også knust. Badet fremstår med omfattende funksjonssvikt, mangelfull fuktsikring og påviste fuktskader. Hulltaking er ikke utført som følge av allerede registrerte skader og synlige tegn til fuktproblematikk. Det kan ikke utelukkes ytterligere skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Badet må totalrenoveres. Eksisterende overflater, sanitærinstallasjoner og vanntette sjikt må fjernes og erstattes med nye løsninger i henhold til gjeldende krav. Underliggende gulv- og veggkonstruksjoner må undersøkes for fukt- og råteskader og utbedres i nødvendig omfang. Defekt blandebatteri og knust toalett må skiftes. Vanntilførselen til defekt installasjon må holdes avstengt frem til utbedring.
Badet må ikke benyttes til normal våtromsbruk før nødvendige utbedringer er gjennomført. Videre bruk kan medføre ytterligere vannlekkasjer, fuktskader og skadeutvikling i omkringliggende konstruksjoner. TG3 begrunnes med manglende vanntetthet, påviste fuktskader, defekte sanitærinstallasjoner og behov for fullstendig renovering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Øygarden 33 , 6390 VESTNES
Gnr 51 - Bnr 86
1535 VESTNES

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av badet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har laminatgulv med flisstruktur, malte veggflater og malt, slett himling. Eldre kjøkkeninnredning med malte, slette fronter, over- og underskap samt skuffeseksjoner. Benkeplate med heldekkende rustfritt oppvaskbeslag med to kummer og avrenningsfelt. Det er fliser over kjøkkenbenken og bak komfyren. Frittstående komfyr og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator er montert over komfyren.



Kjøkkenet har normal slitasje sett i fohold til alder.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannledninger av kobber fra forskjellige tidsepoker, hovedsakelig fra byggeåret eller av eldre årgang. Hovedstoppekranen er plassert i kjellerrom.

Vannet var avstengt ved befaringens start. Ved åpning av vanntilførselen sprutet det vann ut fra dusjens blandebatteri på badet. Forholdet vurderes til TG

Øygarden 33 , 6390 VESTNES
Gnr 51 - Bnr 86
1535 VESTNES

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

3 som følge av påvist lekkasje.

Vurdering av avvik:
• Vanntilførselen var avstengt ved befaringens start. Da vannet ble åpnet, sprutet det vann fra dusjens blandebatteri på badet. Det er påvist lekkasje, og forholdet vurderes til TG 3. Eldre kobberrør er utsatt for aldersrelatert slitasje og korrosjon, som over tid kan føre til lekkasjer i rør og skjøter. Levetiden påvirkes blant annet av vannkvalitet, temperatur og utførelse. Tilstanden på skjulte rør kan ikke fastslås ved visuell kontroll, og gjenværende brukstid er usikker.

Konsekvens/tiltak
• Blandebatteriet må repareres eller skiftes av rørlegger før bruk. Vanntilførselen til lekkasjestedet må holdes avstengt frem til utbedring. Lekkasjen medfører risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner. Utskifting bør vurderes i forbindelse med rehabilitering av våtrom og øvrige rørinstallasjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er registrert avløpsrør av plast i boligen. På grunn av bygningens alder kan det ikke utelukkes at deler av avløpsanlegget består av andre rørmaterialer. Skjulte rørføringer er ikke kontrollert. Lufting av avløpsanlegget er ikke lokalisert, og utførelsen er derfor uavklart. Det bør undersøkes om avløpsanlegget har tilfredsstillende lufting. Mangelfull lufting kan medføre lukt, klukking og utsuging av vannlåser.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen med unntak av at lufting av kloakk ikke er påvist, men alderen på røropplegget tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av kamerainspeksjon/rørinspeksjon. Eldre avløpsrør kan over tid få slitasje, korrosjon eller avleiringer som kan medføre redusert funksjon eller fare for lekkasjer. På sikt kan det derfor bli aktuelt med utbedring eller utskifting av deler av avløpssystemet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygget har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2005, plassert i kjellerbod. Rommet har sluk, berederen 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 anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

⚠ Elektrisk anlegg

Øygarden 33 , 6390 VESTNES
Gnr 51 - Bnr 86
1535 VESTNES

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Boligen har et elektrisk anlegg med skrusikringer. Anleggets alder er ukjent, men er av eldre årgang. Det er ukjent om eller når det sist er utført elkontroll. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget eller tidligere kontroller.

På bakgrunn av anleggets alder og manglende dokumentasjon anbefales en utvidet elkontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å avklare tilstand og behov for utbedring eller oppgradering.

Vurdering av avvik:
• Det anbefales at det utføres en elkontroll av det elektriske anlegget av en registrert elektroinstallatør.

Konsekvens/tiltak
• En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler og bidra til å dokumentere anleggets sikkerhet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

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

Brannsikringsutstyret oppfyller grunnleggende krav dersom det er funksjonsdyktig og tilfredsstiller 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

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringens alder, type og omfang er ukjent. Den antas å være fra byggeperioden, men dette er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktig kjeller med synlige merker etter vann og fukt på gulv og vegger. Piggmålinger i treverk viste verdier på ca. 22,9 og 31,2 %, og det er synlige råteskader i undersøkt treverk. Funnene viser betydelig fuktbelastning. Dreneringens og den utvendige fuktsikringens funksjon er usikker.

Konsekvens/tiltak
• Fuktårsaken og skadeomfanget må undersøkes nærmere. Det må påregnes utbedring av drenering og utvendig fuktsikring samt utskifting av råteskadet treverk. Andre mulige fuktkilder må også avklares. Vedvarende fuktbelastning kan medføre ytterligere sopp- og råteskader og redusert brukbarhet av kjelleren.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Øygarden 33 , 6390 VESTNES
Gnr 51 - Bnr 86
1535 VESTNES

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betong med sparestein. Det er registrert mindre riss, sprekker og lokale avskallinger i grunnmuren. Forholdene vurderes som normale alders- og bruksrelaterte og er ikke vurdert å ha betydning for konstruksjonens bæreevne eller stabilitet. Det anbefales normalt vedlikehold og jevnlig observasjon av registrerte riss og sprekker. Dersom sprekkene utvikler seg eller det oppstår bevegelser i konstruksjonen, bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrående terreng. Overflatevann, herunder regn- og smeltevann, skal i størst mulig grad ledes bort fra bygningen ved infiltrasjon i terrenget. For å hindre vanninntrengning mot grunnmur anbefales det at terrenget har fall bort fra bygningen med minimum 1:50 over en avstand på ca. 3 meter.

Vurdering av avvik:

• Terrengfall mot grunnmur er en uheldig løsning da dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren og konstruksjoner under terreng. Løsningen avviker fra anbefalt praksis hvor terreng skal ha fall bort fra bygning for å sikre tilfredsstillende avrenning.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere fall bort fra grunnmuren ved terrengjustering. Eventuelt supplere med drenerende tiltak som forbedret overflateavrenning, drensgrøft eller oppgradering av eksisterende drenering. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det over tid medføre økt risiko for fuktinntrengning, fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler under terreng.

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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert.

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.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

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

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at gløer eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Det anbefales at det utføres en elkontroll av det elektriske anlegget av en registrert elektroinstallatør.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Øygarden 33 , 6390 VESTNES
Gnr 51 - Bnr 86
1535 VESTNES

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

• 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 tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.

• En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler og bidra til å dokumentere anleggets sikkerhet.

Øygarden 33 , 6390 VESTNES
Gnr 51 - Bnr 86
1535 VESTNES

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Eldre uthus oppført i trekonstruksjoner med stående utvendig trekledning og saltak tekket med bølgeplater. Byggeår og fundamentering er ukjent. Bygningen er kun besiktiget utvendig.

Uthuset fremstår sterkt nedslitt og preget av omfattende forfall og gjengroing. Bygningen vurderes som rivningsklar, og kostnader til riving og bortkjøring må påregnes.

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

142 m²/142 m²

Enebolig: 3 Gang, 5 Soverom, Entré, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue

Andre bygg: Uthus

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 000 000**

Øygarden 33 , 6390 VESTNES
Gnr 51 - Bnr 86
1535 VESTNES

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Den prisen som takstmannen mener eiendommen normalt kan omsettes for på befaringsdagen (normal salgsverdi). Det vil si den verdien som flere potensielle kjøpere er villige til å betale. Faktorer som har særlig betydning for markedsverdien er beliggenhet, standard på boligen, antall rom, tomt og størrelse.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øygarden 38 ,6390 VESTNES 166 m²	2013	4 sov	21-05-2026	4 350 000	**4 375 000**		4 375 000	**26 355**
2	Teigen 17 ,6390 VESTNES 194 m²	1970	3 sov	14-01-2026	3 690 000	**3 800 000**		3 800 000	**17 117**
3	Buktavegen 89 ,6390 VESTNES 151 m²	1947	3 sov	10-12-2024	2 850 000	**2 800 000**		2 800 000	**13 930**
4	Hagnesvegen 131 ,6390 VESTNES 211 m²	1972	3 sov	23-09-2026	2 490 000	**2 380 000**		2 380 000	**11 280**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Øygarden 33 , 6390 VESTNES
Gnr 51 - Bnr 86
1535 VESTNES

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 390 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 450 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 450 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	750 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**750 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 200 000**

Øygarden 33 , 6390 VESTNES
Gnr 51 - Bnr 86
1535 VESTNES

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

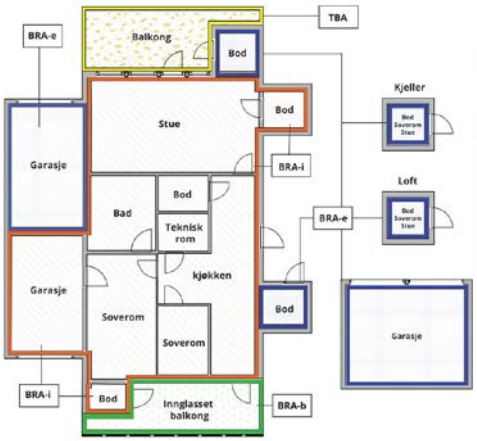
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Øygarden 33 , 6390 VESTNES
Gnr 51 - Bnr 86
1535 VESTNES

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	28			28	
1. etasje	76			76	31
Kjeller	38			38	
SUM	**142**				**31**
SUM BRA	**142**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Gang m/trapp, soverom, soverom, stue/soverom		
1. etasje	Entré, gang, bad/vaskerom, mellomgang, soverom, soverom, kjøkken, stue		
Kjeller			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Uthus

Romfordeling

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

Øygarden 33 , 6390 VESTNES
Gnr 51 - Bnr 86
1535 VESTNES

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1535 VESTNES	51	86		0	1614.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øygarden 33

Hjemmelshaver
Rødseth John Normann

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger med fin utsikt i et sentrumsnært område på Vestnes med forholdsvis kort vei til skole, barnehage og gangavstand til sentrum.

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 ligger i skrånende terreng i et etablert boligområde, med utsikt mot fjorden og omkringliggende fjell. Utearealene består hovedsakelig av gressarealer med busker og enkelte trær. Deler av tomten er preget av høyt gress og gjengroing. Ved boligen er det gruset adkomst og biloppstillingsplass samt treterrasser med rekkverk, delvis overbygget ved inngangspartiet. På tomten står også en mindre, eldre uthusbygning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	30.10.2026		Gjennomgått	17	Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema er ikke utfylt, ettersom eiendommen selges ved tvangssalg.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Øygarden 33 , 6390 VESTNES
Gnr 51 - Bnr 86
1535 VESTNES

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 minimumsinnholdet 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 byggesøknad 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.»*

Vestnes kommune
Postadresse: Brugata 10, 6390 Vestnes
Telefon: 71 18 40 00
E-post: postmottak@vestnes.kommune.no

Dato: 28.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGAR

NK15350900 Godkjente bygningsteikningar

Gnr:	**51**	Bnr:	**86**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Øygarden 33, 6390 VESTNES**						

Det føreligg ikkje bygningsteikningar i våre arkiv.

Det vert teke atterhald om at det kan vere avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikkje bli stilt økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgjeve i samanheng med eigedomsforespurnad.

Vestnes kommune
Postadresse: Brugata 10, 6390 Vestnes
Telefon: 71 18 40 00
E-post: postmottak@vestnes.kommune.no

Dato: 28.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGAR

NK15351000 Mellombels bruksløyve og ferdigattest

Gnr:	**51**	Bnr:	**86**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Øygarden 33, 6390 VESTNES**						

Det føreligg ikkje mellombels bruksløyve eller ferdigattest i våre arkiv.

Det vert teke atterhald om at det kan vere avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikkje bli stilt økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgjeve i samanheng med eigedomsførespurnad.

Vestnes kommune

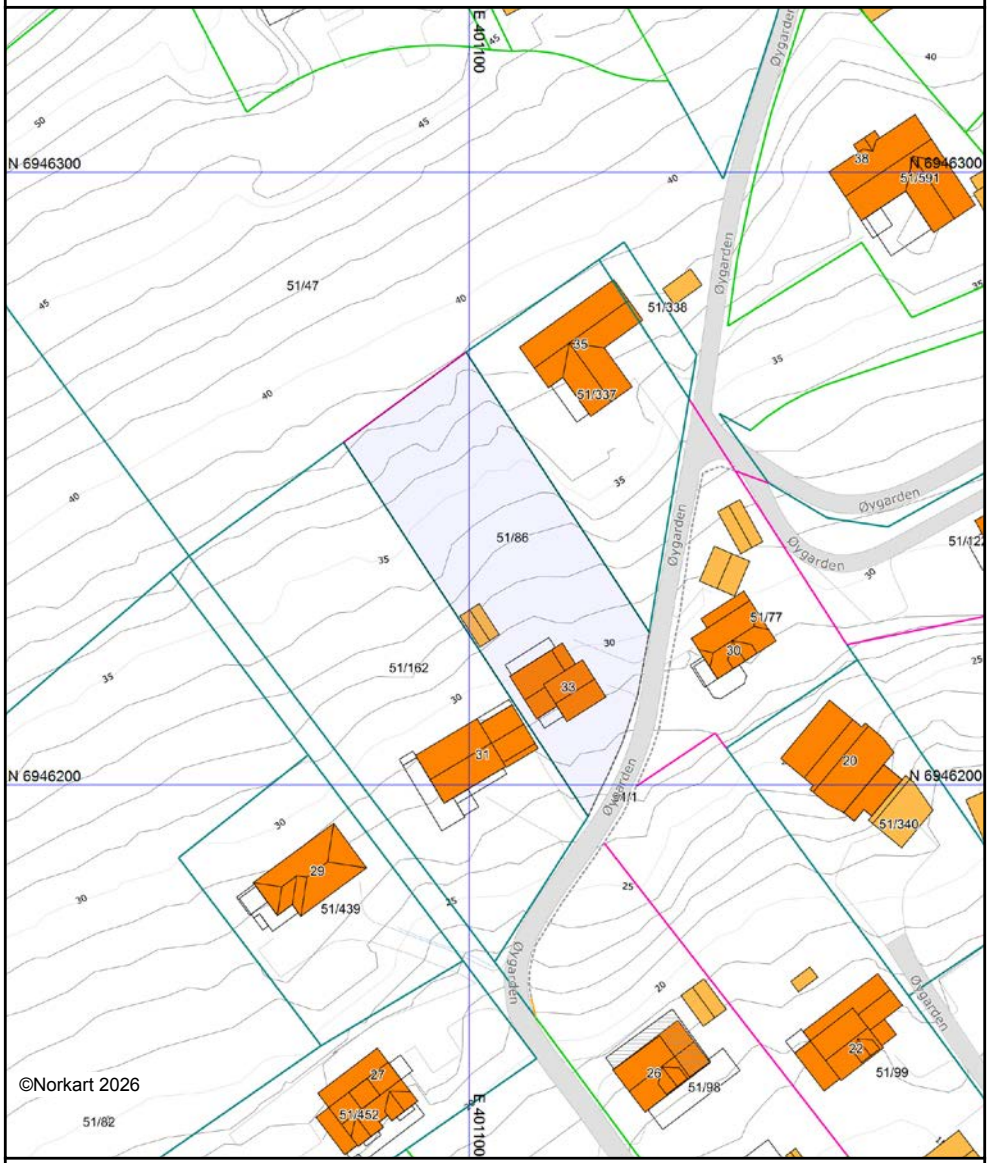
Grunnkart

Eiendom: 51/86
Adresse: Øygarden 33
Dato: 27.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Vestnes kommune: Grunneiendom 1535-51/86

Norkart
Utskriftsdato: 27.10.2026 16:43

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	BJØRKELY	Beregnet areal	1614.7
Etablert dato	07.08.1940	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

☑ 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

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	05.11.2009 16.12.2009	2009/1236 3496		51/86 (-92,7), 51/578 (92,7) 51/1, 51/77, 51/99
Skylddeling Skylddeling	07.08.1940			51/1, 51/86

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6946224.15	401114.59	0	Ja	1614.7	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RØDSETH JOHN NORMANN F080850*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Brusemyrløkka 10B 1738 BORGENHAUGEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Øygarden 33

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6390 VESTNES	Kirkesogn	08010901 Vestnes
Grunnkrets	204 Hagneset-Vestnesbukta	Tettsted	6182 Vestnes
Valgkrets	3 Helland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	180710590		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	180710582		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 180710590: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	141
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	141
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		18.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øygarden 33	H0101	51/86	141	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	20	0	20	0	0	0
H01	1	83	0	83	0	0	0
U01	0	38	0	38	0	0	0

2: Bygning 180710582: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	12
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	12
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		18.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	51/86	-	-	-	-	-

Etasjer

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Vestnes kommune: Grunneiendom 1535-51/86

Norkart
Utskriftsdato: 27.10.2026 16:43

H01	0	0	12	12	0	0	0

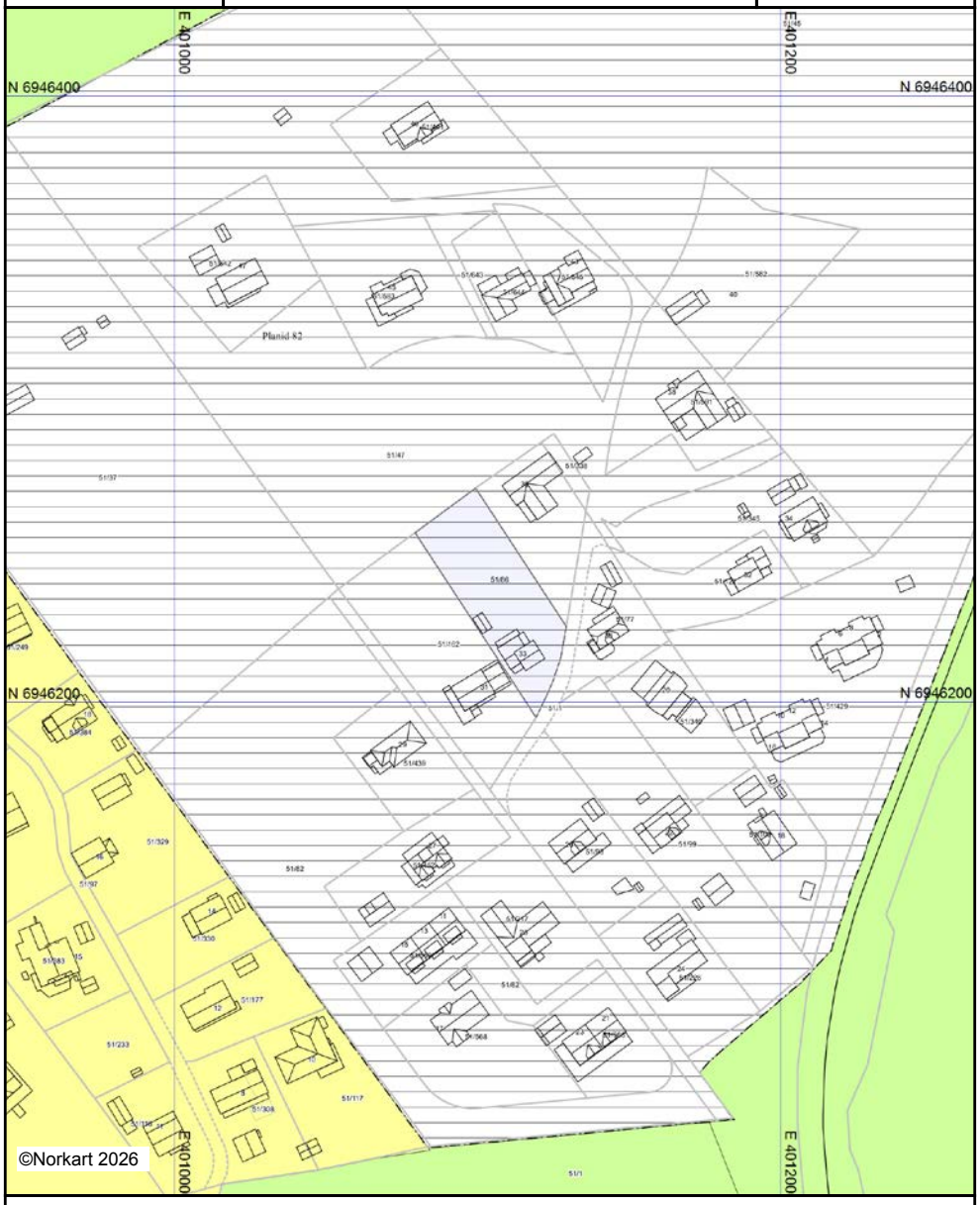
Vestnes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 51/86
Adresse: Øygarden 33
Utskriftsdato: 27.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



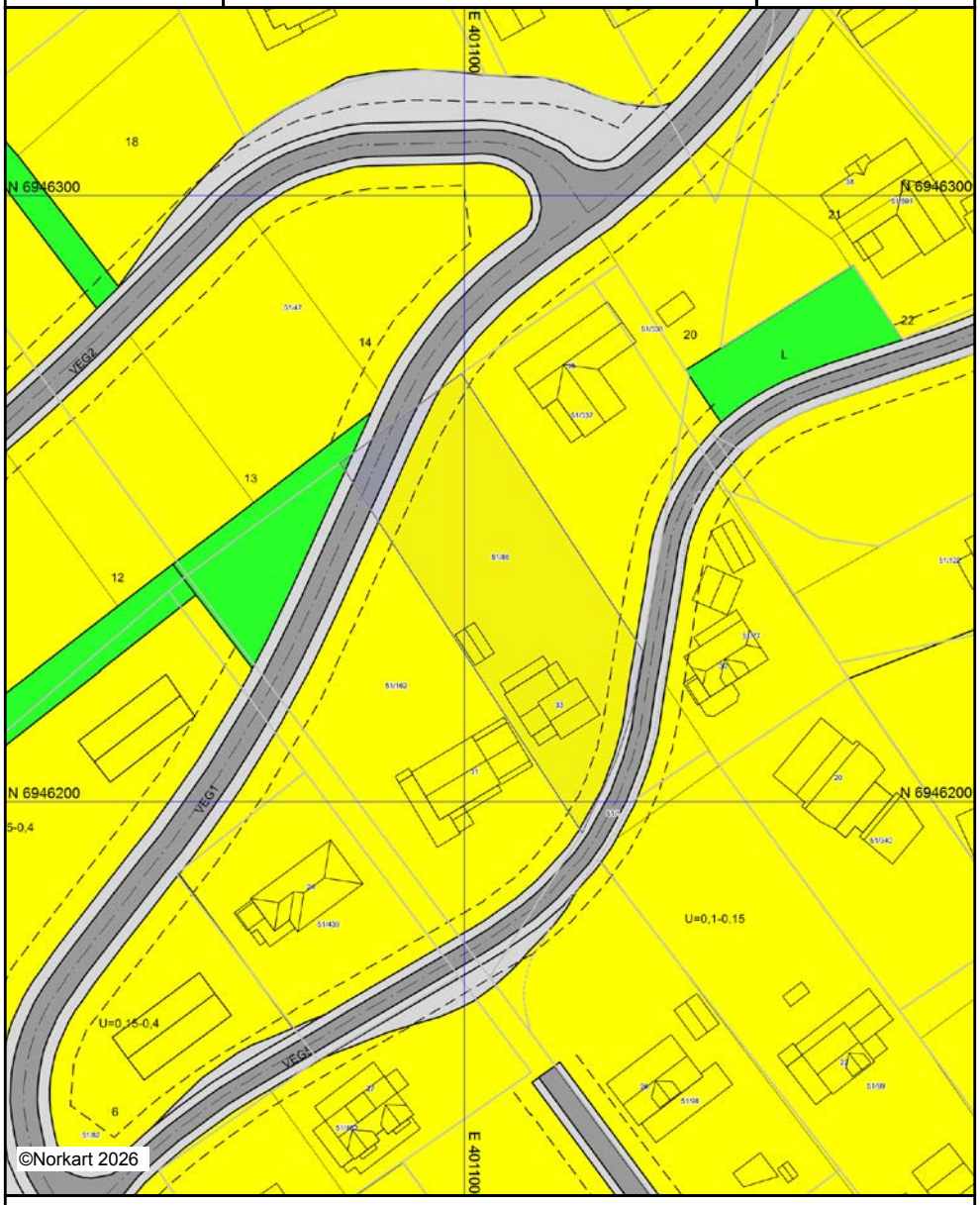
Vestnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 51/86
Adresse: Øygarden 33
Utskriftsdato: 27.10.2026
Målestokk: 1:1000

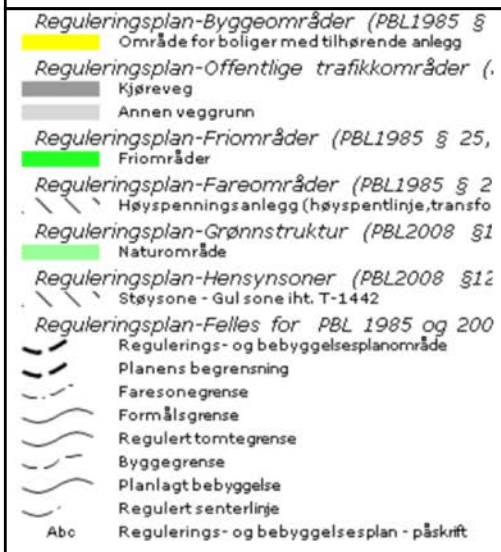
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



11. Føresegner

11.1 GENERELT

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

11.2. BYGGEOMRÅDE (PBL § 11-7 nr. 1)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.3 BUSTADOMRÅDE

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

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

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

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

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

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

11.4. FRITIDSBYGG (PBL § 11-9)

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

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

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

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

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

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

11.5. OMRÅDE FOR NÆRING OG RÅSTOFFUTVINNING

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

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

11.6 - VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (PBL § 11-7 nr.2)
Avkjørsler frå riks- og fylkesvegar skal leggast, brukast og utformast i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande vegnormal og rammeplan for avkjørsler, utarbeidd av Statens vegvesen. Nye vegtraséar vist på arealdelen til kommuneplanen er retningsgivande. Detaljert linjeføring for samle-, tilkomst- og gangvegar skal avklarast i reguleringsplan.
Ved avkjøring direkte frå fylkesveg eller europaveg skal det ligge føre løyve til avkøyrsle frå Statens vegvesen. For kommunal veg skal det ligge føre avkøyrsleløyve frå kommunal vegmynde. For køyring på privat veg skal det ligge føre skriftleg vegrett.

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

11.7 - BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7 nr.6)
Følgjande vilkår gjeld for nyetablering og utviding av hamner:
Båthamner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal vere utstyrt med oljeskillar. Dette vil redusere forureining frå land til sjø. Det skal leggast til rette for kjeldesortering av avfall i småbåthamner, og miljøfarleg avfall skal takast hand om på ein forsvarleg måte. Bryggeanlegg og bølgjebrytarar bør utformast og plasserast med tanke på å oppretthalde tilstrekkeleg vassgjennomstrøyming og unngå isdanning.

11.8 - OMSYNSSONER (PBL § 11-8)

Automatisk freda kulturminne (H730)
Det er ikkje tillate å setje i gang tiltak som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme kulturminna innafor desse områda, utan løyve til inngrep frå kulturminnemynda jf. kml §§ 3 og 8. Automatisk freda kulturminne som ligg innafor områda vist som utbyggingsområde (bygg og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur) skal, med tilstrekkeleg vernesone, jf. kml § 6, bevarast ved å bruke omsynssone kombinert med grøntområde/friområde e.l. i framtidig område-/detaljregulering. I verdifulle kulturmiljø kring utvalte automatisk freda kulturminne skal det førast ein streng dispensasjonspraksis og ein må ta omsyn til desse verdiane ved ev. reguleringsplanlegging. Områda har stort potensial for nye funn og det er viktig å opprette den visuelle opplevinga av landskapet som grunnlag for kunnskap og oppleving. Alle tiltak skal sendast til regional kulturminnemynde for uttale, inkludert maskinell hogst og større jordbrukstiltak.

Nedslagsfelt for drikkevatn (§ 11-8 pkt. a)
I nedslagsfelt for drikkevatn er ikkje tiltak som kan føre til forureining av vassforsyningssystemet tillate (Drikkevassforskrifta § 4).

Faresone for ras- og skredfare (§ 11-8 pkt. a)
I samband med byggetiltak i omsynssona for skred skal det gjerast eiga risikovurdering for å sikre trygg plassering av bygg. Kravet gjeld i samband med regulering av byggeområde, ved byggesaker innanfor LNF-spreidd busetting, og ved eventuelle dispensasjonssaker innanfor andre LNF-område. Ev. avbøtande tiltak skal gå fram av risikovurderinga.

Verneområder (§ 11-8 pkt. d)
Område verna etter naturvernlova:
Måslia naturreservat – verna i 1998, delar av Solnørvassdraget, Gjelstenvassdraget verna i 1993, Tresfjordøyra (elveos),

Stølsområde med krav om felles planlegging (§ 11-8 pkt. e)
For å sikre ei heilskapleg utvikling på stølar som særmerkte landskaps- og kulturhistoriske element, vert det sett krav om felles reguleringsplan før nye byggetiltak kan settast i verk i område av særskild verdi. Så langt gjeld kravet for Helset-/Krogsetstølane og Hoemsetra.

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

12. RETNINGSLINER

12.1 - DISPENSASJONAR

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

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

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

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



Reguleringsplan
ØYGARDEN

REGULERINGSFØRESEGNER

---

§ 1 INNLEIING

§ 1-1 Generelt:

Det regulerte området er på reguleringskartet avgrensa med reguleringsgrense.
Innafor planområdet skal skal alle tiltak skje i samsvar med kartet eller desse føresegnene.

§ 1-2 Reguleringsformål:

Arealet innafor planen er regulert til følgjande formål:

Byggeområde
Offentlege trafikkområde
Friområde

§ 2 BYGGEOMRÅDE

§ 2-1 Område regulert til bustadformål:

Bygningar til bustadføremål skal førast opp som frittliggande bustadhus som einebustadar eller horisontaldelte tomannsbustadar.
Utnyttingsgraden blir rekna som "tillatt bebygd areal angitt i prosent av tomtens areal", jfr byggeforskriftene kap. 22.
Bustader kan førast opp i to etasjar,loft eller sokkeletasje medrekna, utanom kjellar, jfr. byggeforskriftene kap.23.

Innafor bustadområde kan det innreiast for eller førast opp mindre verkstader, kontor o. a., dersom det etter bygningsrådet sitt skjønn ikkje vil bli til nemnande sjenanse for kringliggande bustader med omsyn på støy, trafikk, parkering m.m.

Ved byggemelding skal det på situasjonsplan visast utnytting av heile tomta, garasje, uthus, parkeringsareal m.m.
Kvar husstand skal disponere ein parkeringsplass/garasjeplass på eigen grunn, og ein gjesteparkeringsplass på eigen grunn eller på fellesareal.

Område B1: Utbygging innanfor dette området skal skje som frittliggande einebustader.Før utbygging kan skje, skal det utarbeidast ein eigen utbyggingsplan.
Inn til B1 blir utbygd, er det for eksisterande bebyggelse/fritidshus på gnr. 51 bnr. 37, innregulert ein eigen parkeringsplass ved enden av veg 2.

Område B2 og B3: Innanfor desse områda er det tillate med høgare utnyttingsgrad. For B2 er det tidlegare godkjente utbyggingsplaner med firemanns-bustader. For B3 skal det utarbeidast ein eigen bebyggelsesplan for tett lav bebyggelse.

§ 2-2 Bygningsutforming:

Bygningsrådet skal ved handsaming av byggesøknader legge vekt på at bygningane får ei god form og marterialbruk.
Saltak og pulttak skal ha ikkjereflekterande taktekking.
Tilbygg, garasjer og uthus skal tilpassast hovudbygninga sin materialbruk, form og farge.

§ 3 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

§ 3-1 Køyreveg:

Køyrevegar skal opparbeidast og utformast i tråd reguleringskartet. Veg 1 skal opparbeidast i samsvar me dvegklasse K1, og veg 2, 3, 4 og 5 etter klasse B1. Reguleringsbreiddea omfattar også arealet 1,5 m utanfor vegskulder og skråningar utover dette.

§ 3-2 Støyskjerming:

I planen er det vist jordvoll langs Rv1. Denne har funksjon som både støyskjerm og visuelt hinder mot riksvegen. Bygging av denne skal gå inn som ein del av opparbeiding av tilgrensande bustadområde. Jordvollen skal byggast på skjeringstopp og med ei høgde på 1,5 m forhold til eksisterande terreng.

§ 4 FRIOMRÅDE og FELLESOMRÅDE

§ 4-1 Gøntområde:

Grøntområde - merka med F - er felles vegetasjons- og eller bufferareal.

§ 4-2 Leikeareal:

Område for leik - merka med L - er regulert til felles bruk for dette regulerte bustadområdet og tilgrensande bustader.
Etter godkjenning av bygningsrådet kan det på desse områda gjennomførast anlegg og settast opp konstruksjonar i tråd med reguleringsformålet.

§ 4-3 Turveg:

Turvegen skal tilretteleggast for almen bruk. Kryssing av riksvegen skal skje med undergang og med slik utforming at det hindrar kryssing i plan.

§ 5 FELLESFØRESEGNER

§ 5-1 Dispensasjon:

Når særlege grunnar ligg føre, kan bygningsrådet gi dispensasjon frå reguleringskart og føresegner, dersom dette kan sjåast på som mindre vesentleg avvik.
Meir vesentlege endringar kan berre skje etter reguleringsendring.

Nabolagsprofil

Øygarden 33 - Nabolaget Vestnes nord - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

Furneskrysset	3 min
Linje 100, 245, 247, 482, 681, 905	0.3 km
Molde Lufthavn, Årø	1 t 50 min

Skoler

Helland barneskule (1-7 kl.)	5 min
261 elever, 16 klasser	2.9 km
Tomrefjord skule (1-10 kl.)	8 min
200 elever, 13 klasser	8.8 km
Gjermundnes vidaregåande skule	9 min
120 elever	8.3 km
Rauma videregående skole	42 min
300 elever	48.6 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

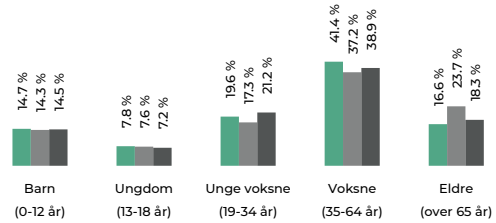
Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestnes nord	1 299	646
Vestnes	2 700	1 398
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Preg barnehager Vestnes (1-6 år)	11 min
38 barn	1.1 km
Helland barnehage (1-5 år)	4 min
116 barn	2.4 km
Vike motessoribarnehage (1-5 år)	9 min
35 barn	6.9 km

Dagligvare

Kiwi Vestnes	17 min
Coop Extra Vestnes	18 min
Post i butikk	1.6 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Sykkel

Gateparkering
Lett 86/100

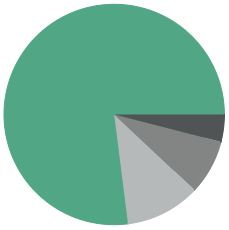
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

Børresenplassen balløkke	16 min	
Ballspill	1.3 km	
Vestnes idrettspark	20 min	
Ballspill, fotball, sandvolleyball	1.8 km	
Holokleros	16 min	

Boligmasse

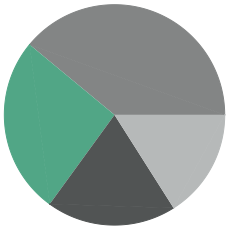


- 77% enebolig
- 8% rekkehus
- 4% blokk
- 11% annet

Varer/Tjenester

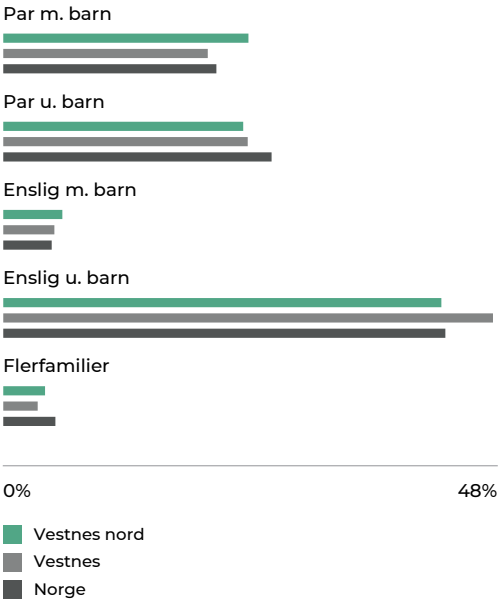
Vestnes Brygge	20 min
Apotek 1 Vestnes	21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 16% 16-18 år

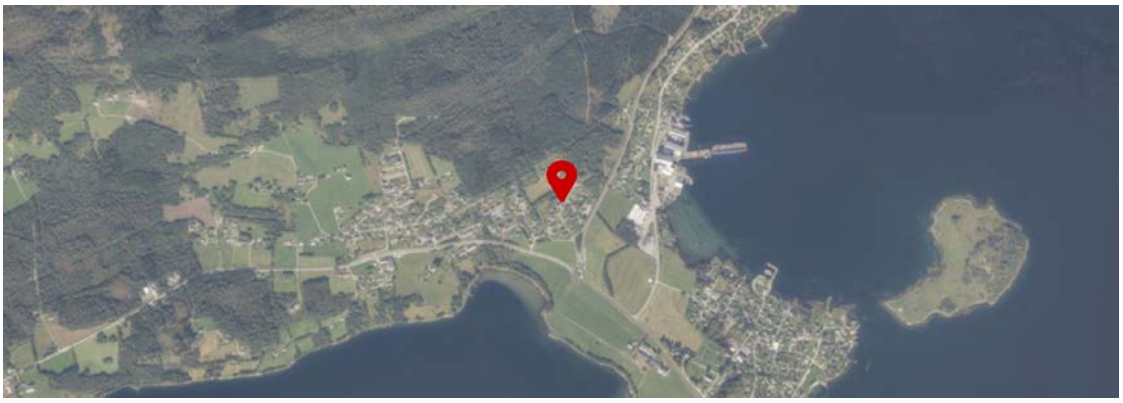
Familiesammensetning

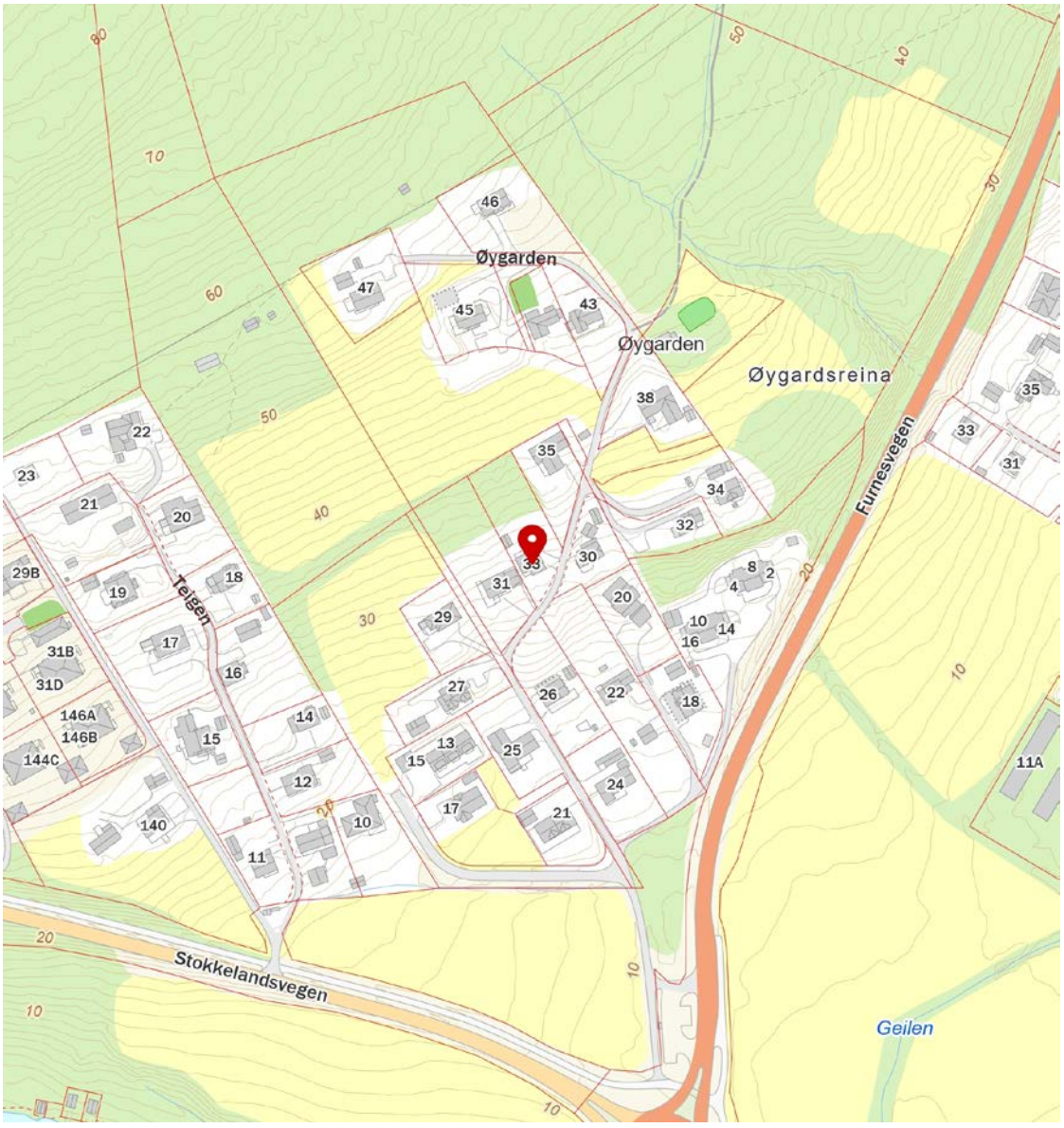


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





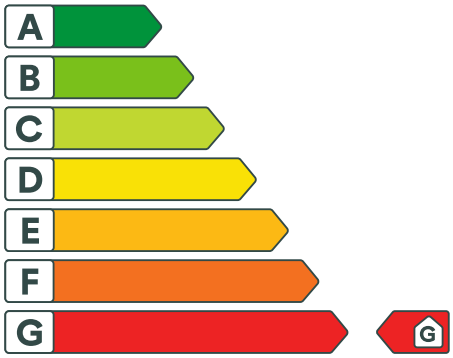
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse	
Øygarden 33, 6390 VESTNES	
Dato for energimerking **02.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-377956**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **180710590**
Gårdsnummer **51**	Bruksnummer **86**
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 **1940**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **142,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **104,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
486,28

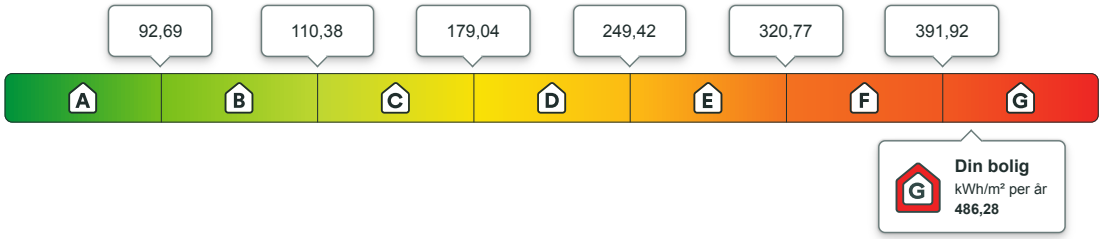
Øygarden 33, 6390 VESTNES

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 standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger 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 vekting, fratrukket 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	kWh/m² per år
48 353,45	**464,94**

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



Øygarden 33, 6390 VESTNES

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**

Øygarden 33, 6390 VESTNES

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning 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 slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdragsnr. 15-0218/26

Bindende kjøpetilbud. Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

Undertegnede gir herved følgende bud på eiendommen:

EIENDOM		
Adresse og matrikkel Øygarden 33, 6390 Vestnes - gnr. 51, bnr. 86 i Vestnes kommune.		
Tilbudt kjøpesum (NOK):	Beløp i blokkbokstaver	Beløp

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen datert [ ] fra eiendomsmeglerfirma Romsdal Eiendomsmegling AS, Fannestrandvegen 49B, 6415 Molde

Budet er bindende for undertegnede til: (Undertegnede er kjent med at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap)	Klokkeslett og dato

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere **seks - 6 - uker**, regnet fra budet sendes inn for stadfestelse hos Tingretten.

Undertegnende er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnende er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnende er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medøfrer at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnende herved fullmakt til medhjelper Kristian Mordal Syslak til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

FINANSIERINGSPLAN	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom	
Annen egenkapital	
Låneinstutisjon (kontaktperson med kontaktinfo):	
Sum finansiering	

Undertegnede er innforstått med de salgsvilkår/avtalebetingelser som er redegjort for i denne salgsoppgaven, takst, tilhørende vedlegg samt opplysninger fra forretningsfører herunder regnskap, vedtekter og ordensregler. Undertegnede er inneforstått med at ovennevnte bud er bindende. Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

	BUDGIVER 1	BUDGIVER 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Telefon		
Sted/dato		
Underskrift		

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Generelt
Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?
Det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor tingretten.

Markedsføringen
Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese denne orientering nøye. Det vil ikke fremgå av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysinger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser m.m.
Vær nøye når du besiktiger eiendommen, og ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.
Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.
Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.
Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budgivning
I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsboliger. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f eks skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.
Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en - 1 - måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.
Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraksdokumentet.

Oppgjør og overtakelse

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.
Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.
Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Forsikring

Selv om stadfestelsen er påanket, og betalingsforpliktelsen eventuelt forskyves, må kjøper tegne egen forsikring av eiendommen. Slik forsikring må tegnes senest på den angitte oppgjørsdagen, ref. tvangsfullbyrdelseslovens § 11-31 1. ledd: Når et bud er stadfestet, overtar kjøperen risikoen for formuesgodet på oppgjørsdagen

Saksøktes fraflytting

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannenn i det distrikt eiendommen er.

Skjøte

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjenenlsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.
Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

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.

notar.no

notar