Furlandsvegen 62

VESTNES



Prisantydning Kr. 1 100 000,- **Boligtype** Enebolig **BRA-i/BRA Total** 106/122 kvm
Megler Frank Fylling **Tlf** 911 49 707

notar



Furlandsvegen 62

BUD MOTTATT! Furland- Sjarmerende, eldre våningshus med idyllisk bakhage og uthus!

Adresse	Furlandsvegen 62 6390 VESTNES
Prisantydning	Kr 1 100 000,-
Omkostninger	Kr 46 490,-
Totalpris	Kr 1 146 490,-
BRA-i/BRA Total	106/122 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1912
Soverom	2
Etasje	3

Notar v/Frank Fylling har på vegne av selger denne sjarmerende boligen for salg! Eiendommen ligger på Furland med enkel adkomst fra hovedvegen. Skjermet, lun bakhage med uthus, diverse beplanting og frukttrær. Boligen er oppført i tømmer tidlig på 1900-tallet og har langt på vei autentiske overflater innvendig. Inneholder gang, 2 stuer, kjøkken, bad, trapp med trapperom på loft, samt 2 soverom. Grovkjeller. Innlagt vann. Ingen avløp etablert på eiendommen. Sjarmerende bolig med mye sjel. En del oppgraderingsbehov må påregnes om den skal brukes til helårsbolig. Inventar kan medfølge. Velkommen på visning!

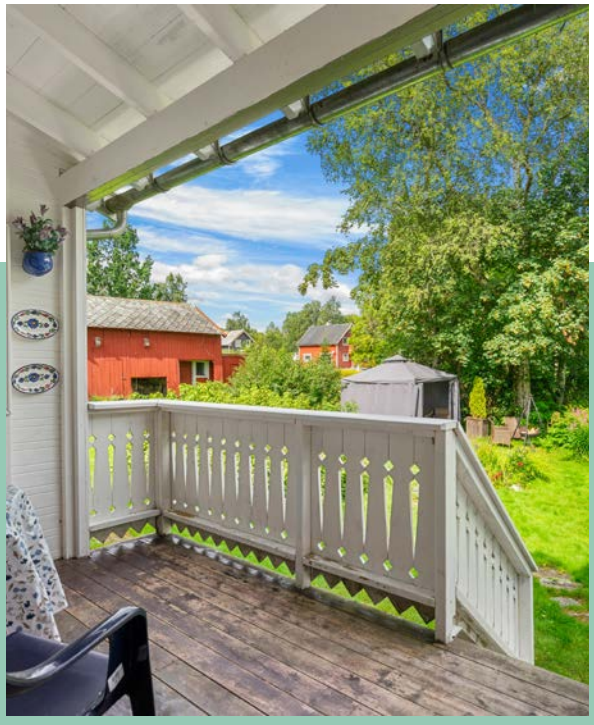
Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Frank Fylling

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
911 49 707 / frank@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	11
Nøkkelinformasjon	12
Vedlegg	26
Plantegning	27
Budgivning	78

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:
Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.**Live budgivining:**
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med."Godt gjort er bedre enn godt sagt"

Salgs-garanti

Ingen salg
Ingen regning







Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Bad



Bad



Loftstue



Loftstue



Soverom



Soverom

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET
Koselig eldre bolig på fint tun med uthus og fin bakhage. Eiendommen ligger på Furland ved veien til Tomrefjord.
Til Helland sentrum ca 5 km

ADKOMST
Fra Helland sentrum, kjør mot Tomrefjord. Furland ligger ca 5 km fra Helland, boligen ligger på høyre hånd ved hovedvegen.





Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Furlandsvegen 62, 6390 VESTNES

OPPDRAGSNUMMER
15-0193/26

SELGER
Ellinor Bringsli Voldsdal
Jan-Erik Olav Bringsli

MATRIKKEL
Gårdsnummer 48, bruksnummer 84, , ideell andel 1/1.
i Vestnes kommune.

EIEFORM
Eiet

BOLIGTYPE
Enebolig

ENERGIKLASSE
G

INFO ENERGIKLASSE
Eiendommen har energiklasse G.

STRØMFORBRUK
Selger har avtale om Norgespris.
Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowattime (ekskl. mva). Avtalen er er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT
Eiet tomt på 887 kvm.

TAKST
Tilstandsrapport datert 17.08.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR
1912

BYGGEMÅTE
Fritidsbolig
Utvendig
Taktekking,TG2
Taktekkingen er av skifertakstein og er fra byggeårene. Taktekking over takoverbygg ved inngangsparti mot nord er av asfalttakbelegg. Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst tilrettelagt. Bygningsdelen er fuktutsatt, og er ikke undersøkt annet en fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein)

kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Vurdering av avvik:
- Symptomer på slitasje og elde er registrert. Det er noe eldre fuktskjolder i undertaket, men ikke utslag på fuktverdier på befaringen. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i nær fremtid. Det anbefales å legge om taket med ny undertaksebelegg, sløyfer, lekter og reparere eventuelle skader på undertaket. Det er ikke nødvendig å skifte skifer steiner av god kvalitet så sant de kan brukes på nytt. Eventuelt legge ny taktekking som for eksempel taktekking av decra eller powertekk som vil være en rimeligere alternativ fremfor å omlegge skifertaksstein som er tidkrevende arbeid. Taket er over 100 år gammelt, teknisk levetid for skifer takstein er satt til 50-80 år. Taktekking og undertak har passert forventet og teknisk brukstid og må påregnes utbedres innen kort tid.
Tiltak
- Alder og tilstand indikerer at taket nærmer seg slutten av sin funksjonstid. Restlevetiden er usikker, og det må påregnes økte vedlikeholdskostnader samt risiko for skader dersom tiltak utsettes. Det anbefales å planlegge for fremtidig utskifting eller rehabilitering av taktekking og undertak. Jevnlig oppfølging og inspeksjon bør gjennomføres for å avdekke eventuell utvikling av skader.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak,TG2
Takrenner og nedløp er utført i metall og leder takvann fra hovedtak og mindre takoverbygg. Enkelte nedløp avsluttes åpent og fører vann ned mot terreng ved grunnmur.
Vurdering av avvik:
- Det er registrert alders- og værslitasje på takrenner og nedløp. Enkelte renner og nedløp fremstår med misfarging, overflaterust og slitasje. På mindre takoverbygg ved inngangsparti er det registrert deformasjon/ skade i renne og beslag, og deler av rennekonstruksjonen fremstår skjev og med redusert funksjon. Enkelte nedløp mangler tilfredsstillende bortledning av vann fra grunnmuren og avsluttes slik at vann kan bli tilført terrenget nær bygningen.
Tiltak
- Takrenner og nedløp bør vedlikeholdes, rengjøres og kontrolleres for lekkasjer og tilstrekkelig fall. Skadde eller deformerte renner og beslag bør repareres eller skiftes. Nedløp bør føres til tilfredsstillende avløp eller forlenges slik at takvann ledes bort fra grunnmuren. Mangelfull bortledning av takvann kan gi økt fuktbelastning på grunnmur, drenering og konstruksjoner mot terreng.

Yttervegger/Veggkonstruksjon,TG2
Ytterveggene er oppført i tømmerkonstruksjon og utvendig kledd med liggende bordkledning. Vestveggen har nyere bordkledning og er opplyst/antatt etterisolert. Arbeidene antas å være utført i forbindelse med utskifting av vinduer, som er fabrikkert i 2009. Det foreligger ikke dokumentasjon på tidspunkt eller utførelse av etterisoleringen. Kledningen fremstår normalt vedlikeholdt og i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Eldre konstruksjoner som dette kan erfaringsmessig ha skjulte råteskader som ikke er mulig å avdekke uten destruktive inngrep.
Vurdering av avvik:
- På den fornyede vestveggen er det montert musesperre i nedkant av kledningen. På øvrige yttervegger er det registrert liten eller manglende lufting i nedkant av kledningen. Kledningen ligger flere steder tett mot grunnmuren, uten tydelig luftespalte. Dette reduserer muligheten for ventilering og uttørking bak kledningen.
Tiltak
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting i nedkant av kledningen der dette mangler, samtidig som konstruksjonen sikres mot inntrengning av mus og andre skadedyr. Mangelfull lufting kan redusere uttørkingen av kledning og bakenforliggende konstruksjoner og over tid øke risikoen for fukt-, sopp- og råteskader. Eldre ytterveggskonstruksjoner som dette kan erfaringsmessig også ha skjulte råteskader som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll og uten destruktive inngrep.

Kjellervinduer,TG2
Kjellervinduene er eldre trevinduer med malte karmer og rammer og enkle glass
Vurdering av avvik:
- Vinduene har lav isolasjonsevne sammenlignet med moderne vinduer, og det må på grunn av alder og utførelse

påregnes økt varmetap, trekk og risiko for kondens på glassflatene.
Tiltak
- Vedlikehold og utskifting må påregnes.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner,TG3
På nordsiden av boligen er det en veranda på ca. 7 m², oppført i trekonstruksjon med utgang fra kjøkkenet. Verandaen har rekkverk av tre, og rekkverkshøyden er målt til ca. 92 cm. På sørsiden av boligen er det en veranda på ca. 3 m², oppført i trekonstruksjon med utgang fra entréen. Verandaen har rekkverk av tre, og rekkverkshøyden er målt til ca. 87 cm.
Vurdering av avvik:
- På den sydvendte verandaen er det registrert råteskader i terrassedekket. Råteskadene medfører redusert styrke i treverket og kan utvikle seg videre dersom skadet treverk ikke skiftes.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Tiltak
- Råteskadet terrassedekke på den sydvendte verandaen bør skiftes. I forbindelse med utskiftingen bør underliggende bjelker og øvrige trekonstruksjoner kontrolleres for eventuelle skjulte råte- og fuktskader.
- 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.
Kostnadsestimat : Under 20 000

Innvendig
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner,TG3
Bygningen er fundamentert på jordgrunn med støpte betongkonstruksjoner uten isolasjon og diffusjonssperre mot grunnen. Etasjeskillene er utført som trebjelkelag. Boligen er av eldre dato, og konstruksjonene har over tid fått setninger og deformasjoner.
Vurdering av avvik:
- Det er registrert betydelige skjevheter og høydeforskjeller i gulvene. På loft er det målt ca. 55 mm høydeforskjell over ca. 2 meter i gang og ca. 35 mm over ca. 2 meter i soverom mot vest. Totalt avvik gjennom rommene er målt til ca. 105 mm i gang og ca. 37 mm i soverom mot vest. I 1. etasje er det målt ca. 52 mm høydeforskjell over ca. 2 meter i stue mot vest og ca. 26 mm over ca. 2 meter i kjøkken. Totalt avvik gjennom rommene er målt til ca. 87 mm i stue og ca. 28 mm i kjøkken. Målingene er utført på tilfeldige steder i de aktuelle rommene og er ikke en komplett kartlegging av alle gulvflater. Skjevhetene vurderes å ha sammenheng med setninger i bygningen samt nedbøyning og deformasjoner i trebjelkelag og underliggende konstruksjoner. Ifølge selger har boligen satt seg tidligere, men det er ikke registrert eller observert noen merkbare endringer i skjevhetene i nåværende eiers eiertid. En viss grad av skjevheter er påregnelig for en bolig av denne alderen, men de registrerte avvikene er betydelige og vil være merkbare ved normal bruk.
Tiltak
- Dersom gulvene ønskes rettet opp til vesentlig bedre planhet, må det påregnes omfattende arbeider. Tiltak kan innebære oppretting eller avretting av gulv, oppforing og eventuelt forsterkning av trebjelkelag samt utbedring av understøttelser eller fundamentering. Før større opprettingsarbeider gjennomføres anbefales det å undersøke årsaken til de største skjevhetene nærmere, herunder tilstanden til bjelkelag, understøttelser og fundamentering. Oppretting av så store høydeforskjeller kan også få konsekvenser for tilstøtende vegger, dører, vinduer, trapper, innredninger og tekniske installasjoner. Dersom dagens skjevheter aksepteres, er det ikke nødvendigvis behov for umiddelbare tiltak, men kjøper må være kjent med forholdet og påregne betydelige kostnader dersom konstruksjonene ønskes rettet opp.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje),TG2
Boligen har eldre fundamentering og kjellerkonstruksjoner med grunnmurer av betong og stedvis naturstein. Kjellerarealene ligger delvis under terreng og har i hovedsak åpne murkonstruksjoner. Kjelleren er oppført etter datidens byggeskikk, uten nevneverdig isolasjon og fuktsikring sammenlignet med dagens krav. Arealene vurderes primært egnet som bod-/lagerareal og ikke som boligrom. Etasjeskillene er utført som trebjelkelag. I hoveddelen er det registrert eldre trekonstruksjoner og svill/bjelke mot grunnmur. Mot nord er deler av treverket mørkt/misfarget. Det er registrert tegn til fuktbelastning i enkelte konstruksjoner, og det er målt forhøyede

fuktverdier lokalt. Tilbygget mot vest har nyere gulvbjelkelag av tre. Gulvkonstruksjonen er delvis understøttet mot grunnmur og med lokale understøttelser av tre, herunder stolper, bjelker og oppklossinger. Denne delen fremstår som krypkjeller. Det ble ikke registrert fukt- eller råteskader i trekonstruksjonene i krypkjellerdelen mot vest.
Vurdering av avvik:
- Kjellerkonstruksjonen i hoveddelen har tegn på fuktbelastning. Det er registrert mørkt/misfarget trevirke, blant annet svill/bjelke mot grunnmur mot nord. Det er målt forhøyede fuktverdier enkelte steder. Mørk misfarging alene dokumenterer ikke råteskade, og det ble ikke påvist råteskader ved befaringen. Det er også registrert sprekker/setninger i enkelte murvegger. Eldre kjellerkonstruksjoner av denne typen har begrenset beskyttelse mot fukt fra grunn og terreng, og periodisk fuktpåvirkning må påregnes. I krypkjellerdelen under tilbygget mot vest ble det ikke registrert unormale fuktforhold eller synlige fukt-/råteskader. Understøttingen av det nyere gulvbjelkelaget fremstår imidlertid enkelt utført med lokale trestolper og oppklossinger. Det er ikke en gjennomgående og ensartet fundamenteringsløsning, og det foreligger ikke dokumentasjon på dimensjonering eller utførelse.
Tiltak
- Fuktforholdene i hoveddelen bør følges opp over tid. Mørkt/misfarget trevirke og lokale forhøyede fuktverdier tilsier at området bør holdes under observasjon, og det bør sørges for gode uttørkings- og ventilasjonsforhold. Dersom fuktbelastningen øker eller det oppstår ytterligere misfarging, lukt eller materialnedbrytning, anbefales nærmere undersøkelse. Kjelleren bør fortsatt benyttes som grovlager/bod. Dersom arealene ønskes oppgradert til boligformål, må det påregnes omfattende tiltak med blant annet fuktsikring, eventuell drenering, isolasjon, gulvoppbygging og ventilasjon. For tilbygget mot vest anbefales det å vurdere understøttingen av gulvbjelkelaget nærmere. Ved behov bør det etableres en mer permanent og fagmessig understøttelse. Det er ikke registrert forhold som tilsier fukt- eller råteskader i denne krypkjellerdelen ved befaringen.

Skadedyr og fuktkrevende insekter,TG2
Ifølge selger ble det observert mus i boligen de første årene etter overtakelsen i 2013. Selger opplyser at det ikke er observert mus i boligen de senere årene. Ved befaringen ble det registrert musefelle i kjelleren. Tilstedeværelse av musefelle dokumenterer ikke i seg selv pågående aktivitet av mus, men viser at det tidligere er gjort tiltak eller tatt forholdsregler mot mus.
Vurdering av avvik:
- Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.
Tiltak
- Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Våtrom
1. etasje > Bad
Overflater gulv,TG2
Rommet har vinylbelegg på gulv. Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Gulvet er tilnærmet flatt, det er 50 mm oppkant på vinylbelegget ved dørterskel.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100.
Tiltak
- Ikke ansett med behov for strakstiltak. Betinger bruk av dusjkabinett, annen dusjløsning vil kreve tiltak.

1. etasje > Bad
Vanntett sjikt, membran og sluk,TG2
Våtrommet har synlige vanntette sjikt i form av våtromsvinyl på gulv og baderomspanel på deler av veggene ved dusjsone og servant. Det er plastsluk i gulvet. Øvrige veggflater består delvis av synlig tømmer.
Vurdering av avvik:
- Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.
- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Baderomspanelet dekker ikke hele våtsonen. Ved dusjsonen mangler vanntett veggsjikt i nødvendig utstrekning til siden for dusjområdet, og det er dermed ikke etablert en sammenhengende vanntett våtsone etter dagens

forventede utførelse. Løsningen fungerer i praksis ved bruk av dusjkabinett, som i stor grad begrenser direkte vannbelastning på veggene.
Tiltak
- Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Dusjkabinettet bør benyttes som forutsatt for å begrense vannbelastningen på veggflater uten vanntett sjikt. Ved eventuell ombygging til åpen dusjløsning må veggene i våtsonen oppgraderes med dokumentert vanntett sjikt i nødvendig utstrekning. Dersom vann regelmessig treffer ubeskyttede veggflater, vil det være økt risiko for fuktopptak og følgeskader i konstruksjonen over tid.

Kjøkken
1. etasje > Kjøkken
Avtrekk,TG2
Det er naturlig ventilering i kjøkkenet med ventil i skorstein og vinduer.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke forsert avtrekket fra kokesone i kjøkkenet.
Tiltak
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG2
Antatt naturlig drenering uten etablerte drensystemer.
Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
Tiltak
- Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

Grunnmur og fundamenter,TG3
Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmurer i natursteinsmurer og betong med sparestein.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist setningsskader/ store riss/ sprekker i grunnmuren.
Tiltak
- Setningsskader og store sprekker kan føre til svekket bæreevne, økt fuktinntrenging og risiko for videre skadeutvikling.
- Det er viktig å få utført en grundig fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige stabiliserende tiltak og utbedringer av grunnmuren.
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING
Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):
jenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja
Beskrivelse: Frostsprengt rør/kobling sist vinter.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse: To piper, kun en i bruk.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse: Skjevheter i gulv, men ikke noe som har utviklet seg i vårt eierskap, ingen kjente sprekker.

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
Svar: Ja
Beskrivelse: Kommunal gangvei.

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Svar: Ja

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER
2005:
Bad etablert/oppgradert. Utførende ukjent. Kilde: tidligere opplysninger/rapport.

2009:
Vinduer skiftet, unntatt kjellervinduer. Utførende ukjent.

Vestfasade med nyere kledning og antatt etterisolering. Utførende ukjent.

2020:
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Utførende ukjent.

Ukjent år:
Elektrisk anlegg renovert med automatsikringer. Utførende ukjent.

REGULERINGS- OG AREALPLANER
Store deler av eiendommen er per i dag uten detaljregulering, men avsatt til fritidsbebyggelse. Dette innebærer at det kan hvile restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, riving, tilbygg mm. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen. Selger fraskriver seg ansvar dersom riving, endring og lignende ikke lar seg gjennomføre.
Resterende deler av eiendommen er regulert til boligbebyggelse, annen veggrunn, kjøreveg og kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming: boligen har ved fyring.

PARKERINGSFORHOLD
Adkomsten er gruslagt og gir gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Privat vann fra Vestnes vassverk, 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.
Ingen avløp.

ADGANG TIL UTLEIE
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Vestnes kommune opplyser om at det verken foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver.

Vestnes kommune opplyser om at det heller ikke foreligger bygningstegninger i deres arkiver. Meglerforetaket har derfor ikke mulighet til å kontrollere om det er foretatt endringer som skulle vært omsøkt.

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

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

INNHOLD
Fritidsbolig
Kjeller: Bod/lager med opplegg for vaskemaskin.

1.etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, stue/soverom, bod med utvendig adkomst.

Loft: Gang, 2 soverom.

Uthus
1.etasje: Bod.

STANDARD
Fritidsbolig
Standard :
Eiendommen har gjennomgående enkel og tradisjonell standard, preget av bygningens alder og utførte oppgraderinger over flere tidsepoker. Innvendig er det i hovedsak gulv av heltre furu og vinylbelegg. Veggene består av en kombinasjon av synlige tømmervegger og malte plateflater. I hovedetasjen er det malte himlingsflater med synlige gulvbjelker, mens loftet i hovedsak har panel og trebord. Loftet er innredet med gang og to soverom. Hovedetasjen inneholder entré, stue, kjøkken, bad og stue/soverom. Kjelleren består av bod-/lagerarealer med opplegg for vaskemaskin og vurderes ikke egnet som boligrom uten omfattende oppgradering. Kjøkkenet har eldre kjøkkeninnredning med enkel standard, supplert med en nyere kjøkkenøy med integrert koketopp og komfyr. Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjestopper/vannstopp. Kjøkkenet har naturlig

ventilering, men ikke mekanisk avtrekk fra kokesonen. Badet er vurdert å være fra ca. 2005. Badet har våtromsvinyl på gulv, våtromsplater ved dusj og servant, synlige tømmervegger på øvrige veggflater og malt panel i himling med synlige gulvbjelker. Rommet er innredet med servantinnredning og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt avtrekksvifte og tilluft via vindu. Det foreligger ikke dokumentasjon på våtromsarbeidene. Tekniske installasjoner består blant annet av kobberrør, innvendige avløpsrør av plast, naturlig ventilasjon via vindusventiler, varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2020 samt renovert elektrisk anlegg med automatsikringer
Vedlikehold :
Boligen fremstår med varierende vedlikeholdstilstand og flere bygningsdeler har høy alder. Kledningen fremstår generelt normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning, men det er mangelfull lufting bak kledningen på flere fasader. Vinduene fra 2009 fremstår som en nyere del av boligen, mens kjellervinduer og ytterdører er eldre. Taktekking og undertak er av høy alder og har passert forventet teknisk brukstid. Det er registrert eldre fuktmerker i undertaket, og rehabilitering/omlegging av taket må påregnes. Takrenner, beslag og nedløp har alders- og værslitasje, og det er stedvis deformasjoner og mangelfull bortledning av takvann. Det er registrert betydelige skjevheter i etasjeskillene som følge av tidligere setninger og deformasjoner. Ifølge selger har boligen satt seg tidligere, men det er ikke observert merkbare endringer i nåværende eiers eiertid. Kjellerkonstruksjonen i hoveddelen har tegn til fuktbelastning med mørkt/misfarget trevirke og lokale forhøyede fuktverdier. Det ble ikke påvist råteskader ved befaringen. I krypkjellerdelen under tilbygget mot vest ble det ikke registrert unormale fuktforhold eller synlige fukt-/råteskader. Badet er over 20 år gammelt og våtromsvinyl og baderomspanel har derfor usikker gjenværende funksjonstid. Vanntett veggsjikt dekker ikke hele våtsonen, men løsningen fungerer under forutsetning av fortsatt bruk av tett dusjkabinett.

Uthus
Standard :
Eldre uthus oppført i enkel trekonstruksjon med stående bordkledning og saltak. Taket er tekket med skifer, og det er eldre teglsteinsskorstein. Bygningen har enkel standard og benyttes hovedsakelig som bod-/lager og vedskjul. Innvendig er
Vedlikehold :
Konstruksjonene i stor grad åpne, med synlige vegg- og takkonstruksjoner av tre. Det er registrert omfattende alders- og værslitasje på bygningen, med misfarging og fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er også stedvis åpninger og utettheter i konstruksjonen. Uthuset fremstår med betydelig vedlikeholdsbehov, og det må påregnes reparasjoner og løpende vedlikehold av tak, trekonstruksjoner, kledning og øvrige bygningsdeler.

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: 106 m²
BRA - e: 16 m²
BRA totalt: 122 m²
TBA: 25 m²

FRITIDSBOLIG
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 14 m² Bod/lager med opplegg for vaskemaskin.

1. etasje
BRA-i: 60 m² Entré, stue, kjøkken, bad, stue/soverom.
BRA-e: 2 m² Bod med utvendig adkomst.

2. etasje
BRA-i: 46 m² Gang, 2 soverom.

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

UTHUS
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 0 m² Bod.

IKKE MÅLBARE AREALER
Målverdig areal skal ha permantet gangbart gulv etter krav i NS 3940:2023. Det er ca 8 kvm med vedskjul tilknyttet uthuset, dette arealet er
ikke målverdig.

ØKONOMI

PRISANTYDNING
Kr. 1 100 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr 2 515,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter innkluderer
Renovasjon: 2 514,68 kr.

EIENDOMSSKATT
Kr 2 810,- pr 2026

INFO VANNAVGIFT
vestnes vassverk.
Årsgebyr på kr. 1 657,-. + forbruk.
Forbruk er kr. 12,03 eks mva/kvm.

FORMUESVERDI - PRIMÆR
Kr. 104 330,- som primærbolig for 2026

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER
kr. 1 100 000,- (Prisantydning)
---
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 27 500,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 46 490,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 1 146 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER
Grunndata
1969/3592-1/60 05.07.1969
REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1535 GNR: 48 BNR: 19

GRUNNBOKSDATO
18.11.2026

FORSIKRINGSSELSKAP
Tryg

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE
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 boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

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

OVERTAGELSE
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
18.11.2026

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

MEGLER
Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
Epost: frank@notar.no
Mobil: 911 49 707

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	60000.00		(inkl. mva).
Salgsgaranti	kr.	5 000,-	(inkl. mva.)	
Salgstilretteleggelse		kr.	17 500,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)	
Markedspakke	kr.	19 900,-	(inkl. mva.)	
Visninger og overtakelse (pr. stk.)		kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing		kr.	2 900,-	(inkl. mva.)
Gebyr - Utlegg foto/takst	kr.	1 000,-	(inkl. mva.)	

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.
Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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.

VEDLEGG
Plantegning for dagens innredning / bruk
Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport
Kommunale opplysninger
Grunnkart
Matrikkelrapport
Utsnitt av kommuneplan m/ tegnforklaring
Planbestemmelser
Energiattest

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha! Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER
Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS
Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

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

4 - BUDGIVNING
Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

FURLANDSVEGEN 62

Plantegning for dagens innredning / bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Kommunale opplysninger
Grunnkart
Matrikkelrapport
Utsnitt av kommuneplan m/ tegnforklaring
Planbestemmelser
Energiattest

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

INTERIØRFOTO

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Molde

Oppdragsnr.
15-0193/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jan-Erik Olav Bringsli	Ellinor Bringsli Voldsdal

Gateadresse
Furlandsvegen 62

Poststed	Postnr
VESTNES	6390

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Frostsprengt rør/kobling sist vinter

Document reference: 15-0193/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: To piper, kun en i bruk

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjevheter i gulv, men ikke noe som har utviklet seg i vårt eierskap, ingen kjente sprekker.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kommunal gangvei

Document reference: 15-0193/26

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 15-0193/26

Tilleggskommentar

Nei

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 15-0193/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Erik Olav Bringsli	9d2b13804623c02487de b92a0d816d08fc367b6a	24.07.2026 08:32:14 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ellinor Voldsdal	85fd09512cca026692395 ade1aa5b1d07dc7ba7c	17.08.2026 10:21:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0193/26

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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Furlandsvegen 62 , 6390 VESTNES
VESTNES kommune
gnr. 48, bnr. 84

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 12.08.2026 **Rapportdato:** 17.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21039-2486 **Eiendomsverdi ref nr:** PC9737

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

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

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

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

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

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 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Fritidsbolig oppført i eldre tradisjonell byggeskikk, med hovedkonstruksjoner i tre og tømmer. Ytterveggene er oppført i tømmerkonstruksjon og utvendig kledd med liggende bordkledning. Vestveggen har nyere bordkledning og er opplyst/antatt etterisolert, trolig i forbindelse med utskifting av vinduer omkring 2009. På den fornyede vestveggen er det montert musesperre. På øvrige fasader er det liten eller manglende lufting i nedkant av kledningen, og kledningen ligger flere steder tett mot grunnmuren. Boligen har saltak med takkonstruksjon av tre, utført med sperrer og bordtak/undertak. Takkonstruksjonen er i hovedsak fra byggeårene. Taket er tekket med skiferstein, mens mindre takoverbygg ved inngangspartiet har asfaltbasert takbelegg. Takrenner og nedløp er utført i metall. Det er registrert eldre fuktskjolder i undertaket, men det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen.
Vinduene i boligen er i hovedsak fra 2009 og er utført som trevinduer med to-lags isolerglass og lufteventiler.
Kjellervinduene er eldre trevinduer med enkle glass.
Hovedytterdørene er malte og av eldre årgang.
Bygningen er fundamentert på jordgrunn. Grunnmurer er oppført i naturstein og betong med sparestein, og fundamenteringen er i stor grad skjult og ikke dokumentert. Kjellerkonstruksjonene er oppført etter eldre byggeskikk uten nevneverdig isolasjon eller moderne fuktsikring. Etasjeskillene er utført som trebjelkelag. Det er verandaer i trekonstruksjon på ca. 7 m² mot nord og ca. 3 m² mot sør, samt en frittliggende markterrasse på ca. 15 m². Boligen har to eldre teglsteinsskorsteiner med tilknyttede vedfyrte ildsteder. Skorsteinen i hoveddelen antas å være fra byggeåret og er ført til kjeller, mens skorsteinen mot vest er bygget opp fra loftsgulvet.

Fritidsbolig - Byggeår: 1912

UTVENDIG Gå til side

Fritidsboligen er oppført i tømmerkonstruksjon med liggende utvendig bordkledning. Vestfasaden er nyere og antatt etterisolert, trolig omkring 2009. Øvrige fasader har liten eller manglende lufting i nedkant av kledningen. Boligen har saltak med eldre sperrekonstruksjon, bordtak/undertak og skifertekking fra eldre tid. Taktekking og undertak har høy alder og må påregnes rehabilitert. Det er registrert eldre fuktskjolder i undertaket uten forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Takrenner og nedløp er av metall og har stedvis slitasje, deformasjoner og mangelfull bortledning av takvann. Vinduene er i hovedsak fra 2009 med to-lags isolerglass. Kjellervinduene er eldre med enkle glass. Det er to verandaer i trekonstruksjon samt markterrasse.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av heltre furugulv og vinylbelegg, synlige tømmervegger, malte plater og panel -/trehimlinger. Etasjeskillene er trebjelkelag. Det er betydelige skjevheter i gulvene som følge av tidligere setninger, nedbøyning og deformasjoner. På loft er det målt opptil ca. 105 mm total høydeforskjell i gang, mens det i stuen i hovedetasjen er målt opptil ca. 87 mm totalforskjell. Ifølge selger har det ikke vært merkbare endringer i skjevhetene i nåværende eiers eiertid. Kjellerarealene er oppført etter eldre byggeskikk og er primært egnet som bod og lager. I hoveddelen er det registrert fuktbelastning og mørkt/misfarget trevirke lokalt, men det ble ikke påvist råteskader. Krypkjeller under tilbygget mot vest hadde ikke registrerte unormale fuktforhold ved befaringen. Det er to eldre teglsteinsskorsteiner og vedfyrte ildsteder. Røykrøret fra ildstedet i stuen går gjennom etasjeskillet uten tilfredsstillende brannteknisk utførelse,

VÅTROM Gå til side

Badet i 1. etasje er vurdert å være fra ca. 2005. Rommet har våtromsvinyl på gulv, baderomspanel ved dusj og servant, synlige tømmervegger på øvrige flater og malt panel i himling. Innredningen består av servantinnredning og dusjkabinett. Avtrekk skjer via elektrisk vifte og tilluft via vindu. Dokumentasjon på utførelsen foreligger ikke. Gulvet er tilnærmet flatt og har avvik på lokalfall rundt sluk. Vinylbelegget har ca. 50 mm oppkant ved dør og er ført ned i plastsluket og klemt under klemringen. Baderomspanel dekker ikke hele våtsonen, og videre bruk av dusjkabinett forutsettes for å begrense vannbelastningen på ubeskyttede veggflater. Det ble ikke registrert fukt ved synlig slukpotte fra kjelleren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har malte heltre furugulv, malte veggplater og malte panelbord i himlingen med synlige gulvbjelker. Innredningen er av eldre årgang og har enkel standard, med nyere kjøkkenøy med integrert koketopp og komfyr. Innredningen fremstår i normal stand sett i forhold til alder. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert. Kjøkkenet har naturlig ventilasjon via vinduer og ventil i skorstein, men mangler forsert avtrekk over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobberrør, avløpsrør av plast, naturlig ventilasjon, varmtvannsbereder fra 2020 og renovert elektrisk anlegg med automatsikringer. Boligen har ikke innlagt avløp, og gråvann føres til terreng.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Romslig tomt på ca. 887 m² med plen, gruset adkomst og variert beplantning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

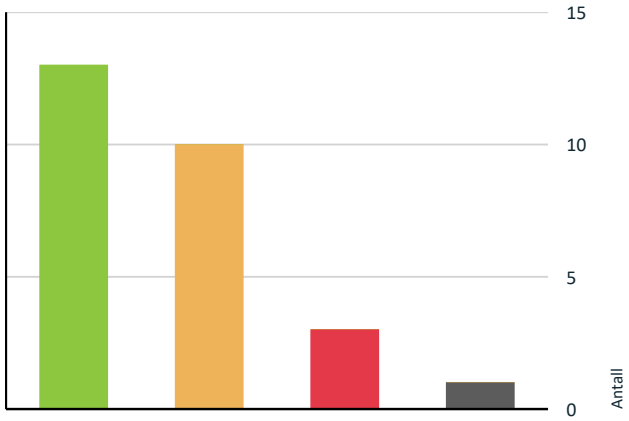
Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

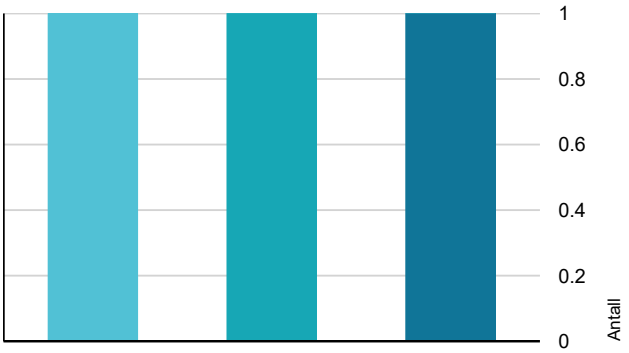
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Kjellervinduer	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er registrert brannteknisk avvik ved skorstein, røykrør og ildsted. Røykrøret fra ildstedet i stuen mot vest er ført gjennom etasjeskillet uten at det er registrert tilfredsstillende brannteknisk isolering eller dokumentert sikker avstand til brennbare konstruksjoner. Løsningen innebærer risiko for oppvarming av treverk og dermed fare for antennelse/brann. Skorsteinen mot vest er ikke tilfredsstillende fundamentert. Den er bygget opp fra loftsgulvet og er avstivet/understøttet med trekonstruksjoner. Dette er ikke en tilfredsstillende løsning for en murt skorstein, som skal være understøttet av bærende konstruksjon av ubrennbart materiale for å ivareta stabilitet også ved brann. Det foreligger ikke dokumentasjon eller opplysninger om at løsningene er kontrollert eller godkjent av brann- og feiervesenet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er registrert mangler ved boligens rømningsveier fra loftet. Vinduene på loftet har fri åpningsbredde på under 0,50 meter og tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til rømningsvindu.

  Et rømningsvindu skal etter dagens krav ha fri høyde på minimum 0,60 meter og fri bredde på minimum 0,50 meter. Summen av fri høyde og bredde skal være minimum 1,50 meter. Det er den frie åpningen når vinduet står i åpen stilling som skal legges til grunn.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1912

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra forrige salgsoppgave.

Anvendelse

Standard
Eiendommen har gjennomgående enkel og tradisjonell standard, preget av bygningens alder og utførte oppgraderinger over flere tidsepoker. Innvendig er det i hovedsak gulv av heltre furu og vinylbelegg. Veggene består av en kombinasjon av synlige tømmervegger og malte plateflater. I hovedetasjen er det malte himlingsflater med synlige gulvbjelker, mens loftet i hovedsak har panel og trebord.
Loftet er innredet med gang og to soverom. Hovedetasjen inneholder entré, stue, kjøkken, bad og stue/soverom. Kjelleren består av bod-/lagerarealer med opplegg for vaskemaskin og vurderes ikke egnet som boligrom uten omfattende oppgradering. Kjøkkenet har eldre kjøkkeninnredning med enkel standard, supplert med en nyere kjøkkenøy med integrert koketopp og komfyr. Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjestopper/vannstopp. Kjøkkenet har naturlig ventilering, men ikke mekanisk avtrekk fra kokesonen. Badet er vurdert å være fra ca. 2005. Badet har våtromsvinyl på gulv, våtromsplater ved dusj og servant, synlige tømmervegger på øvrige veggflater og malt panel i himling med synlige gulvbjelker. Rommet er innredet med servantinnredning og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt avtrekksvifte og tilluft via vindu. Det foreligger ikke dokumentasjon på våtromsarbeidene. Tekniske installasjoner består blant annet av kobberrør, innvendige avløpsrør av plast, naturlig ventilasjon via vindusventiler, varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2020 samt renovert elektrisk anlegg med automatsikringer

Vedlikehold
Boligen fremstår med varierende vedlikeholdstilstand og flere bygningsdeler har høy alder. Kledningen fremstår generelt normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning, men det er mangelfull lufting bak kledningen på flere fasader. Vinduene fra 2009 fremstår som en nyere del av boligen, mens kjellervinduer og ytterdører er eldre. Taktekking og undertak er av høy alder og har passert forventet teknisk brukstid. Det er registrert eldre fuktmerker i undertaket, og rehabilitering/omlegging av taket må påregnes. Takrenner, beslag og nedløp har alders- og værslitasje, og det er stedvis deformasjoner og mangelfull bortledning av takvann. Det er registrert betydelige skjevheter i etasjeskillene som følge av tidligere setninger og deformasjoner. Ifølge selger har boligen satt seg tidligere, men det er ikke observert merkbare endringer i nåværende eiers eiertid. Kjellerkonstruksjonen i hoveddelen har tegn til fuktbelastning med mørkt/misfarget trevirke og lokale forhøyede fuktverdier. Det ble ikke påvist råteskader ved befaringen. I krypkjellerdelen under tilbygget mot vest ble det ikke registrert unormale fuktforhold eller synlige fukt -/råteskader. Badet er over 20 år gammelt og våtromsvinyl og baderomspanel har derfor usikker gjenværende funksjonstid. Vanntett veggsjikt dekker ikke hele våtsonen, men løsningen fungerer under forutsetning av fortsatt bruk av tett dusjkabinett.

Tilbygg / modernisering		
2005	Modernisering	Ca. 2005: Bad etablert/oppgradert. Utførende ukjent. Kilde: tidligere opplysninger/rapport.
2009	Modernisering	2009: Vinduer skiftet, unntatt kjellervinduer. Utførende ukjent.
2009	Modernisering	Ca. 2009: Vestfasade med nyere kledning og antatt etterisolering. Utførende ukjent.
2020	Modernisering	2020: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Utførende ukjent.
	Modernisering	Ukjent år: Elektrisk anlegg renovert med automatsikringer. Utførende ukjent.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av skifertakstein og er fra byggeårene. Taktekking over takoverbygg ved inngangsparti mot nord er av asfalttakbelegg.

Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst tilrettelagt. Bygningsdelen er fuktutsatt, og er ikke undersøkt annet en fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Symptomer på slitasje og elde er registrert. Det er noe eldre fuktskjolder i undertaket, men ikke utslag på fuktverdier på befaringen. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i nær fremtid. Det anbefales å legge om taket med ny undertaksebelegg, sløyfer, lekter og reparere eventuelle skader på undertaket. Det er ikke nødvendig å skifte skifer steiner av god kvalitet så sant de kan brukes på nytt. Eventuelt legge ny taktekking som for eksempel taktekking av decra eller powertekk som vil være en rimeligere alternativ fremfor å omlegge skifertaksstein som er tidkrevende arbeid. Taket er over 100 år gammelt, teknisk levetid for skifer takstein er satt til 50-80 år. Taktekking og undertak har passert forventet og teknisk brukstid og må påregnes utbedres innen kort tid.

Konsekvens/tiltak
• Alder og tilstand indikerer at taket nærmer seg slutten av sin funksjonstid. Restlevetiden er usikker, og det må påregnes økte vedlikeholdskostnader samt risiko for skader dersom tiltak utsettes. Det anbefales å planlegge for fremtidig utskifting eller rehabilitering av taktekking og undertak. Jevnlig oppfølging og inspeksjon bør gjennomføres for å avdekke eventuell utvikling av skader.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp er utført i metall og leder takvann fra hovedtak og mindre takoverbygg. Enkelte nedløp avsluttes åpent og fører vann ned mot terreng ved grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert alders- og værslitasje på takrenner og nedløp. Enkelte renner og nedløp fremstår med misfarging, overflaterust og slitasje. På mindre takoverbygg ved inngangsparti er det registrert deformasjon/skade i renne og beslag, og deler av rennekonstruksjonen fremstår skjev og med redusert funksjon. Enkelte nedløp mangler tilfredsstillende bortledning av vann fra grunnmuren og avsluttes slik at vann kan bli tilført terrenget nær bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Takrenner og nedløp bør vedlikeholdes, rengjøres og kontrolleres for lekkasjer og tilstrekkelig fall. Skadde eller deformerte renner og beslag bør repareres eller skiftes. Nedløp bør føres til tilfredsstillende avløp eller forlenges slik at takvann ledes bort fra grunnmuren. Mangelfull bortledning av takvann kan gi økt fuktbelastning på grunnmur, drenering og konstruksjoner mot terreng.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak med takkonstruksjon oppført i tre, med sperrer og bordtak/undertak av tre. Loftsetasjen er innredet. Tilgjengelige deler av konstruksjonen er besiktiget fra åpne lofts-/kottarealer. Takkonstruksjonen er fra byggeårene.

Det er registrert flere eldre fuktskjolder og misfarginger i undertak/bordtak og tilhørende trekonstruksjoner. Enkelte områder fremstår med tydelige spor etter tidligere fuktpåvirkning. Ved befaringen ble det foretatt fuktmålinger i tilgjengelige treoverflater, uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene indikerer således ikke aktiv oppfukting på kontrolltidspunktet. Det anbefales å følge med på de registrerte fuktskjoldene og kontrollere konstruksjonen. Taktekking, beslag, pipegjennomføringer og øvrige utsatte detaljer bør kontrolleres og vedlikeholdes. Dersom skjoldene utvikler seg eller det registreres forhøyede fuktverdier, bør årsaken undersøkes nærmere og nødvendige reparasjoner utføres.



13,6 vektprosent i fuktskjolder, ikke utslag på fukt.



16,1 vektprosent i fuktskjolder, ikke utslag på fukt.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i tømmerkonstruksjon og utvendig kledd med liggende bordkledning. Vestveggen har nyere bordkledning og er opplyst/antatt etterisolert. Arbeidene antas å være utført i forbindelse med utskifting av vinduer, som er fabrikkert i 2009. Det foreligger ikke dokumentasjon på tidspunkt eller utførelse av etterisoleringen. Kledningen fremstår normalt vedlikeholdt og i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

Eldre konstruksjoner som dette kan erfaringsmessig ha skjulte råteskader som ikke er mulig å avdekke uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:
• På den fornyede vestveggen er det montert musesperre i nedkant av kledningen. På øvrige yttervegger er det registrert liten eller manglende lufting i nedkant av kledningen. Kledningen ligger flere steder tett mot grunnmuren, uten tydelig luftespalte. Dette reduserer muligheten for ventilering og uttørking bak kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting i nedkant av kledningen der dette mangler, samtidig som konstruksjonen sikres mot inntrengning av mus og andre skadedyr. Mangelfull lufting kan redusere uttørkingen av kledning og bakenforliggende konstruksjoner og over tid øke risikoen for fukt-, sopp- og råteskader. Eldre ytterveggskonstruksjoner som dette kan erfaringsmessig også ha skjulte råteskader som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll og uten destruktive inngrep.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene i boligen er skiftet i 2009, med unntak av vinduene i kjelleren som er av eldre dato. Vinduene fra 2009 er utført som husmorvinduer med trerammer og to-lags isolerglass. Vinduene er utstyrt med lufteventiler for tilførsel av friskluft.

TG 2 Kjellervinduer

Beskrivelse

Kjellervinduene er eldre trevinduer med malte karmer og rammer og enkle glass

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Vinduene har lav isolasjonsevne sammenlignet med moderne vinduer, og det må på grunn av alder og utførelse påregnes økt varmetap, trekk og risiko for kondens på glassflatene.

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold og utskifting må påregnes.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdørene er malte og er av eldre årgang. Dørene er i normalt god stand sett i forhold til alder.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

På nordsiden av boligen er det en veranda på ca. 7 m², oppført i trekonstruksjon med utgang fra kjøkkenet. Verandaen har rekkverk av tre, og rekkverkshøyden er målt til ca. 92 cm.

På sørsiden av boligen er det en veranda på ca. 3 m², oppført i trekonstruksjon med utgang fra entréen. Verandaen har rekkverk av tre, og rekkverkshøyden er målt til ca. 87 cm.

Vurdering av avvik:
• På den sydvendte verandaen er det registrert råteskader i terrassedekket. Råteskadene medfører redusert styrke i treverket og kan utvikle seg videre dersom skadet treverk ikke skiftes.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet terrassedekke på den sydvendte verandaen bør skiftes. I forbindelse med utskiftingen bør underliggende bjelker og øvrige trekonstruksjoner kontrolleres for eventuelle skjulte råte- og fuktskader.
• 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.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Frittliggende markterrasse på ca 15 kvm.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu heltrebord og vinylbelegg.

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

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Det er malte plater og synlige tømmervegger. Malte plater med synlige gulvbjelker i hovedetasje. Panel og trebord i himling i loftet.

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

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på jordgrunn med støpte betongkonstruksjoner uten isolasjon og diffusjonssperre mot grunnen. Etasjeskillene er utført som trebjelkelag. Boligen er av eldre dato, og konstruksjonene har over tid fått setninger og deformasjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert betydelige skjevheter og høydeforskjeller i gulvene.

På loft er det målt ca. 55 mm høydeforskjell over ca. 2 meter i gang og ca. 35 mm over ca. 2 meter i soverom mot vest. Totalt avvik gjennom rommene er målt til ca. 105 mm i gang og ca. 37 mm i soverom mot vest.

I 1. etasje er det målt ca. 52 mm høydeforskjell over ca. 2 meter i stue mot vest og ca. 26 mm over ca. 2 meter i kjøkken. Totalt avvik gjennom rommene er målt til ca. 87 mm i stue og ca. 28 mm i kjøkken.

Målingene er utført på tilfeldige steder i de aktuelle rommene og er ikke en komplett kartlegging av alle gulvflater.

Skjevhetene vurderes å ha sammenheng med setninger i bygningen samt nedbøyning og deformasjoner i trebjelkelag og underliggende konstruksjoner. Ifølge selger har boligen satt seg tidligere, men det er ikke registrert eller observert noen merkbare endringer i skjevhetene i nåværende eiers eiertid. En viss grad av skjevheter er påregnelig for en bolig av denne alderen, men de registrerte avvikene er betydelige og vil være merkbare ved normal bruk.

Konsekvens/tiltak
• Dersom gulvene ønskes rettet opp til vesentlig bedre planhet, må det påregnes omfattende arbeider. Tiltak kan innebære oppretting eller avretting av gulv, oppforing og eventuelt forsterkning av trebjelkelag samt utbedring av understøttelser eller fundamentering.

Før større opprettingsarbeider gjennomføres anbefales det å undersøke årsaken til de største skjevhetene nærmere, herunder tilstanden til bjelkelag, understøttelser og fundamentering.

Oppretting av så store høydeforskjeller kan også få konsekvenser for tilstøtende vegger, dører, vinduer, trapper, innredninger og tekniske installasjoner. Dersom dagens skjevheter aksepteres, er det ikke nødvendigvis behov for umiddelbare tiltak, men kjøper må være kjent med forholdet og påregne betydelige kostnader dersom konstruksjonene ønskes rettet opp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Radon

Tilstandsrapport

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.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har to eldre teglsteinsskorsteiner med ukjent alder. Skorsteinen i hoveddelen antas å være fra byggeåret og er ført ned til kjelleren. Skorsteinen mot vest er bygget opp fra gulvnivå på loftet. Det er montert ildsteder til begge skorsteinene.
I stuen er det montert et eldre vedfyrt ildsted med røykrør ført vertikalt opp gjennom etasjeskillet. På loftet er det tilsvarende ildsted/røykrør tilknyttet skorsteinsløsningen. Røykrøret som går gjennom etasjeskillet er uten tilstrekkelig brannteknisk isolering og med liten avstand til brennbare trekonstruksjoner. Skorsteinen på loftet er oppbygget/understøttet over gulvkonstruksjonen og er avstivet med skråstilte trekonstruksjoner. Murt skorstein skal være fundamentert på bærende konstruksjon av ubrennbart materiale.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert branntekniske avvik ved skorstein, røykrør og ildsted. Røykrøret fra ildstedet i stuen mot vest er ført gjennom etasjeskillet uten at det er registrert tilfredsstillende brannteknisk isolering eller dokumentert sikker avstand til brennbare konstruksjoner. Løsningen innebærer risiko for oppvarming av treverk og dermed fare for antennelse/brann. Skorsteinen mot vest er ikke tilfredsstillende fundamentert. Den er bygget opp fra loftsgulvet og er avstivet/understøttet med trekonstruksjoner. Dette er ikke en tilfredsstillende løsning for en murt skorstein, som skal være understøttet av bærende konstruksjon av ubrennbart materiale for å ivareta stabilitet også ved brann. Det foreligger ikke dokumentasjon eller opplysninger om at løsningene er kontrollert eller godkjent av brann- og feiervesenet.

Konsekvens/tiltak

• Ildstedet i stuen mot vest med røykrør gjennom etasjeskillet må ikke benyttes før installasjonen er kontrollert og utbedret/godkjent av kvalifisert fagperson eller brann- og feiervesenet. Dagens utførelse vurderes å representere en potensiell brannfare. Røykrørets gjennomføring i etasjeskillet må bygges om slik at nødvendige branntekniske avstander, isolering og gjennomføringsdetaljer ivaretas i henhold til dokumenterte krav for den aktuelle løsningen. Skorsteinen mot vest må undersøkes nærmere med hensyn til fundamentering, bæreevne og stabilitet. Det må påregnes ombygging eller etablering av tilfredsstillende understøttelse i ubrennbart materiale. Hele skorsteins- og ildstedsinstallasjonen anbefales kontrollert før videre bruk. På grunn av skorsteinenes alder bør samtidig behovet for rehabilitering, eksempelvis med nytt innvendig rør/foring, vurderes.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har eldre fundamentering og kjellerkonstruksjoner med grunnmurer av betong og stedvis naturstein. Kjellerarealene ligger delvis under terreng og har i hovedsak åpne murkonstruksjoner. Kjelleren er oppført etter datidens byggeskikk, uten nevneverdig isolasjon og fuktsikring sammenlignet med dagens krav. Arealene vurderes primært egnet som bod-/lagerareal og ikke som boligrom. Etasjeskillene er utført som trebjelkelag. I hoveddelen er det registrert eldre trekonstruksjoner og svill/bjelke mot grunnmur. Mot nord er deler av treverket mørkt/misfarget. Det er registrert tegn til fuktbelastning i enkelte konstruksjoner, og det er målt forhøyede fuktverdier lokalt. Tilbygget mot vest har nyere gulvbjelkelag av tre. Gulvkonstruksjonen er delvis understøttet mot grunnmur og med lokale understøttelser av tre, herunder stolper, bjelker og oppklossinger. Denne delen fremstår som krypkjeller. Det ble ikke registrert fukt- eller råteskader i trekonstruksjonene i krypkjellerdelen mot vest.

Vurdering av avvik:

• Kjellerkonstruksjonen i hoveddelen har tegn på fuktbelastning. Det er registrert mørkt/misfarget trevirke, blant annet svill/bjelke mot grunnmur mot nord. Det er målt forhøyede fuktverdier enkelte steder. Mørk misfarging alene dokumenterer ikke råteskade, og det ble ikke påvist råteskader ved befaringen.

Det er også registrert sprekker/setninger i enkelte murvegger. Eldre kjellerkonstruksjoner av denne typen har begrenset beskyttelse mot fukt fra grunn og terreng, og periodisk fuktpåvirkning må påregnes.

I krypkjellerdelen under tilbygget mot vest ble det ikke registrert unormale fuktforhold eller synlige fukt-/råteskader. Understøttingen av det nyere gulvbjelkelaget fremstår imidlertid enkelt utført med lokale trestolper og oppklossinger. Det er ikke en gjennomgående og ensartet fundamenteringsløsning, og det foreligger ikke dokumentasjon på dimensjonering eller utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Fuktforholdene i hoveddelen bør følges opp over tid. Mørkt/misfarget trevirke og lokale forhøyede fuktverdier tilsier at området bør holdes under observasjon, og det bør sørges for gode uttørkings- og ventilasjonsforhold. Dersom fuktbelastningen øker eller det oppstår ytterligere misfarging, lukt eller materialnedbrytning, anbefales nærmere undersøkelse. Kjelleren bør fortsatt benyttes som grovlager/bod. Dersom arealene ønskes oppgradert til boligformål, må det påregnes omfattende tiltak med blant annet fuktsikring, eventuell drenering, isolasjon, gulvoppbygging og ventilasjon.

For tilbygget mot vest anbefales det å vurdere understøttingen av gulvbjelkelaget nærmere. Ved behov bør det etableres en mer permanent og fagmessig understøttelse. Det er ikke registrert forhold som tilsier fukt- eller råteskader i denne krypkjellerdelen ved befaringen.

Tilstandsrapport



Råte i bjelke mot grunnmur. 23,5 vektprosent.



25,1 vektprosent i gulvbjelke.



Deler av understøtting henger i luften.



Oversiktsbilde av krypkjeller mot vest, nyere bjelker.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ifølge selger ble det observert mus i boligen de første årene etter overtakelsen i 2013. Selger opplyser at det ikke er observert mus i boligen de senere årene. Ved befaringen ble det registrert musefelle i kjelleren. Tilstedeværelse av musefelle dokumenterer ikke i seg selv pågående aktivitet av mus, men viser at det tidligere er gjort tiltak eller tatt forholdsregler mot mus.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales ytterligere undersøkelser.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst å være etablert ca. 8 år før egenerklæringen fra 2013, og badets alder vurderes derfor til ca. 2005. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen eller våtromsarbeidene. Rommet har vinylbelegg på gulv. Veggene er kledd med våtromsplater i området ved dusj og servant, mens øvrige veggflater består av synlig tømmer. Himlingen har malt panel med synlige gulvbjelker. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Rommet har mekanisk avtrekk via elektrisk styrt vifte. Tilluft er etablert via spalte/ventil i vindu

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger ved dusj og vask, ellers er det synlige tømmervegger, det er malt panel i himling med synlige gulvbjelker.

MERK:
Vindu plassert i område definert som våtsone, fungerer som dette ved bruk av tett dusjkabinett. Endring av dusj løsning vil kunne kreve tiltak med forholdet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har vinylbelegg på gulv. Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Gulvet er tilnærmet flatt, det er 50 mm oppkant på vinylbelegget ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100.

Konsekvens/tiltak

• Ikke ansett med behov for strakstiltak. Betinger bruk av dusjkabinett, annen dusjløsning vil kreve tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlige vanntette sjikt i form av våtromsvinyl på gulv og baderomspanel på deler av veggene ved dusjsone og servant. Det er plastsluk i gulvet. Øvrige veggflater består delvis av synlig tømmer.

Vurdering av avvik:

• Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Baderomspanelet dekker ikke hele våtsonen. Ved dusjsonen mangler vanntett veggsjikt i nødvendig utstrekning til siden for dusjområdet, og det er dermed ikke etablert en sammenhengende vanntett våtsone etter dagens forventede utførelse. Løsningen fungerer i praksis ved bruk av dusjkabinett, som i stor grad begrenser direkte vannbelastning på veggene.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Dusjkabinettet bør benyttes som forutsatt for å begrense vannbelastningen på veggflater uten vanntett sjikt. Ved eventuell ombygging til åpen dusjløsning må veggene i våtsonen oppgraderes med dokumentert vanntett sjikt i nødvendig utstrekning. Dersom vann regelmessig treffer ubeskyttede veggflater, vil det være økt risiko for fuktopptak og følgeskader i konstruksjonen over tid.



Sluk. Vinylbelegget er ført ned i sluken og korrekt klemt under klemring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte i vindu.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke nødvendig, det er synlig slukpotte i fra kjelleren, dette er det mest kritiske punktet fot vannlekkasje/skader. Ingen fukt i dette området.



Slukpotte.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Malte heltre gulv av furu, malte plater på vegger og malte panelbord i himling med synlige gulvbjelker. Kjøkkeninnredning av eldre årgang med enkel standard, nyere kjøkkenøy med integrert koketopp og komfyr. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert. Innredningen er i normal stand sett i forhold til alder.

Ikke krav til lekkasjesikring på kjøkken ved renovering om det ikke var installert oppvaskmaskin før 2010, anbefaler likevel og installere lekkasjesikring/aqua-stop under oppvaskmaskin. Det er krav til komfyrvakt om det er endret på kurs til koketoppen før 2010.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering i kjøkkenet med ventil i skorstein og vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke forsert avtrekket fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

• Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har kobberrør av ukjent alder, trolig i fra da badet ble etablert på begynnelsen av 2000-tallet. Stoppekran plassert i krypkjeller lengst øst.

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

TG IU Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i plast, alder er ukjent. Ifølge selger er boligen ikke tilknyttet offentlig eller privat avløpsanlegg. Gråvann fra boligen føres ut i terrenget. Det er ukjent hvor utslippspunktet er ført, vannet ledes til sluk i kjelleren og videre ut i terrenget mot øst ifølge selger.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er gitt utslippstillatelse for gråvann til terreng. Lovlighet og utførelse av eksisterende utslippsløsning er derfor ikke avklart. Det er heller ikke dokumentert at løsningen tilfredsstiller gjeldende krav til håndtering og rensing av avløpsvann.

Det anbefales å innhente opplysninger fra kommunen om eksisterende utslippsløsning og om nødvendig utslippstillatelse foreligger. Dersom dagens løsning ikke er godkjent, kan kommunen stille krav om søknad, etablering av godkjent avløpsløsning eller andre utbedringstiltak. Kostnader og omfang vil avhenge av hvilke krav som eventuelt blir stilt.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler. Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2020, plassert i kjellerrom. Rommet har sluk.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Renovert el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap plassert i loftgang. Ukjent når sist elkontroll ble utført.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mangler ved boligens rømningsveier fra loftet. Vinduene på loftet har fri åpningsbredde på under 0,50 meter og tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til rømningsvindu.

Et rømningsvindu skal etter dagens krav ha fri høyde på minimum 0,60 meter og fri bredde på minimum 0,50 meter. Summen av fri høyde og bredde skal være minimum 1,50 meter. Det er den frie åpningen når vinduet står i åpen stilling som skal legges til grunn.

Konsekvens/tiltak

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Antatt naturlig drenering uten etablerte drensystemer.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

TG 3 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. Grunnmurer i natursteinsmurer og betong med sparestein.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist setningsskader/ store riss/ sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Setningsskader og store sprekker kan føre til svekket bæreevne, økt fuktinntrenging og risiko for videre skadeutvikling.

• Det er viktig å få utført en grundig fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige stabiliserende tiltak og utbedringer av grunnmuren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Setningsskade.



Setningsskade.



Setningsskade.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i forholdsvis flatt 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.

Det er ikke registrert forhold ved befaringstidspunktet som tyder på problemer med overvann eller avrenning mot bygningen.

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

Beskrivelse

Vannledningen er av plast.

Utvendig vannledning 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 befaringstidspunktet. 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 registrert branntekniske avvik ved skorstein, røykrør og ildsted. Røykrøret fra ildstedet i stuen mot vest er ført gjennom etasjeskillet uten at det er registrert tilfredsstillende branntekniske isolering eller dokumentert sikker avstand til brennbare konstruksjoner. Løsningen innebærer risiko for oppvarming av treverk og dermed fare for antennelse/brann. Skorsteinen mot vest er ikke tilfredsstillende fundamentert. Den er bygget opp fra loftsgulvet og er avstivet/understøttet med trekonstruksjoner. Dette er ikke en tilfredsstillende løsning for en murt skorstein, som skal være understøttet av bærende konstruksjon av ubrennbart materiale for å ivareta stabilitet også ved brann. Det foreligger ikke dokumentasjon eller opplysninger om at løsningene er kontrollert eller godkjent av brann- og feiervesenet.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er registrert mangler ved boligens rømningsveier fra loftet. Vinduene på loftet har fri åpningsbredde på under 0,50 meter og tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til rømningsvindu.

Et rømningsvindu skal etter dagens krav ha fri høyde på minimum 0,60 meter og fri bredde på minimum 0,50 meter. Summen av fri høyde og bredde skal være minimum 1,50 meter. Det er den frie åpningen når vinduet står i åpen stilling som skal legges til grunn.

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.

• Ildstedet i stuen mot vest med røykrør gjennom etasjeskillet må ikke benyttes før installasjonen er kontrollert og utbedret/godkjent av kvalifisert fagperson eller brann- og feiervesenet. Dagens utførelse vurderes å representere en potensiell brannfare. Røykrørets gjennomføring i etasjeskillet må bygges om slik at nødvendige branntekniske avstander, isolering og gjennomføringsdetaljer ivaretas i henhold til dokumenterte krav for den aktuelle løsningen. Skorsteinen mot vest må undersøkes nærmere med hensyn til fundamentering, bæreevne og stabilitet. Det må påregnes ombygging eller etablering av tilfredsstillende understøttelse i ubrennbart materiale. Hele skorsteins- og ildstedsinstallasjonen anbefales kontrollert før videre bruk. På grunn av skorsteinenes alder bør samtidig behovet for rehabilitering, eksempelvis med nytt innvendig rør/foring, vurderes.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

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

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår
1959

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Eldre uthus oppført i enkel trekonstruksjon med stående bordkledning og saltak. Taket er tekket med skifer, og det er eldre teglsteinsskorstein. Bygningen har enkel standard og benyttes hovedsakelig som bod-/lager og vedskjul. Innvendig er

Vedlikehold
Konstruksjonene i stor grad åpne, med synlige vegg- og takkonstruksjoner av tre. Det er registrert omfattende alders- og værslitasje på bygningen, med misfarging og fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er også stedvis åpninger og utettheter i konstruksjonen. Uthuset fremstår med betydelig vedlikeholdsbehov, og det må påregnes reparasjoner og løpende vedlikehold av tak, trekonstruksjoner, kledning og øvrige bygningsdeler.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

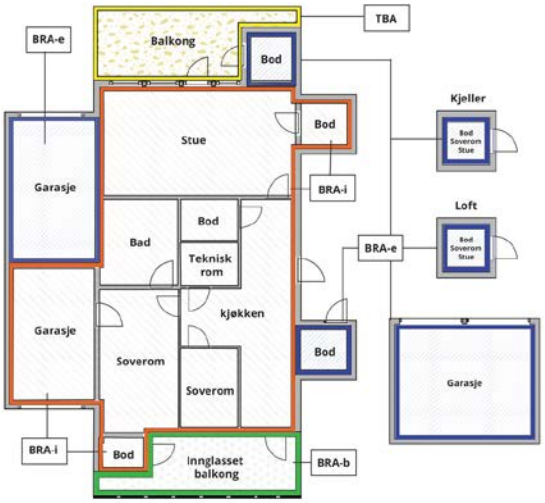
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	46			46	
1. etasje	60	2		62	25
Kjeller		14		14	
SUM	**106**	**16**			**25**
SUM BRA	**122**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Gang, 2 soverom		
1. etasje	Entré, stue, kjøkken, bad, stue/soverom	Bod med utvendig adkomst	
Kjeller		Bod/lager med opplegg for vaskemaskin	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

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

Kommentar

Målverdig areal skal ha permantet gangbart gulv etter krav i NS 3940:2023. Det er ca 8 kvm med vedskjul tilknyttet bygningen, dette arealet er ikke målverdig.

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Ellinor Bringsli Voldsdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1535 VESTNES	48	84		0	886.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Furlandsvegen 62

Hjemmelshaver

Voldsdal Ellinor Bringsli, Bringsli Jan-Erik Olav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Furland i Vestnes kommune. Til Helland sentrum er det ca 5 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer fra fylkesveg. Kartgrunnlaget viser at en del av innkjørselen mellom fylkesveg og eiendommens grense ikke synes å inngå verken i den kommunale veigrunnen eller i den aktuelle eiendommen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer eiendomsforhold eller eventuell tinglyst veirett for dette arealet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning fra Vestnes Vassverk ifølge selger, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er romslig og opparbeidet med plenarealer, gruslagt adkomst og parkeringsarealer samt variert beplantning med busker, trær og prydbed. Eiendommen har et grønt og landlig preg og grenser mot skog og naturlig vegetasjon. Det er større hagearealer rundt boligen med gode uteoppholdsarealer. Adkomsten er gruslagt og gir gode parkeringsmuligheter på egen grunn. På tomten står også et mindre eldre uthus/bod samt enklere uteoppholds-/hageinstallasjoner.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.08.2026		Gjennomgått	16	Nei
Egenerklæring		Ikke lest, eller tilsendt takstmannen før eller etter befaring.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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: 17.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGAR

NK15350900 Godkjente bygningsteikningar

Gnr:	48	Bnr:	84	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Furlandsvegen 62, 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 eigedomsførespurnad.

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

Dato: 17.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGAR

NK15351000 Mellombels bruksløyve og ferdigattest

Gnr:	**48**	Bnr:	**84**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Furlandsvegen 62, 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

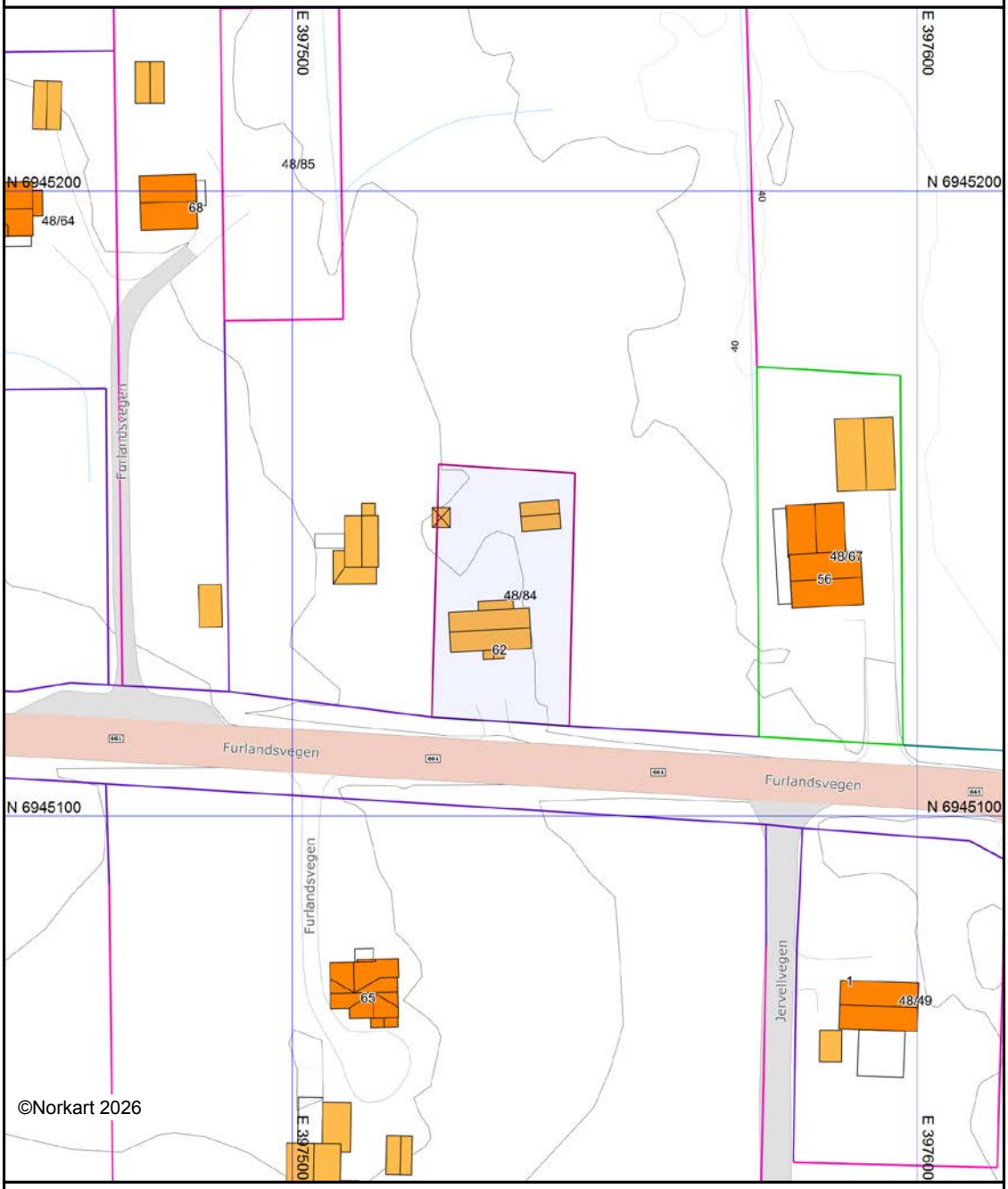
Grunnkart

Eiendom: 48/84
Adresse: Furlandsvegen 62
Dato: 23.07.2026
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.

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	HEIMTUN	Beregnet areal	886.7
Etablert dato	05.07.1969	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Skylddeling Skylddeling	05.07.1969			48/19, 48/84

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6945136.3	397533.52	0	Ja	886.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BRINGSLI JAN-ERIK OLAV F010556*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	NEDRE DANNEVIKVEIEN 50 4405 FLEKKEFJORD	Bosatt (B)
VOLDSDAL ELLINOR BRINGSLI F240650*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Birkelandvegen 59 6423 MOLDE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Furlandsvegen 62

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6390 VESTNES	Kirkesogn	08010901 Vestnes
Grunnkrets	202 Flate-Furland	Tettsted	
Valgkrets	3 Helland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	180689834		Våningh. benyttes som fritidsb (163)	Tatt i bruk (TB)	
2	180689826		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1959

1: Bygning 180689834: Våningh. benyttes som fritidsb (163), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	111
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	111
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	Furlandsvegen 62	H0101	48/84	169	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	49	0	49	0	0	0
H01	1	62	0	62	0	0	0

2: Bygning 180689826: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 01.01.1959

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	25
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	25
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	24
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1959	18.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Furlandsvegen 62	-	48/84	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	25	25	0	0	0

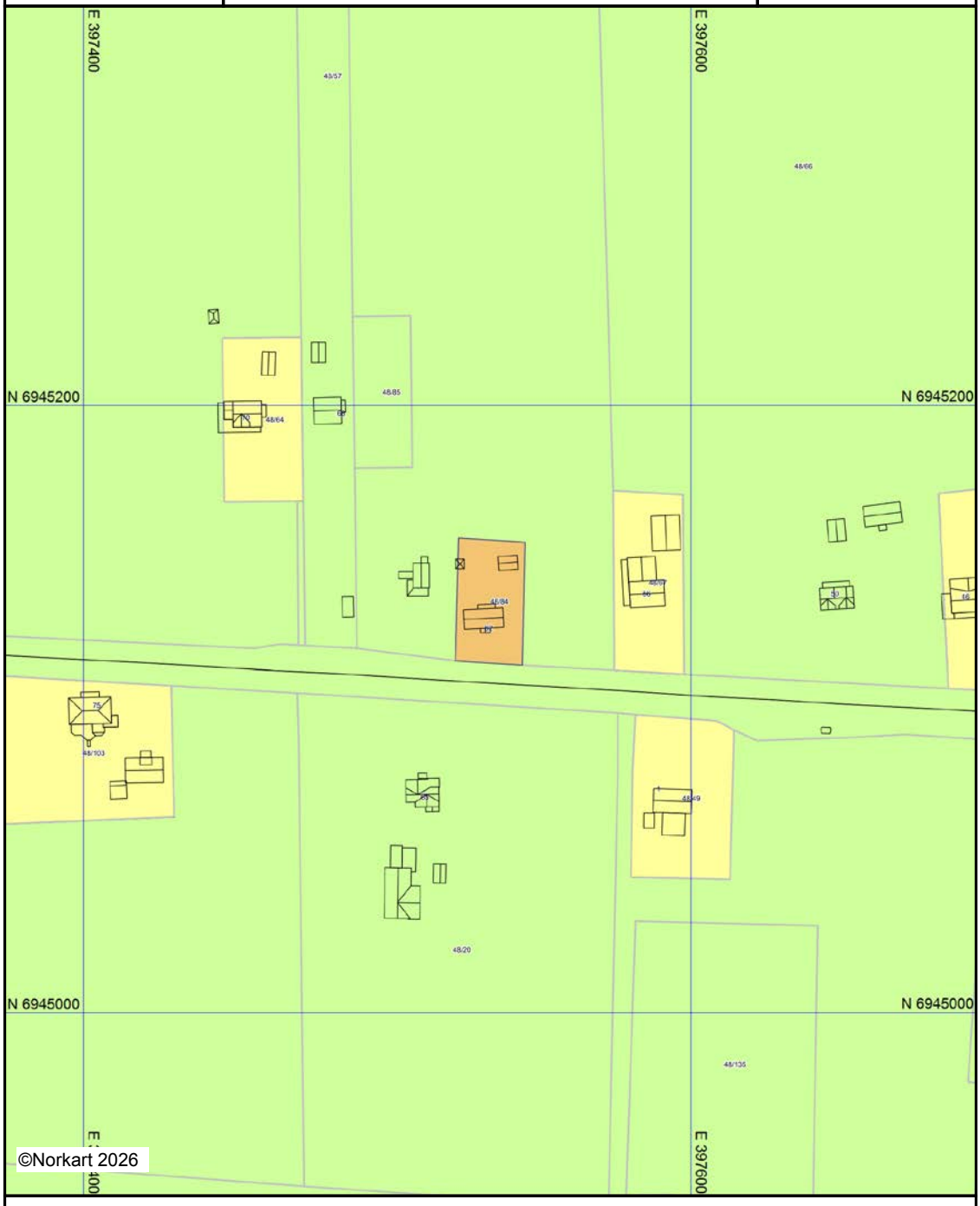
Vestnes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 48/84
Adresse: Furlandsvegen 62
Utskriftsdato: 23.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



11. Føresegner

11.1 GENERELT

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

11.2. BYGGEOMRÅDE (PBL § 11-7 nr. 1)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

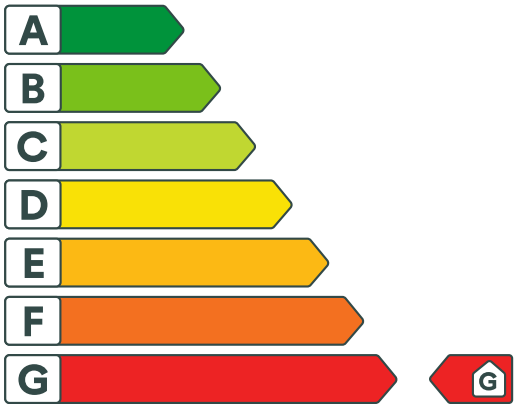
Innafor LNF-område skal det som hovudregel ikkje tillatast ny eller vesentleg utviding av bustad-, nærings- eller fritidsutbygging eller frådeling til slike formål. Forbodet gjeld ikkje utbygging som har direkte tilknyting til stadbunden næring. Planutvalet kan gje dispensasjon for å tillate slike formål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





Adresse	
Furlandsvegen 62, 6390 VESTNES	
Dato for energimerking **23.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323385**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **180689834**
Gårdsnummer **48**	Bruksnummer **84**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1912**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **92,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
595,91 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
569,46 kWh/m²	**36 530 kWh**

Furlandsvegen 62, 6390 VESTNES

Detaljering

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

Furlandsvegen 62, 6390 VESTNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Nabolagsprofil

Furlandsvegen 62

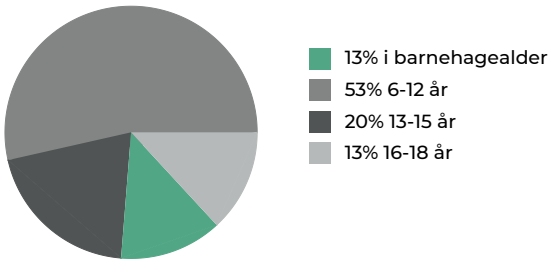
Offentlig transport

Furland Linje 245	0 min 0 km
Molde Lufthavn, Årø	1 t 54 min

Skoler

Tomrefjord skule (1-10 kl.) 200 elever, 13 klasser	4 min 4.6 km
Helland barneskule (1-7 kl.) 261 elever, 16 klasser	6 min 5.7 km
Gjermundnes vidaregåande skule 120 elever	12 min 11.9 km
Haram vidaregåande skule 261 elever, 14 klasser	45 min 47.6 km

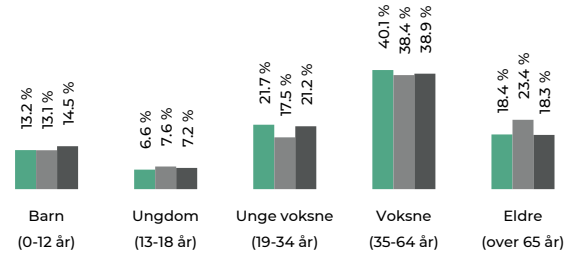
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Flate-furland	154	74
Kommune: Vestnes	6 936	3 693
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gardstunet barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 4.2 km
Preg barnehager Vestnes (1-6 år) 38 barn	5 min 4.6 km
Helland barnehage (1-5 år) 116 barn	5 min 5.2 km

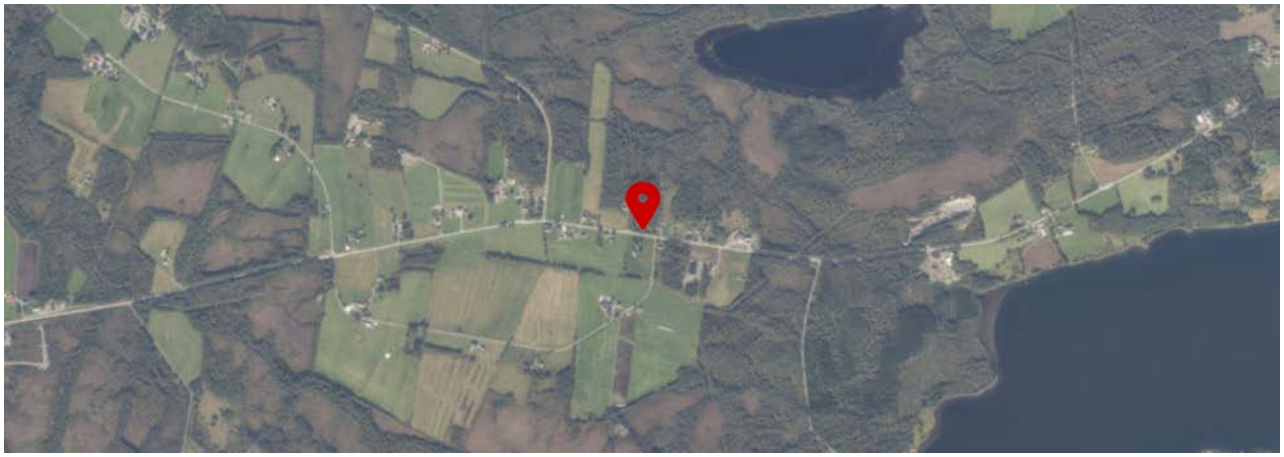
Dagligvare

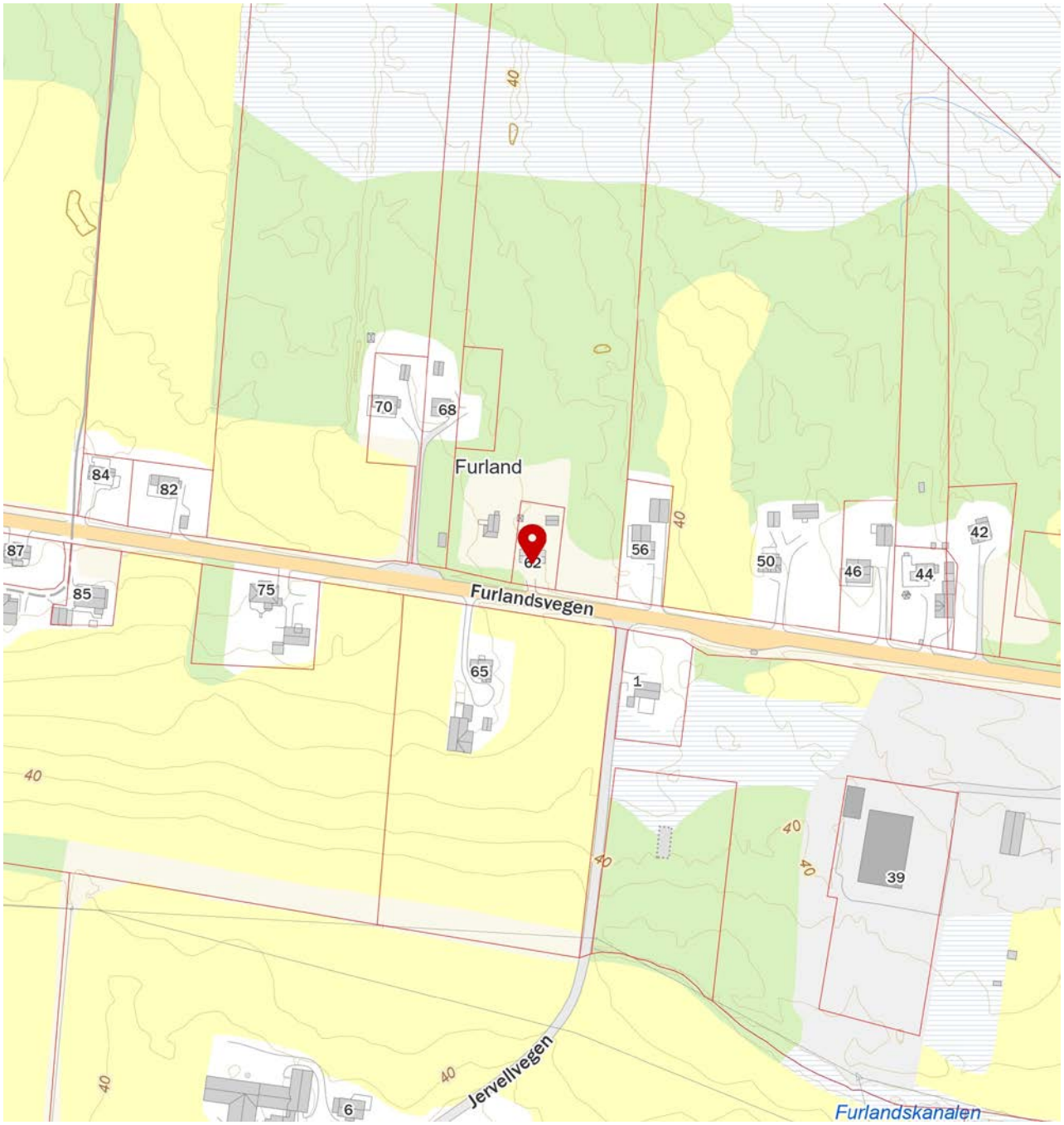
Kiwi Vestnes	6 min
Coop Extra Vestnes Post i butikk	6 min 5.3 km

Sport

Furland grasbane Fotball	18 min 1.7 km
Børresenplassen balløkke Ballspill	3 min 3.2 km
Holokleros	6 min

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





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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0193/26
Adresse: Furlandsvegen 62, 6390 VESTNES, gnr. 48, bnr. 84 i Vestnes kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling
Tlf: 911 49 707
Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 18.11.2026

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

E-mail: _____

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

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/