

Rustene 16

SKREDESTRANDA

notar



Prisantydning Kr 2 490 000,- Boligtype Flermannsbolig
BRA-i/BRA Total 295/422 kvm Megler Martin Haddal Tlf 971 14 280

NOTAR.NO

notar



Rustene 16

**SKREDESTRANDA - Tidligere skolebygning
ombygget til leilighetsbygg med 4 leiligheter, fint
beliggende i Skredestranda**

Adresse	Rustene 16 6084 LARSNES
Prisantydning	Kr 2 490 000,-
Omkostninger	Kr 81 240,-
Totalpris	Kr 2 571 240,-
BRA-i/BRA Total	295/422 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Flermannsbolig
Byggeår	1978
Soverom	8
Etasje	1

Leilighetsbygg med 4 leiligheter samt lager, teknisk rom og bod, fint beliggende i Rustene langs Skredestranda. Bygningen var tidligere barneskole som ble nedlagt i 1996. Dagens eier kjøpte bygningen av kommunen og bygget ble i 1998 godkjent ombygget til leiligheter. Bygget ble godkjent ombygget til 6 leiligheter, men bare 4 av disse ble bygget. 2 leiligheter planlagt i tidligere gymsal ble ikke ombygget.

De 4 leilighetene har alle stue/kjøkken, vindfang, bod, 2 soverom og bad/vaskerom.

Stor, skrånende og flat, terrassert sørvendt tomtgrunn er opparbeidet med støpte plattinger og forstøtningsmurer, treterrasser og plenarealer. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt. Tomten har flott utsikt og normalt gode solforhold.

Fra eiendommen er det ca. 5 minutters kjøring til Larsnes sentrum med butikker, skoler og idrettsanlegg.

Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Martin Haddal

Salgsleder/Eiendomsmegler MNEF/Partner
971 14 280 / martin@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	21
Nøkkelinformasjon	22
Plantegning	33
Vedlegg	37
Budgivning	103

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 budgivning:

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



Leilighetsbygget ligger i et rolig område med spredt boligbebyggelse | fra eiendommen er det ca. 5,5 km til Larsnes



Bygget ble godkjent ombygd til 6 leiligheter, men bare 4 av disse ble bygget | tidligere gymsal ble i 1998 også omsøkt innredet til 2 leiligheter, men disse ble ikke bygget



Fra eiendommen er det flott utsikt mot Rovdefjorden og Syvdefjorden mot sør



Leilighet 1



Leilighet 1 | Stue



Leilighet 1 | Stue mot kjøkken



Leilighet 1 | Kjøkken



Leilighet 1 | Bad/vaskerom



Leilighet 1 | Hovedsoverom



Leilighet 1 | Soverom 2



Leilighet 2



Leilighet 2 | Stue



Leilighet 2 | Stue mot kjøkken



Leilighet 2 | Stue mot kjøkken



Leilighet 2 | Kjøkken



Leilighet 2 | Kjøkken



Leilighet 2 | Bad/vaskerom



Leilighet 2 | Hovedsoverom



Leilighet 2 | Soverom 2



Leilighet 3



Leilighet 3 | Stue



Leilighet 3 | Stue og kjøkken



Leilighet 3 | Kjøkken



Leilighet 3 | Bad/vaskerom



Leilighet 3 | Bad/vaskerom



Leilighet 3 | Hovedsoverom



Leilighet 3 | Soverom 2



Leilighet 3 | Gang/entré



Leilighet 4



Leilighet 4 | Stue



Leilighet 4 | Kjøkken



Leilighet 4 | Bad/vaskerom



Leilighet 4 | Bad/vaskerom



Leilighet 4 | Hovedsoverom



Leilighet 4 | Soverom 2

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i Skredestranda, et kort stykke øst for Årvik fergekai. Fra eiendommene er det ca. 5 minutters kjøring til Larsnes sentrum, butikker, skoler og idrettsanlegg.

ADKOMST

Hvis du kommer kjørende fra Larsnes, følger du Skredestranda videre fra krysset like ovenfor fergekaia ca. 700 m. Ta til venstre i krysset du kommer til her, opp Rustene. Følge veien til endes, og du vil få bygget på din høyre hånd. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Rustene 16, 6084 LARSNES

OPPDRAKSNUMMER

3-0019/26

SELGER

Jarleif Knotten

MATRIKKE

Gårdsnummer 81, bruksnummer 28 i Sande kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Flermannsbolig/Bygård

ENERGIKLASSE

E

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 3.327 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Stor, skrånende og flat, terrassert sørvendt tomtgrunn. Tomtearealet er opparbeidet med støpte plattinger og forstøtningsmurer, treterrasser, lekehytte, flaggstang og plenarealer. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt. Tomten har flott utsikt og normalt gode solforhold.

TAKST

Tilstandsrapport datert 13.03.2026. utført av Øyvind Tjervåg.

BYGGEÅR

1978

Ombygget: 1998

BYGGEMÅTE

BOLIGBYGG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Ringmurer og plattinger av betong. Drenering ved ringmurene av drenerende masser med røroppstikk for taknedløpene.

VEGGKONSTRUKSJON

Yttervegger i bindingsverkkonstruksjon med asfaltplater. Utvendige fasader har liggende og stående malt bordkledning.

VINDUER/DØRER

Vinduer av malt tre med 2-lags glass. Formpressede, malte ytterdører med 2-lags glass. Øvrige ytterdører av malt tre med og uten enkle glass.

TAKKONSTRUKSJON/TAKTEKKING

Takkonstruksjon av takstoler med taktro. Taktekking av plastbelagte stålplater. Takrenner, takstiger og pipekledninger av metall.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Terrasser i bjelkelagskonstruksjon med spaltegulv av terrassebord.

TG2 I TAKST (avvik som kan kreve tiltak). Avvik er beskrevet under, for tiltak og konsekvenser rundt avvik se utfyllende informasjon i vedlagt tilstandsrapport.

UTVENDIG

- Taktekking: Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Deler av taktekkingen har en rik mosevekst og groe, spesielt på taktekkings bakside.
- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner har punktvis lekkasjer. Takrenner og taknedløpene har enkelt minder skader og lekkasjer. Ved nedbør så renner vann over takrennene, da det er mye løv og avskallinger fra taktekkingen i takrennene og nedløpene. Takutstikkene er noe slitte og har mosevekst, noe som har medført begynnende fuktskader i takutstikkene. Taknedløpene fra gymsalen er avsluttet for høyt på yttervegger, dette gir økt fuktbelastning av bordkledningen.
- Veggkonstruksjon: Bordkledningen har noe mindre spredt fukt og råteskader spesielt på værutsatte deler av fasadene. Terrasser er montert utenpå bordkledningen uten bruk av beslag. Dette umuliggjør vedlikehold av bordkledningen skjult av terrassene. Det ble ikke registrert montert muresperre bak bordkledningen i overgang ringmur på kontrollerte plasser.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrassedekkene er noe slitte og har en del groe.

INNVENDIG

- Overflater: I vindfangene på alle leiligheten ble det registrert noe hulrom under enkelte fliser og ei flis er knekt. Utover dette har overflater normal slitasje.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er foretatt stikkprøvekontroll av enkelt rom i alle leilighetene. Kontrollen avdekket høydeforskjell på mellom 10-12 mm på enkelt rom. I leiligheten er det sjenerende lyd fra fra alle gulvene ved vektbelastning som følge av antatt feil konstruksjonsoppbygging av gulvene. Gulv og hems i gymsalen lot seg ikke kontrollere for

høydeforskjeller på grunn av store mengder lagret innbo under besiktigelsen.

- Innvendige trapper: Trapp til hems er bratt og har ikke rekkverk montert. Hems har heller ikke rekkverk montert.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Det ble observert noe korrosjon på røropplegget.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Lufting av avløpet er avsluttet med ventil på kryploftet. Ventil åpner seg og slipper inn luft ved vakuum i avløpsrørene.
- Ventilasjon: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Deler av ventilasjonskanaler på kryploftet er uisolerte. Dette kan medføre kondensproblemtikk med påfølgende fuktskader.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

TOMTEFORHOLD

- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Asfaltert adkomstvei har enkelte vanddammer som følge av setninger i grunn og asfalt.

KJØKKEN

- Overflater og innredning, leilighet 1: Den ene skapfronten over komfyren har krakelering i malingen. Årsaken til dette er ukjent.
- Overflater og innredning, leilighet 4: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Benkeplate ved vasken og oppvaskmaskin og vask har fuktskader, og skapfronter har noe bruksslitasje og avskalling av maling.

VÅTROM

Leilighet 1:

- Overflater gulv: Det er påvist at noen fliser har bom

(hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen. Slukristen har rustskader.

- Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Leilighet 2:

- Overflater gulv: Gulvet er flatt med fall til sluken for deler av gulvet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Dusjkabinettet er ikke mulig å ta frem på grunn av wc og baderomsinnredning.

- Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

- Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Leilighet 3:

- Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen.

- Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

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

Leilighet 4:

- Overflater gulv: Gulvet er flatt uten fall til sluken. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på

våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen.

- Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

TG3 I TAKST (store eller alvorlige avvik). Avvik er beskrevet under, for tiltak og konsekvenser rundt avvik se utfyllende informasjon i vedlagt tilstandsrapport.

UTVENDIG

- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Takkonstruksjonen ved to av pipene og overgangen mellom takkonstruksjonen har fukt og råteskader i taktro og deler av takstolene. Isolasjonen på kryploftet er delvis tatt opp og ikke lagt tilbake, og deler av isolasjonen mangler papirbeskyttelse av isolasjonen. Isolasjonen ved takutstikkene ligger delvis i kontakt med taktroet, dette er til hinder for ventileringen av kryploftet. Det ble registrert en del spredt muselort på isolasjonen over store deler av kryploftet.

- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduet på det ene soverommet ved endevegg mot øst har fuktskader. Det er noe kondenssskader på treverk på enkelte innvendige vinduer som følge av mangelfull ventilering. Skruene på utvendige beslag har rustskader. Det er utettheter i overgangen mellom beslag og sidelister på vinduene, da det her ikke er tettet med fugemasse.

- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dør(er) med fukt-/råteskader. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Ytterdør til

den ene leiligheten har en større fuktskade i dørbladet. Ytterdøren er værutsatt plassert i ytterveggen. Det er ikke montert beslag under dørtersklene på ytterdørene. Det er sprekk i det ene glasset på ytterdør til gymsalen.

INNSENDIG

• Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Enkelte av feielukene har under 30 cm avstand til brennbart materiale, og det er ikke montert ildfast plate på gulvene under feielukene. Det mangler låsing av feielukene da låsetappene mangler. Pipe uten vedovn har innkledd feieluke i trevegg. Ved eventuell montering av vedovn må feieluke og pipevanger gjøres tilgjengelig.

VÅTROM

Leilighet 1:

• Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er uegnede materialer i våtsoner. Våtsoner har veggkledning av panel, dette gir ingen form for tettesjikt. Det er i NS 3600 sitt krav om tette våtsone og TG3 er satt med bakgrunn i standarden krav. Det er utett rundt avløpsrøret fra vasken i overgang vegg da rørmansjett på avløpet ikke er montert.

• Sanitærutstyr og innredning: Det er registrert lekkasje fra vannlåset til vasken.

Leilighet 2:

• Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er uegnede materialer i våtsoner. Våtsoner har veggkledning av panel, dette gir ingen form for tettesjikt. Det er i NS 3600 sitt krav om tette våtsone og TG3 er satt med bakgrunn i standarden krav. Det mangler mansjett på avløpsrør fra baderomsinnredningen i overgang vegg.

Leilighet 3:

• Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er uegnede materialer i våtsoner. Våtsoner har

veggkledning av panel, dette gir ingen form for tettesjikt. Det er i NS 3600 sitt krav om tette våtsone og TG3 er satt med bakgrunn i standarden krav.

Leilighet 4:

• Overflater vegger og himling: Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er uegnede materialer i våtsoner. Våtsoner har veggkledning av panel, dette gir ingen form for tettesjikt. Det er i NS 3600 sitt krav om tette våtsone og TG3 er satt med bakgrunn i standarden krav.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Bad/vaskerom leilighet 4:

• Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette ut ifra dagens krav.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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):

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

- Svar: Ja, kun av faglært.
- Beskrivelse Lokal.
- Arbeid utført av: Slettestøl Bygg.

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

- Svar: Ja.
- Beskrivelse: Nytt.

Pkt. 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

- Svar: Ja.

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

- Svar: Ja, kun av faglært.
- Beskrivelse: Skifting av tak.
- Arbeid utført av: Slettestøl Bygg.

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

- Svar: Ja.
- Beskrivelse: 4 leiligheter er utleitt.

Pkt. 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Svar: Ja.
- Beskrivelse: Det skal det være.

Pkt. 21 Er det foretatt radonmåling?

- Svar: Ja.
- Beskrivelse: Vi kjøpte Radon måling i alle 4 leiligheter.

Pkt. 21.1 Radonmåling

- År: 2015.
- Verdi: Under minstekrav.

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

1998 - Ombygging: Skolen ble ombygget til leiligheter og leilighetene ble tilbygget vindfang.

2025 - Kjøkken: Det ble montert nytt kjøkken i leiligheten lengst mot øst.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Ifølge opplysninger fra Sande kommune ligger eiendommen under reguleringsplan for Rustene med PlanID 19993002, med ikkretredelsedato 07.08.1979. Meglerforlaget har ikke mottatt reguleringsbestemmelsene fra Sande kommune, og disse ligger heller ikke tilgjengelig på kommunens nettsider.

Kommuneplan for Sande kommune viser at eiendommen ligger i et område avsatt til videreføring av reguleringsplan. I gjeldende kommuneplan er eiendommen avsatt til boligformål.

Utsnitt fra kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sande kommune.

OPPVARMING

Vedovn er montert i 2 av leilighetene. Ellers elektrisk oppvarming.

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.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på asfaltert oppstillingsplass på eiendommen.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL UTELEIE

Boligen er registrert med 6 boenheter, men bare 4 av disse er blitt bygget. De 4 leilighetene kan leies ut hver for seg til boligformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt midlertidig brukstillatelse på bygningen den 03.07.2026.

Bygningen er en tidligere skolebygning, og det ble i 1998 gitt rammetillatelse og igangsettelsestillatelse til ombygging til boligbygg med 6 boenheter, datert hhv. 29.09.1998 og 07.12.1998. 4 av disse leilighetene ble bygget, mens 2 leiligheter i tidligere gymsal ikke ble ombygget.

Merknader i brukstillatelsen:

1. Ettermontering av eldstad skal meldast til teknisk etat.
2. Renovasjonsdunkar vert utlevert av Søre Sunnmøre Reinholdsverk (SSR).
3. Det skal monterast husnummer."

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.
- 2 leiligheter tiltenkt i tidligere gymsal er ikke blitt bygget.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

Dokumentasjon på radonmålinger opplyst i egenerklæring er ikke fremvist. Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

INNHold

4 leiligheter med følgende innhold:

Stue/kjøkken, vindfang, bod, 2 soverom og bad/vaskerom.

Tillegg er teknisk rom, bod og gymsal.

STANDARD

LEILIGHETSBYGG - INNVENDIG

OVERFLATER, GENERELT

Tak har malt og lakkert panel, ubehandlet panel og gipsplater. Vegger har malt strie, malt panel, malt tapet, panel, lakka panel, vinyltapet og gipsplater. Gulv har vinylbelegg og fliser. Gulv mot grunnen av betong, oppforet med isopor og sponplater i leilighetene. Etasjeskille hems gymsal i bjelkelag med sponplategulv.

KJØKKEN

- Kjøkken 1: Skapfronter i malt, glatt utførelse. Benkeplater av laminat med nedfelt vask. Det er på vegger over benkeplater lagt fliser. Kjøkkeninnredningen har utsparring for komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.
- Kjøkken 2: Skapfronter i profilert, malt utførelse med takhøye skap. Benkeplater av laminat med nedfelt vask. Det er på vegger over benkeplater lagt fliser. Kjøkkeninnredningen har utsparring for komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

- Kjøkken 3. Skapfronter i profilert, malt utførelse. Benkeplater av laminat med vask. Det er på vegger over benkeplater lagt fliser. Kjøkkeninnredningen har utsparring for komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.
- Kjøkken 4. Skapfronter i malt, profilert utførelse med takhøye skap. Benkeplater av laminat og heldekkende oppvaskbeslag. Det er på vegger over benkeplater lagt fliser. Kjøkkeninnredningen har utsparring for komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

VÅTROM

- Bad/vaskerom leilighet 1: Tak har panel. Vegger har panel og fliser. Flislagt gulv. Baderomsinnredning, wc, dusjkabinett, rørapplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.
- Bad/vaskerom leilighet 2: Tak har malt panel. Vegger har malt panel og fliser. Flislagt gulv. Baderomsinnredning, wc, dusjvegger, rørapplegg for vaskemaskin og stikkontakt for

tørketrommel.

- Bad/vaskerom leilighet 3: Tak har lakka panel. Vegger har lakka panel og fliser. Flislagt gulv. Baderomsinnredning, wc, dusjvegger, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.
- Bad/vaskerom leilighet 4: Tak har panel. Vegger har panel og fliser. Flislagt gulv. Baderomsinnredning, wc, dusjkabinett, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Trykkvannrør av kobberør med plastkappe.
- Avløpsrør av plast.
- Naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra et våtrom.
- Varmtvannsberedere.
- El-opplegg med automat- og skrusikringer.
- Belysning som takpunkt for lamper.
- Varmekabler på enkelt rom.

ØVRIG

- Elementpiper med feieluker forblendet med stein og murpusset. Pipene utenom den ene er tilknyttet vedovner med glass montert på stålplater.
- Trapp til hems i gymsal av tre uten rekkverk.
- Innerdører av tre, malte og lakka. Enkelte innerdører med glass.
- Skyvedørgarderobe med finerte skapfronter og med speil.
- Garderobeskap av tre og hyller.

VIKTIG

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

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Løse hvitevarer følger ikke salget. Dette fraviker fra tilbehørslisten i salgsoppgaven. Det samme gjelder evt. veggmontert TV/ flatskjerm, komplett parabolantenn, dekoder, musikkantenn, veggglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

AREALER

BRA - i: 295 m²
BRA - e: 127 m²
BRA totalt: 422 m²
TBA: 80 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 295 m² 4 leiligheter med følgende innhold: Stue/

kjøkken, vindfang, bod, 2 soverom og bad/vaskerom.
BRA-e: 127 m² Teknisk rom, bod og gymsal.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
80 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Hems gymsal ca. 24 m². Etasjehøyde gymsal ca. 5,0 meter.
De fire boenhetene er vurdert som et samlet internt areal,
dette avviker med takseringsbransjens retningslinjer for
arealoppmåling, og det gjøres derfor spesielt oppmerksom
på dette for denne rapporten.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 2 490 000,-

VERDITAKST

Kr 2 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 21 767,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften gjelder for 2026 og fordeles på 4 terminer.
Renovasjon til SSR kommer i tillegg på kr. 5 658,- for
standard husholdningsabonnement for 2026, fordelt på 3
terminer.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd,
abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert
tjeneste. Sande kommune kjenner ikke samlet gebyr for en
eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt
ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester
kan variere fra år til år. Ifølge opplysninger fra Sande
kommune viser prognose for kommunale gebyrer for 2026
kr. 22 937,67.

INFO EIENDOMSSKATT

Sande kommune har ikke eiendomsskatt.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 365 750,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 463 000,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

kr. 2 490 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 62 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 81 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 571 240,- (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.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

24.07.1998 - Dokumentnr: 3248 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1514 Gnr:81 Bnr:16
Areal: 3326,6m².

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter
ta kontakt med meglerforetaket.

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.

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

24.07.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Søre Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Bjørndalvegen 3 A, 6065 ULSTEINVIK. TLF. 71 30 55 00

MEGLER

Martin Haddal, Salgsleder/Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: martin@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 60 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 500,- (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 Søderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: Gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: Gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtagelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1.

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

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

EGENERKLÆRING OM KONSESJONSFRIHET

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

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 deknings salg for kjøpers regning.

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at

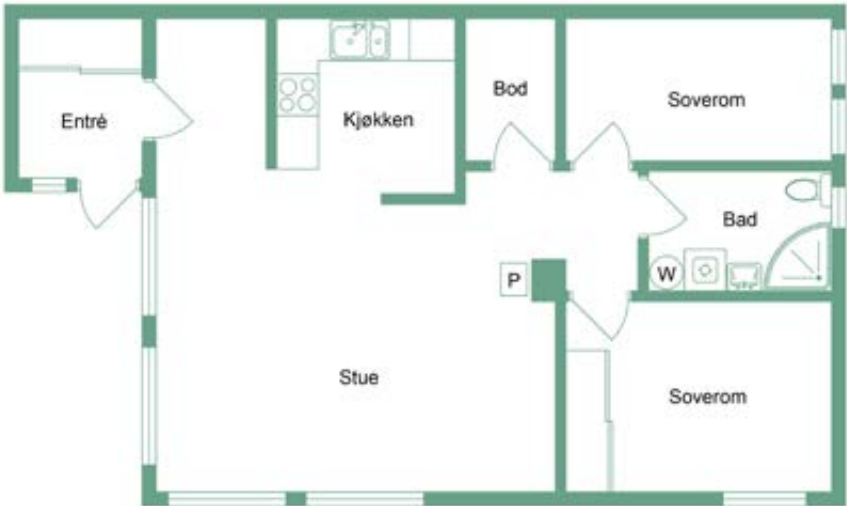
budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

Plantegninger leilighet 1 og 2

notar

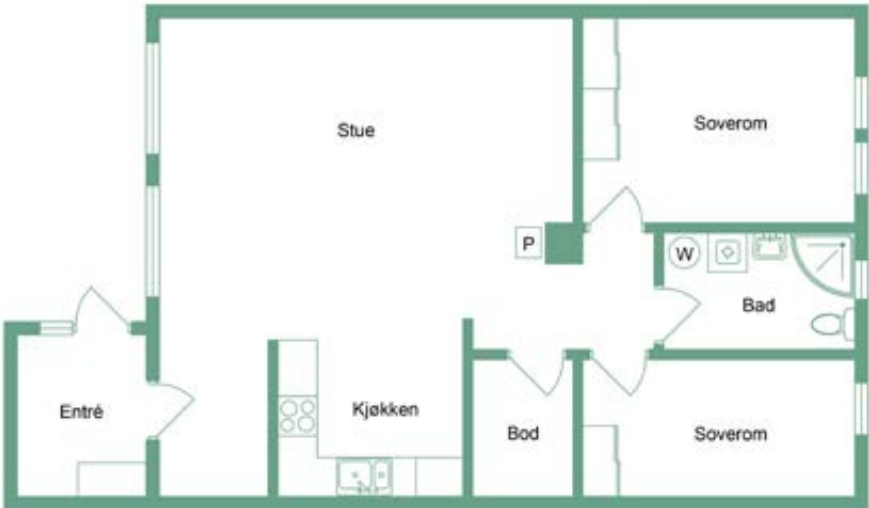


Rustene 16

Leilighet 1

notar.no @notar_mere

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Rustene 16

Leilighet 2

notar.no @notar_mere

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

notar

Plantegninger leilighet 3 og 4

notar



Rustene 16

Leilighet 3

notar.no @notar_mno

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

notar



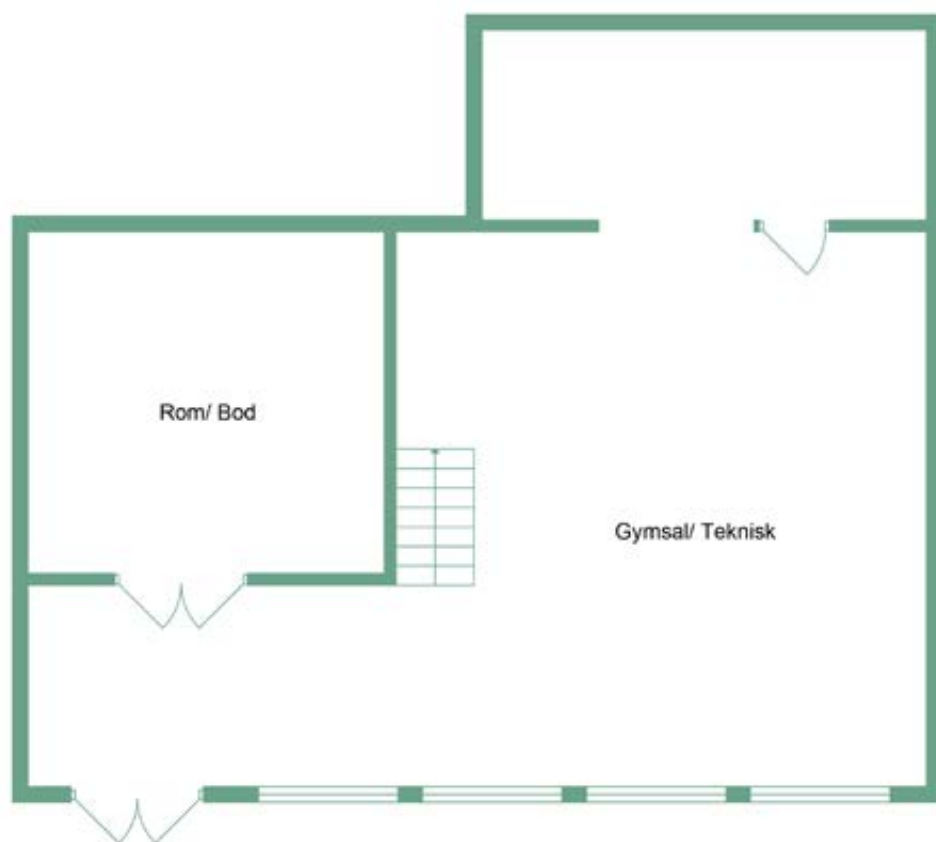
Rustene 16

Leilighet 4

notar.no @notar_mno

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning gymsal, bod og teknisk rom



notar

Rustene 16

1 Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

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

RUSTENE 16

- Selgers egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Grunnkart
- Utsnitt fra kommuneplankart
- Byggegodkjente tegninger
- Energiattest

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0019/26	

Selger 1 navn
Jarleif Knotten

Gateadresse	
Rustene 16	
Poststed	Postnr
LARSNES	6084

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 3-0019/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lokal
Arbeid utført av	Slettestøl Bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nytt
-------------	------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja
-------------	----

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skifting av tak
Arbeid utført av	Slettestøl Bygg

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

4 leiligheter er utleitt.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det skal det være

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi kjøpte Radon måling i alle 4 leiligheter

21.1 Radonmåling

År

2015

Verdi

Under minste krav

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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 overtagelse.

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jarleif Knotten	1386e1e5dc20b5e8cf38f6 1cb15bb228f322e76d	18.02.2026 12:54:07 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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

 Boligbygg med flere boenheter

 Rustene 16, 6084 LARSNES

 SANDE kommune

gnr. 81, bnr. 28

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 422 m² BRA-i: 295 m²



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 13.03.2026

Oppdragsnr.: 11169-1943

Eiendomsverdi ref nr: NP6694

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



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

Takstmann Øyvind Tjervåg

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består i dag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc, og vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nord-Vestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink that reads "Øyvind Tjervåg".

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av plastbelagte stålplater. Takrenner, takstiger og pipekledninger av metall. Takkonstruksjon av takstoler med taktro. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med asfaltplater. Utvendige fasader liggende og stående malt bordkledning. Vinduer av tre malte med to lags glass. Ytterdører formpresset malte med to lags glass. Øvrige ytterdører av tre malte med og uten enkle glass. Terrasser i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Ringmurer og platter av betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Tak panel malt og lakkert og ubehandlet panel, gipsplater. Vegger malt strie, malt panel, malt tapet, panel, lakka panel, vinyltapet og gipsplater. Gulv vinylbelegg og fliser. Gulv mot grunnen av betong oppført med isopor og sponplater i leilighetene. Etasjeskille hems gymsal i bjelkelag med sponplate gulv. Element piper med feieluker forblendet med stein og murpusset. Pipene utenom den ene er tilknyttet vedovner med glass montert på stålplater. Trapp til hems i gymsal av tre uten rekkverk. Innerdører av tre malte og lakka. Enkelte innerdører med glass. Skyvedørgarderobe med skapfronter med speil og finerte. Garderobeskap av tre og hyller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom leilighet 1. Tak panel. Vegger panel og fliser. Flislagt gulv. Baderomsinnredning, wc, dusjkabinett, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Bad/vaskerom leilighet 2. Tak malt panel. Vegger malt panel og fliser. Flislagt gulv. Baderomsinnredning, wc, dusjvegger, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Bad/vaskerom leilighet 3. Tak lakka panel. Vegger lakka panel og fliser. Flislagt gulv. Baderomsinnredning, wc, dusjvegger, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Bad/vaskerom leilighet 4. Tak panel. Vegger panel og fliser. Flislagt gulv. Baderomsinnredning, wc, dusjkabinett, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1. Skapfronter i malt glatt utførelse. Benkeplater av laminat med nedfelt vask. Det er på vegger over benkeplater lagt fliser. Kjøkkeninnredningen har utsparing for komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kjøkken 2. Skapfronter i profilert malt utførelse med takhøye skap. Benkeplater av laminat med nedfelt vask. Det er på vegger over benkeplater lagt fliser. Kjøkkeninnredningen har utsparing for komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kjøkken 3. Skapfronter i profilert malt utførelse. Benkeplater av laminat med vask. Det er på vegger over benkeplater lagt fliser. Kjøkkeninnredningen har utsparing for komfyr, oppvaskmaskin og

kjøle/fryseskap. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kjøkken 4. Skapfronter i malt profilert utførelse med takhøye skap. Benkeplater av laminat og heldekkende oppvaskbeslag. Det er på vegger over benkeplater lagt fliser. Kjøkkeninnredningen har utsparing for komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Trykkvannrør av kobberør med plastkappe. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra et våtrom. Varmtvannsbereidere. El-opplegg med automat og skrusikringer. Belysning takpunkt for lamper. Varmekabler på enkelt rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering ved ringmurene av drenerende masser med røroppstikk for taknedløpene. Forstøtningsmurer av betong. Flat tomtegrunn ved ringmurene.

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

[Gå til side](#)

Trapper til terrassene og selve terrassene har ikke rekkverk montert.

Trapp og hems i gymsal har ikke rekkverk montert.

Forstøtningsmurene er ikke sikret med gjerde eller rekkverk.

Eiendommen ligger i et område med ras- og skredfare, og eiendommen har tidligere hatt bygnings-skade etter steinsprang.

Det er ikke montert brann og lydsille mellom de ulike boenhetene.

Dokumentasjon på radon målinger opplyst i egenerklæring er ikke fremvist.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	422 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	422 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

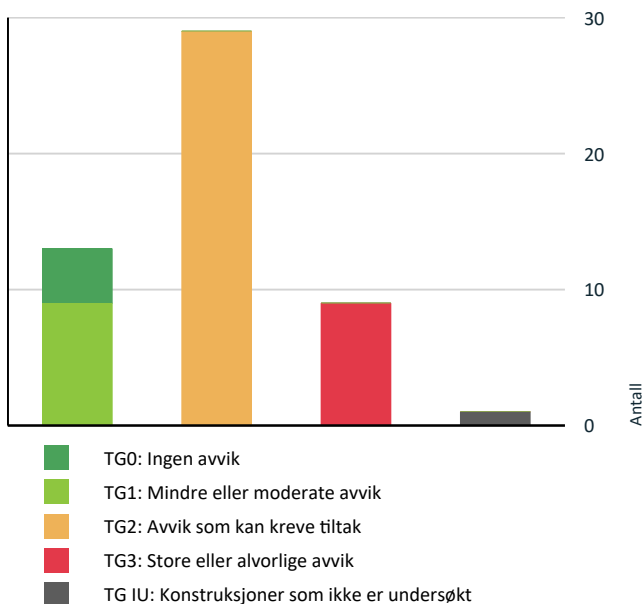
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Mottatte tegninger avviker med dagens bruk av eiendommen.

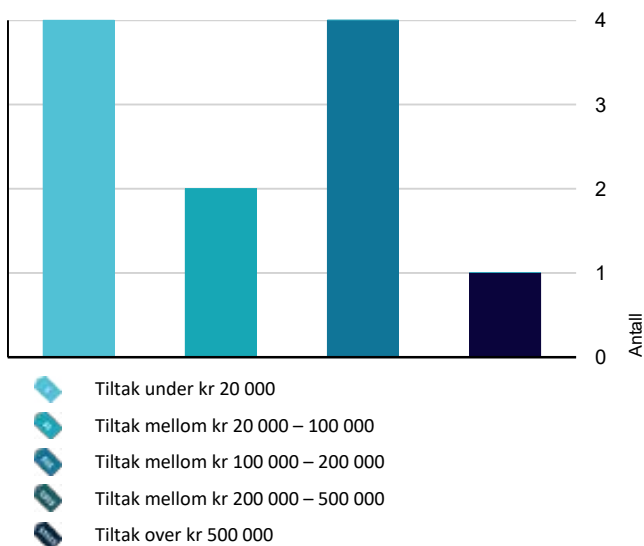
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom leilighet 1 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom leilighet 1 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom leilighet 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom leilighet 3 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom leilighet 4 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom leilighet 4 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken leilighet 1 > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom leilighet 1 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom leilighet 1 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom leilighet 1 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom leilighet 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom leilighet 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom leilighet 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom leilighet 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom leilighet 3 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom leilighet 3 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom leilighet 3 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom leilighet 3 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken leilighet 4 > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom leilighet 4 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom leilighet 4 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom leilighet 4 > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1978

Kommentar
Datering byggesøknad

Tilbygg / modernisering

2025	Kjøkken	Det ble montert nytt kjøkken i leilighet en lengst mot øst ifølge eier.
1998	Ombygging	Skolen ble ombygget til leiligheter og leilighetene ble tilbygget vindfang ifølge eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av plastbelagte stålplater. Visuelt vurdert fra bakkenivå da å bevege seg ut på taktekkingen krever sikringstiltak.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Deler av taktekkingen har en rik mosevekst og groe, spesielt på taktekkingens bakside.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Taktekkingen anbefales rengjort for mose og groe da denne holder på fuktighet. Uten tiltak så vil dette være med på å redusere taktekkingens totale levetid.

Visuell vurdering av taktekkingen fra bakkenivå innebærer en viss risiko for at eventuelle skader og utettheter ikke oppdages.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, takstiger og pipekledninger av metall. Vurdert fra bakkenivå da nærmere kontroll krever sikringstiltak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Takrenner og taknedløpene har enkelt minder skader og lekkasjer.

Ved nedbør så renner vann over takrennene, da det er mye løv og avskallinger fra taktekingen i takrennene og nedløpene.

Takutstikkene er noe slitte og har mosevekst, noe som har medført begynnende fuktskader i takutstikkene.

Taknedløpene fra gymsalen er avsluttet for høyt på yttervegger, dette gir økt fuktbelastning av bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lokal utbedring må utføres.

Takrenner og taknedløpene bør rengjøres og vedlikeholdes for å hindre videre lekkasjer og sikre god vannavrenning fra taktekingene.

Takutstikkene bør vedlikeholdes for å forhindre ytterligere forringelse og fuktskader.

Taknedløpene fra gymsalen bør ledes til terreng, dette reduserer fuktbelastningen av yttervegg og taktekingen.

Dersom tiltak ikke utføres med påpekte forhold, er det økt risiko for fuktskader og redusert levetid på de enkelte bygningsdelene.

Vurdering av bygningsdelene fra bakkenivå medfører en økt risiko for at eventuelle skader og utettheter ikke oppdages.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med asfaltplater. Utvendige fasader har liggende og stående malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Bordkledningen har noe mindre spredt fukt og råteskader spesielt på værutsatte deler av fasadene.

Terrasser er montert utenpå bordkledningen uten bruk av beslag. Dette umuliggjør vedlikehold av bordkledningen skjult av terrassene.

Det ble ikke registrert montert musesperre bak bordkledningen i overgang ringmur på kontrollerte plasser.

Konsekvens/tiltak

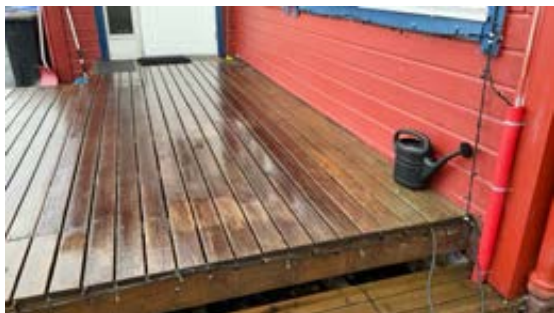
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.

Råte- og fuktskadet bordkledning bør utskiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Det bør etableres musesperre i nedre kant av bordkledningen for å forhindre at skadedyr får videre tilgang til yttervegger og kryploftet. Uten tiltak vil videre skadeutvikling kunne fortsette.

Det anbefales å montere beslag i overgang mellom terrasse og bordkledning for å beskytte bordkledningen mot fukt. Uten tiltak vil fuktskader i bordkledningen oppstå.

Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av plassbygde og fabrikk produserte takstoler med taktro. Deler av takkonstruksjonen har kryp loft utover dette underkledd uten kontroll muligheter.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Takkonstruksjonen ved to av pipene og overgangen mellom takkonstruksjonen har fukt og råteskader i taktro og deler av takstolene.

Isolasjonen på kryp loftet er delvis tatt opp og ikke lagt tilbake, og deler av isolasjonen mangler papir beskyttelse av isolasjonen.

Isolasjonen ved takutstikkene ligger delvis i kontakt med taktroet, dette er til hinder for ventileringen av kryp loftet.

Det ble registrert en del spredt muselort på isolasjonen over store deler av kryp loftet.

Takkonstruksjonen over gymsal er underkledd og har ikke inspeksjon muligheter for vurdering av tilstand og eventuelle skader.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

Fukt og råteskadet taktro og treverk i takkonstruksjonen bør vurderes utskiftet, dette for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for svekket bæreevne i konstruksjonen.

Isolasjonen bør rettes på slik at den ikke ligger i kontakt med taktroet og en oppnår luftespalte, dette for å sikre tilstrekkelig ventilering og redusere risikoen for kondens og fukt problematikk på kryp loftet.

Kryp loftet bør rengjøres for muselort, og det bør foretas en grundig nærmere undersøkelse om det har oppstått skader på isolasjon og el-anlegget fra skadedyrene. Ved skader må en påregnes utskifting av isolasjon og el-opplegg med skader.

Isolasjonen på kryp loftet uten papir anbefales tildekket. Uten tiltak vil isolasjon verdiene reduseres og varmetapet vil øke.

Risikoen ved underkledde takkonstruksjoner uten kontroll muligheter er at de kan inneholde skjulte skader. Tilgang for kontroll av tilstand anbefales etablert.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre malte med to lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduet på det ene soverommet ved endevegg mot øst har fuktskader.

Det er noe kondens skader på treverk på enkelte innvendige vinduer som følge av mangelfull ventilering.

Skruene på utvendige beslag har rustskader.

Det er utettheter i overgangen mellom beslag og sidelister på vinduene, da det her ikke er tettet med fugemasse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Tilstandsrapport

Vinduet på soverom endevegg mot øst må vedlikeholdes alternativt utskiftet med et nytt vindu. Uten tiltak vil skadene utvikle seg videre.

Vinduer med treverk med kondensskader må vedlikeholdes, og ventileringen av rommene må bedres for å unngå videre skadeutvikling.

Rustne skruer på utvendige beslag bør byttes ut for å sikre tilstrekkelig festeevne og forhindre videre korrosjonskader.

Åpninger mellom beslag og sidelister på vinduene må fuges, for å unngå fuktinntrekk inn bak vinduslistene og beslag. Uten tiltak vil skader kunne oppstå.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Dører

Beskrivelse

Ytterdører formpresset malte med to lags glass. Øvrige ytterdører av tre malte med og uten enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Ytterdør til den ene leiligheten har en større fuktskade i dørbladet. Ytterdøren er værutstatt plassert i ytterveggen.

Det er ikke montert beslag under dørtersklene på ytterdørene.

Det er sprekk i det ene glasset på ytterdør til gymsalen.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Tilstandsrapport

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

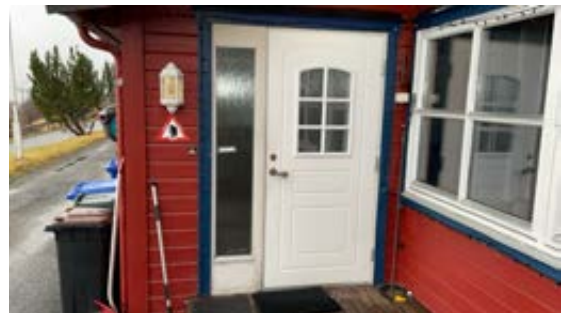
Ytterdør med fuktskade bør utskiftes, enten hele døren eller bare dørbladet. Takoverbygg eller annen skjerming av ytterdør anbefales montert. Dette for å redusere fuktbelastningen av ytterdøren.

Beslag under dørtersklene anbefales montert, dette for å forebygge fuktinntrekk under dørtersklene. Uten tiltak så vil vannskader i tilknytting av ytterdørene kunne oppstå.

Ytterdørene står foran utvendig vedlikehold, dette for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge levetiden på dørene.

Sprukket glass i ytterdør til gymsalen må påregnes utskiftet. Uten tiltak så vil skaden i glasset kunne utvikle seg videre.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassedekkene er noe slitt og har en del groe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrassedekkene bør rengjøres og overflatebehandles for å hindre videre slitasje og forringelse av treverket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tak malt og lakkert, samt ubehandlet panel og gipsplater. Vegger malt strie, malt panel, malt tapet, panel, lakka panel, vinyltapet og gipsplater. Gulv vinylbelegg og fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I vindfangene på alle leiligheten ble det registrert noe hullrom under enkelte fliser og ei flis er knekt. Utover dette har overflater normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser med hulrom må vurderes tiltak med, og knekt flis må påregnes utskiftet. Uten tiltak vil skadene kunne forverre seg over tid.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunnen av betong oppforet med isopor og sponplater i leilighetene ifølge eier. Etasjeskille hems gymsal ibjelkelag med sponplate gulv.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er foretatt stikkprøve kontroll av enkelt rom i alle leilighetene. Kontrollen avdekket høydeforskjell på mellom 10 -12 mm på enkelt rom.

I leiligheten er det sjenerende lyd fra alle gulvene ved vektbelastning som følge av antatt feil konstruksjon oppbygging av gulvene.

Gulv og hems i gymsalen lot seg ikke kontrollere for høydeforskjeller på grunn av store mengder lagret innbo under besiktigelsen.

Konsekvens/tiltak

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

Skjevhetene vurderes ikke å være av et omfang som krever umiddelbare tiltak, det er heller ikke unormalt med skjevheter i denne type konstruksjoner.

Tiltak med lyd problematikk fra gulvene må vurderes dersom man opplever redusert bokomfort som følge av dette.

Risikoen ved å ikke kontrollere hems og gulv i gymsalen er at det kan foreligge større skjevheter som ikke oppdages før gulvene er ryddet.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Element piper med feieluker av metall forblendet med stein og murpusset. Pipene utenom den ene er tilknyttet vedovner med glass montert på stålplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Enkelte av feielukene har under 30 cm avstand til brennbart materiale, og det er ikke montert ildfast plate på gulvene under feielukene.

Det mangler låsing av feielukene da låsetappene mangler.

Pipe uten vedovn har innkledd feieluke i trevegg. Ved eventuell montering av vedovn må feieluke og pipevanger gjøres tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under feieluke, og avstanden til brennbart materiale må økes til minimum 300 mm for å redusere brannrisiko. Alternativt montere sotluke stein i feielukene.

Låsetapp på feielukene må monteres for å sikre at lukene holdes forsvarlig lukket, slik at det ikke oppstår fare for røyk eller brannutvikling.

Feieluke som er innkledd i trevegg må gjøres tilgjengelig ved eventuell montering av vedovn, for å sikre forskriftsmessig tilkomst for feiing og inspeksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp og hems i gymsal av tre uten rekkverk montert.

Vurdering av avvik:

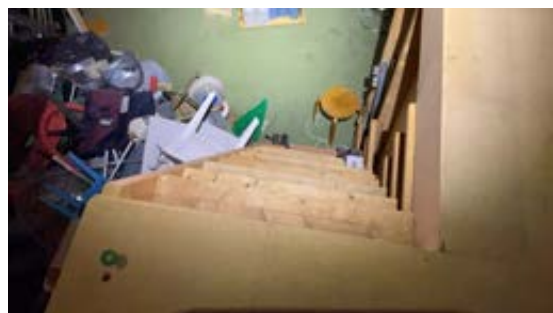
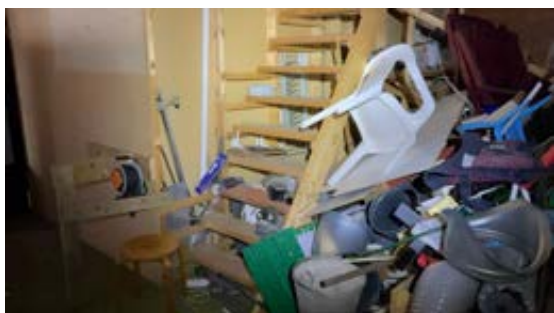
- Det er avvik:

Trapp til hems er bratt og har ikke rekkverk montert. Hems har heller ikke rekkverk montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres rekkverk på både trapp og hems for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker i å oppstå. Bratt trapp med smale inntrinn og uten rekkverk utgjør en særlig fare for fallulykker, spesielt for barn og eldre.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører av tre malte og lakka. Enkelte innerdører med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

Dører som henger bør justeres for å unngå økt slitasje på dørkarmen og dørblad. Uten tiltak vil skader oppstå, og medføre redusert levetid på dørene.



1 TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderober med skapfronter med speil og finerte. Garderobeskap av tre og hyller.



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET 1

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tak panel. Vegger panel og fliser.

Vurdering av avvik:

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

Våtsoner har veggkledning av panel, dette gir ingen form for tettesjikt. Det er i NS 3600 sitt krav om tette våtsone og TG3 er satt med bakgrunn i standarden krav.

Det er utett rundt avløpsrøret fra vasken i overgang vegg da rørmansjett på avløpet ikke er montert.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Veggkledning av panel i våtsoner bør fjernes og erstattes med fuktbestandige materialer med godkjent tettesjikt, for å unngå risiko for fuktskader i vegg konstruksjonen.

Det må monteres rørmansjett rundt avløpsrøret fra vasken for å sikre tett overgang og forhindre vanninntrenging i veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET 1

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Gulvet har noe mindre fall mot sluken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tettesjikt/membran med ukjent utførelse og sluk av plast.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Slukristen har rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Slukristen bør utskiftes for å unngå videre rustdannelse og sikre funksjon.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET 1

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, wc, dusjkabinett, røropplegg vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert lekkasje fra vannlåset til vasken.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Lekkasjen fra vannlåsen til vasken bør utbedres snarest for å unngå vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET 1

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført mot våtsoner for dusjen. Det ble ikke avdekket unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i tilknytning til hulltakingen.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET 2

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tak malt panel. Vegger malt panel og fliser.

Vurdering av avvik:

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

Våtsoner har veggkledning av panel, dette gir ingen form for tettesjikt. Det er i NS 3600 sitt krav om tette våtsone og TG3 er satt med bakgrunn i standarden krav.

Det mangler mansjett på avløpsrør fra baderomsinnredningen i overgang vegg.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Veggkledning av panel i våtsoner bør fjernes og erstattes med fuktbestandige materialer med godkjent tettesjikt, for å unngå risiko for fuktskader i vegg konstruksjonen.

Det bør monteres mansjett på avløpsrøret i overgang mot vegg for å hindre at eventuelt lekkasjevann kan trenge inn i vegg konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv. Gulvet er flatt med fall til sluken for deler av gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tettesjikt/membran med ukjent utførelse og sluk av plast.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Dusjkabinettet er ikke mulig å ta frem på grunn av wc og baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, wc, dusjvegg, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskiftning og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført mot våtsone for dusjen. Det ble ikke avdekket unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i tilknytning til hulltakingen.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET 3

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tak lakka panel. Vegger lakka panel og fliser.

Vurdering av avvik:

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

Våtsoner har veggkledning av panel, dette gir ingen form for tettesjikt. Det er i NS 3600 sitt krav om tette våtsoner og TG3 er satt med bakgrunn i standarden krav.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Veggkledning av panel i våtsoner bør fjernes og erstattes med fuktbestandige materialer med godkjent tettesjikt, for å unngå risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET 3

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Gulvet har fall mot sluken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET 3

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tettesjikt/membran med ukjent utførelse og sluk av plast.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET 3

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, wc, dusjvegger, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET 3

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET 3

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsonen i dusjen. Det ble ikke avdekket unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i tilknytning til hulltakingen.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET 4

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tak panel. Vegger panel og fliser.

Vurdering av avvik:

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

Våtsoner har veggkledning av panel, dette gir ingen form for tettesjikt. Det er i NS 3600 sitt krav om tette våtsoner og TG3 er satt med bakgrunn i standarden krav.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Veggkledning av panel i våtsoner bør fjernes og erstattes med fuktbestandige materialer med godkjent tettesjikt, for å unngå risiko for fuktskader i vegg konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET 4

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Gulvet er flatt uten fall til sluken.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET 4

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tettesjikt/membran med ukjent utførelse og sluk av plast.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET 4

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, wc, dusjkabinett, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET 4

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET 4

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

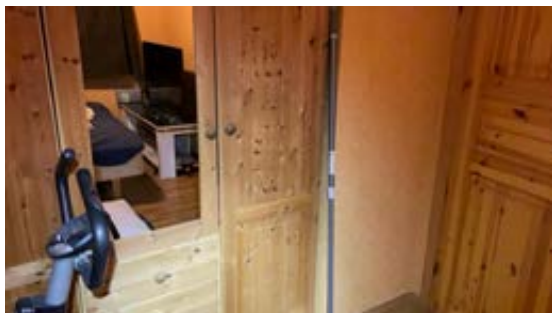
Hulltaking er ikke mulig mot våtsone for dusjen på grunn av kjøkkeninnredning og skapinnredning. Fuktsøket avdekket ingen unormale forhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET 1

TGI 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapfronter i malt glatt utførelse. Benkeplater av laminat med nedfelt vask. Det er på vegger over benkeplater lagt fliser. Kjøkkeninnredningen har utsparring for komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den ene skapfronten over komfyren har krakelering i malingen. Årsaken til dette er ukjent.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Skapfronten med krakelert maling bør utskiftes ut for å unngå videre forringelse og opprettholde et tilfredsstillende estetisk utseende.



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET 1

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET 2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapfronter i profilert malt utførelse med takhøye skap. Benkeplater av laminat med nedfelt vask. Det er på vegger over benkeplater lagt fliser. Kjøkkeninnredningen har utsparing for komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap.



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET 2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET 3

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapfronter i profilert malt utførelse. Benkeplater av laminat med vask. Det er på vegger over benkeplater lagt fliser. Kjøkkeninnredningen har utsparring for komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap.



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET 3

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET 4

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Skapfronter i malt profilert utførelse med takhøye skap. Benkeplater av laminat og heldekkende oppvaskbeslag. Det er på vegger over benkeplater lagt fliser. Kjøkkeninnredningen har utsparing for komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

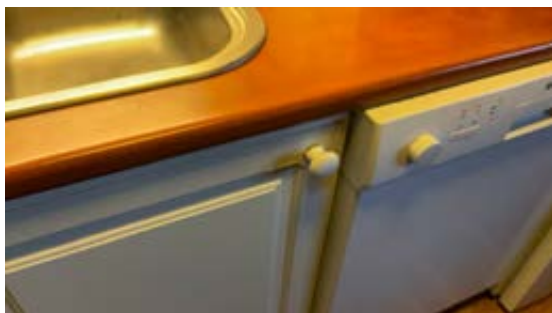
Benkeplate ved vasken og oppvaskmaskin og vask har fuktskader, og skapfronter har noe bruksslitasje og avskalling av maling.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av benkeplate ved vasken og oppvaskmaskin for å hindre videre fuktskader.

Skapfronter med bruksslitasje og avskalling av maling bør overflatebehandles eller byttes for å opprettholde funksjon og estetikk.



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET 4

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Trykkvannrør av kobberør med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Det ble observert noe korrosjon på røropplegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring av korrosjon på røropplegget for å forhindre lekkasjer og vannskader.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for plutselige skader og driftsavbrudd.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Lufting av avløpet er avsluttet med ventil på kryploftet. Ventil åpner seg og slipper inn luft ved vakuum i avløpsrørene.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Lufting av avløpet bør føres over yttertak via tilpasset takhatt med avløpsrørtilkobling for å sikre tilstrekkelig ventilasjon av avløpsanlegget.

Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og økt risiko for tilbakeslag fra rørsystemet.



TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Deler av ventilasjonskanaler på kryploftet er uisolerte. Dette kan medføre kondensproblemtikk med påfølgende fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Ventilasjonskanalene på kryploftet bør isoleres for å hindre kondens og redusere risikoen for fuktskader.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innemiljø og økt fare for kondensproblematikk. Det anbefales derfor å sørge for jevnlig luftutskifting for å opprettholde et godt inneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leilighet 1 og 2 har varmtvannstanker på 198 liter fra 1999. Leilighet 3 har en varmtvannstank på 194 liter fra 2019, mens leilighet 4 har en tank på 198 liter fra 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederne er tilkoblet med stikkontakt, som var vanlig ved byggeåret. Slik tilkobling kan imidlertid medføre økt risiko for varmgang og brann på grunn av berederens jevne og høye strømforbruk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannsberederen anbefales direkte til strømnettet av autorisert elektriker i henhold til gjeldende forskrifter, dette for å redusere risikoen for varmgang og brann som kan oppstå ved bruk av stikkontakt.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-opplegg med automat og skrusikringer. Belysning takpunkt for lamper. Varmekabler på enkelt rom.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1998

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av det elektriske anleggets alder anbefales det å gjennomføre en el kontroll utført av kvalifisert fagpersonell, dette for å kartlegge anleggets tilstand og vurdere behovet for nødvendige vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider.



TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Drenering ved ringmurene av drenerende masser med røroppstikk for taknedløpene.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmurer av betong.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomtegrunn ved ringmurene.

Vurdering av avvik:

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

Asfaltert adkomstvei har enkelte vanddammer som følge av setninger i grunn og asfalt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Setninger i asfalten fører til vanddammer, noe som kan gi grobunn for algevekst og isdannelse om vinteren, og kan medføre glatte forhold.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Trapper til terrassene og selve terrassene har ikke rekkverk montert.

Tilstandsrapport

Trapp hems gymsal og hems en mangler rekkverk eller annen form for sikring.

Forstøtningsmurene er ikke sikret med gjerde eller rekkverk.

Eiendommen ligger i et område med ras og skredfare, eiendommen har tidligere hatt bygningsskade etter steinsprang.

Det er ikke montert brann og lydsille mellom de ulike boenhetene. Kryploft er åpent uten brannsikring.

Dokumentasjon på radonmålinger er ikke fremlagt, opplyst utført i egenerklæring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Det bør monteres rekkverk i trapper, på hems og på terrasser for å redusere risikoen for fall og alvorlige personskader.

Det bør etableres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmurer for å redusere risikoen for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre en grundig vurdering av risikoen for ras og skredfare, samt eventuelt iverksette nødvendige sikringstiltak for å beskytte bygning og beboere mot fremtidige skader.

Brannskille mellom boenhetene på kryploftet bør etableres i henhold til gjeldende forskrifter, for å hindre spredning av brann mellom bo enhetene for å redusere risikoen for personskade og materielle tap ved en eventuell brann.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførte radonmålinger. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om radonnivåene faktisk er tilfredsstillende, noe som kan innebære helserisiko for beboerne.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

422 m²/295 m²

Boligbygg med flere boenheter : 4 Stue/kjøkken, 4 Vindfang, 4 Bod, 8 Soverom, 4 Bad/vaskerom, Teknisk rom, Sjøppelrom, PC-rom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet, type, standard og størrelse gjør at det ikke finnes sammenlignbare omsetninger i området. Ved fastsettelsen av antatt markedsverdi er det derfor lagt vekt på prisnivået for eneboliger i området, og opplyste leieinntekter. Markedsverdien er fastsatt på bakgrunn av disse vurderingene, men det manglende utvalget av sammenlignbare eiendommer innebærer en vesentlig usikkerhet i verdifastsettelsen av eiendommen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Skredestranda 44 ,6084 LARSNES 156 m ² 1928 5 sov	03-06-2021	2 380 000	2 200 000		2 200 000	14 103
2 Skredestranda 102 ,6084 LARSNES 125 m ² 1914 4 sov		1 890 000	1 735 000		1 735 000	13 880
3 Skredestranda 44 ,6084 LARSNES 156 m ² 1928 5 sov	14-11-2017	1 500 000	1 800 000		1 800 000	11 538
4 Breivika 19 ,6084 LARSNES 163 m ² 1965 3 sov	13-10-2022	1 500 000	1 170 000		1 170 000	7 178
5 Skredestranda 155 ,6084 LARSNES 156 m ² 1959 6 sov	13-01-2022	900 000	900 000		900 000	5 769

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	12 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 000 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	7 650 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 7 650 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 1 000 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 8 650 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

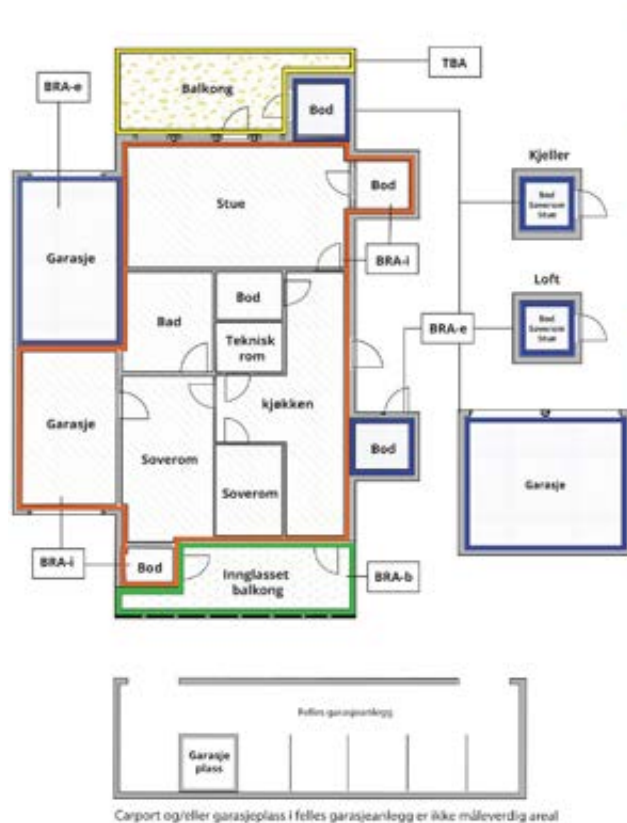
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	295	127		422	80
SUM	295	127			80
SUM BRA	422				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue/kjøkken leilighet 1, vindfang leilighet 1, bod leilighet 1, soverom leilighet 1, soverom 2 leilighet 1, bad/vaskerom leilighet 1, stue/kjøkken leilighet 2, vindfang leilighet 2, bod leilighet 2, soverom 1 leilighet 2, soverom 2 leilighet 2, bad/vaskerom leilighet 2, stue/kjøkken leilighet 3, vindfang leilighet 3, bad/vaskerom leilighet 3, soverom 1 leilighet 3, soverom 2 leilighet 3, bod leilighet 3, stue/kjøkken leilighet 4, vindfang leilighet 4, bad/vaskerom leilighet 4, soverom 1 leilighet 4, soverom 2 leilighet 4, bod leilighet 4	Teknisk rom, bod, gymsal	

Kommentar

Hems gymsal ca. 24 m². Etasjehøyde gymsal ca. 5,0 meter. De fire boenhetene er vurdert som et samlet internt areal, dette avviker med takserings bransjens retningslinjer for arealmåling, og det gjøres derfor spesielt oppmerksom på dette for denne rapporten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mottatte tegninger avviker med dagens bruk av eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapport/egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
	Jarleif Knotten	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1514 SANDE	81	28		0	3326.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rustene 16 6084 Larsnes

Hjemmelshaver

Knotten Jarleif

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Skredestranda et kort stykke øst for Årvik - Koparnes ferjekai. Fra eiendommene er det ca. 10 minutter til Larsnes sentrum, butikker, skoler og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløpsnett.

Regulering

Reguleringsplan Rustene med planidentifikasjon: 19993002. Arealformål boligbebyggelse nåværende. Ref. Kommunekart.

Om tomten

Skrående og flat terrassert stor sørvendt tomtegrunn. Tomtearealet er opparbeidet med støpte platter og forstøttningsmurer, tre-terrasser, lekehytte, flaggstang og plenarealer. Tomten innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt. Tomten har flott utsikt og normalt gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

Gjeldene kommuneplan arealdel for Sande kommune med planidentifikasjon 2081. Arealbruk boligbebyggelse nåværende. Eiendommen ligger i område med ras og skredfare. Ref. Kommunekart.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brannforebygging			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomskart			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Grunnkart			Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart			Gjennomgått		Nei
Planrapport			Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplankart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp			Gjennomgått		Nei
Kommunekart			Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til eier per e-post for gjennomlesning og eventuelle kommentarer før rapporten tas i bruk.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

• Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

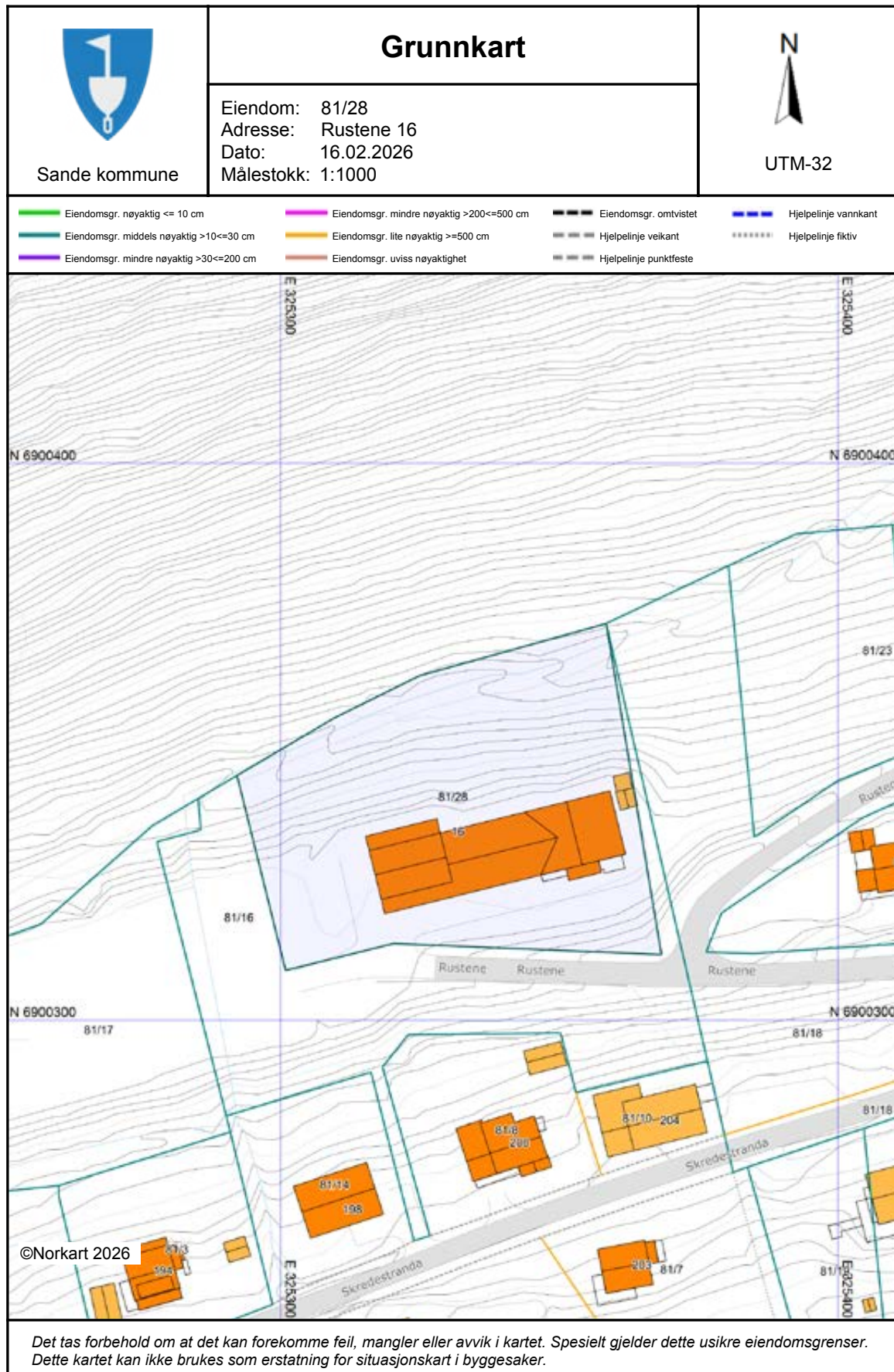
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet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

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

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

I rapporten er de ulike boenhetene tilstand vurdert fra øst mot vest, der leilighet mot øst er definert som leilighet 1.

PERSONVERN





Sande kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 81/28
Adresse: Rustene 16
Utskriftsdato: 16.02.2026
Målestokk: 1:2000



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.



ELEVATION WEST



ELEVATION NORTH

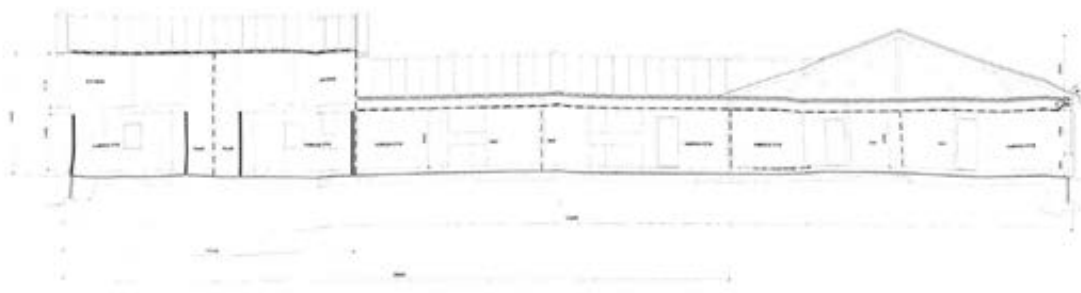


ELEVATION SOUTH

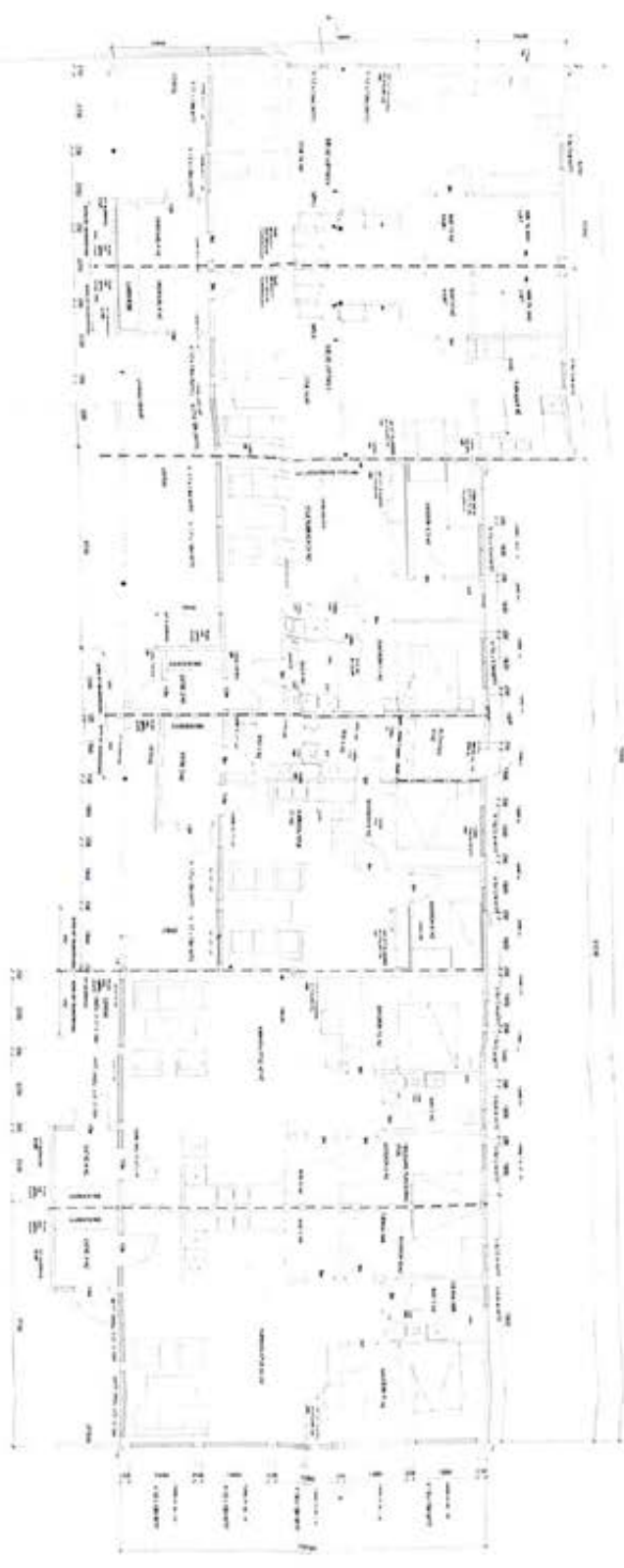


ELEVATION EAST

PROJECT NO. 10-001
 PROJECT NAME: **UNIVERSITY SPARKS, A.S.**
 PROJECT LOCATION: **1000 N. 10TH AVE., SPOKANE, ID 83402**
 PROJECT OWNER: **UNIVERSITY SPARKS, A.S.**
 PROJECT ARCHITECT: **JOHN H. HARRIS & ASSOCIATES, P.C.**
 PROJECT DATE: **10/10/10**
 PROJECT SCALE: **1/8" = 1'-0"**
 PROJECT SHEET: **10-001-01**
 PROJECT TOTAL SHEETS: **10-001-01 TO 10-001-05**



PROJECT NO. 10-001
 PROJECT NAME: **UNIVERSITY SPARKS, A.S.**
 PROJECT LOCATION: **1000 N. 10TH AVE., SPOKANE, ID 83402**
 PROJECT OWNER: **UNIVERSITY SPARKS, A.S.**
 PROJECT ARCHITECT: **JOHN H. HARRIS & ASSOCIATES, P.C.**
 PROJECT DATE: **10/10/10**
 PROJECT SCALE: **1/8" = 1'-0"**
 PROJECT SHEET: **10-001-02**
 PROJECT TOTAL SHEETS: **10-001-01 TO 10-001-05**



NOTES:
1. ALL DIMENSIONS ARE IN FEET AND INCHES.
2. ALL WALLS ARE 12" THICK UNLESS OTHERWISE NOTED.
3. ALL FLOORS ARE 4" CONCRETE ON 12" GRAVEL.
4. ALL ROOFS ARE 6" CONCRETE ON 12" GRAVEL.
5. ALL CEILING ARE 8" CONCRETE ON 12" GRAVEL.

NOTES:
1. ALL DIMENSIONS ARE IN FEET AND INCHES.
2. ALL WALLS ARE 12" THICK UNLESS OTHERWISE NOTED.
3. ALL FLOORS ARE 4" CONCRETE ON 12" GRAVEL.
4. ALL ROOFS ARE 6" CONCRETE ON 12" GRAVEL.
5. ALL CEILING ARE 8" CONCRETE ON 12" GRAVEL.

NOTES:
1. ALL DIMENSIONS ARE IN FEET AND INCHES.
2. ALL WALLS ARE 12" THICK UNLESS OTHERWISE NOTED.
3. ALL FLOORS ARE 4" CONCRETE ON 12" GRAVEL.
4. ALL ROOFS ARE 6" CONCRETE ON 12" GRAVEL.
5. ALL CEILING ARE 8" CONCRETE ON 12" GRAVEL.

NOTES:
1. ALL DIMENSIONS ARE IN FEET AND INCHES.
2. ALL WALLS ARE 12" THICK UNLESS OTHERWISE NOTED.
3. ALL FLOORS ARE 4" CONCRETE ON 12" GRAVEL.
4. ALL ROOFS ARE 6" CONCRETE ON 12" GRAVEL.
5. ALL CEILING ARE 8" CONCRETE ON 12" GRAVEL.

NOTES:
1. ALL DIMENSIONS ARE IN FEET AND INCHES.
2. ALL WALLS ARE 12" THICK UNLESS OTHERWISE NOTED.
3. ALL FLOORS ARE 4" CONCRETE ON 12" GRAVEL.
4. ALL ROOFS ARE 6" CONCRETE ON 12" GRAVEL.
5. ALL CEILING ARE 8" CONCRETE ON 12" GRAVEL.



enova

Energiattest

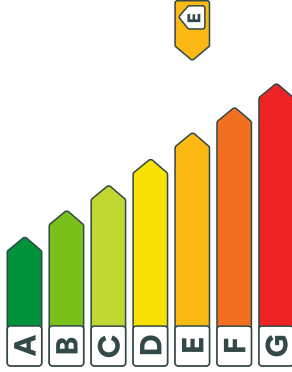


enova

Energiattest



Adresse Rustene 16, 6084 LARSNES	
Dato for energimerking 28.07.2026	Merkenummer Energiattest-2026-324478
Bygningstype Boligblokker	Bygningsnummer 179322080
Bruksareal 81	Bruksnummer 28
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0102



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 1978	Bygningstype Lelighet
Bruksareal 78,0 m²	Oppvarmet bruksareal 78,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normalt klima

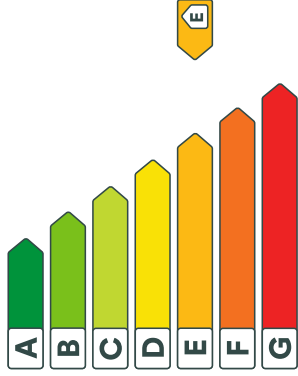
Pr. KVM pr. år	209,24 kWh/m²
----------------	----------------------

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	200,48 kWh/m²
Totalt levert pr. år	16 476 kWh



Adresse Rustene 16, 6084 LARSNES	
Dato for energimerking 28.07.2026	Merkenummer Energiattest-2026-324476
Bygningstype Boligblokker	Bygningsnummer 179322080
Gårdsnummer 81	Bruksnummer 28
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 1978	Bygningstype Lelighet
Bruksareal 78,0 m²	Oppvarmet bruksareal 78,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normalt klima

Pr. KVM pr. år	246,60 kWh/m²
----------------	----------------------

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	235,60 kWh/m²
Totalt levert pr. år	19 430 kWh



enova

Energiattest



enova

Energiattest



Adresse Rustene 16, 6084 LARSNES	
Dato for energimerking 28.07.2026	Merkenummer Energiattest-2026-324485
Bygningstype Boligblokker	Bygningsnummer 179322080
Gårdsnummer 81	Bruksnummer 28
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0104



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.



Energikarakteren

Byggeår 1978	Bygningstype Lelighet
Bruksareal 66,0 m²	Oppvarmet bruksareal 66,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima er et nøkkel tall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.	
Beregnet vektet levert energi i normalt klima	
Pr. KVM pr. år 222,78 kWh/m²	
Beregnet levert energi i lokalt klima	
Pr. KVM pr. år 213,23 kWh/m²	Totalt levert pr. år 14 073 kWh



Adresse Rustene 16, 6084 LARSNES	
Dato for energimerking 28.07.2026	Merkenummer Energiattest-2026-324481
Bygningstype Boligblokker	Bygningsnummer 179322080
Gårdsnummer 81	Bruksnummer 28
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0103



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.



Energi

Byggeår 1978	Bygningstype Lelighet
Bruksareal 60,0 m²	Oppvarmet bruksareal 60,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima er et nøkkel tall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.	
Beregnet vektet levert energi i normalt klima	
Pr. KVM pr. år 226,91 kWh/m²	
Beregnet levert energi i lokalt klima	
Pr. KVM pr. år 217,11 kWh/m²	Totalt levert pr. år 13 026 kWh



Rustene 16, 6084 LARSNES



Detaljering

Bygningsform	Vegger	
Nei	Nei	
Vindu	Gulv	
Nei	Nei	
Takkonstruksjon	Ytterdører	
Nei	Nei	
Energibruk	Lekkasjefall	
Nei	Nei	
Solceller		
Nei		



Rustene 16, 6084 LARSNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: 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 5: Slå ei apparater helt av

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler 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 avrines ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avrining). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktert 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: 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 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. 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 bevegelsesensor 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 luftføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / krypprom

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: 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 luftskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: 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 utskifting 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

<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

Rustene 16

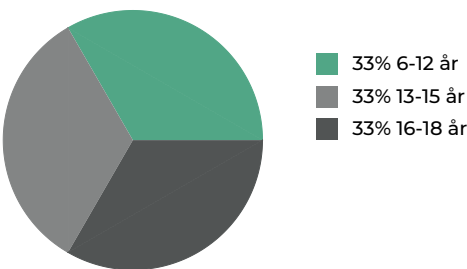
Offentlig transport

Årvika ferjekai	10 min
Linje 310, 320	1 km
Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	43 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 35 min

Skoler

Larsnes skule (1-7 kl.)	6 min
66 elever, 6 klasser	5.6 km
Gursken oppvekstsenter (1-10 kl.)	12 min
136 elever, 11 klasser	11.5 km
Ulstein vidaregåande skule	33 min
550 elever	33.7 km
Herøy vidaregåande skule	38 min
301 elever	40.2 km

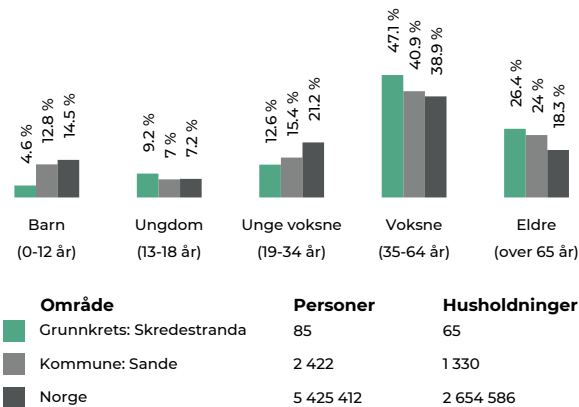
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	34%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

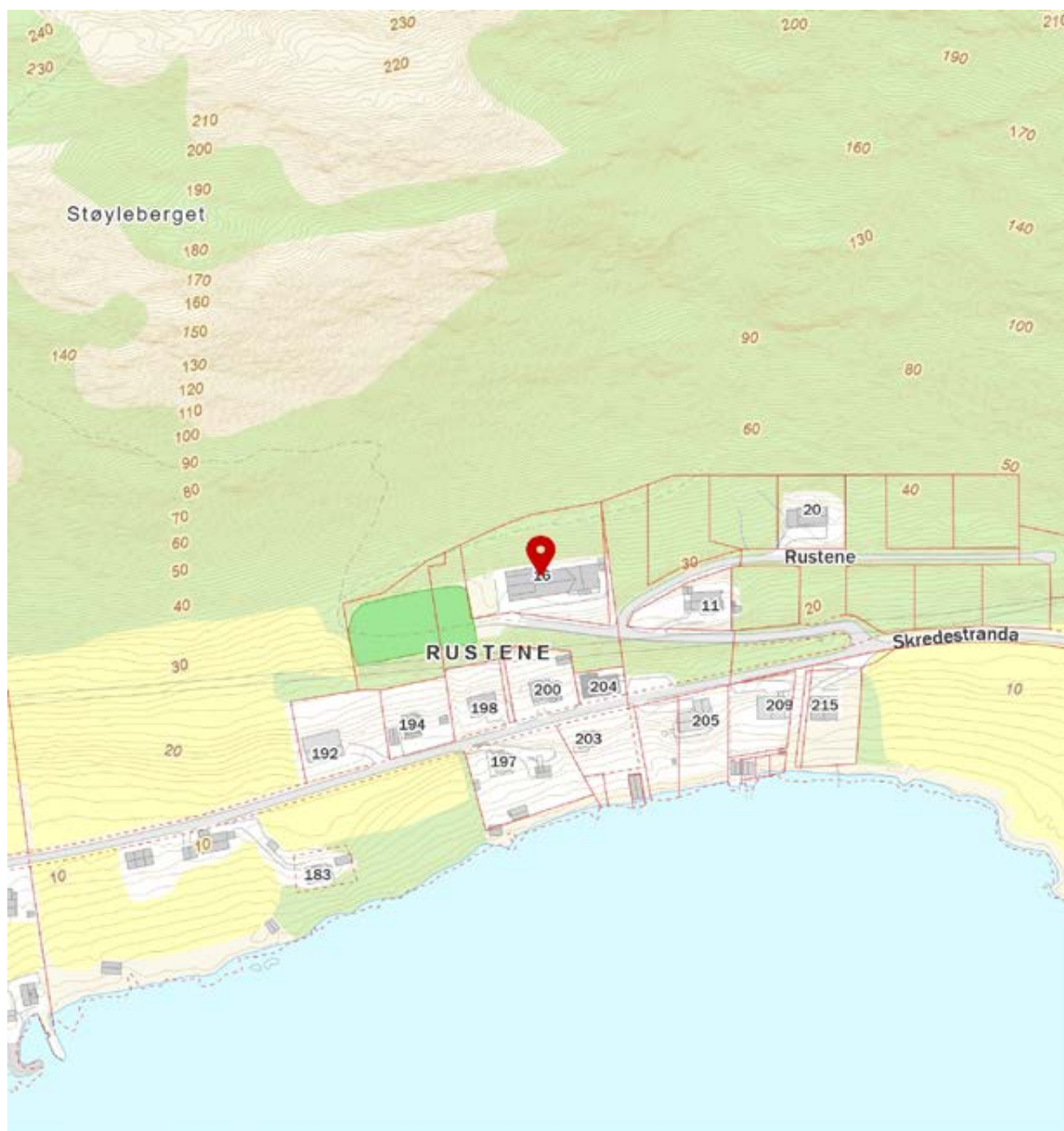
Hauemarkja barnehage (1-5 år)	7 min
50 barn	6 km
Haugelia barnehage (1-5 år)	17 min
32 barn	16 km
Leikanger barnehage (0-5 år)	20 min
19 barn	20.6 km

Dagligvare

Joker Larsnes	6 min
PostNord	5.6 km
Joker Gursken	11 min
Post i butikk, PostNord	11 km

Sport

Skredestranda barneskule	0 min
Aktivitetshall, ballspill	0 km
Gjerdsvika Treningssenter	23 min





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 eiendom (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-antennar 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 garderobebehyller 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. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

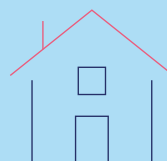
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

 **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: 3-0019/26

Adresse: Rustene 16, 6084 LARSNES, gnr. 81, bnr. 28 i
Sande kommune.

Kontaktperson: Martin Haddal

Tlf: 97114280

Epost: martin@notar.no

Salgsoppgavedato: 24.07.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved 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/