

# Kongsvegen 32

HUSTAD

notar



Prisantydning Kr. 5 250 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 211/255 kvm  
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



# Kongsvegen 32

**Hustad- Nyere, velholdt enebolig med 4 soverom, 2 stuer og 2 bad! Romslig dobbel garasje. Fine utearealer m/kveldssol!**

|                 |                              |
|-----------------|------------------------------|
| Adresse         | Kongsvegen 32<br>6433 HUSTAD |
| Prisantydning   | Kr 5 250 000,-               |
| Omkostninger    | Kr 150 240,-                 |
| Totalpris       | Kr 5 400 240,-               |
| BRA-i/BRA Total | 211/255 m <sup>2</sup>       |
| Eierform        | Eiet                         |
| Boligtype       | Enebolig                     |
| Byggeår         | 2017                         |
| Soverom         | 4                            |
| Etasje          | 2                            |

Notar v/Frank Fylling har nå på vegen av kunde denne gjennomførte eneboligen med flott beliggenhet på Hustad. Boligen ligger i et attraktivt område med kort avstand til barnehage, skole og dagligvarebutikk. Området byr på flotte turmuligheter med nærhet til sjø og natur.

Eneboligen er fra 2017, med et bruksareal på 211 m<sup>2</sup> fordelt over to etasjer. Planløsningen inkluderer stue/kjøkken, hall med trapp, vaskerom, to bad og fire soverom. Utearealene består av terrasser på totalt 96 m<sup>2</sup> og en nordvendt veranda. Eiendommen har også en garasje med elbil-lader. Boligen har moderne standard med balansert ventilasjon, gulvvarme og kjøkken fra JKE Design.

## Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B  
6415 MOLDE



## Frank Fylling

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



# Innhold

|                   |    |
|-------------------|----|
| Om boligen        | 3  |
| Ditt nye nabolag  | 12 |
| Nøkkelinformasjon | 13 |
| Vedlegg           | 26 |
| Plantegning       | 27 |
| Budgivning        | 77 |

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





Spisestue



Spisestue



Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Walk-in



Soverom



Soverom



Bad



Bad



Bad



Bad

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Hustad med flott utsikt, gangavstand til barnehage, barneskole og Brynhallen. Nærmeste dagligvarebutikk, Coop Prix Farstad, ligger 5 minutters kjøring unna. Området byr på gode rekreasjonsmuligheter med kort avstand til sjø og natur.

## ADKOMST

Fra kirken, kjør til gamle butikken/ nåværende Sporty treningssenter, ta av til venstre inn og hold venstre. Følg veien og du får boligen rett frem til venstre.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisning



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Kongsvegen 32, 6433 HUSTAD

### OPPDRAKSNUMMER

15-0137/26

### SELGER

Knut-Gøran Aandal  
Randi Kristin Maalen

### MATRIKKEL

Gårdsnummer 91, bruksnummer 185, , ideell andel 1/1.  
i Hustadvika kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Enebolig

### ENERGIKLASSE

C

### INFO ENERGIKLASSE

Energiklassen for boligen er oppgitt som C.

### TOMT

Eiet tomt på 908 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er en selveiertomt, opparbeidet med beplanting, terrasse av tre, belegningssteiner, beplanting etc.  
Tomten ligger fint til i byggefelt på Hustad, med flott utsikt mot nordvest og Hustadvika.

### TAKST

Tilstandsrapport datert 01.07.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

### BYGGEÅR

2017

### BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i 2017.

Bygningen er fundamentert på en støpt betongplate på mark. Byggegrunnen består av fjell. Fundamentene er naturgitt skjult.

Grunnmuren består av prefabrikerte ringmurselementer av EPS-isolasjon, som er utvendig kledd med fuktbestandige plater.

Dreneringen er utført med drenerende masser og korrugerte drenerør langs sålen. Det er benyttet sprengsteinsfylling rundt bygningen.

Ytterveggene er oppført i en isolert bindingsverkskonstruksjon i tre, med utvendig liggende trekledning.

Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte W-takstoler i tre. Taket er tekket med Decra/Powertekk-metallplater. Som undertak er det benyttet et diffusjonsåpent Hunton Undertak, som fungerer som et forenklet undertak. Konstruksjonen er utført som et uluftet loft, hvor ventilasjonen skjer i luftespalten mellom taktekkingen og det diffusjonsåpne undertaket.

Takrenner og nedløp er utført i metall, og nedløpene er ført ned i rør i grunnen. Skorsteinen over tak er utført med et heldekkende pipebeslag.

Etasjeskillerne består av et støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon, med trebjelkelag som etasjeskiller over.

Vinduer er av PVC med 3-lags energiglass. Ytterdørene består av en fabrikk malt hoveddør og PVC-balkongdører med 3-lags glass.

Boligen har en nordvendt veranda i tre, samt en nord- og vestvendt markterrasse i tre. Ved inngangsplanet er det også en markterrasse i tre. Både terrasse- og balkongkonstruksjonene er utført i tre med rekkverk av PVC.

Garasjen er oppført med betonggulv på grunn og en grunnmur av støpte forskalingsblokker i betong. Veggene er en bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Taket er et saltak av tre med fagverktakstol, tekket med Decra/Powertekk-plater. Takrenner og nedløp er av lakkert metall.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- 2. ETASJE > BAD – Overflater gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

- 2. ETASJE > BAD – Ventilasjon

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

- 1. ETASJE > VASKEROM – Ventilasjon

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

- Tekniske installasjoner – Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er utført service på biovarmeanlegget eller luft-til-luft varmepumpen de siste to årene. Dokumentert servicehistorikk er ikke fremlagt, eller utført service ligger utenfor produsentens anbefalte serviceintervall. Manglende regelmessig service kan medføre redusert virkningsgrad, økt energiforbruk, større risiko for driftsstans og forkortet levetid på anleggene.

- Tekniske installasjoner – Ventilasjon

Avvik: Boligen har balansert ventilasjon. Det ble registrert at det mangler tilfredsstillende overstrømningsmulighet mellom samtlige rom med tilluft og rom med avtrekk. Dette er i samsvar med kriteriene for TG 2 i NS 3600:2025, punkt A.2.12.1, hvor manglende overstrømning mellom rom med tilluft og avtrekk er angitt som et vesentlig avvik.

TG3 – Store eller alvorlige avvik:

- 1. ETASJE > BAD - Ventilasjon

Avvik: Ved funksjonskontroll ble det registrert at avtrekksventilen på badet blåser luft ut i rommet i stedet for å trekke luft ut. Badet har dermed ikke fungerende avtrekk, og ventilasjonen fungerer ikke etter sin hensikt. I henhold til NS 3600:2025 punkt A.2.1.5 Ventilasjon (våtrom) skal den bygningssakkyndige kontrollere at våtrommet har tilfredsstillende avtrekk. Under kriteriene for TG 3 er "ingen eller utilstrekkelig ventilasjon" angitt.

**SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Boligen ble kjøpt i 2017.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Vaskerommet: utekranen fikk lekkasje inne i vegg slik at det ble vann skade i 1 etasje. Vegger og gulv ble byttet på vaskerommet av Frøiland byggskaade. Forsikring sak. Bad 1 etasje: kom noen dråper vann inn i hjørnet mellom toalett og yttervegg under en storm. Klarte ikke finne feilen, men har ikke sett noe siden.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Frøiland byggskaade

Beskrivelse: Nytt gulv og vegger på vaskerommet.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Gulvbelegg.

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

Ja

Beskrivelse: Rør som går til lufting over tak løstnet på loft, reparert av Os rør. Garasjeport er ikke helt tett mellom port og pakning.

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

Ja

Beskrivelse: Liten ujevnheter stuegulv. Garasje gulv.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Eide elektro

Beskrivelse: Strøm og elbil lader garasje.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Istad nett i 2018

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: garasjen.

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

Ja

Beskrivelse: Bygging av garasje.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Hugås bygg og eiendom

Beskrivelse: Bygging av garasje og terrasser.

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

Ja

Beskrivelse: Under husbygging ble kontor/soverom og bod endret med at vi snudde veggen slik at det ble et soverom og walk in garderobe tilhørende hovedsoverom.

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

Ja

Beskrivelse: Etter vannskade i 1 etg i 2021 som ble utbedret av Frøiland byggskade as.

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

#### MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Skiftet ekspansjonskar på varmtvannsbereder.
- Filter er regelmessig skiftet, skiftet sist juni 2026.

2025:

- Etablert strømtilførsel til garasje.

2021:

- Vaskerom oppusset etter vannlekkasje (forsikringssak). Nytt vinylgulv og nye våtromsplater. Gulv i hele 1. etasje (unntatt bad) skiftet.

2018:

- Luft til luft varmepumpe plassert i stue, installert i 2018 ifølge selger.

#### REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Eiendommen ligger i KPHensynsone rp96108 (Reguleringsplan skal fortsatt gjelde).

Berørte datasett:

Kulturminner - Kulturmiljøer

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår

som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin

kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i

fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i

første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

#### **OPPVARMING**

Elektrisk oppvarming. Boligen har luft-til-luft varmepumpe, biovarmeanlegg, og elektriske varmekabler i alle gulv i 1. etasje samt på våtrom.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Adkomstvei: Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

#### **ADGANG TIL UTELEIE**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger en ferdigattest på nybygg - bolighus og garasje datert 07.02.2019.

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at stemplede tegninger mottatt fra Hustadvika kommune avviker fra dagens innredning/bruk.

1. etasje:

bod er omgjort til større vaskerom, det er blitt fjernet vegg. Soveromet er fjernet. soverom, kjøkken og stue er fjernet vegger for en åpen løsning.

2. etasje:

Bod og kontor har blitt omgjort til soverom og walk-in, det er fjernet og bygget på ny vegg.

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at stemplede tegninger mottatt fra Hustadvika kommune avviker fra dagens fasade.

I henhold til godkjente tegninger er to vinduer endret på garasjen ved inngangsdøren, samt dør fjernet fra

2. etasje i garasje.

Om godkjenning av fasaden og / eller bruksendring mangler, kan boligen da være i strid med gjeldende regler og bruken kan ansees som ulovlig. Reaksjoner fra bygningsmyndighetene kan iverksettes overfor hjemmelshaver, f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving / tilbakeføring m.v.

Dette gjelder uavhengig av om hjemmelshaver hadde kjennskap til manglende bruksendring. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Ytterligere undersøkelser og evt. søknad blir kjøpers ansvar.

#### **FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT**

07.02.2019.

## INNHold

### 1. Etasje:

BRA-i 106 kvm: Bad, vaskerom, stue/kjøkken og hall m/trapp

TBA 71 kvm: Terrasse og balkongareal

### 2. Etasje:

BRA-i 105 kvm: Bad, stue og 4 soverom

TBA 7 kvm: Terrasse og balkongareal

### Garasje:

BRA-e 44 kvm: Garasje

## STANDARD

### Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra JKE Design fra 2017 med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har laminat på gulv, malte slette vegger og tak-ess plater i taket. Det er integrert stekeovn, kombiovn, koketopp, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

### Bad 2. etasje

Badet er fra byggeåret 2017 og har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i taket med innfelte spotlights. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, badekar og dusjvegger. Det er avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

### Bad 1. etasje

Badet er fra byggeåret 2017 og har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i taket. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Det er avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

### Vaskerom 1. etasje

Rommet ble oppusset i slutten av 2021 og har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i taket. Det er innredning fra IKEA med laminert benkeplate, samt opplegg for vaskemaskin og vask. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

### Innvendige overflater

Gulv: Gulvoverflatene består hovedsakelig av laminat. Gulvene i hele 1. etasje, med unntak av badet, ble skiftet i 2021/2022.

Vegger: Veggoverflatene består av tapet, malte plater og malte, glatte overflater.

Himling: Himlingene er hovedsakelig utført med Tak-ess-plater.

### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Boligen har plastrør (rør i rør) fra 2017 med fordelerskap i vaskerom. Hovedstoppekran er i fordelerskapet.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra byggeår 2017. Lufting av kloakk er ført ut og over tak.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning fra 2017. Filter er regelmessig skiftet, sist i juni 2026.

- Varmesentral: Det er biovarmeanlegg med ovn plassert i hall. Luft til luft varmepumpe plassert i stue, installert i 2018.

- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2017, plassert i vaskerommet.

- Branntekniske forhold: Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

## AREALER

BRA - i: 211 m<sup>2</sup>

BRA - e: 44 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 255 m<sup>2</sup>

TBA: 78 m<sup>2</sup>

## ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 106 m<sup>2</sup> Bad, vaskerom, stue/kjøkken og hall m/trapp

2. etasje

BRA-i: 105 m<sup>2</sup> Bad, stue og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

71 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

2. etasje

7 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

## GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 m<sup>2</sup> Garasje

## BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

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

Kommentar:

Ved sammenligning av fremlagte bygningstegninger med dagens planløsning er det registrert enkelte avvik.

I 2. etasje er boden, som på godkjente tegninger er vist med et areal på ca. 7,2 m<sup>2</sup> og adkomst fra kontor, omgjort til walk-in

closet. Veggen mellom kontor og bod er flyttet slik at adkomsten i dag er fra soverom 2. Kontoret benyttes i dag som soverom.

Endringene fremstår som en intern omdisponering av rom uten vesentlige konstruktive inngrep, slike endringer vil normalt

ikke være søknadspliktige etter plan- og bygningsloven, men dette er ikke nærmere kontrollert.

I 1. etasje er boden med adkomst fra vaskerommet innlemmet i vaskerommet ved at skilleveggen er fjernet.

Rommet benyttes

dermed som en del av vaskerommet, og bodfunksjonen er opphørt. Siden boden er omdisponert til en del av våtrommet, kan

dette innebære en bruksendring som kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Det foreligger ikke dokumentasjon

på at tiltaket er omsøkt eller godkjent av kommunen

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 5 250 000,-

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 20 596,- pr år 2025

#### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp: kr 7 717,68

Feiing: kr 677,04

Renovasjon: kr 5 907,48

Vann: kr 6 294,06

Eiendomsskatt: kr 14 275,94

Totalt: kr 34 872,20

#### EIENDOMSSKATT

Kr 14 276,- pr 2025

#### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 403 120,- som primærbolig for 2024

#### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 612 481,- som sekundærbolig for 2024

#### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

#### OMKOSTNINGER

kr. 5 250 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 131 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 150 240,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 5 400 240,- (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.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

#### BETALINGSBETINGELSER

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

## **SERVITUTTER/RETTIGHETER**

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

Heftelser i eiendomsrett:

28.03.2017 - Dokumentnr: 2017/269891-2/200 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: HUSTADVIKA KOMMUNE

ORG.NR: 921 133 642

Rettighetshaver: ISTAD KRAFT AS

ORG.NR: 923 253 920

Rettighetshaver: TELENOR ASA

ORG.NR: 982 463 718

Gjelder for legging og vedlikehold av kabler,  
rørledninger og kummer

Med flere bestemmelser

Grunndata:

2014/408827-1/200 21.05.2014

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1579 GNR: 91

BNR: 123

2020/523968-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1548 GNR: 91 BNR: 185

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

## **GRUNNBOKSDATO**

02.07.2026

## **FORSIKRINGSSKAP**

Fremtind

## **POLISENUMMER**

5844423

## **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

02.07.2026

## ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

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

## MEGLER

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Epost: frank@notar.no

Mobil: 911 49 707

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

## SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

#### **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.

#### **VEDLEGG**

Plantegning innredning/bruk  
Selger egenerklæring  
Tilstandsrapport  
Ferdigattest  
Kommunale opplysninger  
Kulturminnerapport  
Matrikkelrapport  
Grunnkart  
Utsnitt av kommuneplanen m/tegnforklaring  
Kommuneplanens bestemmelser  
Energiattest

#### **BUDGIVNING**

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

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

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved

utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivning. 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.

# 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.

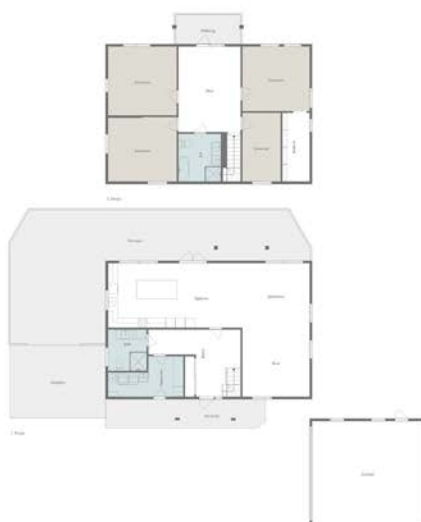


# Vedlegg

## KONGSVEGEN 32

Plantegning innredning/bruk  
Selger egenerklæring  
Tilstandsrapport  
Ferdigattest  
Kommunale opplysninger  
Kulturminnerapport  
Matrikkelrapport  
Grunnkart  
Kartutsnitt m/situasjon  
Utsnitt av reguleringsplanen m/tegnforklaring  
Planbestemmelser  
Energiattest

# Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                   |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Meglerfirma                                                         |                   |
| Notar Molde                                                         |                   |
| Oppdragsnr.                                                         |                   |
| 15-0137/26                                                          |                   |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn     |
| Randi Kristin Maalen                                                | Knut-Gøran Aandal |
| Gateadresse                                                         |                   |
| Kongsvegen 32                                                       |                   |
| Poststed                                                            | Postnr            |
| HUSTAD                                                              | 6433              |
| Er det dødsbo?                                                      |                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                   |
| Avdødes navn                                                        |                   |
|                                                                     |                   |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                   |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                   |
|                                                                     |                   |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                   |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                   |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                   |
| År                                                                  | 2017              |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                   |
| Antall år                                                           | 8                 |
| Antall måneder                                                      | 7                 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                   |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                   |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                   |
| Forsikringsselskap                                                  | Fremtind          |
| Polise/avtalenr.                                                    | 5844423           |

Document reference: 15-0137/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: RKM, KA

1

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vaskerommet: utekranen fikk lekkasje inne i vegg slik at det ble vann skade i 1 etasje. Vegger og gulv ble byttet på vaskerommet av Frøiland byggskaade. Forsikring sak. Bad 1 etasje: kom noen dråper vann inn i hjørnet mellom toalett og yttervegg under en storm. Klarte ikke finne feilen, men har ikke sett noe siden.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt gulv og vegger på vaskerommet.

Arbeid utført av

Frøiland byggskaade

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gulvbelegg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ 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

Beskrivelse

Rør som går til lufting over tak løstnet på loft, reparert av Os rør. Garasjeport er ikke helt tett mellom port og pakning.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Liten ujevnhet stuegulv. Garasje gulv.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Strøm og elbil lader garasje.

Arbeid utført av

Eide elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Istad nett i 2018

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I garasjen.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygging av garasje.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygging av garasje og terrasser.

Arbeid utført av

Hugås bygg og eiendom

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Under husbygging ble kontor/soverom og bod endret med at vi snudde veggen slik at det ble et soverom og walk in garderobe tilhørende hovedsoverom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Etter vannskade i 1 etg i 2021 som ble utbedret av Frøiland byggskade as.

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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                            |
|----------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Randi Kristin Maalen | 47db7233446d60ef41cbe<br>41b8e41e35e26945325 | 25.06.2026<br>19:46:41 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Knut Aandal    | 95e3aaaf81c3a4cfdaadf2<br>e579ff93c02fef00e8 | 30.06.2026<br>14:13:19 UTC | Signer authenticated by<br>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

 Enebolig

 Kongsvegen 32, 6433 HUSTAD

 HUSTADVIKA kommune

 gnr. 91, bnr. 185

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m<sup>2</sup> BRA-i: 211 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.07.2026

Rapportdato: 02.07.2026

Oppdragsnr.: 21039-2444

Eiendomsverdi ref nr: DT4069

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



RIKSFJORD  
TAKSERING AS

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## RIKSFJORD TAKSERING

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Byggemåte

Boligen er oppført i 2017 som en frittliggende enebolig over to etasjer på støpt betongplate på mark. Yttervegger er oppført i isolert bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende trekledning. Taket har prefabrikkerte W-takstoler med Decra/Powertekk-metallplater og diffusjonsåpent Hunton Undertak (forenklet undertak) som kombinert undertak og vindspærre. Loftskonstruksjonen er utført som et uluftet loft hvor luftingen skjer mellom taktekingen og undertaket. Vinduer er PVC-vinduer med 3-lags energiglass fra byggeåret. Ytterdører består av fabrikk malt hoveddør og PVC-balkongdører med 3-lags glass. Boligen har terrasse- og balkongkonstruksjoner i tre med rekkverk av PVC. Innvendig består gulvene hovedsakelig av laminat og vinylbelegg på våtrom. Veggene har tapet, malte plater og malte glatte flater, mens himlingene hovedsakelig består av Tak-ess-plater. Våtrommene er utført med våtromsplater på vegger og vinylbelegg på gulv. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, rør-i-rør-system, plastavløp, luft-til-luft varmepumpe, elektriske varmekabler i alle gulv i 1. etasje og biovarmeanlegg.

## Enebolig - Byggeår: 2017

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført i 2017 med støpt plate på mark, isolerte bindingsverksvegger og liggende trekledning. Taket er tekket med Decra/Powertekk-metallplater over diffusjonsåpent Hunton Undertak. Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte W-takstoler med uluftet loftsløsning. Vinduer er PVC-vinduer med 3-lags energiglass, og ytterdører består av fabrikk malt hoveddør og PVC-balkongdører. Boligen har balkong og flere terrassekonstruksjoner oppført i tre med rekkverk av PVC.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv består hovedsakelig av laminat og vinylbelegg på våtrom. Veggene har tapet, malte plater og malte glatte overflater, mens himlingene hovedsakelig er utført med Tak-ess-plater. Etasjeskillere består av trebjelkelag over støpt plate på mark. Boligen har fabrikk malt tretrapp mellom etasjene og malte fyllingsdører innvendig.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har to bad og ett vaskerom. Begge badene er fra byggeåret og er utført med våtromsplater på vegger, vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler samt balansert ventilasjon. Vaskerommet ble rehabilitert i 2021/2022 etter vannlekkasje gjennom en forsikringssak og har nytt vinylgulv og nye våtromsplater. Alle våtrom har plastsluk, synlige vannrette sjikt og moderne sanitærutstyr.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning fra JKE Design med glatte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er utstyrt med integrerte hvitevarer, komfyrvakt og automatisk vannstopp/lekkasjesikring. Ventilator har avtrekk direkte til det fri.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør vanninstallasjon med fordelerskap i vaskerom og plastavløp fra byggeåret. Ventilasjonen skjer via balansert

ventilasjonsanlegg. Oppvarming skjer med luft-til-luft varmepumpe og biovarmeanlegg med biovæske plassert i hall. Boligen har elektriske varmekabler i våtrom og moderne elektrisk installasjon fra byggeåret.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på støpt plate på mark. Grunnen er oppbygget med drenerende masser og drensør langs fundamentet. Det er benyttet sprengsteinsfylling rundt bygningen. Terrenget er opparbeidet med gårdsplass, terrasser og øvrige utearealer.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

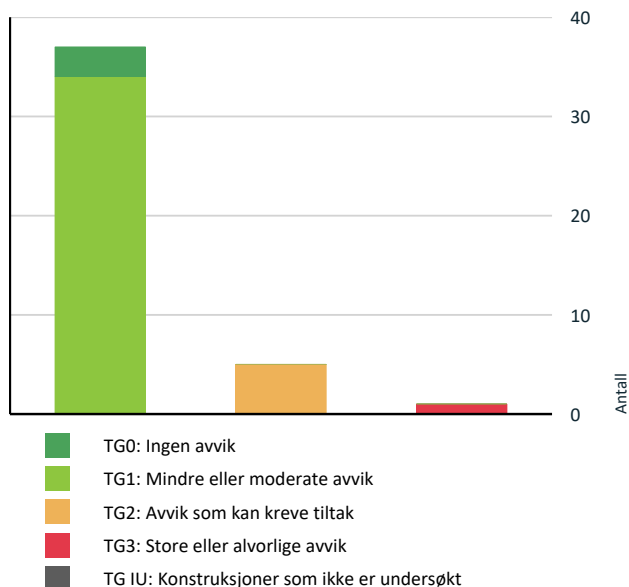
Ved sammenligning av fremlagte bygningstegninger med dagens planløsning er det registrert enkelte avvik.

I 2. etasje er boden, som på godkjente tegninger er vist med et areal på ca. 7,2 m<sup>2</sup> og adkomst fra kontor, omgjort til walk-in closet. Veggene mellom kontor og bod er flyttet slik at adkomsten i dag er fra soverom 2. Kontoret benyttes i dag som soverom. Endringene fremstår som en intern omdisponering av rom uten vesentlige konstruktive inngrep, slike endringer vil normalt ikke være søknadspliktige etter plan- og bygningsloven, men dette er ikke nærmere kontrollert.

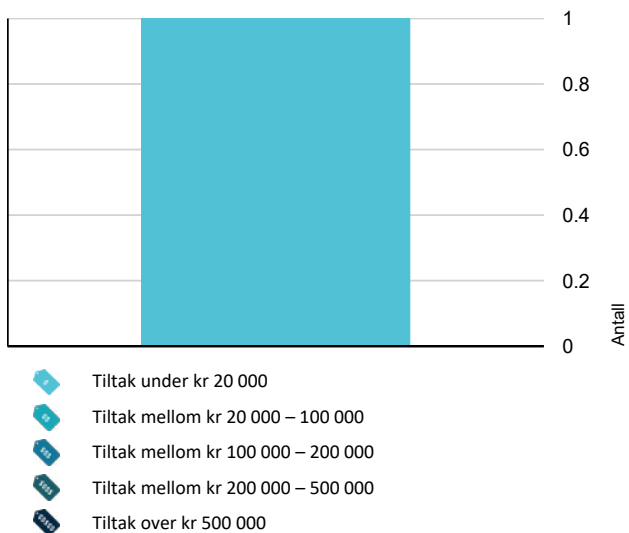
I 1. etasje er boden med adkomst fra vaskerommet innlemmet i vaskerommet ved at skilleveggen er fjernet. Rommet benyttes dermed som en del av vaskerommet, og bodfunksjonen er opphørt. Siden boden er omdisponert til en del av våtrommet, kan dette innebære en bruksendring som kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Det foreligger ikke dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt eller godkjent av kommunen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmpumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Selger opplyser at det mangler samsvarserklæring for den elektriske installasjonen som ble etablert for strømtilførsel til garasjen. Øvrige samsvarserklæringer er fremlagt, der dette foreligger.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
2017

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

Boligen holder gjennomgående normal til god standard tilsvarende byggeåret 2017. Materialvalg og tekniske løsninger fremstår som moderne med balansert ventilasjon, PVC-vinduer med 3-lags glass, gulvvarme i våtrom, kjøkken fra JKE Design med integrerte hvitevarer, rør-i-rør-system og plastavløp. Boligen har to komplette bad samt vaskerom, og det er benyttet vedlikeholdsvennlige materialer på både innvendige og utvendige overflater. Terrasser og balkonger gir gode uteoppholdsarealer.

### Vedlikehold

Boligen fremstår generelt som godt vedlikeholdt. Konstruksjonene er relativt nye, og det ble ved befaring ikke registrert forhold som tilsier unormal slitasje utover normale vedlikeholdsbehov for bygningens alder. Det er gjennomført enkelte oppgraderinger og utbedringer etter byggeåret, hovedsakelig som følge av en forsikringssak etter vannlekkasje. Eier opplyser også om nyere tekniske arbeider på VVS- og elektriske installasjoner.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2026 | Modernisering | 2026<br>Skiftet ekspansjonskar på varmtvannsbereider.<br>Faktura foreligger ikke da arbeidet er nylig utført og eier ikke har mottatt denne ennå.<br>Utførende: Flataker VVS.<br>Kilde: Eier.                                                                                                               |
| 2025 | Modernisering | 2025<br>Etablert strømtilførsel til garasje.<br>Samsvarserklæring foreligger ikke.<br>Utførende: Eide Elektro AS.<br>Kilde: Eier.                                                                                                                                                                           |
| 2021 | Modernisering | 2021/2022<br>Vaskerom oppusset etter vannlekkasje (forsikringssak).<br>Nytt vinylgulv og nye våtromsplater.<br>Gulv i hele 1. etasje (unntatt bad) skiftet.<br>Dokumentasjon fra forsikringsselskapet foreligger.<br>Utførende: Forsikringssak (Frøiland Bygg).<br>Kilde: Selger og fremlagt dokumentasjon. |

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taket er tekket med Decra-/Powertekk-metallplater fra byggeåret. Som undertak er det benyttet diffusjonsåpent Hunton Undertak fra byggeåret, et forenklet undertak som fungerer både som sekundær vannavvisende sjikt og vindsperre. Taktekking og undertak ble kontrollert fra takflaten og fra tilgjengelige deler av kaldloftet. Ingen avvik påvis, noe mosedannelse ved møne, lite omfang.

Det er påvist noe mose på taket, spesielt mot nord. Mose på taket bør fjernes, mose holder på fukt å kan skade taktekingen over tid.

Årstall: 2017



Oversiktsbilde av takteking.

### TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

#### Beskrivelse

Renner og nedløp er utført i metall. Nedløpene er ført ned i rør i grunnen med videre rørsystem og bortledning til dreiskum.

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

Årstall: 2017

### TG 1 Skortsein over tak

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2017

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligen har en takkonstruksjon oppført med prefabrikkerte W-takstoler i tre fra byggeåret. Som undertak er det benyttet diffusjonsåpent Hunton Undertak (forenklet undertak), som fungerer både som sekundært vannavvisende sjikt og vindspærre. Konstruksjonen er utført som et uluftet loft, hvor ventilasjonen skjer i luftespalten mellom taktekkingen og det diffusjonsåpne undertaket. Tilkomst til loftet er via loftsluke med nedfellbar stige.

Loftet ble inspisert fra tilgjengelige områder. Ved befaring ble det ikke registrert tegn til lekkasjer, kondens, misfarging, soppevekst eller andre forhold som indikerer unormal fuktpåvirkning i takkonstruksjonen. Fuktkontroll med elektronisk fuktindikator ga normale utslag. Isolasjonen fremstår jevnt fordelt uten vesentlige avvik.

Uluftede loft med diffusjonsåpent, forenklet undertak er prosjektert for begrenset luftutskifting i selve loftrommet. Konstruksjonens funksjon forutsetter blant annet et lufttett etasjeskille mot oppvarmede rom og at ventilasjonen i takflaten fungerer som forutsatt. Lagring av gjenstander på loftet bør begrenses. Tett lagring eller lagring av fuktfølsomme materialer kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne og øke risikoen for kondens.

Årstall: 2017



Oversiktsbilde.

## TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår.

Årstall: 2017

## TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

### Beskrivelse

Vinduene er av PVC og har 3-lags glass og er fra byggeår.

Årstall: 2017

## TG 1 Ytterdører

### Beskrivelse

Det er fabrikk malt hovedytterdør og PVC balkongdører med 3-lags glass.

Årstall: 2017

## TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

### Beskrivelse

Nordvendt veranda oppført i tre på ca. 7 kvm med utgang fra loftstue. Rekkverk av PVC, rekkverkshøyde målt til ca 100 cm.

Årstall: 2017

## Terrasser og plattinger på terreng

### Beskrivelse

Nord og vestvendt markterrasse oppført i tre på ca 71 kvm tilsammen, rekkverk av PVC.

Markterrasse oppført i tre ved inngangsplan på ca 25 kvm.

Årstall: 2017

## INNENDIG

## TG 1 Overflater - gulv

### Beskrivelse

Gulvoverflatene består hovedsakelig av laminat. Gulvene i hele 1. etasje, med unntak av badet, ble skiftet i 2021/2022 etter en vannlekkasje fra en utvendig vannkran. Arbeidene ble utført som en forsikringssak. Dokumentasjon fra forsikringsselskapet er fremlagt.

Årstall: 2017

## Overflater - vegger og himlinger

### Beskrivelse

Veggoverflatene består av tapet, malte plater og malte, glatte overflater. Himlingene er hovedsakelig utført med Tak-ess-plater. Vegg- og himlingsoverflater er ikke tilstandsvurdert i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova.

Årstall: 2017

## TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og radon/diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

## 2. Etasje:

Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. X mm. høydeforskjell på gulv i soverommet mot nordøst over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 3 mm. avvik. 3 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

## 1. Etasje:

Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i hall over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i hall er det målt ca. 2 mm. avvik. 2 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

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

Årstall: 2017



## Radon

### Vurdering av avvik:

- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



## Innvendige trapper

### Beskrivelse

Det er fabrikk malt tretrapp fra byggeår. Trappen mangler håndløper på vegg.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



## Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er originalt fra byggeår. Ingen dokumentasjon av våtromsarbeider er forelagt takstmannen foruten at det foreligger ferdigattest. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i innvendig tak med innfelte spotlights. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, badekar og dusjvegger. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

Årstall: 2017

### 2. ETASJE > BAD



## Dokumentasjon for våtrom

### Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for boligen.

### 2. ETASJE > BAD



## Overflater, vegger og himling

### Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2017

### 2. ETASJE > BAD



## Overflater gulv

### Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 20 mm. Det er mindre avvik på lokalfall i dusjsone. Vinylbelegg har ikke oppbrett ved dørterskel.

Årstall: 2017

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Ettersom funksjonskravet er oppfylt vurderes avviket å være av begrenset omfang, og utbedring anses derfor ikke som hensiktsmessig. Dersom det ved bruk observeres områder med vannansamling, bør det utvises særlig aktsomhet for å hindre at vann blir stående over tid.

Ettersom det er påvist et mindre avvik, skal forholdet i henhold til NS 3600 klassifiseres med TG2, selv om funksjonskravet anses oppfylt. Dette innebærer imidlertid ikke at badet vurderes som mindre holdbart eller har redusert forventet levetid.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt med baderomspanel og våtromsvinyl. Det er to plastsluker.

Årstall: 2017

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, veggghengt toalett, badekar og dusjvegger.

Årstall: 2017

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon.

Årstall: 2017

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Badet er originalt fra byggeår. Ingen dokumentasjon av våtromsarbeider er forelagt takstmannen foruten at det foreligger ferdigattest. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, veggghengt toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

Årstall: 2017

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

#### Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for boligen.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater på innvendig tak.

Selger opplyser i egenerklæringen at det ved én anledning, under kraftig storm, kom noen vannråper inn i hjørnet mellom toalettet og ytterveggen. Årsaken til vanninntrengningen ble ikke avklart, og selger opplyser at forholdet ikke har gjentatt seg.

Ved befaring ble det ikke registrert synlige fuktskader, misfarging eller andre forhold som indikerte aktiv vanninntrengning på det aktuelle stedet. Opplysningen fra selger innebærer likevel at konstruksjonen har vært utsatt for en tidligere vannpåvirkning med ukjent årsak. Det anbefales å følge opp området med jevnlig kontroll, spesielt etter perioder med kraftig vind og nedbør. Dersom vanninntrengning oppstår på nytt, bør årsaken avklares og nødvendige utbedringstiltak gjennomføres for å redusere risikoen for fukt- og følgeskader.

Årstall: 2017

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater gulv

#### Beskrivelse

Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Det er målt over 25 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2017

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl. Plastsluk.

Årstall: 2017

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2017

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 3 Ventilasjon

## Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon, rommet mangler tilluft.

Årstall: 2017

## Vurdering av avvik:

- Ved funksjonskontroll ble det registrert at avtrekksventilen på badet blåser luft ut i rommet i stedet for å trekke luft ut. Badet har dermed ikke fungerende avtrekk, og ventilasjonen fungerer ikke etter sin hensikt. I henhold til NS 3600:2025 punkt A.2.1.5 Ventilasjon (våtrom) skal den bygningssakkyndige kontrollere at våtrommet har tilfredsstillende avtrekk. Under kriteriene for TG 3 er "ingen eller utilstrekkelig ventilasjon" angitt.

## Konsekvens/tiltak

- Manglende avtrekk fører til utilstrekkelig fjerning av fuktig luft etter dusjing og annen bruk av våtrommet. Dette øker risikoen for kondens, muggsopp, fuktskader og redusert innemiljø. Feilen kan også indikere feil ved kanaltilkobling, aggregatets innregulering eller annen svikt i ventilasjonsanlegget. Ventilasjonsanlegget bør undersøkes av kvalifisert ventilasjonsfirma. Det må avklares hvorfor avtrekksventilen fungerer som tilluft, og nødvendige utbedringer må gjennomføres. Etter utbedring anbefales kontroll og innregulering av hele ventilasjonsanlegget for å sikre korrekt luftmengde og riktig luftretning i alle rom.

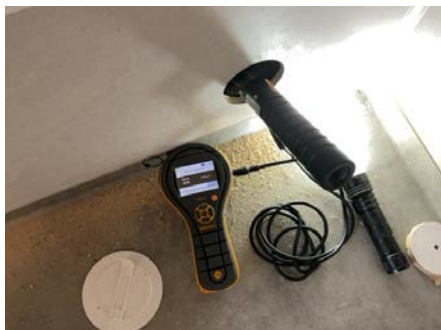
Kostnadsestimat: Under 20 000

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

## Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking uten å påvise unormale forhold.



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

## Beskrivelse

Rommet ble oppusset med nytt belegg på gulv og våtromsplater på vegger etter vannlekkasje i slutten av 2021. Forsikringssak.

Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i innvendig tak. Rommet har innredning fra IKEA med laminert benkeplate. Opplegg for vaskemaskin og vask. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

Årstall: 2017

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater, vegger og himling

## Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomslater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater gulv

## Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

## Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl. Det er plastsluk.

Årstall: 2017

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Ventilasjon

## Beskrivelse

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

Årstall: 2017

## Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Laminat på gulv, malte slette vegger og tak-ess plater innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra JKE Desgin. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, kombiovn, koketopp, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert.

Årstall: 2017

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Innvendige vannledninger

##### Beskrivelse

Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelskap i vaskerom. Avrenning fra fordelskap til rom med sluk. Hovedstoppekran i fordelskapet.

Årstall: 2017

#### TG 1 Innvendige avløpsrør

##### Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Årstall: 2017

#### TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Filter er regelmessig skiftet, skiftet sist juni 2026.

Årstall: 2017

## Vurdering av avvik:

- Boligen har balansert ventilasjon. Det ble registrert at det mangler tilfredsstillende overstrømningsmulighet mellom samtlige rom med tilluft og rom med avtrekk. Dette er i samsvar med kriteriene for TG 2 i NS 3600:2025, punkt A.2.12.1, hvor manglende overstrømning mellom rom med tilluft og avtrekk er angitt som et vesentlig avvik.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende overstrømningsmulighet mellom rom med tilluft og rom med avtrekk, eksempelvis ved å etablere tilstrekkelig spalte under dørblad eller overstrømningsventiler, i samsvar med prosjektert ventilasjonsløsning. Manglende overstrømning kan redusere ventilasjonsanleggets funksjon, gi ubalansert luftfordeling og føre til utilstrekkelig luftutskifting i deler av boligen. Dette kan medføre økt risiko for forhøyet luftfuktighet, dårligere innneklima, kondens og i enkelte tilfeller fuktrelaterte skader.

#### TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

##### Beskrivelse

Det er biovarmeanlegg med ovn plassert i hall. Luft til luft varmepumpe plassert i stue, installert i 2018 ifølge selger. Servicer er ikke utført.

## Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er utført service på biovarmeanlegget eller luft-til-luft varmepumpen de siste to årene. Dokumentert servicehistorikk er ikke fremlagt, eller utført service ligger utenfor produsentens anbefalte serviceintervall. Manglende regelmessig service kan medføre redusert virkningsgrad, økt energiforbruk, større risiko for driftstans og forkortet levetid på anleggene.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at biovarmeanlegget og luft-til-luft varmepumpen gjennomgår service i henhold til produsentens vedlikeholdsanvisninger. Regelmessig service bidrar til å opprettholde sikker drift, optimal energieffektivitet og forventet levetid på anleggene.

#### TG 1 Varmtvannsbereder/tank

##### Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra byggeår, plassert i vaskerommet. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet fast strømtilkobling. Nye ekspansjontanker i juni 2026, arbeid utført av Flataker. Selger har ikke fått faktura enda så dokumentasjon er ikke forelagt.

Årstall: 2017



## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Normal bolig installasjon. Skjult anlegg med jordfeilautomater. Sikringsskap plassert i bak skyvedørgarderobe i hall. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.

## Vurdering av avvik:

- Selger opplyser at det mangler samsvarserklæring for den elektriske installasjonen som ble etablert for strømtilførsel til garasjen. Øvrige samsvarserklæringer er fremlagt, der dette foreligger.

## Konsekvens/tiltak

- Selger skal forsøke og innhente samsvarserklæring for strøm til garasje, arbeid er opplyst utført av Eide Elektro.
- Det anbefales at samsvarserklæring og eventuell øvrig sluttokumentasjon innhentes fra utførende elektroinstallatør. Dersom dokumentasjonen ikke kan fremskaffes, vil kjøper ikke ha bekreftelse på at installasjonen er utført i samsvar med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet. Ved eierskifte eller senere ombygging kan manglende dokumentasjon medføre behov for nærmere kontroll av installasjonen og eventuelt påføre økte kostnader.

## Branntekniske forhold

### Beskrivelse

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

### Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

### Beskrivelse

Boligen er oppført med plate på mark, hvor gulvet ligger over omkringliggende terreng. Byggegrøp og oppbygning er ikke kjent, men ifølge selger er det sprengsteinsfylling. Ifølge selger er byggegrøpen utført med drenerende masser, samt at det er etablert korrugerte drenerør langs såle.

Årstall: 2017

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

## Beskrivelse

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Det er prefabrikerte ringmurselementer av EPS-isolasjon som er utvendig kledd med ferdigbehandlede fuktbestandige plater.

Årstall: 2017

## TG 1 Terrengforhold

### Beskrivelse

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

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

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL) fra byggeår. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Selger opplyser at det mangler samsvarserklæring for den elektriske installasjonen som ble etablert for strømtilførsel til garasjen. Øvrige samsvarserklæringer er fremlagt, der dette foreligger.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrengning.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

# Tilstandsrapport

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Selger skal forsøke og innhente samsvarserklæring for strøm til garasje, arbeid er opplyst utført av Eide Elektro.
- Det anbefales at samsvarserklæring og eventuell øvrig sluttdokumentasjon innhentes fra utførende elektroinstallatør. Dersom dokumentasjonen ikke kan fremskaffes, vil kjøper ikke ha bekreftelse på at installasjonen er utført i samsvar med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet. Ved eierskifte eller senere ombygging kan manglende dokumentasjon medføre behov for nærmere kontroll av installasjonen og eventuelt påføre økte kostnader.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

2019

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Standard

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Garasje er oppført med betonggulv på grunn og støpte forskalingsblokker av betong som grunnmur. Bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning. Saltak av tre med fagverktaksstol. Takteking av decra/powertekk plater. Takrenner og nedløp av lakkert metall, isolert leddport med el. portåpner. Strøm, elbilader og lys innlagt.

#### Vedlikehold

Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

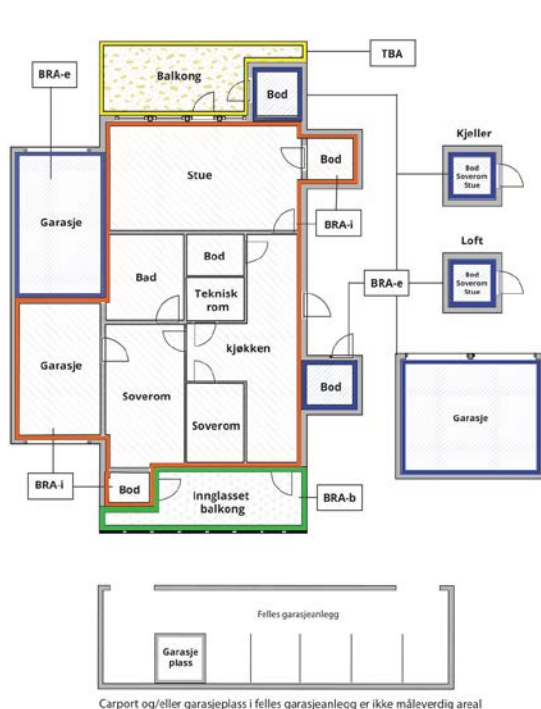
## Hva er målverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



|                                 |                                                                                           |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                             |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod |
| 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 målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. etasje      | 105                           |                             |                            | 105 | 7                               |
| 1. etasje      | 106                           |                             |                            | 106 | 71                              |
| <b>SUM</b>     | <b>211</b>                    |                             |                            |     | <b>78</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>211</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. etasje | Bad, stue, 4 soverom                      |                             |                            |
| 1. etasje | Bad, vaskerom, stue/kjøkken, hall m/trapp |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Ved sammenligning av fremlagte bygningstegninger med dagens planløsning er det registrert enkelte avvik.

I 2. etasje er boden, som på godkjente tegninger er vist med et areal på ca. 7,2 m<sup>2</sup> og adkomst fra kontor, omgjort til walk-in closet. Veggen mellom kontor og bod er flyttet slik at adkomsten i dag er fra soverom 2. Kontoret benyttes i dag som soverom. Endringene fremstår som en intern omdisponering av rom uten vesentlige konstruktive inngrep, slike endringer vil normalt ikke være søknadspliktige etter plan- og bygningsloven, men dette er ikke nærmere kontrollert.

I 1. etasje er boden med adkomst fra vaskerommet innlemmet i vaskerommet ved at skilleveggen er fjernet. Rommet benyttes dermed som en del av vaskerommet, og bodfunksjonen er opphørt. Siden boden er omdisponert til en del av våtrommet, kan dette innebære en bruksendring som kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Det foreligger ikke dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt eller godkjent av kommunen.

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** 2026

Ekspansjonskar til varmtvannsbereider er skiftet. Arbeidet er opplyst å være nylig utført. Faktura eller annen dokumentasjon er ikke fremlagt ved befaring, da selger opplyser at faktura for arbeidet ennå ikke er mottatt.

2025

Det er etablert strømtilførsel til garasjen. Dokumentasjon, herunder samsvarserklæring, er ikke fremlagt ved befaring.

2021/2022

Vaskerommet ble rehabilitert, og gulv i hele 1. etasje, med unntak av badet, ble skiftet etter en vannlekkasje. Arbeidene er opplyst utført som en forsikringssak. Dokumentasjon fra forsikringsselskapet er fremlagt.

## Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|--------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|        | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje |                               | 44                          |                            | 44  |                                 |

|         |    |    |
|---------|----|----|
| SUM     |    | 44 |
| SUM BRA | 44 |    |

#### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |
|--------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Etasje |                               | Garasje                        |                               |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede              | Rolle        |
|-----------|------------------------|--------------|
| 01.7.2026 | Hans Fredrik Riksfjord | Takstingenør |
|           | Knut-Gøran Aandal      | Kunde        |

### Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|--------------------|----------------------------|------------|
| 1579 HUSTADVIKA | 91   | 185  |      | 0    | 908 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Kongsvegen 32

#### Hjemmelshaver

Aandal Knut-Gøran, Maalen Randi Kristin

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde på Hustad, med kort vei til servicetilbud. Det er ca. 2 km til Hustad barneskole, mens ungdomsskole ligger i Elnesvågen. I byggefeltet finnes det barnehage, og nærmeste dagligvarebutikk ligger på Farstad. Området byr også på rekreasjonsmuligheter med kort vei til sjø og natur, samt Hustadvika Havhotell (Classic Norway) som ligger i nærheten.

#### Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

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

#### Om tomten

Tomten er en selveiertomt på ca. 908 m<sup>2</sup>, opparbeidet med singlet gårds plass, beplantning, terrasse av tre, belegningssteiner, beplantning etc.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                                    | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring                                  | 30.06.2026 |           | Gjennomgått      | 4     | Nei     |
| Samsvarserklæring for hovedinstallasjon bolig  | 12.02.2018 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Samsvarserklæring for installasjon til garasje |            |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger                                      | 23.03.2017 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 02.07.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

## Grunnlag og formål

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

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

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

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

## Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

## Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

## Tilleggsundersøkelser

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

## Areal

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

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

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

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



**Fræna kommune**  
**Teknisk forvaltning**

BYGGPARTNER STIG HAVNES  
Brautvegen 12  
6408 AUREOSEN

**Administrativt vedtak**  
**Delegert byggesak - nr. 56/2019**

**Deres ref:**

**Vår ref**  
2017/1017-15

**Saksbehandler**  
Martine Lange Sætre

**Dato**  
07.02.2019

**FERDIGATTEST**

Svar på søknad om ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10

|                         |                                           |                 |        |
|-------------------------|-------------------------------------------|-----------------|--------|
| <b>Byggested:</b>       | Kongsvegen 32, 6433 Hustad                | <b>Gnr/Bnr:</b> | 91/185 |
| <b>Tiltakshaver:</b>    | Knut-Gøran Aandal og Randi Kristin Maalen |                 |        |
| <b>Ansvarleg søker:</b> | Byggpartner Stig Havnes                   |                 |        |
| <b>Tiltakets art:</b>   | Nybygg – bolighus og garasje              |                 |        |
| <b>Vedtak:</b>          | Delegert byggesak nr. 168/2017            |                 |        |

Ferdigattesten blir gitt på grunnlag av søknad om ferdigattest datert 29.01.2019.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det stadfestet at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK 10) §§ 8-1 og 8-2.

Ferdigattesten er ikke en stadfesting på byggets tekniske kvalitet, men en stadfesting på at saken er avsluttet hos bygningsmyndighetene. Kommunen minner om at ansvarlig foretak skal oppbevare dokumentasjonen for oppfylling av ansvarsretten i 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. SAK 10 § 12-6.

**Saksbehandlingsgebyr**

Kommunen tar gebyr for utferdigelse av ferdigattest i tilfeller hvor gitt brukstillatelse er utgått, jf. gebyrregulativ for byggesak punkt 16. I denne saken gikk godkjent brukstillatelse ut 31.07.18.

**SUM: Kr. 2.600,-**

**Klageadgang**

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens §1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat.

**Postadresse**  
Fræna kommune, 6440 Elnesvågen  
**E-post:**  
postmottak@frana.kommune.no

**Besøksadresse**  
Kommunehuset  
  
[www.frana.kommune.no](http://www.frana.kommune.no)

**Telefon**  
712 68 100  
**Telefaks**  
712 68 198

**Bank**  
8601.42.36300  
**Org.nr**  
845 241 112

Martine Lange Sætre  
Byggesakssjef

*Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ingen håndskrevet signatur*



**Fræna kommune**  
**Anlegg og drift**

Jøran Ræstad  
Stavikvegen 144  
6443 TORNES I ROMSDAL

**Deres ref:**

**Vår ref**  
2017/1017-3

**Saksbehandler**  
Stian Hustad

**Dato**  
05.04.2017

—  
**Godkjenning av søknad om sanitærabonnement**

Viser til deres søknad om tilkobling til kommunalt vann og avløpsnett på gnr 91 bnr 185  
Søknaden godkjennes på følgende vilkår

1. Fræna kommunes sanitærreglement tekniske og administrative bestemmelser skal følges
2. Utførende entreprenør skal sørge for at det foreligger en målsatt situasjonsplan som viser privat vann og avløpsanlegg, slik det er bygget, så snart anlegget er ferdig.  
Situasjonsplanen skal sendes kommunen
3. Tilkoblingspunktet skal kontrolleres av representanter fra vann og avløpsetaten før igjennfylling

*Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ingen håndskrevet signatur*

Med vennlig hilsen

Stian Hustad  
Driftsingeniør

Kopi til:  
Knut Gøran Aandal   Skarsetvegen 148   6433   HUSTAD

|                               |                                                                |                 |               |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
| <b>Postadresse</b>            | <b>Besøksadresse</b>                                           | <b>Telefon</b>  | <b>Bank</b>   |
| Elnesvågen 6440 Fræna kommune | Kommunehuset                                                   | 712 68 100      | 1503.81.31858 |
| <b>E-post:</b>                | <a href="http://www.frana.kommune.no">www.frana.kommune.no</a> | <b>Telefaks</b> | <b>Org.nr</b> |
|                               |                                                                | 712 68 198      | 845 241 112   |

|                      |             |                        |   |
|----------------------|-------------|------------------------|---|
| <b>Eiendom</b>       | 1579 91/185 |                        |   |
| <b>Utskriftsdato</b> | 05.06.2026  | <b>Antall datasett</b> | 4 |

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

## 1 Berørte datasett

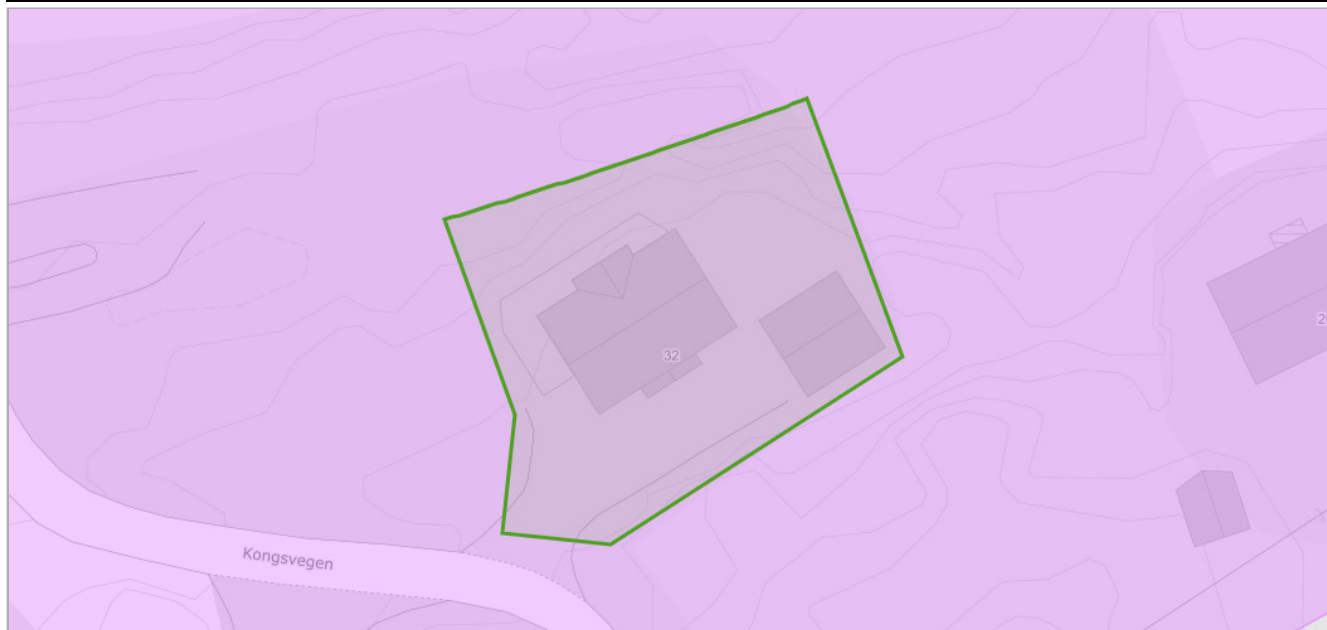
📌 Kulturminner - Kulturmiljøer

## 3 Sjekkede, ikke berørte datasett

✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner  
✔ Kulturminner – Fredete bygninger

✔ Kulturminner - SEFRAK

|              |                |                |            |
|--------------|----------------|----------------|------------|
| <b>Kilde</b> | Riksantikvaren | <b>Versjon</b> | 04.06.2026 |
|--------------|----------------|----------------|------------|



### Om datasettet

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

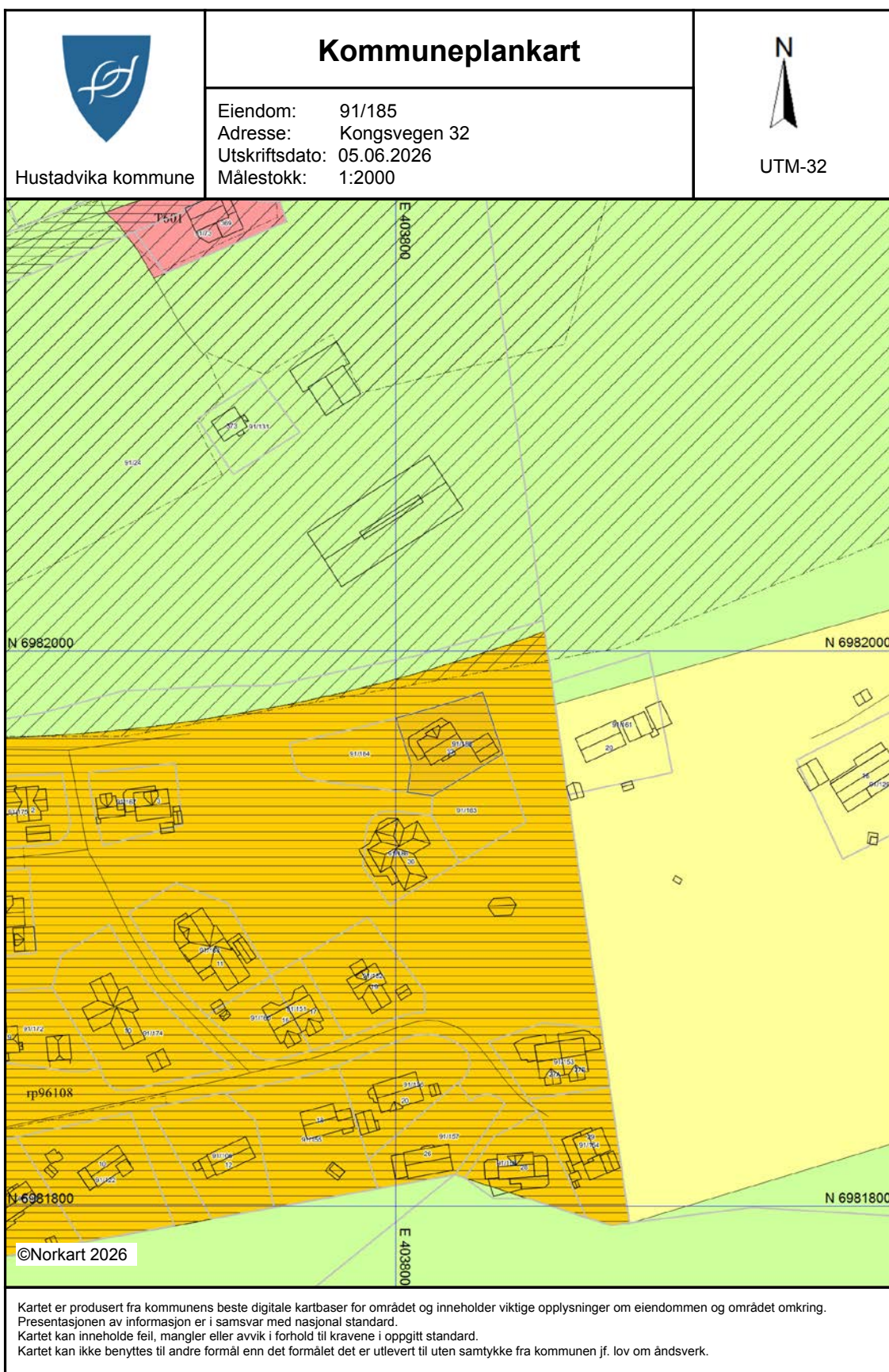
### Tegnforklaring

|               |
|---------------|
| Kulturmiljøer |
| Kulturmiljøer |

### Objekter

| Navn       | Vernetype | Kategori |
|------------|-----------|----------|
| Hustadvika | -         | M-KULA   |





## Tegnforklaring

|                                                                                   |                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2</i>                                     |                                               |
|  | Bebygging og anlegg - nåværende               |
|  | Boligbebygging - nåværende                    |
|  | Tjenesteyting - nåværende                     |
|  | Tjenesteyting- fremtidig                      |
| <i>Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf</i>                                  |                                               |
|  | Landbruks-,natur- og friluftsførmål samt reir |
| <i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>                                    |                                               |
|  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren  |
| <i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-</i>                                      |                                               |
|  | Angitthensynsone - Hensyn landbruk            |
|  | Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø       |
|  | Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt |
| <i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL</i>                                    |                                               |
|  | Angitthensyngrense                            |
|  | Detaljeringsgrense                            |
| <i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>                                    |                                               |
|  | Planområde                                    |
|  | Grense for arealformål                        |
|  | Hovedveg - nåværende                          |
|  | Adkomstveg - nåværende                        |
|  | Gang-/sykkelveg - nåværende                   |
| Abc                                                                               | Kommune(del)plan - påskrift                   |



## Tegnforklaring

|                                                                                   |                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)</i><br>Frittliggende småhusbebyggelse                   |
|  | <i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)</i><br>Kjøreveg                            |
|  | Annen veggrunn                                                                                        |
|  | Gang-/sykkelveg                                                                                       |
|  | <i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, PBL2007 § 1)</i><br>Friområder                           |
|  | <i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</i><br>Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatør) |
|  | <i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 26)</i><br>Frisiktsone ved veg                           |
|  | Bevaring av bygninger og anlegg                                                                       |
|  | <i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 27)</i><br>Grense for restriksjonsområde              |
|  | Grense for bevaringsområde                                                                            |
|  | <i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007</i><br>Regulerings- og bebyggelsesplanområde           |
|  | Planens begrensning                                                                                   |
|  | Faresonegrense                                                                                        |
|  | Formålsgrense                                                                                         |
|  | Regulert tomtegrense                                                                                  |
|  | Byggegrense                                                                                           |
|  | Regulert senterlinje                                                                                  |
|  | Frisiktslinje                                                                                         |
| Abc                                                                               | Påskrift feltnavn                                                                                     |
| Abc                                                                               | Påskrift radius                                                                                       |
| Abc                                                                               | Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift                                                            |



Planident : 96108  
Datert : 11.11.95  
Vedteke i kommunestyret : 25.03.96  
Endra ved mvre D 20/2010 : 22.11.10  
Endra ved mre D 19/2013 : 12.12.13

# **FRÆNA KOMMUNE**

## **REGULERINGSFØRESEGNER FOR**

### **REGULERINGSPLAN**

#### **HUSTAD II (BUSTADFELT)**

#### **§ 01 GENERELT**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense og er oppdelt i:

##### **Byggjeområde**

- Bustader

##### **Offentlege trafikkområde**

- Køyreveg
- Gang- og sykkelveg
- Anna vegareal

##### **Friområde**

- Friområde
- Leikeplassar

##### **Fareområde**

- Høgspenningsanlegg

##### **Spesialområde**

- Bevaring, fornminne

## **§ 02 BYGGJEOMRÅDE**

### **2.1 Bustader**

#### **2.1.1** Områda er sett av til bustader.

I bustadområda skal det byggast bustadhus med tilhøyrande uthus/garasje. Det kan først opp bustadhus i inntil 2 etasjar. Der terrenget ligg til rette for det kan det i tillegg tillatast sokkeletasje. Maks bygd areal (BYA) er sett til 25%.

#### **2.1.2** Garasjar skal fortrinnsvis først opp som tilbygg til bustadhus og tilpassast dette med omsyn til materialval, form og farge. Garasje skal berre først opp i 1 etasje. Garasjeplassering skal visast på situasjonskart for bustadhus sjølv om den ikkje skal byggast samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det visast minst ein biloppstillingsplass på eigen grunn.

## **§ 03 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE**

### **3.1 Køyreveg**

#### **3.1.1** Området er sett av til offentlig køyreveg.

### **3.2 Gang- og sykkelveg**

#### **3.2.1** Området er sett av til offentlig gang- og sykkelveg.

### **3.3 Anna vegareal**

#### **3.3.1** Området er sett av til grøfteareal i samband med veg.

## **§ 04 FRIOMRÅDE**

### **4.1 Friområde**

#### **4.1.1** Områda er sett av til offentlege friområde.

### **4.2 Leikeplassar**

#### **4.2.1** Områda er sett av leikeplassar.

#### **4.2.2** Det er vist plass for ein sandleikeplass i kvart delfelt. I tillegg er det plass til ei balløkke lengst aust i planområdet.

## **§ 05 FAREOMRÅDE**

### **5.1 Høgspenningsanlegg**

#### **5.1.1** Innafor faresona der det tidlegare var eit høgspenningsanlegg i lufta, er det no grave ned ein høgspenningskabel. Denne kan ligge innafor eigedomsgrensene på nokre av tomtene.

***Det er derfor særskild viktig at alle som skal utføre bygging eller andre gravetiltak i nærleiken av faresona, må kontakte nettansvarleg for gravemelding/kabelpåvisning***

#### **5.1.2** Byggegrensa mot faresona er slik ho var då anlegget var i lufta. Grensa kan avvikast i nokre tilfelle, men dette må først vere avklart med nettansvarleg og Fræna kommune.

## **§ 06 SPESIALOMRÅDE**

### **6.1 Bevaring, fornminne**

6.1.1 Området er sett av til bevaring, fornminne.

6.1.2 I området må det ikkje gravast eller byggast installasjonar/bygningar som vert ført ned i bakken. Eventuelle tiltak på området må ikkje settast i gong før dette er avklart med fylkeskommunen si kulturavdeling v/fylkesarkeologen.

## **§ 07 GENERELT**

7.1.1 Innafor viste frisiktkantar skal det vere fri sikt i ei høgde av 0,5 m over vegplanum.

7.1.2 Når spesielle grunnar ligg føre, kan kommunen etter grunna søknad innafor ramma av bygningslova, gjere unntak frå planen og desse føresegnene.



Adresse

**Kongsvegen 32, 6433 HUSTAD**

Dato for energimerking

**02.07.2026**

Merkenummer

**Energiatest-2026-319003**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**300620314**

Gårdsnummer

**91**

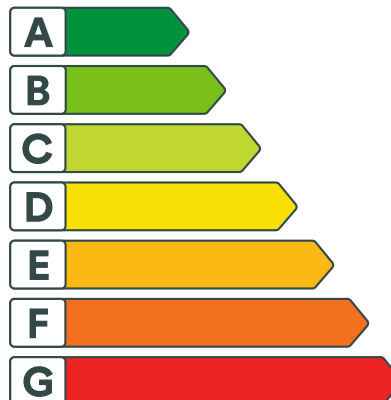
Bruksnummer

**185**

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

**2017**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**211,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**211,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**


## Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**108,79 kWh/m<sup>2</sup>**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**110,54 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**23 324 kWh**



## Kongsvegen 32, 6433 HUSTAD



### Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Kongsvegen 32, 6433 HUSTAD



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 17: 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.



## 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

Kongsvegen 32

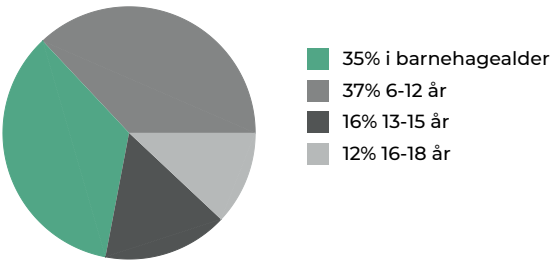
## Offentlig transport

|                        |          |
|------------------------|----------|
| 🚏 Hustad               | 6 min 🚶  |
| Linje 532, 534         | 0.5 km   |
| ✈️ Molde Lufthavn, Årø | 36 min 🚗 |

## Skoler

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| Hustad skole (1-7 kl.)        | 19 min 🚶 |
| 110 elever, 11 klasser        | 1.8 km   |
| Fræna ungdomsskule (8-10 kl.) | 19 min 🚗 |
| 312 elever, 20 klasser        | 20.5 km  |
| Eide ungdomsskole (8-10 kl.)  | 22 min 🚗 |
| 155 elever, 12 klasser        | 24.2 km  |
| Fræna vidaregåande skole      | 19 min 🚗 |
| 450 elever, 35 klasser        | 20.5 km  |
| Romsdal videregående skole    | 41 min 🚗 |
| 1037 elever                   | 42.3 km  |

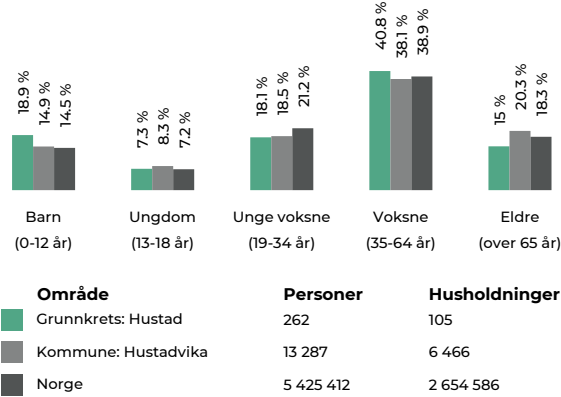
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 37% | 33%   |
| Ikke gift     | 55% | 54%   |
| Separert      | 5%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| Hustad barnehage (1-5 år) | 3 min 🚶 |
| 55 barn                   | 0.3 km  |

## Dagligvare

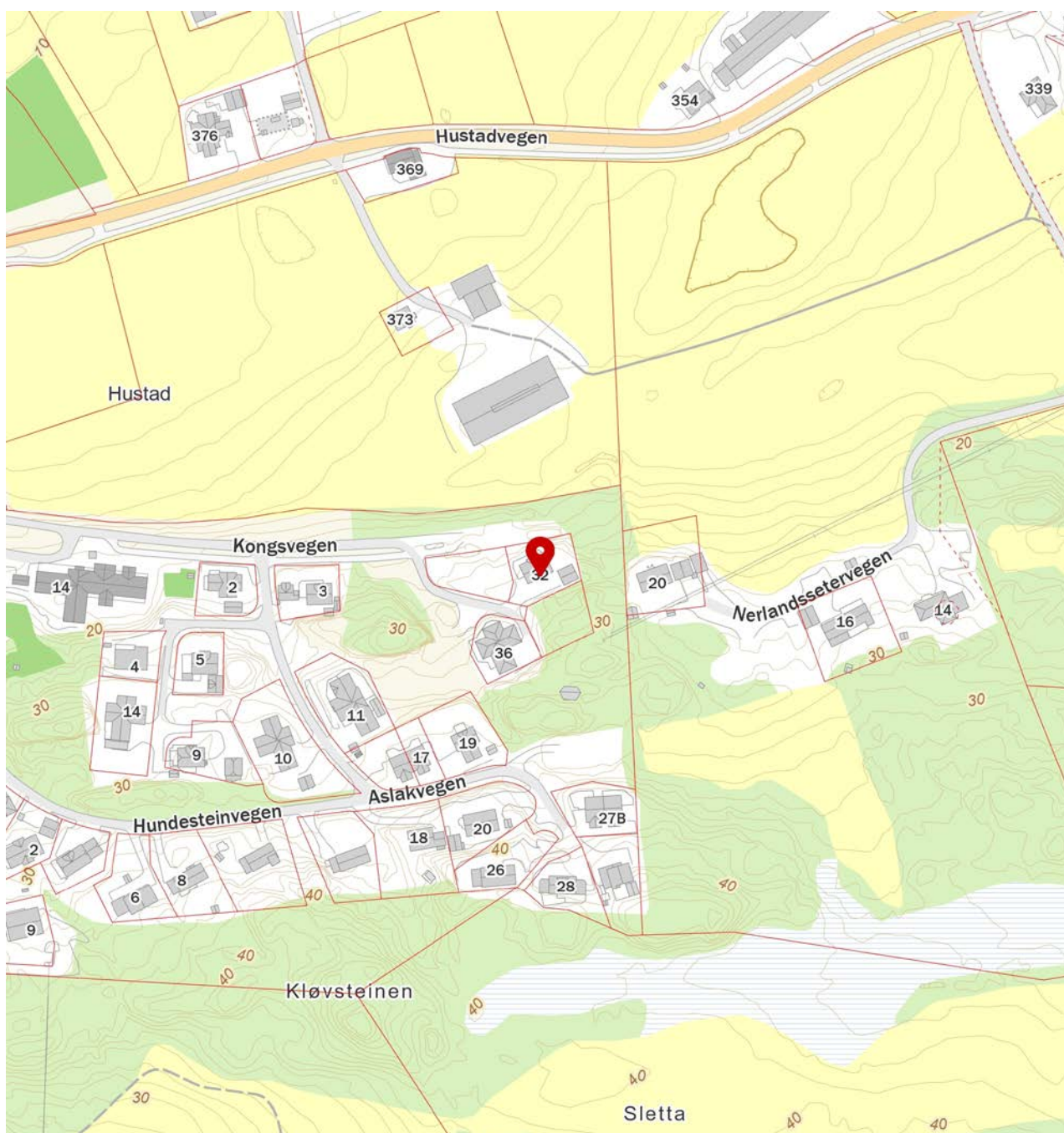
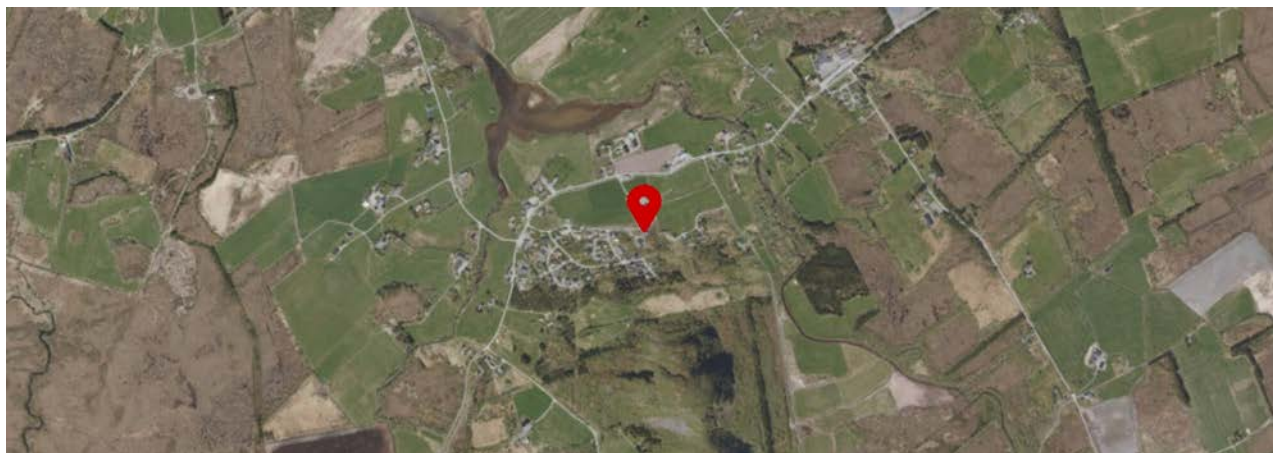
|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Coop Prix Farstad       | 5 min 🚗  |
| Post i butikk, PostNord | 4.6 km   |
| Bunnpris Bud            | 13 min 🚗 |
| PostNord, søndagsåpent  | 13.2 km  |

## Sport

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| 🏐 Hustad                             | 3 min 🚶  |
| Ballspill                            | 0.3 km   |
| 🏐 Hustad sentralskole                | 19 min 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill, friidrett | 1.7 km   |
| 🏊 Pro Gym Hustad                     | 6 min 🚶  |
| 🏊 Hustadvika Taekwon-Do (Brynhallen) | 3 min 🚗  |



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



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte 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. AVTREKKSIFTER** 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.

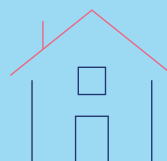
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:                | kr 8 900  |
| Seksjonert eiendom/<br>aksjebolig: | kr 11 900 |
| Enebolig/fritid/tomt:              | kr 17 900 |



[soderbergpartners.no/eiendom](https://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](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0137/26

Adresse: Kongsvegen 32, 6433 HUSTAD, gnr. 91, bnr. 185 i  
Hustadvika kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 02.07.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

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

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

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

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

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)