

Brenslestien 22

FARSTAD

notar



Prisantydning Kr. 1 750 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 211/211 kvm
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Brenslestien 22

Farstad sentrum- Enebolig over tre plan i rolige omgivelser!

Adresse	Brenslestien 22 6444 FARSTAD
Prisantydning	Kr 1 750 000,-
Omkostninger	Kr 62 740,-
Totalpris	Kr 1 812 740,-
BRA-i/BRA Total	211/211 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1968
Soverom	3
Etasje	3

Notar v/Frank Fylling har nå på vegne av eier denne kurante eneboligen på Farstad til salgs! Boligen er oppført på slutten av 60-tallet, går over tre plan hvor kjeller er stort sett uinnredet, hovedetasjen har et soverom, bad, stue og nyere kjøkken, og loft har 2 soverom og mellomgang. Enkel adkomst til eiendommen, flat tomt med gressplen og noe beplantning. En del oppgraderinger og vedlikehold på boligen må påregnes. Gangavstand til dagligvarebutikk, flotte turområder ved sjøen og i fjellet, samt Farstadsanden. Velkommen til visning! Husk påmelding.

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	10
Nøkkelinformasjon	11
Vedlegg	27
Plantegning	31
Budgivning	87

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





Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Bad



Bad

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger fint til sentralt på Farstad, noe tilbaketrukket inn i Brenslestien. Gangavstand til dagligvarebutikk, Farstadsanden og ellers flotte turområder i fjellet.

ADKOMST

Kjør til Farstad, forbi Coop-butikken, og ta av til høyre ved det gamle bedehuset. Kjør videre og du er i Brenslestien.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Brenslestien 22, 6444 FARSTAD

OPPDRAKSNUMMER

15-0129/26

SELGER

Else Karin Dalen
Ann-Iren Male
Evelyn Male Øyen
Freddy Male

MATRIKKE

Gårdsnummer 87, bruksnummer 182, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 87, bruksnummer 222, , ideell andel 1/1.
i Hustadvika kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

F

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

TOMT

Eiet tomt på 972 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Flat tomt med enkel adkomst fra kommunal veg. Eiendommen består av to bruksnummer, hvor bnr 222 ikke er overført fra Hustadvika kommune til selger pr nå. Det foreligger skylddeling som viser at bnr 222 skal tilhøre eiendommen.

TAKST

Tilstandsrapport datert 12.06.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1968

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med eternittplater (asbestsement), antatt fra byggeår 1968. Taket har tradisjonell oppbygning med undertak og bærende trekonstruksjoner fra samme periode. Taktekking er besiktiget fra taknivå.

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

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

Skorstein over tak: 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.

Veggkonstruksjon: Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med en kombinasjon av stående og liggende trekledning fra byggeår. Kledningen er overflatebehandlet og montert med luftet konstruksjon etter byggeskikken på oppføringstidspunktet.

Takkonstruksjon/Loft: Boligen har saltakkonstruksjon oppført med tresperrer og innredet loftsetasje fra byggeår. Takkonstruksjonen er utført som en lukket konstruksjon uten tilgjengelig inspeksjonsmulighet av sperrer, undertak og øvrige skjulte bygningsdeler. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner fra innvendige overflater og utvendig besiktigelse av tak og tilhørende konstruksjoner.

Det er ikke registrert symptomer på svikt, deformasjoner eller fuktgjennomslag fra tilgjengelige innvendige eller utvendige flater. Konstruksjonen kunne imidlertid ikke inspiseres direkte grunnet manglende adkomst til loftsrom og skjulte konstruksjoner. Det er registrert enkelte skader på takstein, noe som kan medføre økt risiko for vanninntrengning ved fortsatt nedbrytning. Dersom skadet takstein ikke utbedres, kan dette over tid føre til fuktinntrengning med risiko for skader på undertak og takkonstruksjon.

Vinduer av eldre årgang/byggeår: Vinduer av eldre årgang er malte trevinduer med 2-lags glass fabrikkert i 80-tallet og trevinduer med koblet glass fra byggeår.

Vinduer av nyere årgang: I karnappet i stue er det skiftet til PVC vinduer med to-lags glass skiftet i 2024 ifølge fullmektig. I loftet ble det skiftet vinduer i 2011, vinduene er trevinduer med to-lags glass.

Dører: Boligen har teak hovedytterdør av eldre årgang, ytterdør i tre med utgang til veranda fra soverom, ytterdør i tilbygget bod på veranda av eldre årgang og enkel kjellerdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sydvendt veranda oppført i trekonstruksjon på ca. 25 m² med utgang fra soverom. Verandaen er etablert med terrassebord av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er målt til ca. 83 cm. Deler av verandaen ligger over terreng og bæres av fundamenter og understøttende konstruksjoner i tre.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Loft:

Det er målt ca. 7 mm. høydeforskjell på gulv i soverommet mot nord over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i soverommet mot sør over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet mot nord er det målt ca. 12 mm. avvik. 9 mm. i soverommet mot sør. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

1.Etasje:

Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkken er det målt ca. 3 mm. avvik. 4 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 avvikene ligger innenfor hva som vurderes som normalt for konstruksjonstype, alder og bruk, og tilfredsstiller kravene i NS 3600 for å kunne gi TG1. Det bemerkes at planhet kan overstige toleransekrav i enkelte leggeanvisninger for nyere gulvtyper, hvor krav ofte ligger i størrelsesorden 2–3 mm per 2 meter. Eventuelt behov for avretting ved legging av nye gulv må derfor påregnes, men dette anses som et forhold utenfor tilstandsanalysens mandat.

Pipe og ildsted: Teglsteinpipe fra byggeår, ildsted montert. Sotluke i kjeller.

MERK:

Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen.

Ikke tilstandsvurdert da pipe og ildsted ikke inngår i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Splint til sotluke er defekt.

Rom Under Terreng: Kjelleren består av rom under terreng med støpt betonggulv og åpne mur- og betongkonstruksjoner. Rommene fremstår i hovedsak som uinnredede lagerrom, med pussede murvegger og himling kledd med trepanel. Kjelleren er oppført etter byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, uten dokumentert fuktsikring eller isolasjon mot grunnen. Kjellerrommene er derfor i utgangspunktet å anse som grovkjeller/lagerareal og ikke tilrettelagt for varig oppholdsrom. Hulltaking er ikke mulig siden samtlige vegger har åpne murkonstruksjoner med unntak av bad og vaskerom.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er av ukjent alder og utførelse. Ifølge fullmektig antas dreneringen å være fra byggeår. Dreneringssystemet er ikke synlig og kan derfor ikke inspiseres direkte. Vurderingen er basert på byggets alder, synlige forhold utvendig og registreringer i kjeller og underetasje.

Det er synlig grunnmursplast på grunnmuren utvendig. Den synlige grunnmursplasten fremstår som en eldre type uten knotter. Grunnmursplast som fuktsikring ble i liten grad benyttet ved oppføringstidspunktet i 1968, og det kan derfor ikke utelukkes at det er utført drenerings- eller fuktsikringsarbeider på et senere tidspunkt. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som bekrefter når eventuelle arbeider er utført eller hvilket omfang disse har hatt.

Grunnmur og fundamenter: Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte

opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betongstein. Mindre riss, sprekker/avskalling er påvist men ikke vurdert til å være av betydning av konstruksjonens bæreevne og stabilitet.

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

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

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand, trolig i fra byggeår. Anbefalt brukstid kan være passert.

Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

TG2

Veggkonstruksjon

Det er registrert enkelte partier med råteskader i nedre del av kledningen på nordveggen. Det er videre ikke registrert musesperre i nedre kant av kledningen. Manglende musesperre gir økt risiko for at mus og andre skadedyr kan ta seg inn i konstruksjonen. For øvrig fremstår kledningen som normalt vedlikeholdt og i tilfredsstillende stand sett i forhold til alder og forventet levetid.

Konsekvens/tiltak: Råteskadete bord bør skiftes ut og berørte områder kontrolleres for eventuelle følgeskader i underliggende konstruksjoner. Det anbefales samtidig å etablere musesperre i nedre kant av kledningen for å redusere risikoen for inntrengning av skadedyr. Dersom forholdene ikke utbedres, kan råteskadene utvikle seg videre og medføre økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader. Manglende musesperre kan over tid gi økt risiko for skader på isolasjon og trekonstruksjoner som følge av aktivitet fra skadedyr.

Vinduer av eldre årgang/byggeår

Vinduene er fra byggeår og har oppnådd høy alder sett i forhold til forventet levetid. Det er ikke registrert konkrete skader eller funksjonssvikt på befaringsdagen. Eldre vinduer har også normalt svakere isolerende egenskaper sammenlignet med dagens standard.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes løpende vedlikehold, herunder skraping og ny overflatebehandling for å opprettholde funksjon og levetid. På sikt må utskifting av vinduer forventes. Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for fuktinntrengning i treverket som kan føre til råteskader og videre nedbrytning. Dette kan medføre redusert tetthet, økt varmetap, trekk og svekket funksjon ved åpning og lukking. Punktering av isolerglass vil kunne gi dårligere isolasjonsevne og redusert sikt gjennom glassene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er registrert skjevheter i verandakonstruksjonen som indikerer setninger eller mangelfull fundamentering. Ved inspeksjon under verandaen er det observert provisoriske understøttelser og stedvis svak fundamentering. Terrassebord har værsiltasje og stedvise råteskader. Overflatene fremstår generelt vedlikeholdsbehovende. Rekkverkshøyden er målt til ca. 83 cm, hvilket er lavere enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå på 100 cm.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utbedre fundamenteringen og kontrollere bærekonstruksjonen for å hindre videre skjevutvikling. Råteskadete terrassebord bør skiftes ut, og øvrige overflater bør rengjøres og overflatebehandles for å begrense videre nedbrytning. Lav rekkverkshøyde medfører økt fallrisiko og bør oppgraderes dersom verandaen skal tilpasses dagens sikkerhetskrav. Dersom forholdene ikke utbedres, kan videre nedbrytning føre til redusert bæreevne, økte vedlikeholdskostnader og redusert sikkerhet ved bruk av verandaen.

Overflater

Det er registrert stedvise skader og misfarging på gulvoverflater. I kjøkkenet er det observert åpne endeskjøter i

laminatgulvet, noe som kan skyldes bevegelser i gulvkonstruksjonen. Overflatene bærer ellers preg av normal slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak: Åpne skjøter og skadede gulvoverflater bør utbedres for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk uttrykk og redusere risikoen for ytterligere skade. Dersom forholdet ikke utbedres, kan skadene utvikle seg og medføre behov for utskifting av berørte gulvarealer.

Rom Under Terreng

Det er registrert forhøyede fuktverdier i nedre del av kjellerveggene ved måling med fuktindikator.

Referansemålinger høyere opp på veggene viste normale verdier. Forholdet indikerer kapillært oppsug av fukt fra grunnen. Det er stedvis registrert saltutslag, avskalling av puss og fuktmerker langs vegger mot gulv. Kjelleren har typisk kjellerlukt, det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller gjennomgående vanninntrengning på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Fuktbelastningen kan over tid føre til ytterligere nedbrytning av puss, overflatebehandlinger og eventuelle organiske materialer som lagres eller monteres mot veggene. For å redusere fuktpåvirkningen anbefales det å opprettholde god ventilasjon i kjelleren og unngå innredning med fuktfølsomme materialer uten forutgående fuktsikring. Dersom kjelleren ønskes oppgradert eller innredet til annet enn lagerformål, må det påregnes omfattende tiltak knyttet til drenering, utvendig fuktsikring og eventuell isolering av konstruksjonene.

1.etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vinylbelegg på våtrom har en teknisk levetid på 30 år ved lang intervall. Etter 30 er belegget ansett som utlevd utifra Sintef sine levetidstabeller.

Belegget kan selvsagt ha en lengre levetid enn det som er oppgitt. Jevnlig rensing av sluk anbefales.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1.etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Badet har kun naturlig ventilasjon, og det er ikke etablert mekanisk avtrekk. Dette gir redusert luftutskifting sammenlignet med dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak: Kun naturlig ventilasjon kan gi utilstrekkelig fjerning av fukt etter bruk, noe som øker risikoen for kondens, muggvekst og skade på overflater. Det kan også medføre et dårligere innemiljø med høy luftfuktighet over tid.

Kjeller - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Levetid/utskifting av våtromsplater er satt til 20 år ved lang intervall.

Vinylbelegg på våtrom har en teknisk levetid på 30 år ved lang intervall. Etter 30 er belegget ansett som utlevd utifra Sintef sine levetidstabeller. Belegget kan selvsagt ha en lengre levetid enn det som er oppgitt. Jevnlig rensing av sluk anbefales.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kjeller - Vaskerom - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig ventilasjon, og det er ikke etablert mekanisk avtrekk. Dette gir redusert luftutskifting sammenlignet med dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak: Kun naturlig ventilasjon kan gi utilstrekkelig fjerning av fukt etter bruk, noe som øker risikoen for kondens, muggvekst og skade på overflater. Det kan også medføre et dårligere innemiljø med høy luftfuktighet over tid.

Kjeller - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Ved hulltakingen ble det registrert forhøyede fuktverdier i bunnsvill. Det ble ikke registrert synlige skader, misfarging, råte eller andre tegn til nedbrytning i borehullet. Fuktutslaget er lokalisert i overgangen mellom treverk og murkonstruksjon. På bakgrunn av måleresultatene og registrerte forhold vurderes fuktpåvirkningen å skyldes kapillært oppsug av fukt fra grunnen og/eller tilstøtende murkonstruksjoner. Det ble ikke registrert forhold som indikerer lekkasje fra våtrommets vann- eller avløpsinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak: Forholdet vurderes som typisk for eldre konstruksjoner hvor treverk står i kontakt med eller nær murverk uten tilfredsstillende fuktsperre. Dersom fuktbelastningen øker eller det oppstår tegn til nedbrytning, bør nærmere undersøkelser gjennomføres.

Bade har behov for full renovering. Ved eventuell renovering bør det legges nye drenerende masser i gulvet, samt at gulvet isoleres og legges dampspærre, dette vil hjelpe mot kapillært oppsug i fra grunnen.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen, men alderen på røropplegget tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

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

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrør fra byggeår har høy alder. Med bakgrunn i alder vurderes fremtidig funksjon som usikker sammenlignet med nyere rørinstallasjoner.

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

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke ventil i vegg eller vinduene i soverommene i loftet.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Fuktsikring og drenering

Det er registrert tegn til fuktpåvirkning på kjellervegger i form av forhøyede fuktverdier, saltutslag og fuktmerker ned mot gulv. Registrerte forhold tilsier at dreneringen har nedsatt funksjon sammenlignet med dagens forventede ytelse.

Konsekvens/tiltak: Nedsatt dreneringsfunksjon medfører økt fuktbelastning på grunnmur og kjellerkonstruksjoner. Dersom forholdet ikke utbedres kan dette over tid føre til ytterligere fuktproblemer, lukt, avskalling av puss og redusert brukbarhet av kjellerarealene. Fremtidig oppgradering eller utskifting av dreneringssystemet må påregnes.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Instruks fra Norsk Takst er at utvendige vann og avløpsledninger over 25 år skal gis TG2 på grunn av alder. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes annet en ut i fra alder da det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG3

Taktekking

Taktekking har oppnådd og overskredet forventet teknisk levetid. Det er registrert omfattende aldersslitasje med oppsprekking, kantavskallinger, begroing og enkelte skadede takplater. Det er også registrert svekkelser og oppsprekninger i tekkingen ved pipe og tilstøtende beslag. Enkelte takplater ved takstige og belastningspunkter har sprekker og skader. Takets alder og registrerte forhold gir økt risiko for vanninntrengning og følgeskader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak: Utskifting av taktekking må påregnes. På grunn av takets høye alder og registrerte skader anbefales det at taktekking, undertak og nødvendige beslag skiftes samtidig for å sikre en varig løsning. Eternittplater inneholder asbest og må håndteres og deponeres i henhold til gjeldende regelverk. Dersom tiltak ikke utføres, må det forventes økende risiko for lekkasjer, fuktskader og skadeutvikling i takkonstruksjonen. TG3.

Dører

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Døren til boden på veranda har omfattende råteskader, ytterdøren med utgang fra soverom har fuktskader.

Konsekvens/tiltak: Døren(e) står foran utskifting.

Kjeller – Bad – Generell

Badet har ukjent alder, men fremstår å være etablert på 1970- eller 1980-tallet. Dokumentasjon på utførelse, oppbygning eller senere oppgraderinger foreligger ikke. Gulvet er belagt med fliser og opplyst å ha elektrisk gulvvarme. Veggene er kledd med våtromsplater, og himlingen har panelte overflater. Rommet er innredet med servantinnredning, badekar og toalett. Sluket er av eldre type og fremstår med betydelig korrosjon. Det er ikke mekanisk avtrekk eller annen tilfredsstillende ventilasjon av rommet. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet er av eldre dato og har passert forventet teknisk levetid for både overflater, tettesjikt, sluk samt vann- og avløpsinstallasjoner. Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter oppbygning, membranløsning eller utførte arbeider. Sluket er sterkt korrodert og har oppnådd høy alder. Manglende ventilasjon medfører redusert uttørkingsevne og økt risiko for fuktskader. På grunn av alder kan tilstanden til skjulte konstruksjoner og tettesjikt ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak: Badet vurderes å ha behov for full rehabilitering for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikkerhet og funksjon. Ved fortsatt bruk må det påregnes økt risiko for lekkasjer, skjulte fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner. Utskifting av sluk, vann- og avløpsinstallasjoner, etablering av tilfredsstillende ventilasjon samt oppbygging av nytt godkjent våtrom må påregnes.

TG3 er gitt på grunn av våtrommets høye alder, sterkt korrodert sluk, manglende ventilasjon og at anbefalt brukstid for sentrale bygningsdeler og installasjoner vurderes å være overskredet. Badet har behov for total rehabilitering.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Boligen har saltakkonstruksjon oppført med tresperrer og innredet loftsetasje fra byggeår. Takkonstruksjonen er utført som en lukket konstruksjon uten tilgjengelig inspeksjonsmulighet av sperrer, undertak og øvrige skjulte bygningsdeler. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner fra innvendige overflater og utvendig besiktigelse av tak og tilhørende konstruksjoner.

Det er ikke registrert symptomer på svikt, deformasjoner eller fuktgjennomslag fra tilgjengelige innvendige eller utvendige flater. Konstruksjonen kunne imidlertid ikke inspiseres direkte grunnet manglende adkomst til loftsrom og skjulte konstruksjoner. Det er registrert enkelte skader på takstein, noe som kan medføre økt risiko for vanninntrengning ved fortsatt nedbrytning. Dersom skadet takstein ikke utbedres, kan dette over tid føre til fuktinntrengning med risiko for skader på undertak og takkonstruksjon.

Kjeller – Vaskerom – Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger tilstøter mot yttervegger og bad, ellers er veggene oppført i mur/betong, hulltaking kan derav ikke utføres. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger, og radonnivået i boligen er derfor ukjent. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt iverksette nødvendige tiltak ved forhøyede verdier.

Innvendig trapp har lav rekkverkshøyde, for store åpninger i rekkverket og mangler håndløper på vegg. Forholdet medfører økt risiko for fallulykker. Det anbefales å oppgradere rekkverket og montere håndløper.

Eiendommen ligger innenfor et område som er registrert som ras- eller skredutsatt. Nærmere vurdering av risiko og eventuelle sikringstiltak anbefales ved fremtidige tiltak på eiendommen.

Rekkverk på veranda har lavere høyde enn dagens sikkerhetskrav, noe som medfører økt fallrisiko. Oppgradering av rekkverket anbefales. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

Beskrivelse: Vaskerommet hadde vannskade i 2007, men ble utbedret av forsikringsselskap.

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

Svar: Ja, kun faglært

Beskrivelse: Utført forsikringsselskap

Arbeidet utført av: Recover

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

Ja

Beskrivelse: Normal fukt for gammelt hus i kjeller

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

Ja

Beskrivelse: pipebrann ca. 10 år siden. ble raskt oppdaget og utbedret

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: Utbedring av tilsynsrapport

Arbeid utført av: Midi Hustadvika AS

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

Ja

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

ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: Ble utført elk kontroll høsten 2025. Utbedret våren 2026 av Midi Hustadvika 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:

2007:

Utbedring av vaskerom etter vannskade.

2020:

- kjøkkeninnredning fra IKEA

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Deler av eiendommen er også regulert til kjøreveg og annen veigrunn.

Videre ligger eiendommen i KPHensynssone rp83037 (Reguleringsplan skal fortsatt gjelde)

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

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

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte.

Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

PARKERINGSFORHOLD

Eiendommen har gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hustadvika kommune opplyser om at det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i deres arkiver. Videre informerer kommunen at det heller ikke foreligger bygningstegninger i deres arkiver.

Meglerforetaket kan derfor ikke kontrollere om det er gjort endringer som skulle vært omsøkt.

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.

RADONMÅLING

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke utført med radonsperre. Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innendørs radonnivå.

INNHold

Kjeller: gang, 3 uinnredet kjellerrom, vaskerom, bad

1.etasje: Kjøkken, stue, entré, gang, bad, soverom

Loft: 2 soverom, gang

AREALER

BRA - i: 211 m²

BRA totalt: 211 m²

TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 78 m² Gang, 3 uinnredet kjellerrom, vaskerom, bad

1. etasje

BRA-i: 133 m² 2 soverom, gang, kjøkken, stue, entré, gang, bad, soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m²

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 750 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 14 967,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avløp, feiing, renovasjon, vann

EIENDOMSSKATT

Kr 4 170,- pr 2025

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 844 245,- som primærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi for 2025, når boligen benyttes til primærbolig.

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 1 750 000,- (Prisantydning)

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

kr. 43 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 62 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 812 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1579/87/182:

01.03.1968 - Dokumentnr: 1006 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1579 Gnr:87 Bnr:197

Overført fra gnr 87 bnr 176

01.01.2020 - Dokumentnr: 968317 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1548 Gnr:87 Bnr:182

12.10.1978 - Dokumentnr: 9041 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1579 Gnr:87 Bnr:197

01.01.2020 - Dokumentnr: 23393 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1548 Gnr:87 Bnr:222

1579/87/222:

01.03.1968 - Dokumentnr: 1006 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1579 Gnr:87 Bnr:197

Overført fra gnr 87 bnr 176

01.01.2020 - Dokumentnr: 968317 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1548 Gnr:87 Bnr:182

12.10.1978 - Dokumentnr: 9041 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1579 Gnr:87 Bnr:197

01.01.2020 - Dokumentnr: 23393 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1548 Gnr:87 Bnr:222

FORSIKRINGSELSESKAP

Gjensidige

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

12.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Epost: frank@notar.no

Mobil: 911 49 707

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	55 000,-	(inkl. mva.)
Salgsgaranti	kr.	5 000,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	17 500,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	24 900,-	(inkl. mva.)
Visningspakke - ubegrenset-megler vurderer behovet	kr.	6 000,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 900,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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.

KONSESJON

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

BRENSLESTIEN 22

Plantegning innredning/bruk

Selger egenerklæring

Tilstandsrapport

Kommunale opplysninger

Kulturminnerapport

Matrikkelrapport

Grunnkart

Kartutsnitt m/stiuasjon

Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring

Reguleringsbestemmelser

Energiattest

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

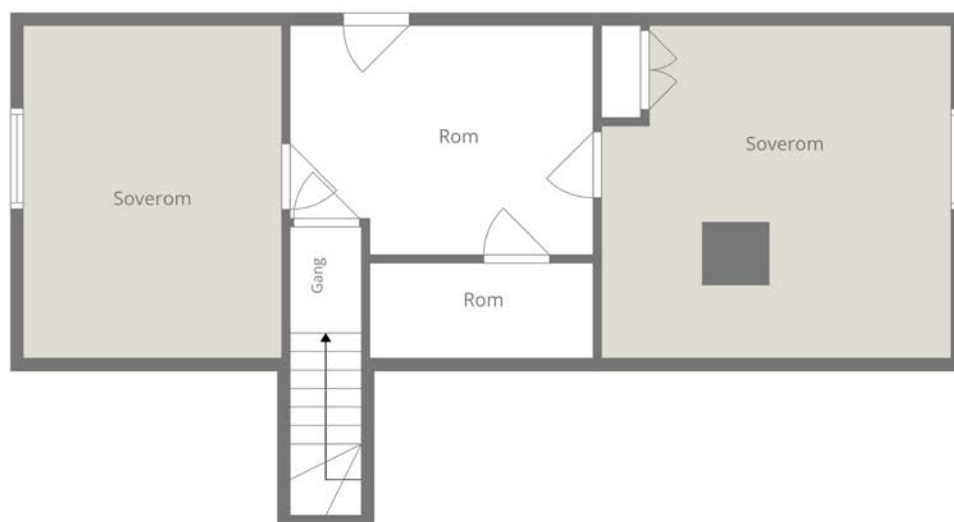
Plantegning



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0129/26	

Selger 1 navn
Else Karin Dalen

Gateadresse	
Brenslestien 22	

Poststed	Postnr
FARSTAD	6444

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 15-0129/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vaskerommet hadde vannskade i 2007, men ble utbedret av forsikringsselskap.

Initialer selger: EKD

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utført forsikringsselskap

Arbeid utført av

Recover

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt gulv ble lagt

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

Beskrivelse

Normal fukt for gammelt hus i kjeller.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Pipebrann ca 10 år siden. Ble raskt oppdaget og utbedret.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utbedring av tilsynsrapport.

Arbeid utført av

Midi Hustadvika AS

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

Ble utført elkontroll høsten 2025. Utbedret våren 2026 av Midi Hustadvika AS

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 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

Initialer selger: EKD

3

Document reference: 15-0129/26

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 nedstigenede 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
Else Ødegaard Dalen	68baadd2f75c1d496b648 81ff9175cf5af72d278	03.06.2026 12:28:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0129/26

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Brenslestien 22 , 6444 FARSTAD

 HUSTADVIKA kommune

 gnr. 87, bnr. 182

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 211 m²



Befaringsdato: 02.06.2026

Rapportdato: 12.06.2026

Oppdragsnr.: 21039-2409

Eiendomsverdi ref nr: AR4650

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte

Boligen er oppført i 1968 og består av kjeller, hovedetasje og innredet loft. Grunnkonstruksjonen er utført med støpte betongfundamenter og grunnmurer i betong/murverk. Kjelleren er oppført med støpt betonggulv på grunn. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak med tresperrer og undertak av eldre konstruksjon. Taket er tekket med eternittplater (asbestsement). Etasjeskillere er utført som trebjelkelag. Vinduer består av en kombinasjon av eldre trevinduer med koblet glass og 2-lags glass, samt enkelte nyere vinduer. Boligen har teglsteinspipe fra byggeår.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med bindingsverkskonstruksjon på støpt grunnmur og kjellerkonstruksjon. Fasadene er kledd med trekledning. Taket har saltakkonstruksjon tekket med eternittplater. Vinduer består av en kombinasjon av eldre trevinduer og enkelte nyere utskiftede vinduer. Renner og nedløp er utført i metall. Boligen har veranda i trekonstruksjon med rekkverk av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv består hovedsakelig av laminatgulv og beleg. Vegger er kledd med tapet, panel og malte plater. Himlinger er utført med panel og malte plater. Kjelleretasjen består i hovedsak av tradisjonell grovkjeller med synlige mur- og betongkonstruksjoner. Etasjeskillere er utført som trebjelkelag.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har bad i hovedetasjen, bad i kjeller samt vaskerom i kjeller. Badet i hovedetasjen er oppgradert på 1980-tallet og har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromstapet på vegger og platekledd himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett. Badet i kjeller har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og panelt himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning, badekar og toalett. Vaskerommet i kjeller er opplyst oppgradert etter vannskade rundt 2007 og har vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger, skyllekar, varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin. Våtrommene er utført med materialer og løsninger som var vanlige på oppføringstidspunkt og ved senere oppgraderinger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra IKEA montert i 2020. Kjøkkenet har laminatgulv og ordinær kjøkkeninnredning med benkeplate, skap- og skuffeløsninger tilpasset normal bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vann- og avløpsinstallasjoner av ulik alder. Oppvarming skjer med elektriske varmekilder, gulvvarme på bad samt ildsted tilknyttet teglsteinspipe. Det er også opplyst at det er montert varmekabler i himlingen over stuen. Ifølge eier antas disse å stamme fra 1980-tallet og å være etablert i forbindelse med ombygging hvor det opprinnelige kjøkkenområdet ble flyttet fra den lille stuen til dagens kjøkkenplassering, samtidig som det ble oppført ny himling i stuen. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter

utførelsestidspunkt, omfang eller teknisk utførelse. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og våtrom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er opparbeidet med plenarealer og beplantning. Boligen er oppført på støpte grunnmurer med kjeller under deler av bygningen. Tomten er tilknyttet offentlig eller privat infrastruktur i henhold til stedlige forhold.

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

[Gå til side](#)

Boligen er oppført før dagens krav til radonsikring. Innvendig trapp er utført med rekkverk og trappeløsning fra byggeår. Balkong og veranda er utført med rekkverk i trekonstruksjon. Eiendommen ligger innenfor et område som i offentlige kartgrunnlag er registrert som ras- eller skredutsatt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

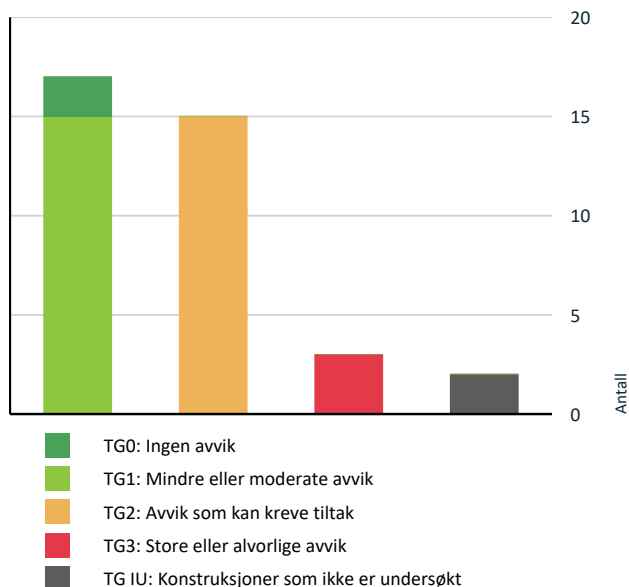
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

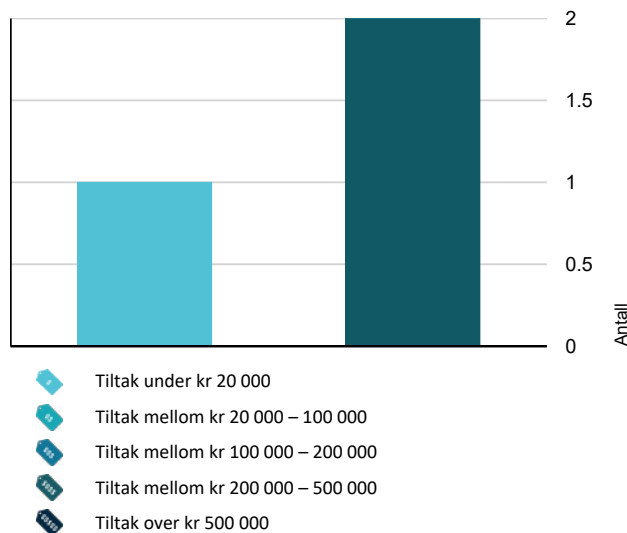
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer av eldre årgang/byggeår

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

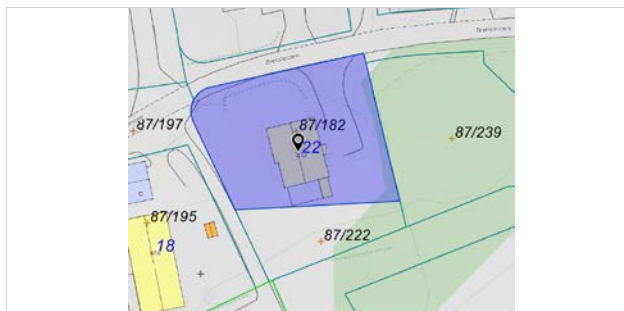
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Boligen holder gjennomgående enkel til normal standard med overflater og bygningsdeler fra ulike perioder. Innvendige overflater består hovedsakelig av laminatgulv, belegg, tapet, panel og malte plater. Kjøkkeninnredningen er fra 2020. Bad i hovedetasjen er oppgradert på 1980-tallet med vinylbelegg og våtromstapet. Vaskerom i kjeller er oppgradert etter vannskade i 2007. Teknisk standard må vurderes ut fra bygningens alder, hvor flere bygningsdeler har oppnådd eller passert forventet teknisk levetid.

Vedlikehold

Boligen fremstår generelt vedlikeholdt, men flere bygningsdeler er preget av alder og normal slitasje. Det er utført enkelte utskiftninger og oppgraderinger gjennom årene, blant annet vinduer, kjøkken og vaskerom. Det må påregnes løpende vedlikehold og fremtidige utskiftninger av eldre bygningsdeler som følge av alder og normal levetidsbetraktning.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	2024 – Vinduer PVC-vinduer med 2-lags glass i karnapp/stue er skiftet, ifølge fullmektig.
2011	Modernisering	2011 – Vinduer To vinduer på loft er skiftet. Vinduene er trevinduer med 2-lags glass, ifølge fullmektig.
2020	Modernisering	2020 – Kjøkken Kjøkkeninnredning er skiftet. Ny kjøkkeninnredning fra IKEA, ifølge fullmektig.
2020	Modernisering	2020 – Innvendige overflater Gulv i kjøkken, gang og entré i hovedetasjen er fornyet, ifølge opplysninger gitt på befaring.
2007	Modernisering	Ca. 2007 – Vaskerom i kjeller Vaskerommet er opplyst oppusset etter vannskade. Dokumentasjon er ikke fremlagt for takstmannen.
1980	Modernisering	1980-tallet – Bad i hovedetasje Badet er opplyst oppusset en gang på 1980-tallet. Dokumentasjon foreligger ikke.
	Modernisering	1970-/1980-tallet – Bad i kjeller Badet i kjeller har ukjent alder, men fremstår eldre og antas etablert en gang på 1970- eller 1980-tallet. Dokumentasjon foreligger ikke.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med eternittplater (asbestsement), antatt fra byggeår 1968. Taket har tradisjonell oppbygning med undertak og bærende trekonstruksjoner fra samme periode. Taktekking er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekking har oppnådd og overskredet forventet teknisk levetid. Det er registrert omfattende aldersslitasje med oppsprekking, kantavskallinger, begroing og enkelte skadede takplater. Det er også registrert svekkelser og oppsprekninger i tekkingen ved pipe og tilstøtende beslag. Enkelte takplater ved takstige og belastningspunkter har sprekker og skader. Takets alder og registrerte forhold gir økt risiko for vanninntrengning og følgeskader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Utskifting av takteking må påregnes. På grunn av takets høye alder og registrerte skader anbefales det at takteking, undertak og nødvendige beslag skiftes samtidig for å sikre en varig løsning. Eternittplater inneholder asbest og må håndteres og deponeres i henhold til gjeldende regelverk. Dersom tiltak ikke utføres, må det forventes økende risiko for lekkasjer, fuktskader og skadeutvikling i takkonstruksjonen. TG3.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde.



Det er påvist en del knekte taksteiner ved takstige.



Oversiktsbilde.



Det er påvist en del knekte taksteiner ved takstige.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

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

TG 1 Skorstein 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.



Skorstein ovet tak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledt med en kombinasjon av stående og liggende trekledning fra byggeår. Kledningen er overflatebehandlet og montert med luftet konstruksjon etter byggeskikken på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert enkelte partier med råteskader i nedre del av kledningen på nordveggen. Det er videre ikke registrert musesperre i nedre kant av kledningen. Manglende musesperre gir økt risiko for at mus og andre skadedyr kan ta seg inn i konstruksjonen. For øvrig fremstår kledningen som normalt vedlikeholdt og i tilfredsstillende stand sett i forhold til alder og forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Råteskadete bord bør skiftes ut og berørte områder kontrolleres for eventuelle følgeskader i underliggende konstruksjoner. Det anbefales samtidig å etablere musesperre i nedre kant av kledningen for å redusere risikoen for inntrengning av skadedyr. Dersom forholdene ikke utbedres, kan råteskadene utvikle seg videre og medføre økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader. Manglende musesperre kan over tid gi økt risiko for skader på isolasjon og trekonstruksjoner som følge av aktivitet fra skadedyr.



Råteskadet bordkledning, omfanget er fr

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltakkonstruksjon oppført med tresperrer og innredet loftsetasje fra byggeår. Takkonstruksjonen er utført som en lukket konstruksjon uten tilgjengelig inspeksjonsmulighet av sperrer, undertak og øvrige skjulte bygningsdeler. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner fra innvendige overflater og utvendig besiktigelse av tak og tilhørende konstruksjoner.

Det er ikke registrert symptomer på svikt, deformasjoner eller fuktgjennomslag fra tilgjengelige innvendige eller utvendige flater. Konstruksjonen kunne imidlertid ikke inspiseres direkte grunnet manglende adgang til loftsrom og skjulte konstruksjoner. Det er registrert enkelte skader på takstein, noe som kan medføre økt risiko for vanninntrengning ved fortsatt nedbrytning. Dersom skadet takstein ikke utbedres, kan dette over tid føre til fuktinntrengning med risiko for skader på undertak og takkonstruksjon.

TG 2 Vinduer av eldre årgang/byggeår

Beskrivelse

Vinduer av eldre årgang er malte trevinduer med 2-lags glass fabrikkert i 80-tallet og trevinduer med koblet glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene er fra byggeår og har oppnådd høy alder sett i forhold til forventet levetid. Det er ikke registrert konkrete skader eller funksjonssvikt på befaringsdagen. Eldre vinduer har også normalt svakere isolerende egenskaper sammenlignet med dagens standard.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes løpende vedlikehold, herunder skraping og ny overflatebehandling for å opprettholde funksjon og levetid. På sikt må utskifting av vinduer forventes. Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for fuktinntrengning i treverket som kan føre til råteskader og videre nedbrytning. Dette kan medføre redusert tetthet, økt varmetap, trekk og svekket funksjon ved åpning og lukking. Punktering av isolerglass vil kunne gi dårligere isolasjonsevne og redusert sikt gjennom glassene.

TG 1 Vinduer av nyere årgang

Beskrivelse

I karnappet i stue er det skiftet til PVC vinduer med to-lags glass skiftet i 2024 ifølge fullmektig. I loftet ble det skiftet vinduer i 2011, vinduene er trevinduer med to-lags glass.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Boligen har teak hovedytterdør av eldre årgang, ytterdør i tre med utgang til veranda fra soverom, ytterdør i tilbygget bod på veranda av eldre årgang og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Døren til boden på veranda har omfattende råteskader, ytterdøren med utgang fra soverom har fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Store råteskader på døren til boden på veranda.

Tilstandsrapport



Fukskadet ytterdør inn til soverom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvendt veranda oppført i trekonstruksjon på ca. 25 m² med utgang fra soverom. Verandaen er etablert med terrassebord av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er målt til ca. 83 cm. Deler av verandaen ligger over terreng og bæres av fundamenter og understøttende konstruksjoner i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i verandakonstruksjonen som indikerer setninger eller mangelfull fundamentering. Ved inspeksjon under verandaen er det observert provisoriske understøttelser og stedvis svak fundamentering. Terrassebord har værslitasje og stedvis råteskader. Overflatene fremstår generelt vedlikeholdsbehovende. Rekkverkshøyden er målt til ca. 83 cm, hvilket er lavere enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå på 100 cm.

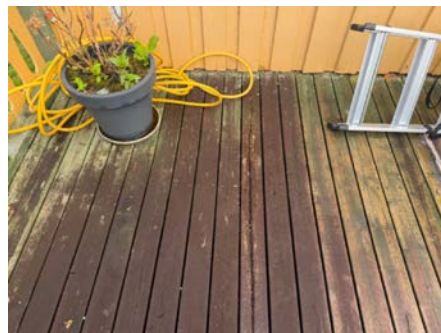
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre fundamenteringen og kontrollere bærekonstruksjonen for å hindre videre skjevutvikling. Råteskadede terrassebord bør skiftes ut, og øvrige overflater bør rengjøres og overflatebehandles for å begrense videre nedbrytning. Lav rekkverkshøyde medfører økt fallrisiko og bør oppgraderes dersom verandaen skal tilpasses dagens sikkerhetskrav. Dersom forholdene ikke utbedres, kan videre nedbrytning føre til redusert bæreevne, økte vedlikeholdskostnader og redusert sikkerhet ved bruk av verandaen.



En del nedbøying i gulvbjelke.



Råteskader i terrassebord.



Oversiktsbilde av veranda.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv består av laminatgulv og beleg. Veggoverflater er utført med tapet, trepanel og malte plater. Himlinger er utført med malte plater og trepanel. Kjelleretasjen fremstår i hovedsak som uinnredet kjeller med synlige betong- og murkonstruksjoner. Det er opplyst at gulv i kjøkken, gang og entré i hovedetasjen ble fornyet i 2020. Himling i stue og kjøkken er også utskifting for en tid tilbake.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis skader og misfarging på gulvoverflater. I kjøkkenet er det observert åpne endeskjøter i laminatgulvet, noe som kan skyldes bevegelser i gulvkonstruksjonen. Overflatene bærer ellers preg av normal slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpne skjøter og skadede gulvoverflater bør utbedres for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk uttrykk og redusere risikoen for ytterligere skade. Dersom forholdet ikke utbedres, kan skadene utvikle seg og medføre behov for utskifting av berørte gulvarealer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Loft:

Det er målt ca. 7 mm. høydeforskjell på gulv i soverommet mot nord over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i soverommet mot sør over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet mot nord er det målt ca. 12 mm. avvik. 9 mm. i soverommet mot sør. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

1.Etasje:

Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkken er det målt ca. 3 mm. avvik. 4 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 avvikene 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.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinpipe fra byggeår, ildsted montert. Sotluke i kjeller.

MERK:

Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen.

Ikke tilstandsvurdert da pipe og ildsted ikke inngår i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Splint til sotluke er defekt.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren består av rom under terreng med støpt betonggulv og åpne mur- og betongkonstruksjoner. Rommene fremstår i hovedsak som uinnredede lagerrom, med pussede murvegger og himling kledd med trepanel. Kjelleren er oppført etter byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, uten dokumentert fuktsikring eller isolasjon mot grunnen. Kjellerrommene er derfor i utgangspunktet å anse som grovkjeller/lagerareal og ikke tilrettelagt for varig oppholdsrom. Hulltaking er ikke mulig siden samtlige vegger har åpne murkonstruksjoner med unntak av bad og vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert forhøyede fuktverdier i nedre del av kjellerveggene ved måling med fuktindikator. Referansemålinger høyere opp på veggene viste normale verdier. Forholdet indikerer kapillært oppsug av fukt fra grunnen. Det er stedvis registrert saltutslag, avskalling av puss og fuktmerker langs vegger mot gulv. Kjelleren har typisk kjellerlukt, det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller gjennomgående vanninntrengning på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuktbelastningen kan over tid føre til ytterligere nedbrytning av puss, overflatebehandlinger og eventuelle organiske materialer som lagres eller monteres mot veggene. For å redusere fuktpåvirkningen anbefales det å opprettholde god ventilasjon i kjelleren og unngå innredning med fuktfølsomme materialer uten forutgående fuktsikring. Dersom kjelleren ønskes oppgradert eller innredet til annet enn lagerformål, må det påregnes omfattende tiltak knyttet til drenering, utvendig fuktsikring og eventuell isolering av konstruksjonene.



Fuktsøkt i nedkant av grunnmur. Utslag på fukt.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapper fra byggeår.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er opplyst at det er montert varmekabler i himlingen over stuen. Ifølge eier er det grunn til å anta at installasjonen stammer fra 1980-tallet. Det antas at varmekablene ble etablert i forbindelse med ombygging hvor det opprinnelige kjøkkenområdet ble flyttet fra den lille stuen til dagens kjøkkenplassering, og nytt himlingssystem ble oppført i stuen. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelsestidspunkt, omfang eller teknisk utførelse.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst å være oppusset engang på 80-tallet. Dokumentasjon foreligger ikke. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromstapet på vegger og tak-ess plater i innvendig tak. Baderomsinnredning med dobbel servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Naturlig ventilering med ventil himling.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromstapet på vegger, tak-ess plater i himling.

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 ca 25 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist. Så langt det er mulig å måle lokalfall under dusjkabinett er lokalfall i henhold til forskrift.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har plastsluk med vinylbelegg på gulv som tettesjikt/membran. Vinylbelegg er ført ned i sluk og klemt bak klemring. På veggene er det våtromstapet som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vinylbelegg på våtrom har en teknisk levetid på 30 år ved lang intervall. Etter 30 er belegget ansett som utlevd utifra Sintef sine levetidstabeller. Belegget kan selvsagt ha en lengre levetid enn det som er oppgitt. Jevnlig renging av sluk anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk under dusjkabinett. Sluken er ikke rengjort før befaring, det er påvist at vinylbelegget er ført ned i sluken og klemt korrekt under klemringen.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med dobbel servant, gulvstående toalett og dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med ventil himling.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Badet har kun naturlig ventilasjon, og det er ikke etablert mekanisk avtrekk. Dette gir redusert luftutskifting sammenlignet med dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kun naturlig ventilasjon kan gi utilstrekkelig fjerning av fukt etter bruk, noe som øker risikoen for kondens, muggvekst og skade på overflater. Det kan også medføre et dårligere innemiljø med høy luftfuktighet over tid.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å måle forhøyet fuktverdier i bakvegg eller i bunnsvill. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



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

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er opplyst oppusset etter vannlekkasje ca i 2007, ingen dokumentasjon er forelagt takstmannen. Vaskerommet har vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i innvendig tak. Det er veggghengt skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin. I rommet er det kun naturlig ventilasjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger, tak-ess plater i himling.

MERK:

Det er ikke fuget med egnet fugemasse mellom bunnlist og våtromsplater i områder definert som våtsone, ingen skader registrert i følge av dette, kan enkelt fuges nå i etterkant.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har plastsluk med vinylbelegg på gulv som tettesjikt/membran. Vinylbelegg er ført ned i sluk og klemt bak klemring. På veggene er det våtromsplater som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Levetid/utskifting av våtromsplater er satt til 20 år ved lang intervall.

Vinylbelegg på våtrom har en teknisk levetid på 30 år ved lang intervall. Etter 30 er belegget ansett som utlevd utifra Sintef sine levetidstabeller. Belegget kan selvsagt ha en lengre levetid enn det som er oppgitt. Jevnlig rensing av sluk anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



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

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er veggghengt skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

I rommet er det kun naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Rommet har kun naturlig ventilasjon, og det er ikke etablert mekanisk avtrekk. Dette gir redusert luftutskifting sammenlignet med dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kun naturlig ventilasjon kan gi utilstrekkelig fjerning av fukt etter bruk, noe som øker risikoen for kondens, muggvekst og skade på overflater. Det kan også medføre et dårligere innemiljø med høy luftfuktighet over tid.

KJELLER > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger tilstøter mot yttervegger og bad, ellers er veggene oppført i mur/betong, hulltaking kan derav ikke utføres.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har ukjent alder, men fremstår å være etablert på 1970- eller 1980-tallet. Dokumentasjon på utførelse, oppbygning eller senere oppgraderinger foreligger ikke. Gulvet er belagt med fliser og opplyst å ha elektrisk gulvvarme. Veggene er kledd med våtromsplater, og himlingen har panelte overflater. Rommet er innredet med servantinnredning, badekar og toalett. Sluket er av eldre type og fremstår med betydelig korrosjon. Det er ikke mekanisk avtrekk eller annen tilfredsstillende ventilasjon av rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet er av eldre dato og har passert forventet teknisk levetid for både overflater, tettesjikt, sluk samt vann- og avløpsinstallasjoner. Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter oppbygning, membranløsning eller utførte arbeider. Sluket er sterkt korrodert og har oppnådd høy alder. Manglende ventilasjon medfører redusert uttørkingsevne og økt risiko for fuktrelaterte skader. På grunn av alder kan tilstanden til skjulte konstruksjoner og tettesjikt ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet vurderes å ha behov for full rehabilitering for å tilfredsstillende dagens krav til fuktsikkerhet og funksjon. Ved fortsatt bruk må det påregnes økt risiko for lekkasjer, skjulte fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner. Utskifting av sluk, vann- og avløpsinstallasjoner, etablering av tilfredsstillende ventilasjon samt oppbygging av nytt godkjent våtrom må påregnes. TG3 er gitt på grunn av våtrommets høye alder, sterkt korrodert sluk, manglende ventilasjon og at anbefalt brukstid for sentrale bygningsdeler og installasjoner vurderes å være overskredet. Badet har behov for total rehabilitering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk av støpejern fra byggeår.



Oversiktsbilde a badet.

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i fra gangen og det er påvist forhøyde fuktverdier i vegg/bunnsvill ved hulltakingen. Ingen skader påvist i borehullet.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Ved hulltakingen ble det registrert forhøyede fuktverdier i bunnsvill. Det ble ikke registrert synlige skader, misfarging, råte eller andre tegn til nedbrytning i borehullet. Fuktutslaget er lokalisert i overgangen mellom treverk og murkonstruksjon. På bakgrunn av måleresultatene og registrerte forhold vurderes fuktpåvirkningen å skyldes kapillært oppsug av fukt fra grunnen og/eller tilstøtende murkonstruksjoner. Det ble ikke registrert forhold som indikerer lekkasje fra våtrommets vann- eller avløpsinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet vurderes som typisk for eldre konstruksjoner hvor treverk står i kontakt med eller nær murverk uten tilfredsstillende fuktsperre. Dersom fuktbelastningen øker eller det oppstår tegn til nedbrytning, bør nærmere undersøkelser gjennomføres.

Bade har behov for full renovering. Ved eventuell renovering bør det legges nye drenerende masser i gulvet, samt at gulvet isoleres og legges dampspærre, dette vil hjelpe mot kapillært oppsug i fra grunnen.

Tilstandsrapport



Utslag på fukt i bunnsvillen mot mur, utslaget skyldes mest sannsynlig kapillært oppsug i fra grunnen. Ikke lekkasje i badet.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, smartpanel plater på vegger og mdf-panel i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra IKEA, nytt i 2020 ifølge fulmmektig. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med laminert benkeplate. Integrert kjøleskap. Frittstående komfyr og, oppvaskmaskin. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert. Innredning er montert ganske høyt, fra gulv til overkant benkeplate er det målt ca 96 mm.

MERK:

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

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Rørøplegg hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang. Hovedstoppekran plassert i vaskerom.

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er registrert avløpsrør av plast i boligen. Kan ikke utelukke innslag av andre typer avløpsrør mtp. alder. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Stakepunkt på avløp i vaskerommet.

Erfaringsbasert normal funksjonstid for avløpsrør i plast frem til 1970 er 40 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør fra byggeår har høy alder. Med bakgrunn i alder vurderes fremtidig funksjon som usikker sammenlignet med nyere rørinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke ventil i vegg eller vinduene i soverommene i loftet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 300 liter fra 2007, plassert i vaskerommet. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet fast strømtilkobling.

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

El-anlegg med krus sikringer fra byggeår og noe nyere automatsikringer. Sikringsskap plassert i gang i hovedetasje. Det ble utført elkontroll fra Elinett den 09.10.2025, det ble påvist avvik ved kontrollen som skal være utbedret ifølge fullmektig. Det er ikke forelagt takstmannen avsluttet tilsynssak.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er kun forelagt takstmannen samsvarserklæring fore opplegg av markise.

Ukjent om alle samsvarserklæringer på utført arbeid etter år 1999 foreligger.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Ref elkontroll fra 2025.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er av ukjent alder og utførelse. Ifølge fullmektig antas dreneringen å være fra byggeår. Dreneringssystemet er ikke synlig og kan derfor ikke inspiseres direkte. Vurderingen er basert på byggets alder, synlige forhold utvendig og registreringer i kjeller og underetasje. Det er synlig grunnmursplast på grunnmuren utvendig. Den synlige grunnmursplasten fremstår som en eldre type uten knotter. Grunnmursplast som fuktsikring ble i liten grad benyttet ved oppføringstidspunktet i 1968, og det kan derfor ikke utelukkes at det er utført drenerings- eller fuktsikringsarbeider på et senere tidspunkt. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som bekrefter når eventuelle arbeider er utført eller hvilket omfang disse har hatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert tegn til fuktpåvirkning på kjellervegger i form av forhøyede fuktverdier, saltutslag og fuktmerker ned mot gulv. Registrerte forhold tilsier at dreneringen har nedsatt funksjon sammenlignet med dagens forventede ytelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nedsatt dreneringsfunksjon medfører økt fuktbelastning på grunnmur og kjellerkonstruksjoner. Dersom forholdet ikke utbedres kan dette over tid føre til ytterligere fuktproblemer, lukt, avskalling av puss og redusert brukbarhet av kjellerarealene. Fremtidig oppgradering eller utskifting av dreneringssystemet må påregnes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betongstein. Mindre riss, sprekker/avskalling er påvist men ikke vurdert til å være av betydning av konstruksjonens bæreevne og stabilitet.

TG 0 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 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand, trolig i fra byggeår. Anbefalt brukstid kan være passert.

Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Instruks fra Norsk Takst er at utvendige vann og avløpsledninger over 25 år skal gis TG2 på grunn av alder. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes annet en ut i fra alder da det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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 befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger, og radonnivået i boligen er derfor ukjent. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt iverksette nødvendige tiltak ved forhøyede verdier.

Innvendig trapp har lav rekkverkshøyde, for store åpninger i rekkverket og mangler håndløper på vegg. Forholdet medfører økt risiko for fallulykker. Det anbefales å oppgradere rekkverket og montere håndløper.

Eiendommen ligger innenfor et område som er registrert som ras- eller skredutsatt. Nærmere vurdering av risiko og eventuelle sikringstiltak anbefales ved fremtidige tiltak på eiendommen.

Rekkverk på veranda har lavere høyde enn dagens sikkerhetskrav, noe som medfører økt fallrisiko. Oppgradering av rekkverket anbefales.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

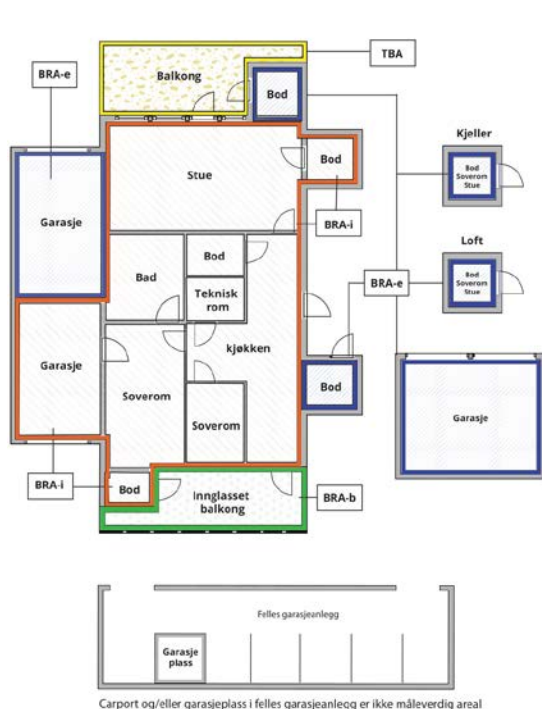
Hva er målverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	37			37	
1.etasje	96			96	25
Kjeller	78			78	
SUM	211				25
SUM BRA	211				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	2 soverom, gang		
1.etasje	Kjøkken, stue, entré, gang, bad, soverom		
Kjeller	Gang, 3 uinnredet kjellerrom, vaskerom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	87	182		0	971.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Brenslestien 22

Hjemmelshaver

Dalen Else Karin, Male Fredrik Martin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligfelt på Farstad. Gangavstand/kort biltur dagligvare. Flotte turområder både på fjellet og ved sjøen i umiddelbar nærhet.

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 regulert til boligbebyggelse. Oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med reguleringsplaner m/bestemmelser etc.

Om tomten

Eiendommen er beliggende på en romslig og opparbeidet tomt med gruset innkjørsel og gode parkeringsmuligheter på egen grunn. Tomten består hovedsakelig av plenarealer, prydbusker, hekkbeplantning og enkeltstående trær som bidrar til et grønt og skjermet utemiljø. Terrenget er forholdsvis flatt med store utearealer rundt boligen. Det er etablert terrasse med tilhørende utvendig trapp, samt opparbeidede soner for opphold og hagebruk. Tomten har gode solforhold og fremstår som en tradisjonell boligtomt med naturlig avgrensning mot omkringliggende eiendommer og vegetasjon. Uteområdene gir gode muligheter for rekreasjon, lek og parkering, og eiendommen fremstår med et romslig og landlig preg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

• 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.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AR4650>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Hustadvika kommune

Postadresse: Tingplassen 1, 6440 Elnesvågen

Telefon: 71 26 80 00

E-post: postmottak@hustadvika.kommune.no

Dato:

28.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Gnr:	87	Bnr:	182	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Brenslestien 22, 6444 FARSTAD						

☐	Bygningen er bygd før bygningslovens virkning av 1965, finnes det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
☒	Det skal ikke gis ferdigattest for byggverk som er behandlet før ansvarsrettsystemet ble innført. Dette gjelder alle tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.
☒	For tillatelser til mindre tiltak, slik som mindre tilbygg og garasje mv., var det ikke krav om ferdigattest i daværende lov (§ 86a) så lenge vilkåra var oppfylt, slik som i denne saken.
☒	Kommunen kan ellers ikke se å ha mottatt nyere søknader om tilbygg, påbygg eller vesentlige ominnredninger.

Kommunen har ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på gbnr. 87/182 i våre arkivsystem.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Hustadvika kommune

Postadresse: Tingplassen 1, 6440 Elnesvågen

Telefon: 71 26 80 00

E-post: postmottak@hustadvika.kommune.no

Dato:

28.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Godkjente bygningstegninger

Gnr:	87	Bnr:	182	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Brenslestien 22, 6444 FARSTAD						

Kommunen finner ingen bygningstegninger på gbnr. 87/182 i våre arkivsystem.

*Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen.
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.*

Eiendom	1579 87/182		
Utskriftsdato	27.05.2026	Antall datasett	4

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

1 Berørte datasett

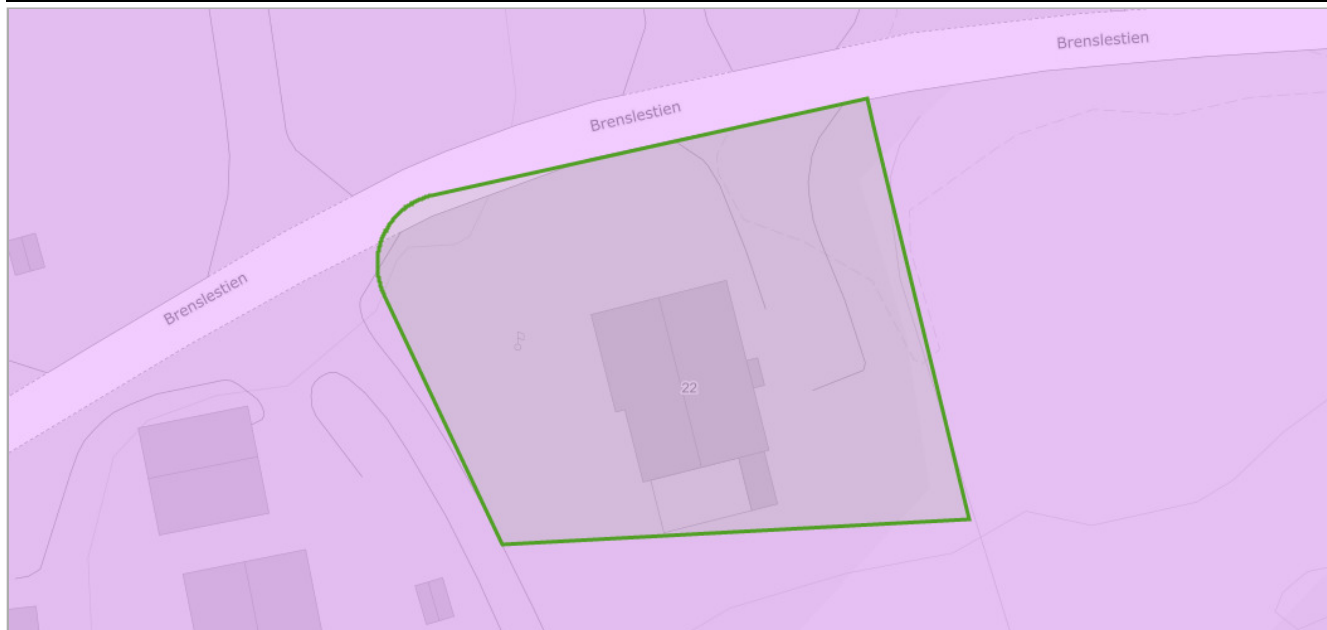
📍 Kulturminner - Kulturmiljøer

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

✔ Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	26.05.2026
-------	----------------	---------	------------



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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	GRANLY	Beregnet areal	971.7
Etablert dato	01.03.1968	Historisk oppgitt areal	972
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	87/182
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	12.10.1978	97/78__		1548-87/176 (-972), 87/182 (972)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6984287.69	406883.67	0	Ja	971.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MALE FREDRIK MARTIN F150147*****	Hjemmelshaver (H) 1/2		Død (D)
DALEN ELSE KARIN F200548*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	BRENSLESTIEN 22 6444 FARSTAD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Brenslestien 22

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6444 FARSTAD	Kirkesogn	08010304 Hustad
Grunnkrets	502 Farstad	Tettsted	6247 Farstad
Valgkrets	5 FARSTAD		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13537402		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1968

1: Bygning 13537402: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.01.1968

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	212
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	212
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

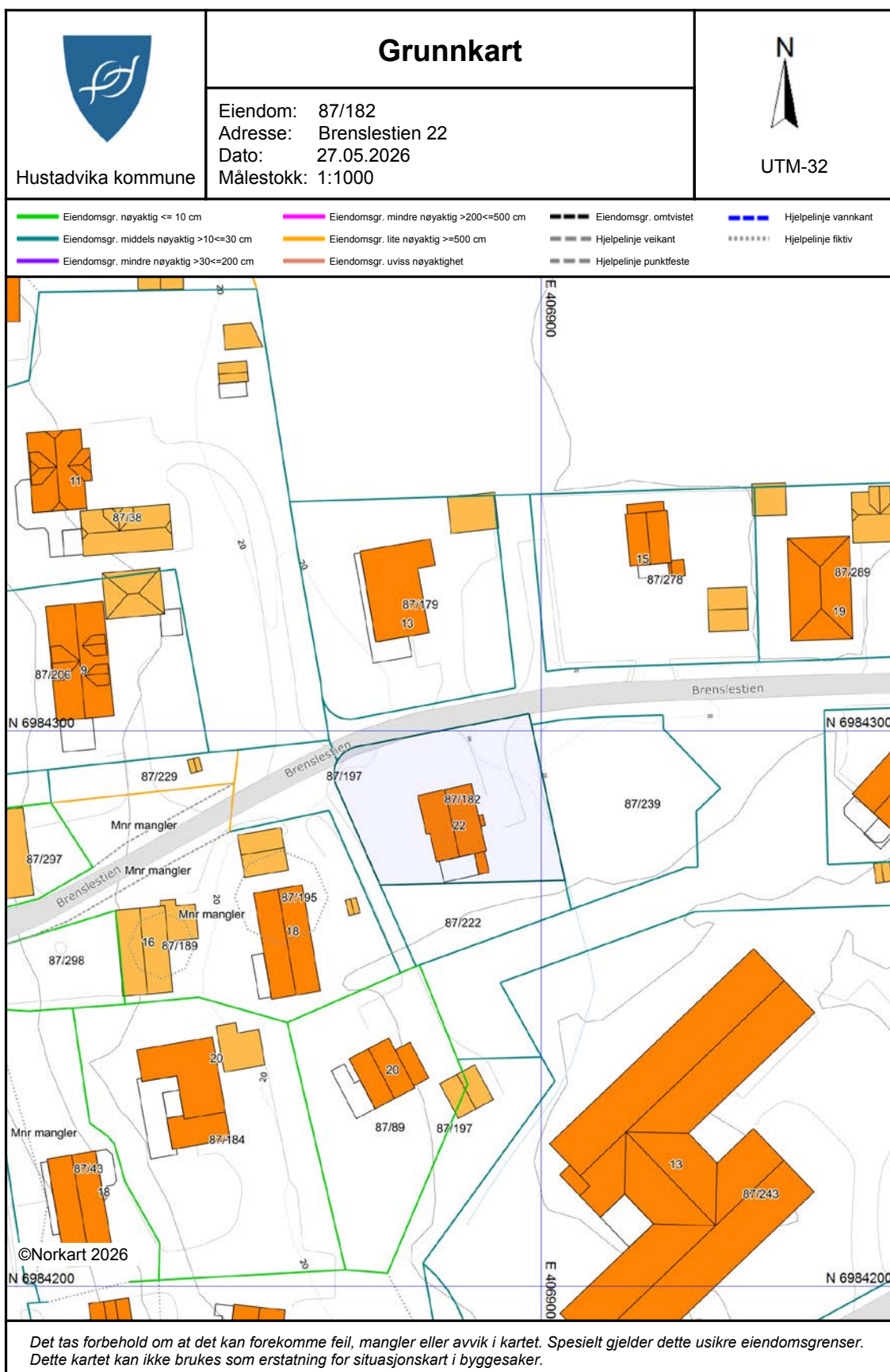
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.01.1968	13.04.1992	

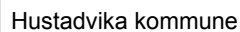
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Brenslestien 22	H0101	87/182	212	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	37	0	37	0	0	0
H01	1	95	0	95	0	0	0
U01	0	80	0	80	0	0	0





Eiendom: 87/182
Adresse: Brenslestien 22
Utskriftsdato: 27.05.2026
Målestokk: 1:2000



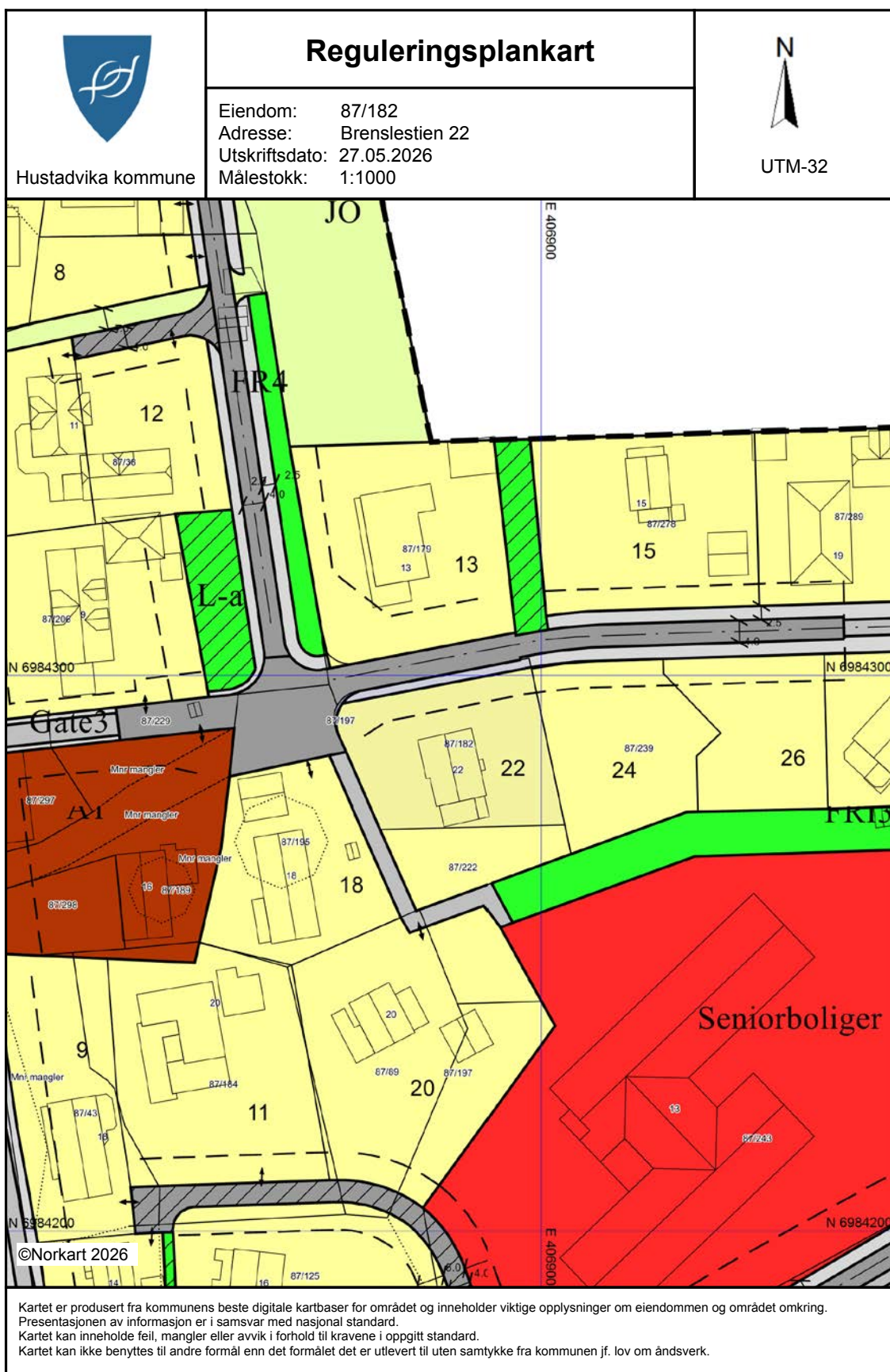
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)</i>	
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
	Boligbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - fremtidig
<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri</i>	
	Landbruks-, natur- og friluftsfri formål samt reir
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i>	
	Angitt hensynsone - Hensyn landbruk
	Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)</i>	
	Angitt hensynsgrense
	Detaljeringsgrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - fremtidig
Abc	Kommune(del)plan - påskrift



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk
-  Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

-  Område for jord- og skogbruk
-  Annet landbruksområde

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Planident	: 83037
Datert	: 20.11.81
Siste revisjon	: 23.04.82
Vedteke i kommunestyret	: 01.11.82
Stadfesta av Fylkesmannen	: 18.02.83
Endra ved mre D 08/2009	: 02.03.09
Endra ved mre D 5/2018	: 05.06.18
Endra ved mre D 9/2024	: 19.09.24

FRÆNA KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER FOR

REGULERINGSPLAN

FARSTAD

FELLESFØRESEGNER

- § 01** Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Bygningar skal plasserast innafor dei viste byggegrensene og med slik møneretning som planen evt. viser. Møneretninga reknast i lengderetninga på eksisterande bygningar.
- § 02** Ved søknad om byggeløyve skal det leggst ved situasjonsplan over heile eigedomen. Planen skal godkjennast av bygningsmynde og skal vise eigedomen slik han blir ferdig utbygd og opparbeid. Planen skal vise bygningsplassering, evt. gjerde mot veg, eksisterande vegetasjon som skal fjernast og evt. forstøttingsmur.
- § 03** Eksisterande vegetasjon skal skånast der det er mogeleg. Grøntfelt og hagar skal opparbeidast og haldast vedlike for å oppnå klimavern og gje eit tiltalande inntrykk.
- I grense mot nabo, veg eller friområde/leikeplass er det tillate med gjerde eller tilplantning opp til 1,5 m høgde. Bygningsmynde kan påleggje gjerde eller tilplantning mot kjørevege der rådet finn det naudsynt. Slike åtgjerder må likevel ikkje hindre naudsynt sikt i avkjørsler og kryss.
- I grense mot landbruksområde skal tomter ha gjerde i ei høgde av minst 1,25 m. Bygningsrådet kan likevel tillate gjerde eller tilplantning opptil 2 m høgde.
- § 04** Innanfor frisktsonene skal det vere fri sikt i ei høgde av 0,5 m over plenum av dei tilstøytande vegar. Sona må ikkje verte utnytta slik at fri sikt vert hindra på noko tidspunkt.
- § 05** Ved planering av tomtene er det ikkje tillate å fylle igjen veggrofter eller på annan måte gjere skade på offentleg veg.

- § 06 Bygningsmynde skal ved handsaminga av byggesøknaden sjå til at husa får ei god form og materialbruk.

OMRÅDE FOR BUSTADFORMÅL

- § 07 I bustadområde er det tillate å føre opp frittliggjande einebustader i inntil 2 etasjar. Hus med sokkeletasje bør oppførast der terrenget gjer det naturleg.
- § 08 Takform på hus og garasjar skal vere sal-, valm eller pulttak. Takvinkelen skal vere mellom 22 og 43 grader. Bygningsmynde kan krevje at alle hus i ei avgrensa gruppe skal ha same takvinkel.
- § 09 Høgda på bygningane må ikkje overstige 5 m for 1-etasjes hus og 7,5 m for 2-etasjes hus over ferdig planert terreng.
- § 10 Samla grunnflate for bygningane på ei tomt, inklusive garasje, må ikkje overstige 25 % BYA av tomtearealet.
- § 11 Det skal vere minst ein garasjeplass og ein oppstillingsplass for kvart husvære.
- Garasje kan førast opp med ein avstand på minimum 1 m frå nabogrense .
- Garasje kan byggast opptil 50 m² med mønehøgda på 5 m over ferdig golv.

OMRÅDE FOR OFFENTLEG BEBYGGELSE

- § 12 Bygningar skal ha sal-, valm eller pulttak med min. 22 grader takvinkel. Utforminga og storleiken av bygningar og tilbygg skal godkjennast av bygningsrådet i kvart einskild høve.
- § 13 Området er avsett til seniorbustadar. Bustadane kan nyttast som utleigebustadar.
- § 14 Uterom for felles bruk skal utformast etter prinsipp om universell utforming. Uterommet skal utformast slik at det kan brukas til alle årstider.
- § 15 Det skal utarbeidast ein detaljert utomhusplan for området med formål offentleg bebyggelse i målestokk 1:200 eller 1:500 ved søknad om rammetillatelse. utomhusplana skal vere i samsvar med teknisk forskrift.

Utomhusplanen skal fastlegge følgjande:

- Areal for parkering, inkludert plassering og utforming av HC parkering (evnt. garasjar) og organisering av dette.
- Utforming og plassering av opplegg for renovasjon, postkassar og evt. utvendig bod samt innbygging/skjerming
- Utforming og plassering av eventuelle benkar, belysning, stolpar, rekkverk og skilt.

§16 Det kan etablerast ein universell utforma sti innanfor formålet. Stien skal ha fast og sklisikkert dekke og vere fri for hindringar. Lengde og plassering av stien skal tilpassast området slik at den kan brukast av så mange som mogleg på like vilkår. Ved stien skal det etablerast benkar og bord med inkluderande plassar for dei med rullestol.

§17 Parkering

Det skal avsetast 10 prosent av det totale antall parkeringsplassar til HC parkeringsplassar. Parkeringsplassane må utformast og plasserast slik at omsynet til bevegelseshemmede ivaretas

1. HC P-plassane skal plasserast lett tilgjengeleg i forhold til hovudinngangen
2. HC P-plassane skal anleggast i tilknytning til hovudinngang.

§ 18 Parkering skal dekkjast på eigen grunn i området.

OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIGE FORMÅL

§ 19 Bygningar skal ha sal-, valm eller pulttak. Utforminga og storleiken av bygningar og tilbygg skal godkjennast av bygningsmynde i kvart einskild høve.

§ 20 Områda A1 og A2 skal nyttast til forsamlingslokale.

Endringar av noverande bruk skal godkjennast av bygningsmynde.

§ 21 Parkering til A1 og A2 skal dekkjast på eigen grunn, utan å komme i konflikt med evt. frisiktsoner. Parkeringsdekninga skal minst vere:

A1: 1 bilplass pr. 20 m2 golvareal.

A2: 1 bilplass pr. 5 m2 golvareal.

FRIOMRÅDE OG FELLES LEIKEPLASSAR

§ 22 Friområda har desse formåla:

- FR3 er lebelte for tilplanting av verneskog.
- FR4 er vernesone for eksisterande tre.
- FR5 skal brukast som leikeplass for heile Farstad.
På området kan det etter søknad settast opp ein ballbinge.
Plassering av ballbinge og vernesoner mot naboeigedomane skal visast på situasjonsplan som skal følgje byggemeldinga.
- FR1: Det kan etablerast sti i samsvar med §16 innanfor formålet.

§ 23 Dei felles leikeplassane skal tene og tilhøyre følgjande tomter:

- Leik A: GID 87/38,100,101,104,105,109,131,132,179,182,195 og 206.
- Leik B: GID 87/197,238,239,242,262,267,278,289 og 295.
- Leik C: GID 87/43,56,89,125,184,234, og 237.

- Leik D: GID 87/200,201,203,204,205,208,209,210,212,215,223,224,226,227 og 230.

§ 24 Det er ikkje tillate å hogge tre eller gjere inngrep som kan tru levevilkåra for tre og buskar i nokon av desse områda utan godkjenning av bygningsmynde.

§ 25 Bygningsmynde skal godkjenne planar for opparbeiding av leikeplassar.

LANDBRUKSOMRÅDE

§ 26 Område regulert til jordbruksveg skal kunne nyttast til husdyrtråkk og traktorkjøring. Området bør gjerdast inn og forsynast med grind/stengsel der tråkket krysser offentleg veg.

REKKEFØLGEFØRESEGNER:

§27 I område avsett til offentleg bebyggelse gis ikkje ferdigattest før HC parkering, renovasjonsløsning, postkasser er opparbeidd i samsvar med godkjent utomhusplan.



Adresse

Brenselesten 22, 6444 FARSTAD

Dato for energimerking

12.06.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-311197

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

13537402

Gårdsnummer

87

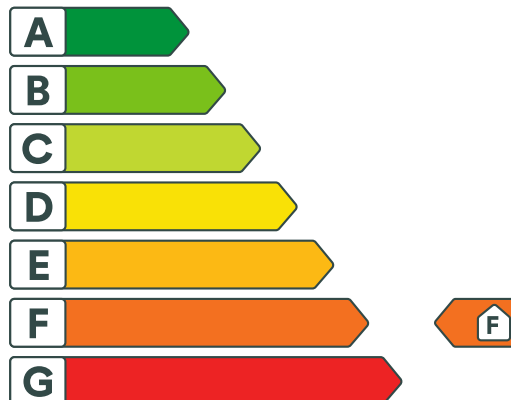
Bruksnummer

182

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

1968

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

211,0 m²

Oppvarmet bruksareal

143,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


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

323,65 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

333,99 kWh/m²

Totalt levert pr. år

47 760 kWh



Brenslestien 22, 6444 FARSTAD



Detaljering

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



Brenslestien 22, 6444 FARSTAD



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeanlegg

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

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: 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.



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

Brenselestien 22

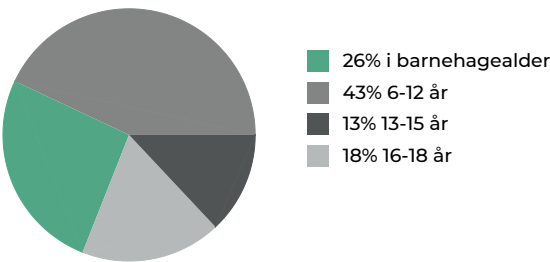
Offentlig transport

🚶 Farstad	4 min 🚶
Linje 532, 534	0.4 km
✈ Molde Lufthavn, Årø	34 min 🚗

Skoler

Hustad skole (1-7 kl.)	4 min 🚗
110 elever, 11 klasser	3.2 km
Fræna ungdomsskule (8-10 kl.)	17 min 🚗
312 elever, 20 klasser	19 km
Eide ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min 🚗
155 elever, 12 klasser	21.2 km
Fræna vidaregåande skole	16 min 🚗
450 elever, 35 klasser	18.9 km
Romsdal videregående skole	39 min 🚗
1037 elever	40.7 km

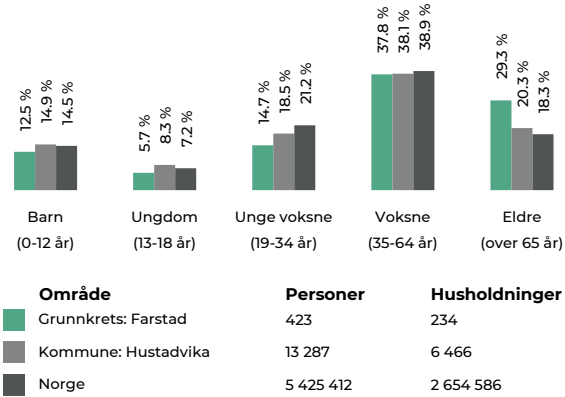
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Hustad barnehage (1-5 år)	6 min 🚗
47 barn	4.7 km
Lyngstad barnehage (1-5 år)	13 min 🚗
25 barn	15.2 km
Båsemor gårdsbarnehage (1-5 år)	15 min 🚗
24 barn	18 km

Dagligvare

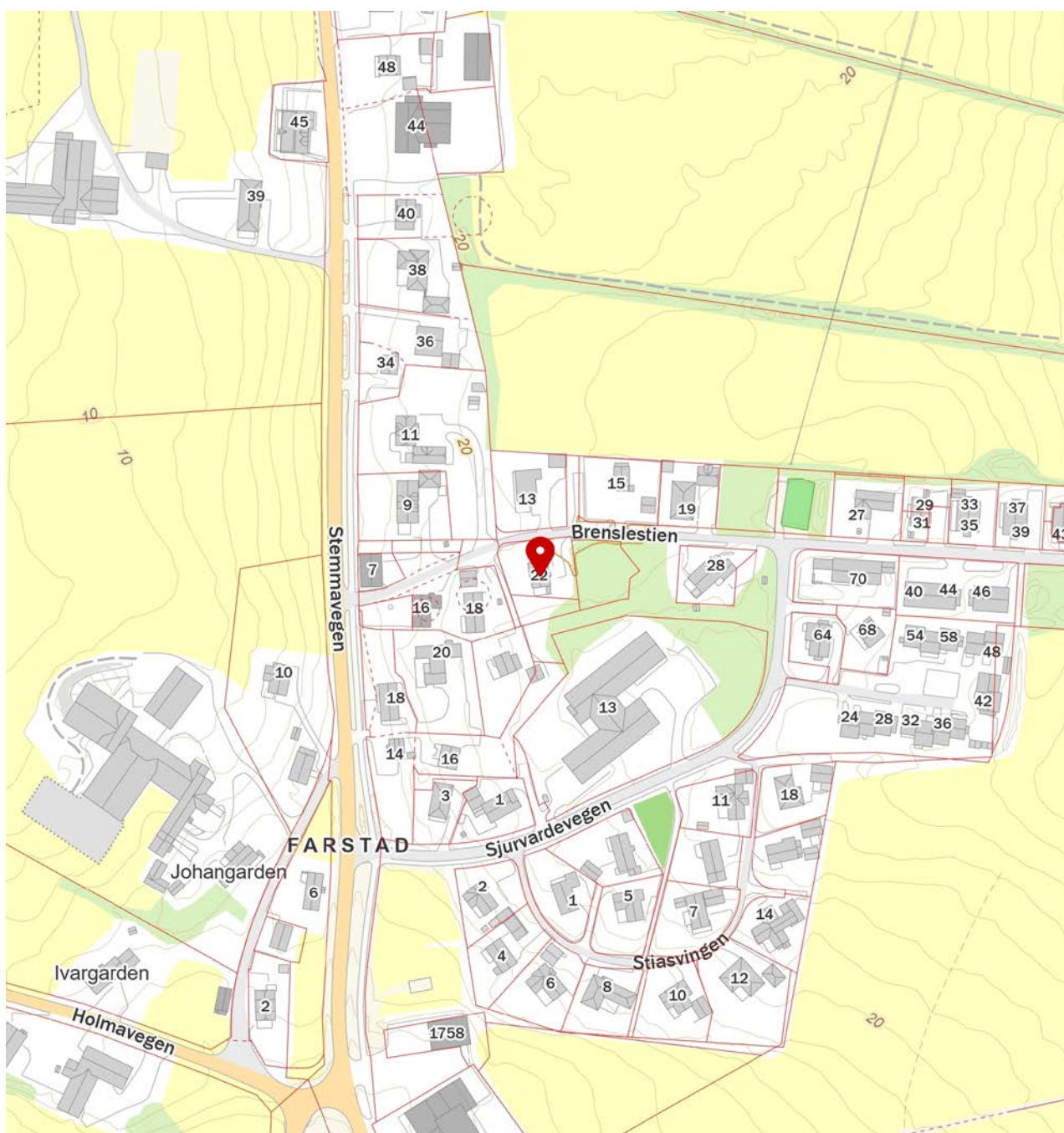
Coop Prix Farstad	4 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.4 km

Sport

🏀 Farstad ballbinge	3 min 🚶
Ballspill	0.3 km
🏀 Hustad leir - forskolen	20 min 🚶
Aktivitetshall	1.8 km
🥋 Hustadvika Taekwon-Do (Brynhallen)	3 min 🚗
🥋 Pro Gym Hustad	5 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 garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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.

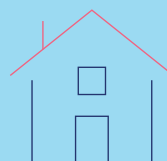
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0129/26

Adresse: Brenslestien 22, 6444 FARSTAD, gnr. 87, bnr. 182
og 222 i Hustadvika kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 12.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/