

Myrbostadvegen 76

ELNESVÅGEN

notar



Prisantydning Kr. 6 500 000,- Boligtype Frittliggende enebolig BRA-i/BRA Total 201/465 kvm
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Myrbostadvegen 76

**Elnesvågen-Dale-Velholdt, romslig enebolig m/
utleiemulighet, 5 sov og stort isolert
verkstedbygg med løftebukk og loft!**

Adresse	Myrbostadvegen 76 6440 ELNESVÅGEN
Prisantydning	Kr 6 500 000,-
Omkostninger	Kr 181 490,-
Totalpris	Kr 6 681 490,-
BRA-i/BRA Total	201/465 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1980
Soverom	5
Etasje	2

Notar Molde v/Frank Fylling har på vegne av kunde denne unike eiendommen for salg! Her får du et velholdt bolighus over to plan, romslig tomt, et stort verkstedbygg, løftebukk, og godt med parkeringsplass til biler og utstyr! Boligen er oppført i 1980, og har de siste 10 årene fått betydelige oppgraderinger. Sokkeletasjen er innredet med bl. annet stue, kjøkken, bad og 2 soverom, og hovedetasjen har 3 soverom, bad, stor stue/ kjøkken/allrom. Utgang til veranda med Vindex rekkverk. Bolighuset har intern garasje/bod mot vest. På tomten e det oppført en laftet uthus/ annek. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt – perfekt eiendom for den som vil bo landlig og sentralt samtidig, og har behov for masse verkstedplass til biler og utstyr! Til Elnesvågen sentrum og Haukås skole ca 1 km.

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	18
Nøkkelinformasjon	19
Vedlegg	32
Plantegning	33
Budgivning	93

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





Stue



Stue



Kjøkken



Spisestue



Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Bad



Bad



Soverom



Vaskerom



Stue



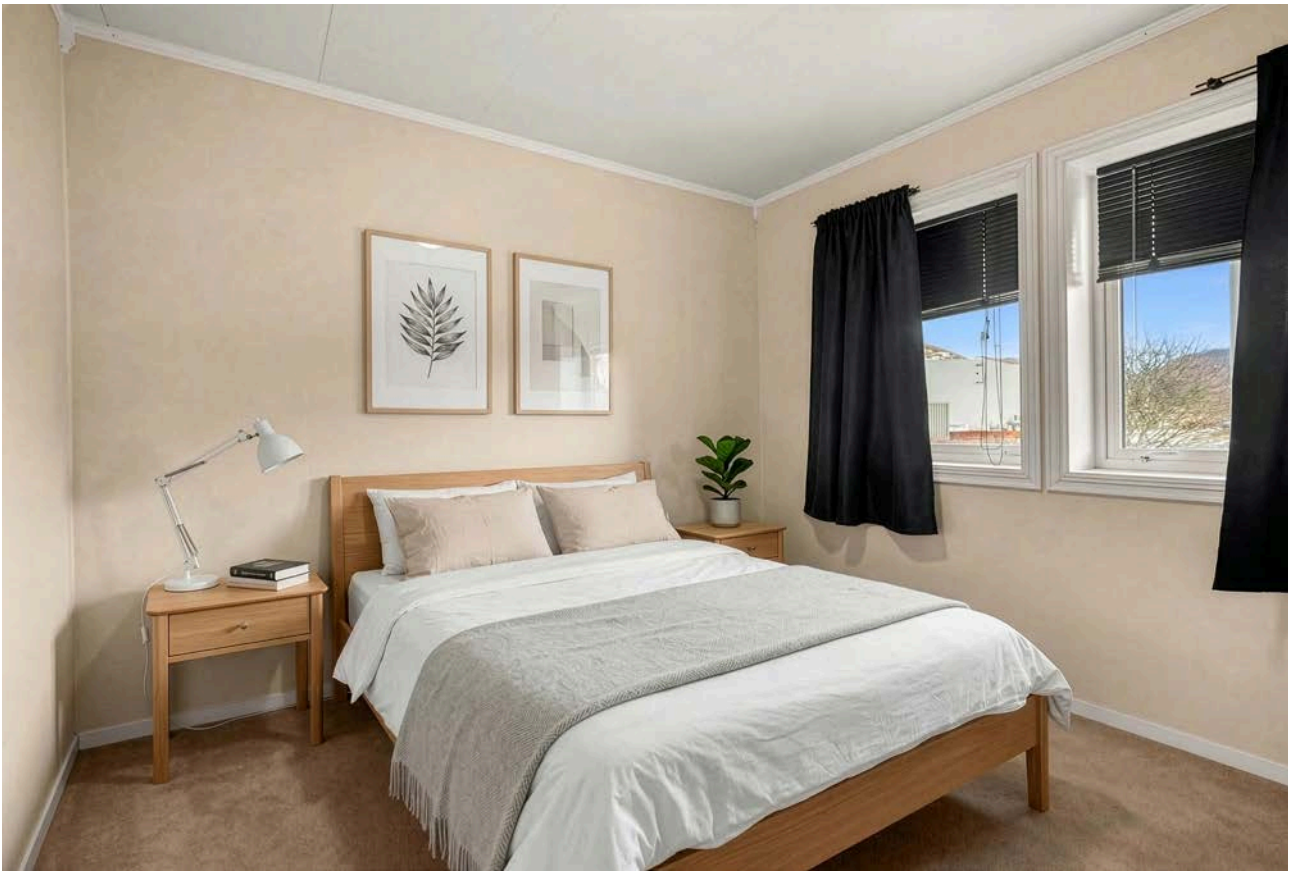
Stue



Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Veranda



Garasje



Redigert bilde- løsøre tatt bort



Garasje

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen ligger på Dale i Hustavika, ca 1 km øst for Elnesvågen sentrum

ADKOMST

Kjør mot Elnesvågen, ta av ned til XL-bygg på Dale, og hold til høyre. Du får boligen ned lengst mot sør.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Myrbostadvegen 76, 6440 ELNESVÅGEN

OPPDRAGSNUMMER

15-0034/26

SELGER

Kurt Eilif Dale

Agnes Margaret Dale

MATRIKSEL

Gårdsnummer 48, bruksnummer 42, , ideell andel 1/1.
i Hustadvika kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

E

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

TOMT

Eiet tomt på 983 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er pent opparbeidet med velstelte plenarealer, beplantede bed, hekk og dekorative prydbusker, noe som gir et innbydende og harmonisk uteområde. Gårdsplassen og parkeringsarealet er asfaltert og med belegningsstein, med plass til flere kjøretøy både utendørs og i garasjen.

TAKST

Eierskifterapport datert 31.01.2026. utført av Helge Roar Åndal.

BYGGEÅR

1980

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført med en tradisjonell byggemåte fra byggeåret, med en støpt betongplate på grunn i underetasjen.

Byggegrunnen består av stedlige løsmasser. Fundamenteringen er utført med stripe- og punktfundamenter av betong, etablert på komprimert singel.

Grunnmuren er av lettklinkerblokker, og fungerer som en bærende konstruksjon. Utvendig er grunnmuren forblendet med skifer og fasadeplater over terrenget, mens det under terrenget er synlig grunnmursplast.

Dreneringssystemet er fra byggeåret og består av PVC-drensrør i drenerende masser. Overvannsledninger er også av PVC. Det er separate systemer for taknedløp og drenering.

Ytterveggene er utført i en isolert bindingsverkskonstruksjon av tre med vindsperre, utlekting og utvendig, hovedsakelig stående bordkledning. Enkelte felt har liggende kledning. Deler av kledningen er skiftet i forbindelse med utskifting av vinduer.

Takkonstruksjonen er et valmtak med selvbærende takstoler i tre. Taket er tekket med metallplater, som Icopal Decra eller tilsvarende, fra 2013. Undertaket består av taktro og papp. Skorsteinen er bygget av lettklinker elementer.

Takrenner og nedløp er av brennlakkert aluminium eller lakkert stål, fra samme tidspunkt som taktekkingen.

Etasjeskillerne mellom etasjene er utført som et dobbelt trebjelkelag med undergulv og himlingskledning. Gulvet i underetasjen er en støpt plate på grunn med fuktsperre og isolasjon.

Boligen har vinduer med malte trekarmen og vinylkarmen med 2-lags glass, hvor en stor del er byttet ut. De øvrige vinduene er malte trevinduer fra byggeåret. Ytterdørene har også malte trekarmen og vinylkarmen med 2-lags glass, og en stor del er skiftet. Hovedytterdøren til leiligheten er av teak med sidefelt fra byggeåret.

Eiendommen har en altan og terrasse med utgang fra stue, kjøkken, vaskerom og soverom. Konstruksjonen er oppført med impregnerte bjelker, terrassebord og en bærende struktur av tresøyler, dragere og støpte punktfundamenter. Rekkverket er i PVC og malt tre. En trapp i malt tre fører fra terrenget til terrassen.

Eiendommen inkluderer en stor, frittstående garasje og et laftet uthus. Garasjen er fundamentert på betong med grunnmur av lettklinkerblokker, og har et glattet betonggulv med isolasjon og fuktsperre. Veggene er i bindingsverk med utvendig malt trekledning. Takkonstruksjonen er et saltak og pulttak med profilerte stålplater. Uthuset, som benyttes som lekehus, er et laftet bygg plassert direkte på grunnen, med torvtak og tegulv.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Drenering

Avvik: Dette medfører risiko for redusert funksjon og økt fuktbelastning mot grunnmur over tid.

- Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Avvik: Rekkverket har avvikende høyde og tilfredsstillende ikke gjeldende forskriftskrav. Forholdet medfører økt fare for fall og redusert personsikkerhet ved bruk av terrassen.

- Etasjeskillere

Avvik: Avviket kan over tid føre til økt knirk og lokale deformasjoner med redusert bruks- og bo komfort;

- Vaskerom 1. etasje - Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Løsningen avviker fra krav til vanntett utførelse gjeldende på oppføringstidspunktet og innebærer risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til redusert levetid.

- WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik: Eldre røranlegg har økt risiko for slitasje og skjulte lekkasjer når normal levetid nærmer seg utløp, med fare for fuktskader og behov for utskifting.

- Ventilasjon

Avvik: Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon med periodevis mekanisk avtrekk. Kjøkken ventilator er utført med kullfilter og omlufts løsning, noe som gir begrenset ventilasjons effekt. Dette kan medføre utilstrekkelig luft utskifting og økt risiko for fukt- og inneklimateproblematikk over tid.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Garasje - uthus

Avvik: Av sikkerhetsmessige hensyn bemerkes det at taket på garasjen ikke er utstyrt med snøfangere, noe som kan medføre risiko for snø- og isras.

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

Boligen ble kjøpt i 1980.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Comfort rørpartner

Beskrivelse: Kun faglærte

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

Ja

Beskrivelse: Brukt membran fra Isola

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: I elektro og Mifo

Beskrivelse: Hovedetasje og kjeller

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Det meste av elanlegg er nytt

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Blink Hus Dale Malo

Beskrivelse: Har brukt fagfolk

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

Ja

Beskrivelse: Leilighet i sokkel

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Huset ble bygget med sokkelleilighet som nybygg

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse: Målt i sokkel

21.1. Radonmåling

Ja

Beskrivelse: År: 2010, Verdi: 0

Kommentar: Selger bemerker at det er knirk og høydeforskjell på parkett på stue.

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:

2025:

- Bad/vaskerom i leilighet er oppusset i 2025
- Kjøkkeninnredning er levert fra IKEA i 2025, med standard skrog og moderne, glatte fronter.
- Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2021 og 2025
- Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2017/2025

2021:

- Bad i hoveddel er rehabilitert i 2021
- Toalettrom i underetasje er oppusset i 2021
- Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2021 og 2025

2017:

- Kjøkken og stue er ombygd og rehabilitert i 2017
- De fleste vinduer og ytterdører er byttet ut i perioden 2011-2017

2015:

- Altan er oppført i 2015

2014:

- Vaskerom er oppusset i 2014

2013:

- Taktekking med renner og nedløp er byttet i 2013

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Dale Bruk AS (plan-ID 08008). Dette er en bebyggelsesplan i henhold til reguleringsplan. Eiendommen er i planen regulert med et delareal på 1379 kvm til frittliggende småhusbebyggelse og et delareal på 3 kvm til forretning/industri.. 15.02.2010

Følger Kommuneplanens arealdel 2015-2027, ikrafttredelse 15.12.2014. 1383 kvm er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende.

Det pågår planarbeid for Kommuneplanens arealdel Hustadvika kommune 2025-2037 (plan-ID 202212), som har status som planforslag.

Det er ikke registrert godkjente, men ikke igangsatte prosjekter på naboeiendommer eller i nærområdet.

Eiendommen omfattes av hensynssone for videreføring av reguleringsplan (rp08008) i kommuneplanen. I tillegg ligger eiendommen innenfor sikringsone for nedslagsfelt rundt drikkevann (H110 Myrbostad).

OPPVARMING

Boligen har elektrisk oppvarming. Oppvarmingen skjer via vedovn, luft-til-luft varmepumper, elektrisk gulvvarme og panelovner. Elektrisk gulvvarme er installert i flere rom, inkludert bad, gang og stue/kjøkken i både hoveddelen og sokkelleiligheten.

PARKERINGSFORHOLD

Boligen har gode parkeringsmuligheter. Gårdsplassen og parkeringsarealet er asfaltert og belagt med belegningsstein, med plass til flere kjøretøy utendørs. I tillegg finnes det en frittstående garasje med plass til tre biler, samt verksted, lakkingsrom og lagerrom. Garasjen har totalt seks leddheiseporter, hvorav tre er utstyrt med elektrisk portåpner.

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 UMLEIE

Utleie av hybel, som en del av hovedboligen, forutsetter at rommet er godkjent av kommunen til varig opphold. De som kan ha interesse av å leie ut, oppfordres til å undersøke hvilke formelle og bygningsmessige krav som må oppfylles for å få godkjenning, dersom ikke rommet fremgår av bygningstegninger som rom for varig opphold. Slike opplysninger kan normalt skaffes ved henvendelse til kommunen.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hustadviken kommune opplyser om at det ikke foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i deres arkiver.

Dette med videre begrunnelser:

- 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.

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

I sokkeletasjen er tidligere sport omgjort til vaskerom. Tidligere kjøkken, matbod og klesbod er omgjort til soverom og bod. Tidligere matbod, gang og sport er omgjort til gang og wc. Videre er det også bygget tilbygg med garasje som ikke fremkommer av godkjente tegninger.

I hovedetasjen er vindfang og gang omgjort til entre. Samt er det oppført tilbygg for større stue.

Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.

Omgjøring av hoveddel til hoveddel er ikke pr definisjon søknadspiktig, da begge rom ansees som å være primærrom. Derimot er romstrukturene omgjort og det stilles visse krav til rom som er tiltenkt varig opphold, der i blant rømningsvei og lysinnslipp. Kjøper gjøres derfor oppmerksom på at disse endringene ikke er omsøkt.

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

Videre har ikke meglerforetaket mottatt tegninger fra kommunen for fasade eller garasje. Meglerforetaket har dermed ikke mulighet til å kontrollere om det er foretatt endringer som skulle vært omsøkt. Fasadeendringer er søknadspiktig.

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

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

INNHold

Sokkel utleiedel: Stue/kjøkken, vindfang, gang, bad/vaskerom og bod og 2 soverom.

Sokkel hoveddel: Trappegang og wc-rom og bod.

1. etasje: Stue/kjøkken, vaskerom, entre, gang og bad og 3 soverom.

Garasje og lekehus.

STANDARD

Kjøkken u-etasje

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra IKEA fra 2025 med glatte fronter og benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskkum. Hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn og induksjon platetopp er integrert, og det er et frittstående kjøleskap. Det er ventilator over stekesone med kullfilterløsning. Komfyrvakt og lekkasjesikring er installert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken 1. etasje

Åpen kjøkkenløsning med barløsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra JKE fra 2017 med fronter i tre og benkeplater i kompositt med nedfelt oppvask-/skyllekum. Hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap og induksjon platetopp er integrert. Det er montert takhengt ventilator over stekesone. Komfyrvakt og lekkasjesikring er installert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad/vaskerom u-etasje

Rommet har baderomspanel på vegger og MDF-paneler i himling. Gulvet har vinylbelegg med innstøpte elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med vegghengt klosett med innebygd susterne og har mekanisk avtrekk. Tettesjiktet er fra ca. 2014.

Vaskerom 1. etasje

Vaskerom med malte MDF panelplater på vegger og MDF paneler i himling. Gulvet har vinylbelegg. Tettesjiktet er fra ca. 2014.

Bad 1. etasje

Badet har baderomspanel på vegger og MDF-paneler i himling. Gulvet er belagt med keramiske fliser og har innstøpte elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med frittstående klosett og en slukrenne i rustfritt stål. Det

er mekanisk avtrekk. Tettesjiktet er fra ca. 2021.

Toalettrom

Toalettrom med malt panel på vegger, MDF-paneler i himling og laminatgulv. Rommet er utstyrt med servant, frittstående klosett og panelovn.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Boligens vannledninger er hovedsakelig utført i kobberør fra ca. 1980, stedvis med plastkappe. Det forekommer også enkelte strekk med plastrør/PVC. Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
- Avløpsrør: Avløpsrør er av PVC materiale fra ca. 1980. Sluk er utført i PVC og rustfritt stål.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger, himling og vinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken i 1. etasje, bad og bad/vaskerom. Kjøkkenet i underetasjen er utstyrt med ventilator med kullfilter og omluftsløsning.
- Varmtvannstank: Boligen har separate varmtvannsbereidere på ca. 200 liter hver, fra ca. 2009 og 2023. Berederne er av rustfritt stål og er plassert i en ekstern bod i underetasjen.
- Varmesentraler: Boligen er utstyrt med separate luft-til-luft-varmepumper fra ca. 2021 og 2025. Inneledningene er plassert i stue/kjøkken.

AREALER

BRA - i: 201 m²

BRA - e: 264 m²

BRA totalt: 465 m²

TBA: 55 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 64 22 m² Stue/kjøkken, vindfang, gang, bad/vaskerom og bod og 2 soverom Trappegang og wc-rom og bod

BRA-e: 17 m² Garasjerom

1. etasje

BRA-i: 115 m² Stue/kjøkken, vaskerom, entre, gang og bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

55 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 172 m²

2. etasje

BRA-e: 66 m²

LEKEHUS

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Bolig

Arealmålingen er utført med laser. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er

måleverdige. Dette betyr at rommet kan ære i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunal bygningsmyndighet for den aktuelle bruken, uten at dette vil ha betydning for takstmannens valg. Vurdert som S-rom:

- Garasjerom og bod i underetasje hoveddel, oppmålt til 22 kvm til sammen.
- Bod i underetasje leilighet, oppmålt til 5 kvm.
- Frittstående garasje.

BRA-e

- Garasjerom i underetasje hoveddel, oppmålt til 17 kvm.
- Frittstående garasje.
- Frittstående leke hus.

TBA BESKRIVELSE

1. etasje:

Altan med utgang fra stue vendt mot sør/vest er oppmålt til 45 kvm.

Veranda mot sør med utgang fra hoved soverom er oppmålt til 10 kvm.

Garasjebygget er inndelt i seks rom, med følgende arealer:

1. etasje:

- Garasjerom, 63 kvm.
- Verksted, 65 kvm.
- Lakk rom/garasje, 20 kvm.
- Lagerrom kaldt, 24 kvm.

Loft etasje:

- Innredet loft rom over garasjerom, 24 kvm.
- Innredet loft rom over verksted, 42 kvm.

Romhøyde (kun stikkprøver):

I underetasjen er det målt høyder på ca. 2350mm til 2370mm.

I 1. etasje er det målt høyder fra ca. 2350 til 2390mm. Stue del har skrå himling som er over 2400mm.

Nivåforskjeller på gulv forekommer i alle etasjer.

Krypeloft over 1. etasje er ikke målbart areal på grunn av lav romhøyde.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 20 125,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Inkluderer avløp, feiing, renovasjon og vann.

EIENDOMSSKATT

Kr 11 724,- pr 2025

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 986 751,- 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. 6 500 000,- (Prisantydning)

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

kr. 162 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 181 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 6 681 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1579/48/42:

05.11.1980 - Dokumentnr: 10483 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1579 Gnr:48 Bnr:20

01.01.2020 - Dokumentnr: 52809 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1548 Gnr:48 Bnr:42

23.03.2026 - Dokumentnr: 324749 - Arealoverføring

Areal overført fra: Knr:1579 Gnr:48 Bnr:20

Vederlag: NOK 100 000

Omsetningstype: Annet

22.12.2025 - Dokumentnr: 1562661 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1579 Gnr:48 Bnr:20

Rettighet hefter i: Knr:1579 Gnr:48 Bnr:226

Rettighet hefter i: Knr:1579 Gnr:48 Bnr:230

Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNBOKSDATO

26.03.2026

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 budgivning.

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

01.04.2026

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

Prosentprovisjon med 1% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgsgaranti	kr. 5 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 24 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 900,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 1 500,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

Forsikringen er meglet fram av 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 bygningsesakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

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 nettanonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

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

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

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

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

MYRBOSTADVEGEN 76

Plantegning dagens innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Kommunale opplysninger
Grunnkart
Matrikkelrapport
Kartutsnitt m/situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Reguleringsbestemmelser
Energiattest

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0034/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Agnes Margaret Dale	Kurt Eilif Dale
Gateadresse	
Myrbostadvegen 76	
Poststed	Postnr
ELNESVÅGEN	6440
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1980
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	45
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	969836

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

Initialer selger: AMD, KED

1

Document reference: 15-0034/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 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
- 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Har brukt fagfolk
Arbeid utført av	Blink Hus Dale Malo

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

Nei Ja

Beskrivelse	Leilighet i sokkel
-------------	--------------------

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse	Huset ble bygget med sokkelleilighet som nybygg
-------------	---

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse	Målt i sokkel
-------------	---------------

21.1 Radonmåling

Ar	2010
----	------

Verdi	0
-------	---

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

Tilleggskommentar

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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 eiendomsmeglere 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.

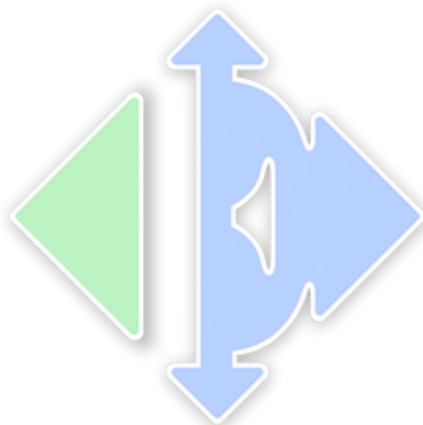
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Agnes Margaret Dale	3433722d2d379829ea26 014fc2735600bda49e35	23.03.2026 09:34:08 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kurt Eilif Dale	32ddd87f7c2a4436bf2a9 6b127a14f819ca058ef	24.03.2026 19:56:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0034/26

- 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>

Enebolig med sokkelleilighet i Elnesvågen
Myrbostadvegen 76
6440 Elnesvågen



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
24	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Helge Roar Åndal
Dato: 31.01.2026

Granvegen 17
Malmefjorden 6445
90798111
helge.roar.andal@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:48, Bnr: 42
Hjemmelshaver:	Agnes Margaret og Kurt Eilif Dale
Tomt:	982 (eiet) m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig med privat avkjøring
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Kommuneplan, regulert område.
Offentl. avg. pr. år:	Kr. 31 555,- (årlig)
Forsikringsforhold:	Fremtind Forsikring AS
Ligningsverdi:	Ingen informasjon forelagt
Byggeår:	1980
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	31.01.2026
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble kontrollert i dagslys. Det var god tilkomst til de fleste vurderte bygningsdeler. Tak og skorstein over tak ble ikke inspisert på grunn av manglende tilfredsstillende sikkerhet ved adkomst. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen, og vurderinger er derfor gjort ut fra det som var visuelt tilgjengelig på befaringsstidspunktet.
Oppdragsgiver:	Kurt Eilif Dale
Tilstede under befaringen:	Kurt E Dale og Helge R Åndal, takstmann i Hustadvika Takst AS
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:**TOMTEFORHOLD**

Bebyggelse og eiendomsforhold

På eiendommen er det oppført en enebolig på 2 plan, en frittstående garasje og lekestue.

Tomt og beliggenhet

Eiendommen ligger på Dale i Elnesvågen, med svært gode solforhold og åpen utsikt mot Jendemsfjellet. Tomten er pent opparbeidet med velstelte plenarealer, beplantede bed, hekk og dekorative prydbusker, noe som gir et innbydende og harmonisk uteområde.

Adkomst og parkering

Boligeiendommen har adkomst via asfaltert vei. Gårdsplassen og parkeringsarealet er asfaltert og med belegningsstein, med plass til flere kjøretøy både utendørs og i garasjen.

Byggegrunn

Byggegrunn er ifølge eier av stedlige løsmasser. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser.

Drenering og fuksikring

Overvanns ledningen er ifølge eier av PVC og lagt i drenerende masser. Ledningen er fra byggeår. Det er synlig grunnmursplast. Dreneringen lar seg ikke inspisere og vurderes derfor kun ut fra alder og synlige forhold.

Fundamenter og grunnmur

Ifølge eier består konstruksjonen av stripe fundamenter i betong og grunnmur av lettklinkerblokker. Fundamentene ligger skjult i grunnen og kan derfor ikke inspiseres, og vurderes kun ut fra alder og synlige forhold.

Terrengforhold

Eiendommen ligger i noe skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen har avløpsrør og vannledning av plast (PEL) og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger fra byggeår.

OM BYGGEMETODEN:**ENEBOLIG MED SOKKELLEILIGHET**

Boligen er oppført som en enebolig med tradisjonell byggemåte fra byggeåret. Den har støpt betongplate på grunn i underetasje. Fundament er av betong, og grunnmur er av lettklinkerblokker (Leca). Ytterveggene er utført i bindingsverk av tre med utvendig bordkledning, hovedsakelig stående.

Takkonstruksjonen er et valmtak oppført med selvberende takstoler i tre, og taktekkning av metall. Vinduer består av noen originale trevinduer fra byggeåret med 2-lags glass, samt en god del nyere trevinduer og vinyl vinder.

Våtrommene og kjøkken er enten oppusset eller rehabilitert. Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon. Oppvarming skjer via vedovn, luft-til-luft varmepumper, elektrisk gulvvarme og panelovner.

Standard vurderes som noe over normal sett i lys av alder.

UTVENDIG

Takkonstruksjon og tekking:

Boligen har valmtak med fabrikk bygde takstoler i tre, undertaket består av taktro og papp som er underlag for luftede lekter for metallplater. Tilstanden på eventuell tekking over papp er ukjent, da dette ikke er synlig for kontroll. Tilkoms til krype loft via lofts luke i gang med nedfellbar stige.

Taket er tekket med metallplater som Icopal Decra eller tilvarende fra 2013. Renner og nedløp er i metall fra samme tidspunkt som taktekkningen. Nedløp er ført ned i rør i grunnen, videre føring er ukjent. Skorsteinen er av lettklinker elementer.

Veggkonstruksjon og fasade:

Boligen har bindingsverkvegger med stående tømmermannskledning, og liggende kledning på enkelte felt. Kledningen er i hovedsak fra byggeåret, men noe ble skiftet i forbindelse med utskifting av vinduer i 2011 - 2017.

Vinduer:

Boligen har vinduer med malte trekarmner og vinylkarmner med 2-lags glass. En stor del av vinduene er byttet ut. Øvrige vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret.

Ytterdører:

Boligen har ytterdører med malte trekarmner og vinylkarmner med 2-lags glass. En stor del av dørene er byttet ut. Ytterdør til leilighet er av teak med sidefelt er fra byggeår.

INNVENDIG

Innvendige overflater:

Gulv består av parkett, teppe, laminat, betong og belegg. Vegger har tapet, trepanel og malte plater. Himlinger har fabrikkmalte MDF paneler, tak-ess plater og panel.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

Støpt betonggulv på grunn i alle rom i underetasje, isolasjon og diffusjonssperre er etablert i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:

Element pipe i lettklinker Stein med antatt keramisk innvendig røykrør. Ildsted som peisovn montert i stue. Sotluke er lokalisert i bod underetasje.

Rom under terreng:

Underetasje under bakkenivå har en ut-lektet konstruksjon på innside av grunnmur, overflater er en kombinasjon med bygningsplater og panel. Den fremstår som tørr uten tegn til fuktproblemer.

Kontroll: Fuktmålinger i konstruksjoner er foretatt med Protimeter MMS3 uten å finne fuktverdier over det anbefalte verdier.

VÅTROM

Bad 1. etasje:

Ifølge eier er våtrommet rehabilitert i år 2021, arbeidene er utført av eier som selv har dokumentert relevant fagkompetanse. Rommet har overflater bestående av baderomspanel på vegger, himling med fabrikk behandlede MDF paneler og keramiske fliser på gulv.

Kontroll: Hulltaking er utført i tilstøtende vegg fra soverom. Fuktmålinger i våtsone er foretatt med Protimeter MMS3 uten funn av fukt.

Vaskerom 1. etasje:

Ifølge eier er våtrommet oppusset i år 2014, arbeidene er utført av eier som selv har relevant fagkompetanse. Rommet har overflater bestående av malte MDF panelplater på vegger, himling med fabrikk behandlede MDF paneler og gulv med belegg.

Kontroll: Hulltaking er utført i himling fra underetasje. Fuktmålinger i våtsone er foretatt med Protimeter MMS3 uten funn av fukt.

Bad/vaskerom underetasje:

Ifølge eier er våtrommet oppusset i år 2014, arbeidene er utført av eier som selv har relevant fagkompetanse. Rommet har overflater bestående av baderomspanel på vegger, himling med fabrikk behandlede MDF paneler og vinyl belegg på gulv.

Kontroll: Hulltaking er utført via inspeksjonsluke i utlektet vegg mot terreng. Fuktmålinger i våtsone er foretatt med Protimeter MMS3 uten funn av fukt.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
REFERANSENIVÅ**

Boligen er oppført i henhold til referansenivå fra bygningsloven av 1965 med påfølgende teknisk forskrift og dennes veiledninger. Eventuelle påbygg, ombygginger og forandringer har referansenivå i henhold til når dette er utført.

EGENSKAPER

Det legges til grunn at bygningen er oppført i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og alminnelig byggeskikk på oppføringstidspunktet.

SAMMENDRAG

Boligen fremstår generelt med god standard, funksjonell planløsning og vedlikeholds intervaller i tråd med referansenivået.

Eldre bygningsmasse har normalt behov for jevnlig vedlikehold, og det må påregnes både løpende vedlikehold og fremtidige oppgraderinger. Enkelte bygningsdeler kan få kortere levetid enn forventet dersom vedlikehold og nødvendige tiltak ikke gjennomføres regelmessig. Disse forholdene forsterkes med alderen på bygningsmassen og avhenger av vedlikeholds intervallene.

Dokumentasjon på utførte våtromsarbeider foreligger som bilder tatt av eier/utførende. Se for øvrig detaljer under de respektive postene i takstrappporten og eiers egenerklæring.

ANNET:

- Rapporten omtaler ikke små sår og riper i overflater, da generell bruksslitasje må regnes med. Større avvik vil være nevnt under de respektive poster. Eventuelle avvik i forhold til plan og bygningsloven, godkjente tegninger, bruksendringer, skjulte konstruksjons svikt eller forsikringsforhold er ikke vurdert her, heller ikke reguleringsbestemmelser i området.

- Vurderingen er basert på forutsetningen om at alle produkter og løsninger benyttet i boligen er godkjent i henhold til gjeldende forskriftskrav og preaksepterte løsninger. Dersom befaringen er gjennomført på vinterstid og snøforhold har begrenset vurderingen, er ikke fallforhold for terreng og bygningsmasse vurdert.

- Det tas forbehold om at selger opplyser om relevante forhold knyttet til skjulte konstruksjoner, kryperom osv.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER**

Statens Kartverk: Grunnbokutskrift datert 10.02.2026, gjennomgått 10.02.2026.
PropCloud: Offentlig nettbasert informasjon om eiendom, gjennomgått 10.02.2026.
Söderbergs & Partners: Egenerklærings skjema datert 24.03.2026, gjennomgått 25.03.2026.

KOMMUNAL INFORMASJON datert 13 - 18.03.2026 (Gjennomgått 18.03.2026)

Grunnkart av eiendommen

Oversiktskart for eiendom 1579 - 48/42//

Ortofotoreport for eiendom 1579 - 48/42//

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

Kommunale gebyrer 2026 inneholder: Vann, avløp, feiing, renovasjon og E-skatt. (Kr. 31 555 årlig)

Eiendomsrapport (matrikkelen) 1579 - 48/42//

Eiendomskart for eiendom 1579 - 48/42//

Ledningskart for eiendom 1579 - 48/42//

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

Vegstatuskart for eiendom 1579 - 48/42//

Reguleringsplankart for området.

Kommuneplankart for området.

Planopplysninger:

- kommuneplaner

- kommuneplaner under arbeid

- reguleringsplaner

Reguleringsplanforslag for området

Kulturminnerapport for eiendom 1579 - 48/42//

Situasjonsplan datert 31.05.1979

Bygningstegninger datert 13.06.1979

Byggetillatelse av enebolig datert 28.06.1979

Bygningstegninger datert 01.03.2002

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse: foreligger ikke.

Naboeiendom/nærområde: Det er ellers ikke registrert sak med godkjente, men ikke igangsatte prosjekt på naboeiendom og nærområdet for eiendommen.

Bruksendring av sokkel leilighet fra utleie til eget bruk datert 11.03.2002

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**1. ETASJE****Stue/kjøkken:**

Rommet har overflater bestående av malt tapet på vegger, himling med fabrikk behandlede MDF paneler og laminat gulv.

Vaskerom:

Rommet har overflater bestående av malte MDF panelplater på vegger, himling med fabrikk behandlede MDF paneler og gulv med belegg.

Entre:

Rommet har overflater bestående av malt tapet på vegger, himling med fabrikk behandlede MDF paneler og laminat gulv.

Gang:

Rommet har overflater bestående av malt tapet på vegger, himling med fabrikk behandlede MDF paneler og laminat gulv.

Bad:

Rommet har overflater bestående av baderomspanel på vegger, himling med fabrikk behandlede MDF paneler og keramiske fliser på gulv.

Soverom 1:

Rommet har overflater bestående av tapet på vegger, himling med tak-ess plater og parkett på gulv.

Soverom 2:

Rommet har overflater bestående av tapet på vegger, himling med tak-ess plater og parkett på gulv.

Soverom 3:

Rommet har overflater bestående av tapet på vegger, himling med tak-ess plater og parkett på gulv.

UNDERETASJE HOVEDDEL**Trappegang:**

Rommet har overflater bestående av malt panel på vegger, himling med malt panel og laminat på gulv.

Wc-rom:

Rommet har overflater bestående av malt panel på vegger, himling med fabrikk behandlede MDF paneler og laminat gulv.

Bod:

Rommet har overflater bestående av tapet på vegger, himling med tak-ess og laminat gulv.

Garasjerom:

Rommet har overflater bestående av ubehandlet/malt murpuss og bygningsplater på vegger, himling med panel og gulvet har malte bygningsplater/betong.

UNDERETASJE LEILIGHET**Stue/kjøkken:**

Rommet har overflater bestående av malt tapet på vegger, himling med tak-ess og laminat gulv. Rommet har en åpen løsning mellom stue og kjøkken.

Vindfang:

Rommet har overflater bestående av malt tapet på vegger, himling med tak-ess og laminat gulv.

Gang:

Rommet har overflater bestående av malt tapet på vegger, himling med tak-ess og laminat gulv.

Bad/Vaskerom:

Rommet har overflater bestående av baderomspanel på vegger, himling med fabrikk behandlede MDF paneler og vinyl belegg på gulv.

Bod:

Rommet har overflater bestående av malt tapet og plater på vegger, himling med tak-ess og på gulv er det belegg.

Soverom 1:

Rommet har overflater bestående av tapet på vegger, himling med tak-ess og på gulv er det teppe.

Soverom 2:

Rommet har overflater bestående av tapet på vegger, himling med tak-ess og parkett på gulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med rapporten er å utarbeide en tilstandsrapport i henhold til NS3600 som grunnlag ved salg av eiendommen. Rapporten skal gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet, slik at både selger og potensielle kjøpere får et tydelig og forutsigbart beslutningsgrunnlag.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Bygnings historikk og oppgraderinger, informasjon fra eier:

De fleste vinduer og ytterdører er byttet ut i perioden 2011-2017

Taktekking med renner og nedløp er byttet i 2013

Vaskerom er oppusset i 2014

Altan er oppført i 2015

Kjøkken og stue er ombygd og rehabilitert i 2017

Bad i hoveddel er rehabilitert i 2021

Toalettrom i underetasje er oppusset i 2021

Bad/vaskerom i leilighet er oppusset i 2025

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje leilighet	64			
Underetasje hoveddel	22	17		
1. etasje	115			55
SUM BYGNING	201	17		55
SUM BRA	218			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		172		
Loft etasje		66		
SUM BYGNING		238		
SUM BRA	238			

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Leke hus		9		
SUM BYGNING		9		
SUM BRA	9			

BRA-i:

1. etasje:
Stue/kjøkken, Vaskerom, Entre, Gang, Bad og 3 soverom

Underetasje hoveddel:
Trappegang, Wc-rom og Bod

Underetasje leilighet:
Stue/kjøkken, Vindfang, Gang, Bad/Vaskerom, Bod og 2 soverom

BRA-e:

Underetasje hoveddel:
Garasjerom

Frittstående garasje
Frittstående uthus

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Dette betyr at rommet kan ære i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunal bygningsmyndighet for den aktuelle bruken, uten at dette vil ha betydning for takstmannens valg.

Vurdert som S-rom:

- Garasjerom og bod i underetasje hoveddel, oppmålt til 22 kvm til sammen.
- Bod i underetasje leilighet, oppmålt til 5 kvm.
- Frittstående garasje.

BRA-e

- Garasjerom i underetasje hoveddel, oppmålt til 17 kvm.
- Frittstående garasje.
- Frittstående leke hus.

TBA BESKRIVELSE

1. etasje:

Altan med utgang fra stue vendt mot sør/vest er oppmålt til 45 kvm.
Veranda mot sør med utgang fra hoved soverom er oppmålt til 10 kvm.

Garasjebygget er inndelt i seks rom, med følgende arealer:

1. etasje:

- Garasjerom, 63 kvm.
- Verksted, 65 kvm.
- Lakk rom/garasje, 20 kvm.
- Lagerrom kaldt, 24 kvm.

Loft etasje:

- Innredet loft rom over garasjerom, 24 kvm.
- Innredet loft rom over verksted, 42 kvm.

Romhøyde (kun stikkprøver):

I underetasjen er det målt høyder på ca. 2350mm til 2370mm.

I 1. etasje er det målt høyder fra ca. 2350 til 2390mm. Stue del har skrå himling som er over 2400mm.

Nivåforskjeller på gulv forekommer i alle etasjer.

Krypeloft over 1. etasje er ikke målbart areal på grunn av lav romhøyde.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**1. ETASJE****Stue/kjøkken:**

Rommet har en åpen løsning mellom stue og kjøkken, med utgang til altan. Det er installert elektrisk gulvvarme og innfelte downlights i himlingen.

Stuedelen er utstyrt med ildsted i form av peisovn samt luft til luft varmepumpe. Kjøkken delen har innredning med moderne barløsning, integrerte hvitevarer og ventilator over kokesone.

Vaskerom:

Det er direkte adkomst fra rommet til altan. Rommet er videre utstyrt med innredning, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Entre:

Rommet er utstyrt med skyvedørsgarderobe, sikringsskap, tablå for alarm og elektrisk gulvvarme.

Gang:

Rommet er utstyrt med lofts luke og elektrisk gulvvarme.

Bad:

Rommet er utstyrt med servantskap med heldekkende servant med tilhørende armatur, dusj hjørne med tilhørende dusj garnityr, frittstående klosett og elektrisk varme i gulv.

Soverom 1:

Rommet har utgang til veranda og er utstyrt med skyvedørsgarderobe.

Soverom 2:

Rommet er utstyrt med skyvedørsgarderobe.

Soverom 3:

Rommet er utstyrt med garderobe.

UNDERETASJE HOVEDDEL**Trappegang:**

Rommet har utgang til hage/terreng, trapp til 1. etasje og er utstyrt med sentralstøvsuger hovedenhet.

Wc-rom:

Rommet er utstyrt med servant med tilhørende armatur, frittstående klosett og panelovn.

Garasjerom:

Rommet er utstyrt med 2 stk varmtvannsberedere.

UNDERETASJE LEILIGHET**Stue/kjøkken:**

I rommet er det er installert elektrisk gulvvarme og luft til luft varmepumpe. Kjøkken delen har innredning med integrerte hvitevarer og ventilator over kokesone.

Gang:

Rommet er utstyrt med sikringsskap.

Bad/Vaskerom:

Rommet er utstyrt med servantskap med laminat benkeplate, overliggende servant med tilhørende armatur, dusj hjørne med tilhørende dusj garnityr, vegghengt klosett, opplegg for vaskemaskin og elektrisk varme i gulv.

Bod:

Rommet er utstyrt med sotluke og noe innredning.

Soverom 1:

Rommet er utstyrt med garderobeskap.

Soverom 2:

Rommet er utstyrt med gulvvarme.

ANDRE MERKNADER:

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen er utstyrt med moderne løsninger i henhold til gjeldende forskriftskrav fra oppføringstidspunktet.

- Vann og avløp: Trykksatt ledningsnett i kobber. Avløpsledninger og sluker i plast fra byggeår, inkludert ledningsnett i grunnen.
- Stoppekran: Innvendig hovedstoppekran, plassert i bod i lag med beredere.
- Varmtvann: 2 x ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i bod.
- Utvendig: Vannutkaster montert på yttervegg.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken ventilator. Ellers er boligen basert på naturlig avtrekk via ventiler i vegger og i vinduer.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
- Brannsikkerhet: Brannalarm sentral levert av Sector Alarm er plassert i vindfang i 1. etasje. Det er installert sensorer i begge boenhetene, og disse er koblet til sentralen.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Helge Roar Åndal

Byggmester

Takstmester verdi taksering og tilstandsanalyse i forbindelse med omsetning av bolig.

Takstmester skade

Våtrom sertifikat A-B

Energirådgiver

26/03/2026
Helge Roar Åndal
Helge Roar Åndal

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Boligen er ifølge eier fundamentert med stripe og punkt fundamenter av betong, etablert på komprimert singel pute. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker og fungerer som bærende konstruksjon for hovedbygget. Utvendig er grunnmuren forblendet med skifer og fasadeplater over terreng, mens det under terreng er synlig grunnmursplast. Innvendig er grunnmuren i hovedsak utlektet, isolert og plateslått.

Merknader: Det er registrert grunnmursplast uten topplist enkelte steder, noe som kan føre til fukt mot grunnmuren. Det anbefales å montere topplister for å sikre korrekt avslutning og redusere risiko for fuktpåvirkning.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

TERRENG

Boligen er plassert i svakt hellende terreng, og det er observert noe fall i terrenget mot grunnmuren på nordsiden. Dette kan medføre redusert naturlig avrenning og økt risiko for vannansamling inntil grunnmuren.

DRENERING

Ifølge eier er dreneringssystemet fra byggeår. Systemet består av PVC-drensrør omgitt av drenerende masser. Det er separate avløpssystemer for taknedløp og drenering, som føres via sandfangkum og videre til åpen kanal sør for eiendommen.

Merknader: Dreneringen har ingen symptomer på svikt i funksjonen, men vurderes etter alder og antatt kort gjenværende brukstid.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Boligen har en isolert bindingsverkskonstruksjon med vindspærre, utlekting og utvendig stående bordkledning. Deler av kledningen er skiftet i forbindelse med utskifting av vinduer og andre arbeider. Øvrige deler av kledningen er ifølge eier fra byggeåret.

Merknader: Det er ikke etablert musesperre bak kledningen. Dette var imidlertid ikke et krav etter byggereglene som gjaldt på oppføringstidspunktet.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

VINDUER

I stue er det skiftet vinduer med malte trekarmer/vinyl og 2-lags glass, produsert i 2017 ifølge eier.

I kjøkken er det skiftet vinduer med malte trekarmer og 2-lags glass, fra ca. 1990 ifølge eier.

I stue/kjøkken i leilighet er det skiftet vinduer med vinyl karmer og 2-lags glass, produsert i 2009 ifølge eier.

I soverom 3 er det skiftet vindu med vinyl karmer og 2-lags glass, produsert i 2009 ifølge eier

I soverom 2 i leilighet er det skiftet vindu med vinyl karmer og 2-lags glass, produsert i ca. 2017 ifølge eier

I soverom 1 i leilighet er det skiftet vindu med vinyl karmer og 2-lags glass, produsert i ca. 2000 ifølge eier.

Øvrige vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret.

YTTERDØRER

I Vaskerom er det skiftet balkongdør med vinyl karmer og 2 lags glass fra 2014 ifølge eier.

I underetasje hoveddel er det skiftet balkongdør med malte trekarmer fra 2015 ifølge eier.

I stue er det skiftet balkongdør med vinyl karmer og 2 lags glass fra 2017 ifølge eier.

Hoved ytterdør til 1.etasje er med malte trekarmer, malt dør med 2 lags glassfelt fra 2017 ifølge eier.

Hoved ytterdør til leilighet er av teak med sidefelt er fra byggeår.

Merknader: Alle enhetene har normal slitasje i henhold til alder, men de eldste enhetene har forventet redusert isolasjonsevne og økt risiko for punktering over tid. Det er ikke registrert umiddelbare skader, men alder tilsier at utskifting kan bli nødvendig på sikt. Enhetene vurderes som TG2 grunnet alder og kort gjenværende brukstid.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen er et valmtak oppført med selvbærende takstoler i tre, takteking er metallplater.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2013

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med pressformede stålplater med glatt, beskyttende overflate. Undertaket består av taktro med papp, og tekkingen er montert på luftede lekter.

Takkonstruksjon, takteking og skorstein er kun besiktiget fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt nærmere inspeksjon. Det ble ikke observert synlige skader, men skjulte forhold kan ikke utelukkes. Videre undersøkelse kan utføres av fagperson under forsvarlige forhold.

Merknader:

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av brennlakkert aluminium eller lakkert stål, der overflatevann ledes til overvannsledning. Takrenner og nedløp fremstår i god stand, uten synlige skjevheter/deformasjoner.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Boligen har et kaldt og uinnredet krypeloft. Adkomst skjer via lofts luke med nedfellbar stige plassert i gang. Punktet vurderes i sammenheng med punkt 4, Tak.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

ALTAN, TERRASSE OG PLATTING

Altan/terrasse med utgang fra stue/kjøkken, vaskerom og fra terreng via trapp. Oppført med impregnerte bjelker, drypp begrensende metallplater, terrassebord montert på en bærende konstruksjon bestående av tresøyler/dragere og støpte punkt fundamenter. Tilhørende rekkverk i PVC og malt tre.

Platting av betong som er belagt med fliser foran inngang til leilighet.

ALTAN

Altan/terrasse med utgang fra soverom. Oppført med impregnerte bjelker, drypp begrensende plater, terrassebord montert på en bærende konstruksjon bestående av tresøyler/dragere og støpte punkt fundamenter. Tilhørende rekkverk i malt tre.

TRAPPER

Trapp fra terreng til terrasse er oppført i malt tre med tilhørende rekkverk.

Merknader: Rekkverket på altan soverom er målt til 88cm høyde, mens kravet i dag er minimum 100cm.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Element pipe i lettklinker stein med antatt keramisk innvendig røykrør, heldekkende beslag over tak, stige­trinn på tak og feie platå montert. Ildsted som peisovn etablert i stue/kjøkken. Sotluke er plassert i bod u-etasje.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet eller nærmere undersøkt på befaringstidspunktet. Funksjon og tilstand er derfor ikke verifisert. Videre kontroll anbefales utført av lokalt brann- og feiervesen.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller og gulv på grunn:

Etasjeskillere er utført med dobbelt trebjelkelag (sekundær bjelkelag) med undergulv og himlings kledning, etablert for å redusere lyd gjennomgang mellom etasjene.

Underetasjen har støpt plate på grunn med fuktspærre og isolasjon, utført i henhold til gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet.

Merknader: Stue/kjøkken er kontrollert:

Det ble registrert en lite kul i stue gulv med et målt høyde avvik på ca. 5–8 mm ved bruk av laser. I samme område ble det registrert noe knirk. Ifølge eier skyldes forholdet tidligere ombygging, hvor en vegg er fjernet, samt at bjelkelaget tidligere var del av terrasse og ikke lå i samme nivå som innvendig gulv. Forholdet vurderes som et avvik uten tegn til akutt skade.

9. Rom under terreng

9.1 Soverom, bod, bad/vaskerom, trappegang og wc-rom

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Det er ikke påvist punktering på diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

Underetasjen har utlektet og isolert grunnmurskonstruksjon. Vegger og himling er kledd med bygningsplater og panel. Overflatene er visuelt kontrollert, og det er ikke registrert avvik utover det som kan forventes ut fra bygningens alder og bruk.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv i underetasjen er utført med støpt plate på grunn, stedvis med innstøpt elektrisk gulvvarme. Overflater består av beleg, laminat og parkett.

Overflatene er visuelt kontrollert, og det er ikke registrert avvik utover det som kan forventes ut fra bygningens alder og bruk.

Merknader:

©mstr.no

17/26

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
 Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
 Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke gjennomført hulltaking, da tilgjengelig inspeksjonsluke på bad/vaskerom muliggjorde fuktmåling uten indikasjon på forhøyede fuktverdier.

Underetasjen har periodevis avtrekk fra mekanisk avtrekk i våtrom. Ellers er boligen basert på naturlig avtrekk via ventiler i vegger og i vinduer. Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende og i samsvar med referansenivået for boligens alder og byggemåte.

Merknader:**10. Våtrom****10.1 Bad/vaskerom u-etasje****TG 1** 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Rommet har overflater bestående av baderomspanel på vegger og himling med fabrikk behandlede MDF-paneler.

Rommet har mekanisk avtrekk.

Merknader:**TG 1** 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet består av betong med innstøpte elektriske varmekabler. Overflaten har vinylbelegg med oppkant. Det er registrert ca. 35 mm høydeforskjell fra topp belegg ved terskel til toppen av sluket, og gulvet har fall mot sluk.
 Løsningen vurderes å være i samsvar med praksis og krav på oppføringstidspunktet.

Merknader:**TG 1** 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2014

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Rommet har tettesjikt som vinylbelegg på gulv/oppkant, baderomspanel på vegg. Sluk med klemring av plast med synlig membran under klemring.

Merknader:

10.2 Vaskerom 1. etasje

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Rommet har overflater bestående av malte MDF panelplater på vegger, himling med fabrikk behandlede MDF paneler. Ifølge eier er produktene beregnet for bruk i våtrom (ikke dokumentert)

Merknader:

TG 1 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg på gulv med oppkant ved vegg/terskel. Lokalt fall mot sluk. Målt oppkant ca. 35 mm over sluk. Løsningen vurderes som akseptabel ut fra oppføringstidspunkt.

Merknader:

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2014

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Rommet har tettesjikt som vinylbelegg på gulv/oppkant, MDF panel på vegg. Sluk med klemring av plast med synlig membran under klemring.

Merknader: Ifølge eier er det benyttet fuktbestandige MDF plater på vegger i våtsone i området rundt skyllekar. Fuktbestandige MDF plater er ikke å anse som godkjent tettesjikt for våtrom. På bakgrunn av dette vurderes våtrommet ikke å være utført i samsvar med krav i teknisk forskrift som gjelder for oppføringstidspunktet, hvor det stilles krav til bruk av membran og fuktbestandige materialer i våtsoner og tilstøtende områder.

10.3 Bad 1. etasje

TG 1 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Rommet har overflater bestående av baderomspanel på vegger og himling med fabrikk behandlede MDF-paneler. Rommet har mekanisk avtrekk.

Merknader:

TG 1 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet er utført med påstøp og innstøpte elektriske varmekabler. Overflaten er belagt med keramiske fliser med oppkant ved vegg/terskel. Det er registrert ca. 35 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp oppkant ved terskel, og gulvet har fall mot sluk.

Løsningen vurderes å være i samsvar med byggeskikk og krav gjeldende på oppføringstidspunktet.

Merknader:

TG 1 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2021
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Rommet har tettesjikt av type Isola MEMBRA på gulv og oppkant. Vegger er utført med baderomspanel. Det er etablert slukrenne i rustfritt stål.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater samt bildedokumentasjon fremlagt av eier.

Merknader:

11. Kjøkken**11.1 Kjøkken u-etasje****TG 1** 11.1 Kjøkken u-etasje

Vanninstallasjonen er fra ca. 1980

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning er levert fra IKEA i 2025, med standard skrog og moderne, glatte fronter. Benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskum og tilhørende armatur.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer bestående av oppvaskmaskin, stekeovn og induksjon platetopp, med ventilator over stekesone med kullfilterløsning. Frittstående kjøleskap.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er installert, ifølge eier.

Merknader:**11.2 Kjøkken 1. etasje****TG 1** 11.2 Kjøkken 1. etasje

Vanninstallasjonen er fra ca. 1980

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Åpen kjøkkenløsning med barløsning mot stue. Kjøkkeninnredning er levert fra JKE i 2017, med standard skrog og moderne fronter i tre. Benkeplater i kompositt med nedfelt oppvask-/skyllekum og tilhørende armatur.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer bestående av oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap og induksjon platetopp. Det er montert takhengt ventilator over stekesone.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er installert, ifølge eier.

Merknader:**12. Andre rom****Ingen** 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**13. VVS****TG 2** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1980
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er WC med innebygget systerne.
 Det er spalte på innebygget systerne for WC.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.
 Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Vannledninger

Boligen har trykkutsatt ledningsnett hovedsakelig utført i kobberør, stedvis med plastkappe. Det forekommer også enkelte strekk med plastrør/PVC.

Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av PVC materiale. Sluk er utført i PVC og rustfritt stål.

WC

Boligen har frittstående klosett med utenpåliggende systerne, lokalisert på bad i 1. etasje samt i separat WC rom. I underetasjen er det montert vegghengt klosett med innebygd systerne på bad/vaskerom.

Merknader: Ingen synlige lekkasjer eller mangler ble registrert ved befaring. Anlegget er av eldre dato, og utskifting av vann? og avløpsrør må påregnes når normal levetid nærmer seg utløp.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2009 og 2023
 Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Boligen er utstyrt med separate varmtvannsberedere for henholdsvis hoveddel og sokkelleilighet. Begge berederne er av rustfritt stål med et volum på ca. 200 liter. Berederne er plassert i eksternt bod i underetasjen.

Merknader:

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2021 og 2025

Boligen er utstyrt med separate luft til luft varmepumper for henholdsvis hoveddel og sokkelleilighet. Begge inndelene er plassert i stue/kjøkken.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har periodevis mekanisk avtrekk fra kjøkken i 1. etasje samt mekanisk avtrekk fra bad og bad/vaskerom. Kjøkkenet i sokkel er utstyrt med ventilator med kullfilter og omlufts løsning. For øvrig er boligen basert på naturlig ventilasjon via ventiler i vegger, himling og vinduer.

Merknader: Kjøkkenet er utstyrt med ventilator som benytter kullfilter og omlufts løsning. Dette innebærer at matos og fukt ikke fjernes direkte fra boligen, men sirkuleres gjennom filteret og tilbake i rommet. Denne løsningen må vurderes i sammenheng med boligens øvrige ventilasjonssystem. Det anbefales at kjøper er kjent med denne sammenheng, spesielt med tanke på lukt, fukt transport og effektiv luft utskifting i kjøkkensonen.

TG 1 13.6 Toalettrom

Rommet har overflater bestående av malt panel på vegger, himling med fabrikk behandlede MDF-paneler og laminat gulv.
 Rommet er utstyrt med servant med tilhørende armatur, frittstående klosett og panelovn.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG iu 14.1 Garasje – uthus

FRITTSTÅENDE GARASJE

Eiendommen har en stor, frittstående garasje. Ifølge eier er garasjen oppført et par år etter boligen.

Garasjen er oppdelt i totalt seks rom, bestående av garasjerom for tre biler, verksted, lakkerings rom og kaldt lager i 1. etasje, samt lagerrom og lofts stue i 2. etasje. Det er tretrapp mellom verksted og loft, samt praktisk luke med mulighet for henge opp løfte mekanisme mellom etasjene. Alle rom er isolerte, med unntak av kaldt lager.

Garasjen er fundamentert på betong fundamenter med grunnmur av lettklinkerblokker og betong. Gulv på grunn er utført i glattet betong med isolasjon og fuktspærre. Vegger er oppført i bindingsverk med utvendig vindspærre, lekter og malt tre kledning. Innvendig er veggene isolert og kledd med malte bygningsplater.

Takkonstruksjonen er saltak og pulttak, utført med limtredragere og sperrer av tre, opp støttet av bærevegger. Taket har utvendig undertak, lekter og tekking med profilerte stålplater. Innvendig er takkonstruksjonen for det meste isolert og kledd med panel. Etasjeskillere er av tre, med bærende bygningsplater på gulv og gipsplater i himling.

Garasjen er utstyrt med totalt seks leddheiseporter av stål, hvorav tre har elektrisk portåpner. Vinduer og dører har trekarmar og 1–2 lags glass. Bygningen er videre utstyrt med dieselvarmer, lysarmaturer og et stort antall elektriske uttak. Garasjen fremstår som stor og kompleks, og vurderes å være i god stand sett i forhold til alder.

FRITTSTÅENDE UTHUS

Laftet uthus benyttet som leke hus. Bygningen er ikke fundamentert, og er plassert direkte på grunnen med puk/shingel. Taket er saltak oppført med åser og torvtak, med panel i tak innvendig. Gulv består av trebjelkelag med vindspærre under og tregulv innvendig. Vinduer med trekarmar, koblet glass og side hengsling. Ytterdør med trekarmar i tett utførelse. Uthuset vurderes til å være i god stand.

Merknader: Av sikkerhetsmessige hensyn bemerkes det at taket på garasjen ikke er utstyrt med snøfangere, noe som kan medføre risiko for snø- og isras.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1980

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2017/2025

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

ELKRAFT

Boligen er utstyrt med et 230 V IT²elektrisk anlegg med i hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskap for hoveddel er plassert i entré/gang og inneholder automatsikringer med totalt 20 kurser i henhold til kursfortegnelse. Sikringsskap for sokkelleilighet er plassert i gang og inneholder automatsikringer med totalt 10 kurser i henhold til kursfortegnelse.

Hovedinntaket er på 63 A og er felles for begge boenhetene.

Ifølge eier er det elektriske anlegget oppgradert fortløpende i forbindelse med ombygginger og rehabilitering. Ifølge eier er sikringsskapet og forlegning i hoveddel er skiftet i forbindelse med rehabilitering i perioden 2017–2025. Øvrige elektriske installasjoner er i hovedsak fra byggeår.

TELE OG AUTOMATISERING

Boligen har fibertilknytning for data og TV mottak.

BRANNALARM

Boligen er utstyrt med brannalarm og innbruddsalarm tilknyttet alarmsentral. Ved eierskifte må eksisterende abonnement eventuelt overtas dersom ny eier ønsker videreføring av direkte varsling. Brannvarslerne vil fungere lokalt også uten tilkobling til alarmsentral.

Merknader: En av varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang, ikke krav på oppføringstidspunktet, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav).

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:**EGENERKLÆRING**

Egenerklæring er mottatt per e-post, datert 24.03.2026

BYGNINGSTEGNINGER

Det er fremlagt godkjente tegninger for boligen, men tegningene samsvarer ikke helt med boligens romløsning på befaringsstidspunktet.

FERDIGATTEST

Det er ikke fremlagt ferdigattest for noen av bygningene.

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.

BRUKSENDRING

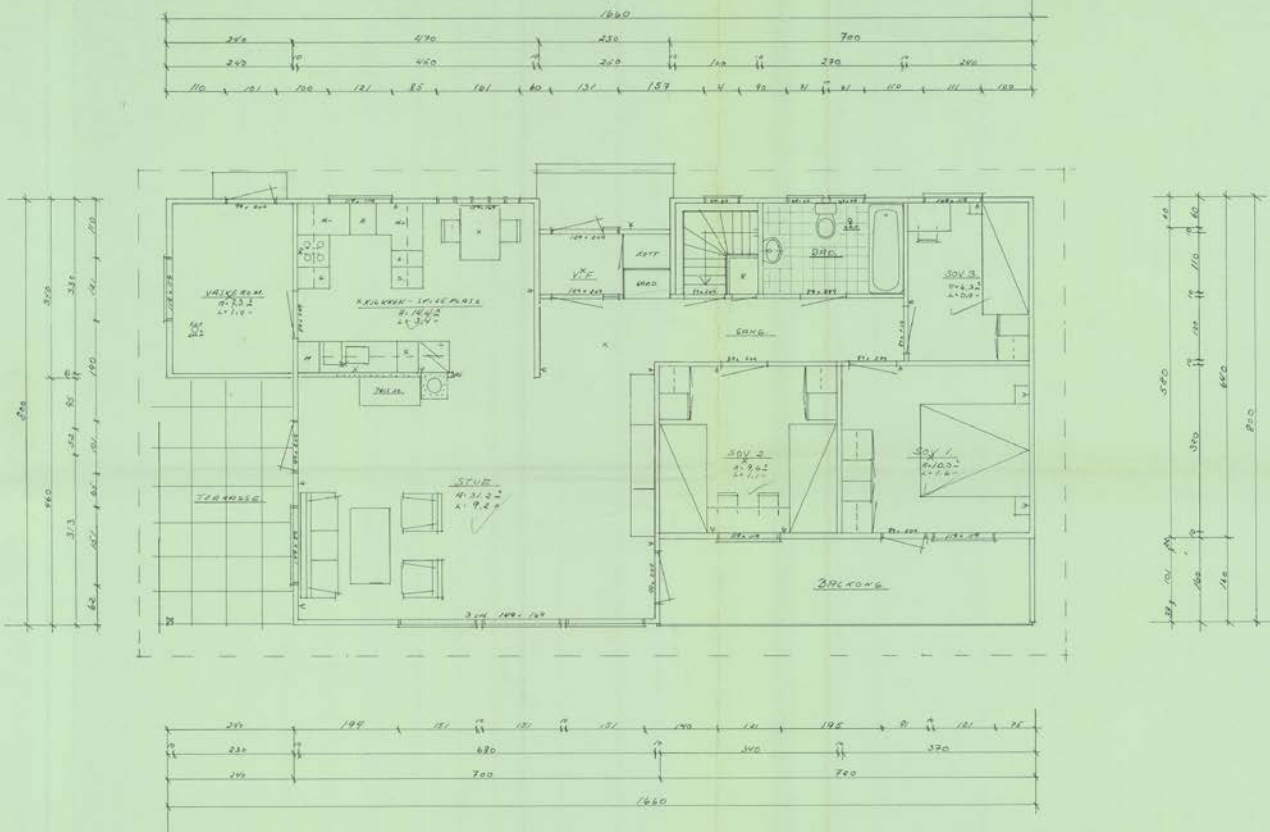
Sokkel leiligheten er endret fra utleie bruk til eget bruk, og alle rom inngår nå i hoveddel. Det er etablert dør forbindelse mellom tidligere leilighet og hoveddel. Endring fra kjøkken til soverom er vurdert som ikke søknadspliktig, men rommet mangler godkjent rømningsvei slik det fremstår ved befarings.

INNVENDIGE TRAPPER:

Boligen har en malt tretrapp fra 1. etasje til sokkel med tett konstruksjon. Trappen mangler godkjent rekkverk på innside. Det er også delvis manglende håndløper på vegg. Gitt trappens alder vurderes det som lite sannsynlig at den tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet og utførelse.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

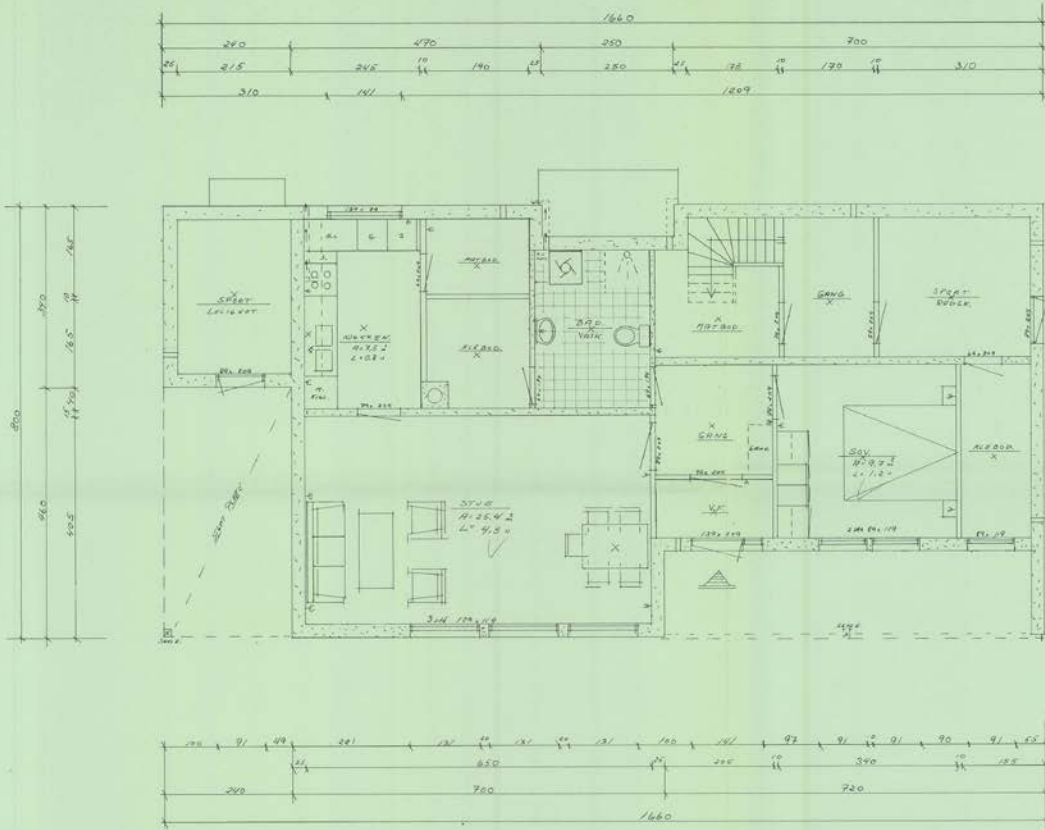
TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Drenering
	Dette medfører risiko for redusert funksjon og økt fuktbelastning mot grunnmur over tid. Det anbefales å følge opp forholdet og påregne utskifting eller oppgradering av dreneringen ved behov.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Rekkverket har avvikende høyde og tilfredsstillende ikke gjeldende forskriftskrav. Forholdet medfører økt fare for fall og redusert personsikkerhet ved bruk av terrassen. Det anbefales å heve rekkverket til gjeldende forskriftskrav.
8.1	Etasjeskillere
	Risiko/konsekvens/tiltak: Avviket kan over tid føre til økt knirk og lokale deformasjoner med redusert bruks- og bo komfort; forholdet bør følges opp, og utbedring vurderes ved forverring.
10.2.3	Vaskerom 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Løsningen avviker fra krav til vanntett utførelse gjeldende på oppføringstidspunktet og innebærer risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til redusert levetid. Etablering av godkjent tettesjikt i våtsone anbefales.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Eldre røranlegg har økt risiko for slitasje og skjulte lekkasjer når normal levetid nærmer seg utløp, med fare for fuktskader og behov for utskifting. Fremtidige tiltak og forebyggende kontroll bør påregnes.
13.5	Ventilasjon
	Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon med periodevis mekanisk avtrekk. Kjøkken ventilator er utført med kullfilter og omlufts løsning, noe som gir begrenset ventilasjons effekt. Dette kan medføre utilstrekkelig luft utskifting og økt risiko for fukt- og inneklimateproblematikk over tid. Forbedring av ventilasjons løsningen kan vurderes.



FRENA BYGNINGSRÅD
Godkänn sak 38/179
B.M. Ramstedt

Mottatt 13 JUNI 1979

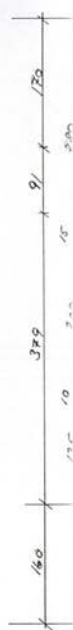
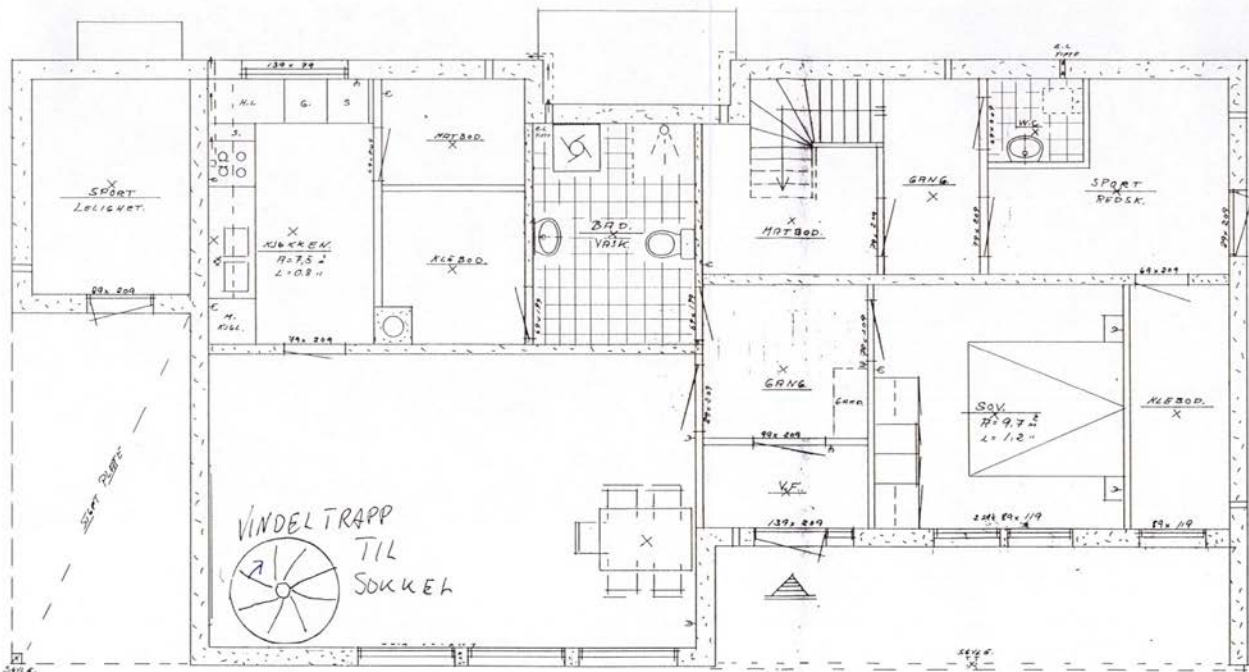
Husägare EREBOLIG		Förskrivare	
Sverre Dale		100	
Date		100	
PRENA		100	
DALE BRUK		100	
EREBOLIG		100	
EREBOLIG		100	



FRENA BYGNINGSRÅD
 Omslag nr 306/T9
 B.M. Ramstedt

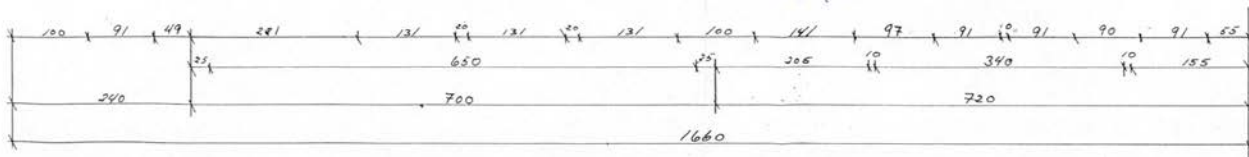
KIELERPLAN	
BYGGNAD	ENEBOLLG
BYGGNADS	Sjunde Dale
BYGGNADS	Dale
BYGGNADS	FRENA
DALE BRUK	
BYGGNADEN	
82109 - 82117	
BYGGNADS	1:50
BYGGNADS	1/22 R

SØKKEH



KURT DALE
6440 ELNESVÅGEN

BYTTATT 01 MAR 2007





Hustadvika kommune

Postadresse: Tingplassen 1, 6440 Elnesvågen

Telefon: 71 26 80 00

E-post: postmottak@hustadvika.kommune.no

Dato:

18.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Gnr:	48	Bnr:	42	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Myrbostadvegen 76, 6440 ELNESVÅGEN						

<input type="checkbox"/>	Bygningen er bygd før bygningslovens virkning av 1965, finnes det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
<input checked="" type="checkbox"/>	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.
<input type="checkbox"/>	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.
<input type="checkbox"/>	Kommunen kan ellers ikke se å ha mottatt nyere søknader om tilbygg, påbygg eller vesentlige ominnredninger.

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

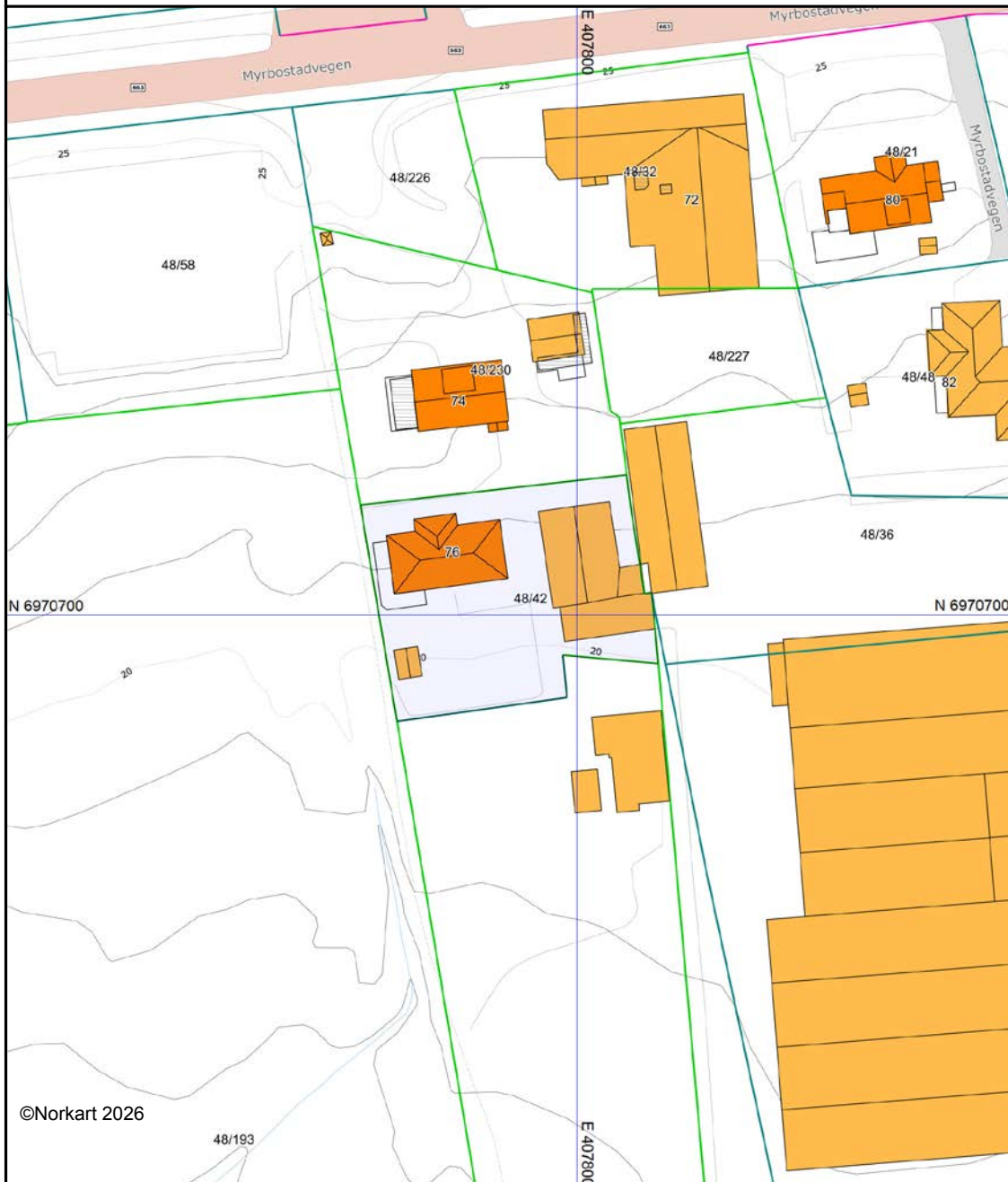
Grunnkart

Eiendom: 48/42
Adresse: Myrbostadvegen 76
Dato: 13.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2026

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	ELVESTAD 2	Beregnet areal	1383.1
Etablert dato	05.11.1980	Historisk oppgitt areal	983,3
Oppdatert dato	20.02.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	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
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	18.02.2026 20.02.2026	2025/1955	Sendt til tinglysing 20.02.2026	48/20 (-400,7), 48/42 (400,8) 48/32, 48/36, 48/58, 48/193, 48/225, 48/226, 48/227
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	18.02.2026 20.02.2026	2025/2285	Sendt til tinglysing 20.02.2026	48/20 (-1568,1), 48/230 (1568,1) 48/32, 48/36, 48/42, 48/58, 48/193, 48/226, 48/227
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	26.03.2020 26.03.2020	2020/92		Mnrvanmangler, 48/4, 48/10, 48/20, 48/29, 48/42, 48/58, 48/191
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	26.03.2020 26.03.2020	2020/92	Tinglyst 21.08.2020	48/10 (-18787), 48/193 (18786,7) 48/4, 48/20, 48/29, 48/42, 48/58, 48/191
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	48/42
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	05.11.1980	118/80_		48/20 (-983), 48/42 (983)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6970701.92	407781.99		Ja	1383.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DALE KURT EILIF F221060*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	MYRBOSTADVEGEN 76 6440 ELNESVÅGEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Myrbostadvegen 76

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6440 ELNESVÅGEN	Kirkesogn	08010305 Vågøy og Myrbostad
Grunnkrets	303 Myrbostad	Tettsted	6241 Elnesvågen
Valgkrets	3 HAUKÅS		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13518130		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.10.1980

1: Bygning 13518130: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.10.1980

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	198
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	198
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
Rammetillatelse	15.01.1980	15.01.1980	
Igangsettingstillatelse	15.02.1980	27.11.1991	
Tatt i bruk	15.10.1980	27.11.1991	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Myrbostadvegen 76	H0101	48/42	198	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	102	0	102	0	0	0
U01	0	96	0	96	0	0	0

Tegnforklaring

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



Hustadvika kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 48/42
Adresse: Myrbostadvegen 76
Utskriftsdato: 13.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Område for industri/lager
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</i>	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Bussholdeplass
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>	
	Parkbelte i industristøk
	Område for anlegg og drift av kommunaltekn
	Frisiktsone ved veg
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>	
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>	
	Forretning/Kontor/Industri
	Forretning/Industri
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>	
	Grense for restriksjonsområde
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Annen veggrunn - grøntareal
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde



Planident : 08008
Datert : 16.06.09
Siste revisjon : 18.01.10
Vedteke i Plan- og økonomiutvalet : 15.02.10

FRÆNA KOMMUNE
REGULERINGSFØRESEGNER FOR
UTBYGGINGSPLAN
DALE BRUK AS

I medhald av § 25 i Plan- og bygningsloven gjeld desse reguleringsføresegnene for det området som på plankartet er avgrensa med reguleringsgrense.

§ 01 FØREMÅL

Føremålet med utbyggingsplanen er å vise i detalj korleis deler av det området som er regulert i reguleringsplan for Dale Bruk AS skal byggast ut.

§ 02 GENERELT

Innafor planområdet skal areala disponerast til desse formåla, jamfør Pbl. § 25:

Byggjeområder

Bustader, frittliggande einbustadar B1 og B2.

Lager L1, L2, L3

Kombinerte føremål:

Forretning/lager F/L 1 og F/L 2

Forretning/kontor/lager F/K/L 1

Offentlege trafikkområde

Kjøreveg

Annan veggrunn (grøft, skjering, fylling)

Spesialområde

Frisiktsoner ved veg.

Parkbelte i industriområde.

Nettstasjon

Fellesområde

Felles parkeringsplass. P1, P2 og P3

Felles gangareal.

Felles avkjørsle.

§ 03 FELLES FØRESEGNER

3.1 Plankrav

Ved byggesøknad skal det leggest ved *situasjonsplan* i målestokk 1:500 som skal vise korleis tomte skal utnyttast. Plana skal mellom anna vise plassering av bygningar med kotehøgde for ferdig golv, møneretning og parkeringsplassar. Det skal ved søknad om oppføring av nye bygg leggest ved eit typisk tverrsnitt av tomte i tor retningar.

3.2 Byggjegranser

Plassering av bygningar skal ikkje skje nærare offentlege vegar enn vist på planen. Elles gjeld plan og bygningsloven sine reglar.

3.3 Terrenginngrep

Nødvendige inngrep i eksisterande vegetasjon og terreng skal utførast skånsamt og beskyttast under anleggs- og byggjearbeidet. Alle skjeringar og fyllingar skal søkjast å gi ei utforming og overflate som dempar den visuelle effekten av inngrepa.

3.4 Alternative energikjelder

Der det er lagt til rette for alternative energikjelder som gass, fjernvarme etc. skal dette nyttast.

3.5 Kulturminne

Dersom det under arbeid i området kjem fram gjenstandar eller andre leivningar som viser eldre aktivitet i område, skal arbeidet stansast og melding sendast kulturvernmynde jf. lov om kulturminne.

3.6 Estetikk

Kommunen skal ved behandling av byggesaker sikre at bygga får ein god form i høve seg sjølv og omgjevnadane, og at bygga får ein heilskapleg og harmonisk utføring med omsyn til takvinkel, takform, storleik, farge og materiale. Det skal spesielt tas omsyn til den visuelle heilheta i forhold til utsikt frå rasteplassen i øst.

3.7 Private avtalar

Etter at reguleringsføresegnene er sett i kraft, er det ikkje tillate ved private avtalar å etablere forhold som står i strid med desse føresegnene.

§ 04 BYGGJEOMRÅDE

4.1. Område for bustader, B1 og B2

4.1.1 Områda er sett av til frittliggande einebustadar.

4.1.2 BYA (%BYA) skal ikkje overstige 30% på B1 og 30% på B2.

4.1.3 Mønehøgde skal ikkje overstige 9 meter på B1 og 9 meter på B2. Begge målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

4.1.4 Bustader i B1 kan nytte eksisterande tilkomst så lenge det ikkje skjer endringar i dagens verksemd på F/K/L 1. Dersom det vert gjort endringar i bruken av bygningsmassen på F/K/L 1 slik at arealet kan seiast uavhengig av verksemda som F/L 1 - 2 og L1-3 blir tilrettelagt for, kan vegmynde stille krav om at bustadar på B1 etablerer felles tilkomstordning saman med dei andre bustadane innanfor planområdet.

4.1.5 Bustader i B2 skal nytte same avkjøring som F/K/L 1. B2 skal kunne nytte parkbeltet mellom B2 og vegen til lagerområde L1-3 som tilkomst til sørsida av eigedomen.

4.1.6 Ved sørligaste bustad i B2 er det tillete å etablere alternativ utkjøring mot parkbelte/privat veg.

4.1.7 Etter ein eventuell brann skal ein kunne bygge opp att alle bygningane slik dei er i dag.

4.2 Lager L1, L2 og L3

- 4.2.1 Området er sett av til lager
- 4.2.2 Området kan nyttast til lagerbygg og utandørs lagerplass relatert til byggevarer.
- 4.2.3 Maks tillat BRA for L1 er 3000 m².
- 4.2.4 Plassering av bygning på L1 er bindande
- 4.2.5 På L2 er det ikkje tillete å føre opp bygningar.
- 4.2.6 L3 skal ikkje kunne utbyggast med anna enn enkle takoverbygg for lagring av material.
- 4.2.7 Gesimshøgden skal ikkje overstige 8,5 meter og mønehøgden skal ikkje overstige 9 meter. Begge skal vere målt frå gjennomsnittleg planert terrengnivå.
- 4.2.8 Parkering for tilsette skal skje på felles parkeringsplass P3.
- 4.2.9 Tilkomst skal skje via felles vegar som er vist på plankartet.
- 4.2.10 Utomhus lagerområde skal ha et ryddig og tiltalende utsjåande. Det bør tilstrebast at lagerbygg får en utforming og materialbruk som er tilpassa andre nybygg.

4.3 Område for Forretning/Kontor/Lager F/K/L

- 4.3.1 Området er sett av til forretning/ kontor/ lager. Område for forretning skal nyttast til plasskrevjande varer i samsvar med fylkesdelplanen for senterstruktur.
- 4.3.2 Planen gjeld for eksisterande bygning. Tilbygg-/påbygg er ikkje tillete forutan mindre endringar som for eksempel takoverbygg ved inngangar.
- 4.3.3 Etter ein eventuell brann skal ein kunne bygge opp att bygningen slik den er i dag.
- 4.3.4 Gesimshøgde skal ikkje overstige 8,5 meter og mønehøgde skal ikkje overstige 8,8 meter. Begge skal vere målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

4.4 Område for forretning/lager F/L 1 og F/L 2

- 4.4.1 Områda er sett av til forretning/industri (lager), F/L 1 og F/L 2.
- 4.4.2 Områda er avsett til storhandel. Bygningane skal forbeholdast plasskrevjande varer i samsvar med fylkesdelplanen for senterstruktur.
- 4.4.3 Maks total BRA for F/L 1-2 skal ikkje overstige 6000 m² fordelt med 5700 m² på F/L1 og 300 m² for F/L 2.
- 4.4.4 Salgslokala i F/L 1 kan ha BRA på maks 2000 m². Kontorlokale kjem i tillegg.
- 4.4.5 Nye bygg/tilbygg skal vere plassert som vist i plankartet.
- 4.4.6 På F/L 1 skal gesimshøgden ikkje overstige 8,5 meter og mønehøgden skal ikkje overstige 9 meter. Begge skal vere målt frå gjennomsnittleg planert terrengnivå.
- 4.4.7 På F/L 2 skal gesimshøgde ikkje overstige 5,0 meter og mønehøgda ikkje overstige 6,5 meter. Begge skal vere målt frå gjennomsnittleg planert terrengnivå
- 4.4.8 Parkering for tilsette skal skje på P1, parkering for besøkande skal skje på P2.
- 4.4.9 Tilkomst skal skje via veg 1 og 2 som vist på plankartet.
- 4.4.10 Bygningane skal ha ei hovudutforming og materialbruk som er tilpassa kvarandre.
- 4.4.11 Uteområdet skal ha ein tiltalende utsjånad.

§ 05 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

5.1 Køyreveg

- 5.1.1 Området er sett av til køyreveg.

5.2 Annan veggrunn (grøft, skjering, fylling)

- 5.2.1 Området er sett av til annan veggrunn (grøft, skjering, fylling)

§ 06 SPESIALOMRÅDE

6.1 Frisiktsone ved veg

6.1.1 Området er sett av til frisiktsone.

6.1.2 Innafor frisiktsona skal det til ein kvar tid vere frisikt over eit nivå som ligg 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane. Kommunen kan krevje at sikhindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i siktsona.

6.2 Parkbelte i industriområde

6.2.1 Det skal etablerast eit 10-13 m breitt vegetasjonsbelte som vist på plankartet.

6.2.2 Parkbelta skal ikkje byggast ned eller nyttast til fyllplass/lagring.

6.3 Nettstasjon

6.3.1 Området er regulert til nettstasjon. Parkering i samband med eventuell service/reparasjon skal skje ved P-plass for F/K/L 1. Både nettstasjon og området rundt skal ha ein tiltalende utsjånad.

§ 07 FELLESONRÅDE

7.1 Felles parkeringsplassar P1, P2 og P3

7.1.1 Område er sett av til parkeringsplass, P1, P2 og P3.

7.1.2 P1 er parkeringsplass for alle tilsette i områda F/K/L 1, F/L 1- F/L 2 og L 1-L3

7.1.3 P2 er parkeringsplass for kundar og besøkande i område F/L 1 og F/L 2.

7.1.4 P3 er parkeringsplass for tilsette i forbindelse med område L1, L2 og L3 og skal ha tilkomst via L3.

7.2 Felles gangareal

7.2.1 Området er sett av til felles gangareal.

7.2.2 Området skal nyttast av alle brukarar i heile planområdet.

7.3 Felles avkjørsle

7.3.1 Området er sett av til felles avkjørsle

7.3.2 Veg 1 skal nyttast av brukarar innanfor heile planområdet og som tilkomst til landbruksområde på gnr/bnr 48/10. Veg 2 skal kunne nyttast som tilkomst til F/L1, F/L2, L1, L2 og L3.

§ 08 REKKJEFØLGJEKRAV

8.1 Før ein kan gi byggeløyve, skal det ligga føre ein godkjent byggesøknad.

8.2 Opparbeiding av vegetasjonsbelta skal stå ferdig samtidig med utbygging av tilgrensande forretnings/kontor- og lagerområde.

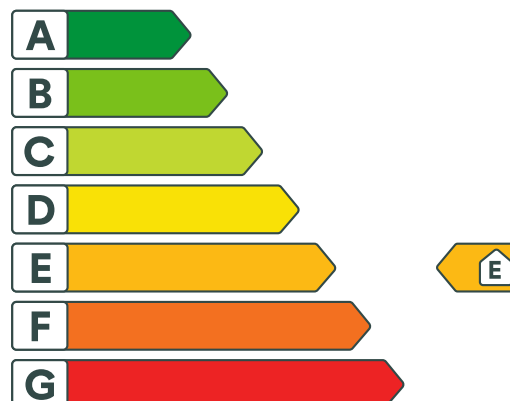
8.3 Før utbygging av L2 og L3 må Veg 1 opparbeidast.

8.4 Vegsystemet skal i sin heilskap endrast i samsvar med planen når F/K/L 2 i reguleringsplanen skal utbyggast.

8.5 Når veg 1 vert opparbeidd skal det samstundes opparbeidast tilkomst til gnr/bnr 48/29.



Adresse Myrbostadvegen 76, 6440 ELNESVÅGEN	
Dato for energimerking 01.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-277431
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 13518130
Gårdsnummer 48	Bruksnummer 42
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 1980	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 201,0 m²	Oppvarmet bruksareal 201,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
245,92 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 252,91 kWh/m²	Totalt levert pr. år 53 698 kWh
---	---



Myrbostadvegen 76, 6440 ELNESVÅGEN



Detaljering

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



Myrbostadvegen 76, 6440 ELNESVÅGEN



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: 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 utendørs

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 14: 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 15: 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 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: 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 18: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: Redusér innnetemperaturen

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



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

Myrbostadvegen 76 - Nabolaget Hauglia/Dalelia - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

🚶 Dale Bruk	1 min 🚶
Linje 512, 531, 532	0.1 km
✈️ Molde Lufthavn, Årø	16 min 🚶

Skoler

Haukås skole (1-7 kl.)	15 min 🚶
261 elever, 15 klasser	1.3 km
Fræna ungdomsskule (8-10 kl.)	21 min 🚶
194 elever, 15 klasser	1.8 km
Fræna videregående skole	22 min 🚶
450 elever, 35 klasser	1.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

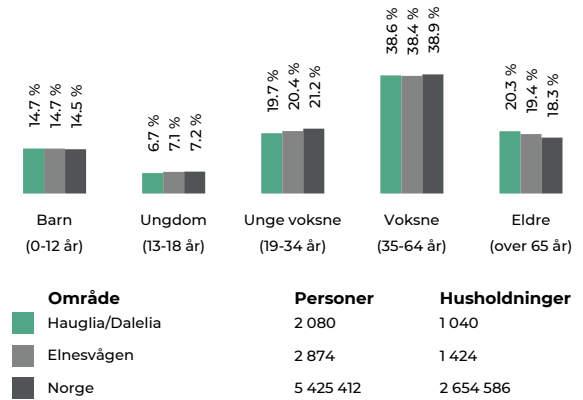
Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Preg barnehager Elnesvågen (0-5 år)	17 min 🚶
54 barn	1.4 km
Mobarn Dalelia barnehage (0-5 år)	19 min 🚶
70 barn	1.6 km
Mobarn Hauglia barnehage (0-5 år)	20 min 🚶
37 barn	1.6 km

Dagligvare

Bunnpris Elnesvågen	11 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	0.9 km
Coop Extra Elnesvågen	11 min 🚶
Post i butikk	0.9 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået

Lite støynivå 92/100

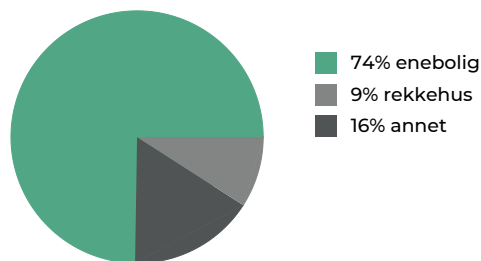
Gateparkering

Lett 90/100

Sport

🏠	Haukås skole	12 min 🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1.1 km
🏠	Elnesvågen stadion	15 min 🚶
	Fotball, friidrett	1.2 km
🏠	Pro Gym Elnesvågen	15 min 🚶
🏠	Elnesvågen Treningssenter	17 min 🚶

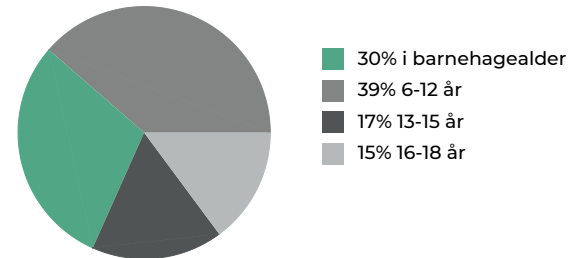
Boligmasse



Varer/Tjenester

📍	Bølgen Kjøpesenter	17 min 🚶
📍	Boots apotek Fræna	17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

48%

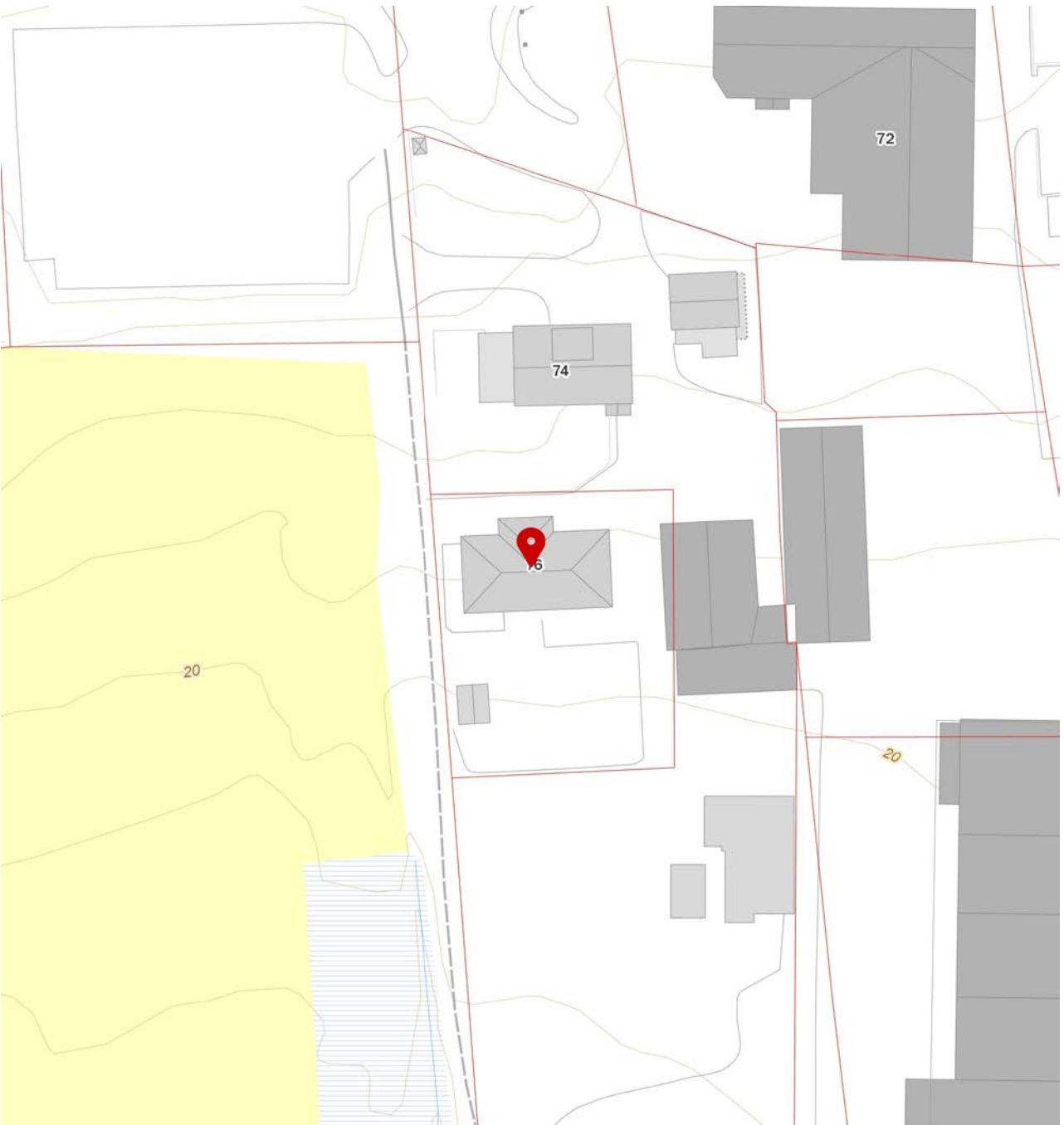
■	Hauglia/Dalelia
■	Elnesvågen
■	Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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, varmpumper 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

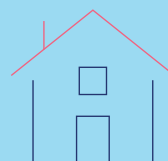
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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: 15-0034/26

Adresse: Myrbostadvegen 76, 6440 ELNESVÅGEN, gnr.
48, bnr. 42 i Hustadvika kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 01.04.2026

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/