

Bjørkesvingen 13

MALMEFJORDEN

notar



Prisantydning Kr. 5 900 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 180/204 kvm
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Bjørkesvingen 13

Malmefjorden- Nyere enebolig over tre plan-
hybelleilighet- flott utsikt- garasje!

Adresse	Bjørkesvingen 13 6445 MALMEFJORDEN
Prisantydning	Kr 5 900 000,-
Totalpris	Kr 5 900 000,-
BRA-i/BRA Total	180/204 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2019
Soverom	4
Etasje	3

Notar v/Frank Fylling har nå på vegne av kunde en lekker enebolig med nydelig utsikt i Malmefjorden for salg! Boligen er oppført i 2019 og har god standard, fine materialvalg og tidsriktige farger. Boligen går over tre plan, hvor det i deler av sokkel er en 2-roms leilighet med eget bad. Hovedboligen har 3 soverom, hvorav to er på loftet. Pent opparbeidet uteområde i front med asfaltert innkjørsel med varmekabler, terrasseplatt, garasje og støttemurer. Nydelig utsikt med gode lysforhold og kveldssol! Gangavstand til butikk, barneskole og barnehage. Flotte turområder nabolaget. Til Elnesvågen og Molde ca 10 minutter med bil begge veier. Velkommen på visning!

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Frank Fylling

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	13
Nøkkelinformasjon	14
Vedlegg	25
Plantegning	26
Budgivning	84

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

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

”

Godt gjort er bedre enn godt sagt”

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Bad



Bad



Bad



Bad



Utleie_stue



Utleie_kjøkken



Utleie_soverom



Utleie_bad

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen ligger fint til i et nyere byggefelt nordvest i Malmefjorden

ADKOMST

Når du kommer fra Molde, kjør til rundkjøringen i Malmefjorden og ta av opp til høyre, følg veien til du får Bjørkesvingen på venstre hånd, ta til venstre og følg veien. Boligen ligger som siste hus på oversiden.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Bjørkesvingen 13, 6445 MALMEFJORDEN

OPPDRAGSNUMMER

15-0162/26

SELGER

Heidem Facility Services AS

MATRIKSEL

Gårdsnummer 63, bruksnummer 223, , ideell andel 1/1.
i Hustadvika kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

Boligen har energikarakter C

TOMT

Eiet tomt på 829 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt opparbeidet med asfaltert innkjørsel og støttemurer.

TAKST

Tilstandsrapport datert 08.06.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

2019

BYGGEMÅTE

UTVENDIG

Boligen er oppført i 2019 som en frittliggende enebolig i bindingsverkskonstruksjon. Ytterveggene er kledd med liggende royalimpregnert bordkledning. Taket er tekket med Decra/Powertekk-plater og har heldekkende pipebeslag, snøfangere og stigetrinn. Vinduer og ytterdører er fabrikkmalte trekonstruksjoner med 3-lags glass. Eiendommen har veranda, markterrasse, terrasseplatå ved inngangsparti samt utvendige trapper og gangarealer.

INNVENDIG

Innvendig består boligen av laminatgulv, walls2paint-plater på vegger og malte slette himlinger. Etasjeskillere er utført som trebjelkelag. Innvendige dører er fabrikkmalte glatte dører, og boligen har fabrikkmalt tretrapp med

lakkerte heltre trinn. Boligen har isolert stålpipe med tilknyttet vedovn.

VÅTROM

Boligen har vaskerom og bad i 1. etasje, bad tilknyttet hoveddelen i underetasjen samt bad tilknyttet utleiedelen i underetasjen. Vaskerommet er utført med vinylbelegg på gulv med oppbrett langs vegger, våtromsplater på vegger og malt himling. Badene er utført med flislagte gulv og vinylbelegg med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte himlinger med innfelte spotlights. Sanitærutstyret består av servantinnredninger, vegghengte toaletter, dusjløsninger med glassvegger samt badekar på bad tilknyttet hoveddelen. Våtrommene er ventilert via balansert ventilasjonsanlegg. Det er utført hulltaking og fuktmålinger i tilstøtende konstruksjoner uten registrering av forhøyede fuktverdier eller tegn til fuktskader. Badet i utleiedelen er utført med tilsvarende materialvalg og standard som øvrige våtrom i boligen, med vinylbelegg på gulv, gulvvarme, våtromsplater på vegger og moderne sanitærutstyr.

KJØKKEN

Boligen har moderne kjøkken med funksjonelle løsninger og innredning tilpasset dagens standard. Kjøkkenet er integrert som en naturlig del av oppholdsarealene og fremstår med moderne materialvalg og utførelse fra byggeåret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har skjulte vann- og avløpsinstallasjoner med rør-i-rørsystem for vann og plastavløp. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett. Elektrisk anlegg med automatsikringer fra byggeår. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning som betjener oppholdsrom og våtrom. Varmtvannsbereder er plassert innvendig i boligen. Boligen varmes opp med luft/luft varmepumpe, vedovn tilknyttet isolert stålpipe, samt gulvvarme på bad og vaskerom.

Enebolig

Utvendig

Veggkonstruksjon,TG2

Det er avvik:

Kledningen er festet med spiker som flere steder er plassert omtrent midt på bordene. For denne typen liggende kledning skal innfesting utføres i nedre del av bordene i henhold til monteringsanvisning. Det er registrert kuring og deformasjoner i enkelte bord. Forholdet vurderes som en ikke fagmessig utførelse i henhold til normal byggeskikk og kan medføre økt risiko for videre deformasjoner og økt vedlikeholdsbehov over tid. I henhold til NS 3600:2018 skal TG2 benyttes når det foreligger ikke fagmessig utførelse eller forhold som medfører behov for mindre reparasjoner eller vedlikehold. Da innfestingen avviker fra normal utførelse og det allerede er registrert deformasjoner i kledningen, vurderes forholdet å tilfredsstillende kriteriene for TG2.

Tiltak:

Det er ikke registrert følgeskader som følge av forholdet på befaringstidspunktet. Feil innfesting kan imidlertid bidra til videre kuring, deformasjoner og økt vedlikeholdsbehov over tid. Forholdet anbefales fulgt opp ved fremtidig vedlikehold.

Dører,TG2

Det er avvik:

Døren i underetasje kniper i karm/terskel.

Tiltak:

Justere døren.

Innvendig

Overflater,TG2

Det er avvik:

Det er registrert at en endeskjøt i laminatgulvet i hallen ved trappen har åpnet seg. Årsaken kan være bevegelser i gulvkonstruksjonen, utilstrekkelig ekspansjonsmulighet eller normal krymping og bevegelse i materialene over tid. Forholdet er hovedsakelig av estetisk karakter og vurderes til TG2.

Tiltak:

Det anbefales å kontrollere om skjøten kan sammenføres eller utbedres lokalt. Dersom forholdet ikke utbedres, vil dette i hovedsak ha visuell betydning. Ved videre bevegelse kan åpningen øke og medføre økt risiko for slitasje eller skader på gulvets låsesystem.

Våtrom

Underetasje > Bad tilknyttet hoveddelen

Overflater vegger og himling,TG2

Det er avvik:

Det er registrert ujevne glipper mellom sokkelflis og våtromsplater. Videre er fugemassen mellom sokkelflis og våtromsplater stedvis oppsprukket og med varierende utførelse. Forholdet vurderes som et utførelsesmessig avvik av mindre alvorlig karakter.

Tiltak:

Det anbefales å rense og fornye fugemassen i områdene med oppsprekking for å opprettholde et ryddig og vedlikeholdt uttrykk. Dersom forholdet ikke utbedres, vil dette i hovedsak ha estetiske konsekvenser. Det ble ikke registrert forhold som tilsier at konstruksjonens funksjon er svekket. TG2 gis på bakgrunn av utførelsesavviket.

Tekniske installasjoner

Ventilasjon,TG2

Det er avvik:

Det er registrert at stue/kjøkken i utleiedelen ikke har tilluftsventiler. Oppholdsrom skal normalt ha balansert lufttilførsel for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og inneklima. Manglende tilluft kan redusere ventilasjonens funksjon i rommet. Ved befaring var det registrert feilmelding på ventilasjonsaggregatet som indikerte feil på føler for utetemperatur. Etter befaring er det mottatt opplysninger fra eier om at alarmen er kvittert ut og at ventilasjonsanlegget fungerer normalt. Forholdet er derfor ikke videre vurdert som et avvik.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilluft til stue/kjøkken i utleiedelen for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon og balansert luftutskifting.

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter,TG2

Det er avvik:

Det er registrert at ringmurselementene ikke er avsluttet i henhold til produsentens monteringsanvisning alle steder. Der det ikke er montert plater, er grunnmursplast ført opp over terreng som synlig overflate. Leverandørens anvisning tilsier at EPS-elementene skal avsluttes med godkjent pussystem eller annen godkjent utvendig kledning over terreng. Utførelsen vurderes som et avvik fra monteringsanvisningen. EPS-materiale skal ikke stå eksponert, blant annet på grunn av materialets branntekniske egenskaper. Utførelsen avviker derfor fra leverandørens monteringsanvisning og anbefalt brannteknisk beskyttelse av konstruksjonen.

Tiltak:

Det anbefales å avslutte ringmurselementene i henhold til leverandørens anvisninger, eksempelvis med fiberarmert pussystem eller annen godkjent overflatebehandling. Dersom forholdet ikke utbedres, vil EPS-materialet være utilstrekkelig beskyttet mot mekanisk påvirkning, UV-påkjenning og brann.

Enebolig

Standard :

Boligen holder gjennomgående god standard fra byggeåret 2019. Innvendig er det laminatgulv, walls2paint-plater på vegger og malte slette himlinger. Innvendige dører er fabrikkmalte glatte dører, og trapp er fabrikkmalt tretrapp med lakkerte heltre trinn og håndløpere på begge sider. Kjøkkenet har moderne innredning med integrerte løsninger. Vaskerommet er innredet med benkeskap og benkeplate fra Drømmekjøkken samt skyllekum i rustfritt stå. Badene har flislagte gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger, innfelte spotlights og moderne sanitærutstyr. Tekniske installasjoner fremstår som moderne med balansert ventilasjonsanlegg, varmepumpe, elektrisk gulvvarme, isolert stålpipeline og vedovn.

Vedlikehold :

Boligen fremstår normalt vedlikeholdt og med begrenset normal bruksslitasje sett opp mot alder.
Royalimpregnerert kledning medfører redusert vedlikeholdsbehov sammenlignet med tradisjonell trekledning.
Terrasser, trapper og øvrige utvendige konstruksjoner fremstår normalt vedlikeholdt.

Garasje

Standard :

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

Vedlikehold :

Normalt.

VIKTIG

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Lader i garasje.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja

Beskrivelse: Godkjent.

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.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Videre ligger eiendommen i KPHensynssone rp99040 (Reguleringsplan skal fortsatt gjelde).

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser følger vedlagt prospekt. dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Hustadvika kommune.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming: boligen har varmeumpe i stue. Asfalt har varmekabler opp mot garasjen.

VEI/VANN/KLOAKK

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

Eiendommen er tilknyttet kommunalvei.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger en ferdigattest på eneboligen , datert 07.10.2019

Det foreligger en ferdigattest for garasjen, datert 31.05.2022

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at stemplede tegninger av enebolig og garasje, mottatt fra Hustadvika kommune avviker fra dagens innredning/bruk og fasade.

Enebolig

1. etasje: Det er blitt fjernet en vegg for å lage et større bad. Kjellerstue er omgjort til soverom. Deler av kjellerstuen er blitt omgjort til kjøkken.

2. etasje: Det er blitt fjernet vegg på kjøkkenet, for å ordne en åpen løsning. Bod er omgjort til vaskerom.

Garasje

I henhold til de stemplede tegningene er det vindu og et tilbygg som ikke er oppført på garasjen. Videre er det bygd en platting på garasjen.

Fasadeendringer er søknadspliktig.

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

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

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

07.10.2019.

INNHold

Underetasje: Gang m/trapp, to soverom, bad, tilknyttet hoveddelen, bad tilknyttet hoveddelen, bad/vaskerom i utleiedelen, entré, stue/kjøkken i utleiedelen.

1.etasje: Stue/kjøkken, vaskerom, bad, hall m/trapp.

Loft: Mediarom/soverom, soverom, gang, bod.

AREALER

BRA - i: 180 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 204 m²

TBA: 40 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 70 m² Gang m/trapp, to soverom, bad tilknyttet hoveddelen, bad/vaskerom i utleiedelen, entré, stue/kjøkken i utleiedelen.

1. etasje

BRA-i: 75 m² Stue/kjøkken, vaskerom, bad hall m/trapp.

2. etasje

BRA-i: 35 m² Mediarom/soverom, soverom, gang, bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m² Terrasse- og balkongareal.

2. etasje

12 m² Terrasse- og balkongareal.

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 24 m² Garasje.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 900 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 21 280,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

kommunale avgifter inkluderer:

Avløp: 7 053,84 kr

Feiing: 677,00 kr

Renovasjon: 7 770, 04 kr

Vann: 5 778,96 kr

Eiendomsskatt: 13 967, 00 kr

Totalt: 35 246,84 kr

EIENDOMSSKATT

Kr 13 967,- pr 2025

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 355 233,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 420 930,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

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/servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

2017/158846-2/200 21.02.2017 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Rettighetshaver: HUSTADVIKA KOMMUNE

ORG.NR: 921 133 642

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/158846-3/200 21.02.2017 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Rettighetshaver: ISTAD KRAFT AS

ORG.NR: 923 253 920

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/158846-4/200 21.02.2017 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Rettighetshaver: TELENOR ASA

ORG.NR: 982 463 718

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/989095-2/200 05.07.2018

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Rettighetshaver: HUSTADVIKA KOMMUNE

ORG.NR: 921 133 642

Bestemmelse om kum

Bestemmelse om drenering og avledning av overflatevann

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/521448-1/200 26.06.2008

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1548 GNR: 63

BNR: 179

2016/289434-1/200 01.04.2016

SAMMENSLÅING

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

KNR: 1548 GNR: 63 BNR: 226

2018/1476560-1/200 30.10.2018

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1579 GNR: 63

BNR: 240

2024/1399146-1/200 03.05.2024
AREALOVERFØRING
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
AREAL OVERFØRT FRA : KNR: 1579 GNR: 63 BNR: 191

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

GRUNNBOKSDATO
10.06.2026

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 budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
19.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

Plantegning dagens innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Hus- og plantegning
Ferdigattest garasje og enebolig
Grunnkart
Matrikkelrapport
Kartutsnitt m/situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Reguleringsbestemmelser
Energiatest

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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

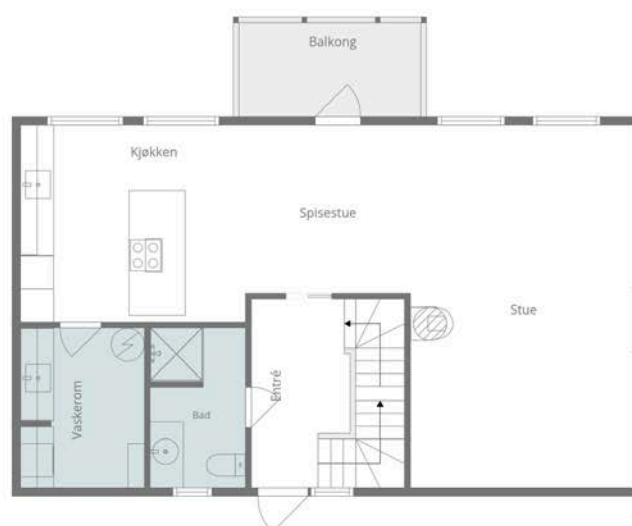


Vedlegg

BJØRKESVINGEN 13

Plantegning dagens innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Hus- og plantegning
Ferdigattest garasje og enebolig
Grunnkart
Matrikkelrapport
Kartutsnitt m/situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Reguleringsbestemmelser
Energiattest

Plantegning etter dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



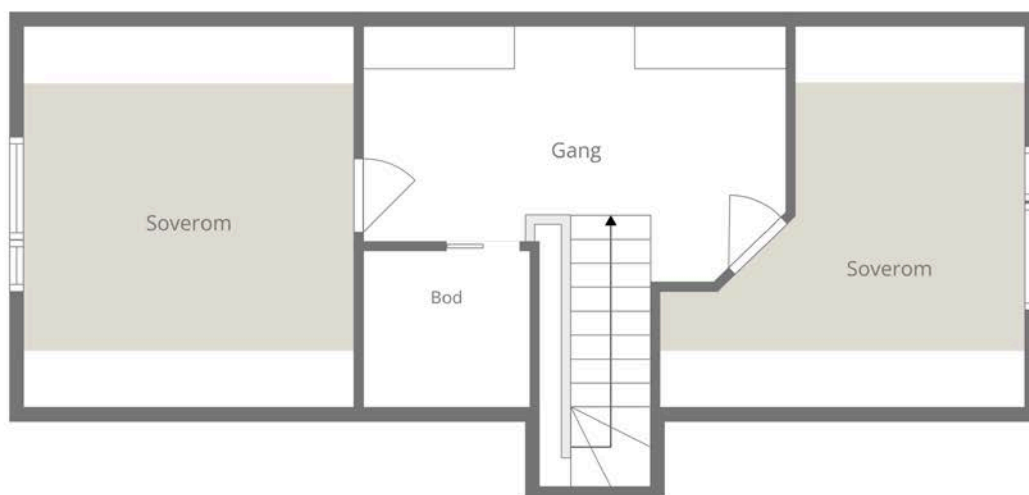
Plantegning etter dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning etter 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.	
15-0162/26	
Selger 1 navn	
Edvard Heimen	
Gateadresse	
Bjørkesvingen 13	
Poststed	Postnr
MALMEFJORDEN	6445
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	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

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: EH

1

Document reference: 15-0162/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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 eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Edvard Heimen	575316ef650831f971bf8dd 76d9b4c4e1c4769c6	19.06.2026 14:32:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0162/26

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bjørkesvingen 13, 6445 MALMEFJORDEN

 HUSTADVIKA kommune

 gnr. 63, bnr. 223

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 08.06.2026

Rapportdato: 10.06.2026

Oppdragsnr.: 21039-2427

Eiendomsverdi ref nr: YF1378

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



 RIKSFJORD
TAKSERING AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 2019 og er fundamentert med støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og radon-/diffusjonssperre etter normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon med liggende royalimpregnert bordkledning. Det er montert musesperre i nedre del av ytterveggskonstruksjonen. Taket er utført som saltak med prefabrikerte takstoler i tre. Takkonstruksjonen er luftet fra raftene med luftespalte mellom undertak og yttertak. Taket er tekket med Decra/Powertekk-plater. Skorstein er utført med heldekkende pipebeslag, og det er montert snøfangere og stigetrinn på taket. Vinduer består av fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår. Ytterdører er fabrikkmalte med 3-lags glass, og hovedinngangsdør har elektronisk kodelås. Boligen har veranda, markterrasse, terrasseplatå ved inngangsparti og utvendige trapper i trekonstruksjon.

Enebolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført i 2019 som en frittliggende enebolig i bindingsverkskonstruksjon. Ytterveggene er kledd med liggende royalimpregnert bordkledning. Taket er tekket med Decra/Powertekk-plater og har heldekkende pipebeslag, snøfangere og stigetrinn. Vinduer og ytterdører er fabrikkmalte trekonstruksjoner med 3-lags glass. Eiendommen har veranda, markterrasse, terrasseplatå ved inngangsparti samt utvendige trapper og gangarealer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig består boligen av laminatgulv, walls2paint-plater på vegger og malte slette himlinger. Etasjeskillere er utført som trebjelkelag. Innvendige dører er fabrikkmalte glatte dører, og boligen har fabrikkmalt tretrapp med lakkerte heltre trinn. Boligen har isolert stålpipeline med tilknyttet vedovn.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har vaskerom og bad i 1. etasje, bad tilknyttet hoveddelen i underetasjen samt bad tilknyttet utleiedelen i underetasjen. Vaskerommet er utført med vinylbelegg på gulv med oppbrett langs vegger, våtromsplater på vegger og malt himling. Badene er utført med flislagte gulv og vinylbelegg med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte himlinger med innfelte spotlights. Sanitærutstyret består av servantinnredninger, veggengte toaletter, dusjløsninger med glassvegger samt badekar på bad tilknyttet hoveddelen. Våtrommene er ventilert via balansert ventilasjonsanlegg. Det er utført hulltaking og fuktmålinger i tilstøtende konstruksjoner uten registrering av forhøyede fuktverdier eller tegn til fuktskader. Badet i utleiedelen er utført med tilsvarende materialvalg og standard som øvrige våtrom i boligen, med vinylbelegg på gulv, gulvvarme, våtromsplater på vegger og moderne sanitærutstyr.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligen har moderne kjøkken med funksjonelle løsninger og innredning tilpasset dagens standard. Kjøkkenet er integrert som en naturlig del av oppholdsarealene og fremstår med moderne materialvalg og utførelse fra byggeåret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har skjulte vann- og avløpsinstallasjoner med rør-i-rør-system for vann og plastavløp. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett. Elektrisk anlegg med automatsikringer fra byggeår. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning som betjener oppholdsrom og våtrom. Varmtvannsbereider er plassert innvendig i boligen. Boligen varmes opp med luft/luft varmepumpe, vedovn tilknyttet isolert stålpipeline, samt gulvvarme på bad og vaskerom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i etablert boligområde i Malmefjorden. Tomten er opparbeidet med asfalterte arealer, gangstier, trapper, terrasser og støttmurer. Terrenget er tilpasset boligens plassering og gir gode adkomstforhold rundt bygningen.

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

[Gå til side](#)

Fra oppholdsrommene i loftsetasjen er det mer enn 5 meter fra underkant vindu til planert terreng. Det er montert brannstige på sørfasaden, men stigen mangler ryggbøyle. Forholdet avviker fra dagens krav til sikker rømning. Det anbefales å oppgradere rømningsløsningen slik at den tilfredsstiller gjeldende krav. Mangelfull rømningsikkerhet kan vanskeliggjøre evakuering ved brann.

Yttervegger av EPS-blokker i utleiedelen er ikke utført med brannteknisk beskyttelse i henhold til produsentens anvisninger. Det mangler nødvendig gipskledning eller utforing med minimum 50 mm mineralull bak brennbare overflater. Det anbefales å etablere godkjent brannbeskyttelse. Forholdet kan medføre raskere brannspredning enn forutsatt.

Ringmurselementer av EPS er ikke avsluttet i henhold til produsentens monteringsanvisning alle steder. Grunnmursplast er benyttet som synlig avslutning over terreng der det ikke er montert plater eller pussystem. EPS-materiale skal beskyttes av hensyn til blant annet brannsikkerhet. Det anbefales å etablere godkjent overflatebehandling, eksempelvis fiberarmert puss. Ubeskyttet EPS gir redusert brannmotstand og avviker fra anbefalt utførelse.

Eiendommen ligger innenfor et område registrert med skredfare. Det anbefales at interessenter setter seg inn i tilgjengelig informasjon fra offentlige registre og eventuelle geotekniske vurderinger. Skredfare kan medføre risiko for skade på personer og bygninger ved ekstreme hendelser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

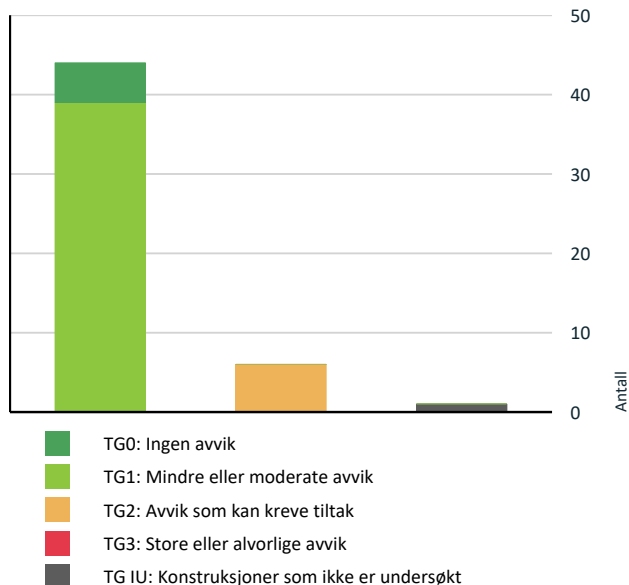
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > Underetasje > Bad tilknyttet hoveddelen > [Gå til side](#)
Overflater vegger og himling

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2019

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Boligen holder gjennomgående god standard fra byggeåret 2019. Innvendig er det laminatgulv, walls2paint-plater på vegger og malte slette himlinger. Innvendige dører er fabrikkmalte glatte dører, og trapp er fabrikkmalt tretrapp med lakkerte heltre trinn og håndløpere på begge sider. Kjøkkenet har moderne innredning med integrerte løsninger. Vaskerommet er innredet med benkeskap og benkeplate fra Drømmekjøkken samt skyllekum i rustfritt stål. Badene har flislagte gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger, innfelte spotlights og moderne sanitærutstyr. Tekniske installasjoner fremstår som moderne med balansert ventilasjonsanlegg, varmepumpe, elektrisk gulvvarme, isolert stålpipeline og vedovn.

Vedlikehold

Boligen fremstår normalt vedlikeholdt og med begrenset normal bruks slitasje sett opp mot alder. Royalimpregneret kledning medfører redusert vedlikeholdsbehov sammenlignet med tradisjonell trekledning. Terrasser, trapper og øvrige utvendige konstruksjoner fremstår normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med Decra/Powertekk plater fra byggeår. Taktekking er besiktiget fra taknivå. Undertak og øvrig takkonstruksjon er fra samme periode.



Oversiktsbilde av taktekking, ingen avvik påvist.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

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

Skorstein over tak

Beskrivelse

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



Skorstein over tak.

Utstyr på tak

Beskrivelse

Det er montert snøfangere og stigetrinn på taket som gir adgang til skorstein for inspeksjon og feiing.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende royalimpregneret bordkledning fra byggeår. Det er montert musesperre i nedre del av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen er festet med spiker som flere steder er plassert omtrent midt på bordene. For denne typen liggende kledning skal innfesting utføres i nedre del av bordene i henhold til monteringsanvisning. Det er registrert kving og deformasjoner i enkelte bord. Forholdet vurderes som en ikke fagmessig utførelse i henhold til normal byggeskikk og kan medføre økt risiko for videre deformasjoner og økt vedlikeholdsbehov over tid.

I henhold til NS 3600:2018 skal TG2 benyttes når det foreligger ikke fagmessig utførelse eller forhold som medfører behov for mindre reparasjoner eller vedlikehold. Da innfestingen avviker fra normal utførelse og det allerede er registrert deformasjoner i kledningen, vurderes forholdet å tilfredsstillende kriteriene for TG2.

Konsekvens/tiltak

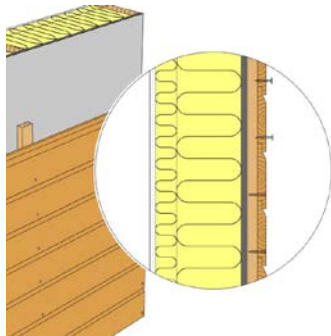
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert følgeskader som følge av forholdet på befaringstidspunktet. Feil innfesting kan imidlertid bidra til videre kuring, deformasjoner og økt vedlikeholdsbehov over tid. Forholdet anbefales fulgt opp ved fremtidig vedlikehold.



For liggende dobbelfalset kledning skal spikeren plasseres i den nedre tredjedelen av bordet, vanligvis cirka 25 til 30 mm opp fra den synlige underkanten.



Illustrasjon.

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak oppført med prefabrikkerte takstoler i tre. Takkonstruksjonen er luftet fra raftene, med luftespalte mellom undertak og yttertak. Loftkonstruksjonen er utført som en lukket konstruksjon uten inspeksjonsmulighet, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere undertak, isolasjon eller øvrige bygningsdeler i takkonstruksjonen. Type undertak er ukjent.

Det ble ikke registrert tegn til skader, deformasjoner eller andre forhold som tyder på svikt i takkonstruksjonen fra innside og utvendige områder.

Ingen avvik ble registrert på befaringstidspunktet. Vurderingen er begrenset av at konstruksjonen ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med tre-lags glass fra byggeår.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalte hovedytterdører, og fabrikkmalt balkongdør i tre med tre-lags glass. Hovedytterdør i hovedetasje har elektronisk kodelås. Dørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren i underetasje kniper i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere døren.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en vestvendt veranda oppført i trekonstruksjon på ca. 5 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Verandaen har rekkverk av tre med målt rekkverkshøyde på ca. 102 cm.

Ved hovedinngangen er det oppført utvendig trapp med tilhørende terrasseplatå i trekonstruksjon på til sammen ca. 12 kvm.

Det er videre etablert gangsti med utvendig trapp opp til hovedplanet med et samlet areal på ca. 11 kvm.

I underetasjen er det en vestvendt markterrasse på ca. 12 kvm tilknyttet utleiedelen. Terrassen er oppført på terreng og gir direkte adkomst fra underetasjen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulfv av laminat, veggene har walls2paint plater, malte slette himlinger. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at en endeskjøt i laminatgulvet i hallen ved trappen har åpnet seg. Årsaken kan være bevegelser i gulvkonstruksjonen, utilstrekkelig ekspansjonsmulighet eller normal krymping og bevegelse i materialene over tid. Forholdet er hovedsakelig av estetisk karakter og vurderes til TG2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere om skjøten kan sammenføres eller utbedres lokalt. Dersom forholdet ikke utbedres, vil dette i hovedsak ha visuell betydning. Ved videre bevegelse kan åpningen øke og medføre økt risiko for slitasje eller skader på gulvets låsesystem.

Tilstandsrapport



Gulv på endeskjøt i hallen like ved trapp har åpnet seg.

TG1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Løft:

Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i rommet mot sør over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i rommet mot nord over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet mot sør er det målt ca. 7 mm. avvik. 8 mm. i rommet mot nord. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

1. Etasje:

Det er målt ca. 6 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i hall over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i hall er det målt ca. 9 mm. avvik. 12 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

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

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

MERK:

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

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

TG1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er målt etter fukt i nedre del av vegg i soverommet i utleiedelen mot sør. Trefuktighet i topp bunnsvill ble målt til 8,1 vektprosent. Verdiene som er avdekket er godt innenfor grenseverdiene som regnes som akseptable, over 17 % er det økt risiko, over 20% er det fare for mugg og sopp dannelser. Målte fuktverdier er godt innenfor akseptable grenseverdier og forholdet vurderes til TG1.

MERK:

Det bemerkes imidlertid at veggen ikke er utført i henhold til produsentens anvisninger for innvendig overflatebehandling av EPS-blokker. Ved bruk av trepanel, sponplater eller tilsvarende brennbare materialer kreves minimum 50 mm innvendig mineralullisolasjon, alternativt kledning med 13 mm gipsplater direkte mot konstruksjonen. Kravet er knyttet til brannsikkerhet og ikke fukttekniske forhold. Det er ikke behov for tiltak knyttet til fuktforholdene basert på utførte målinger. Manglende brannteknisk kledning eller isolasjon medfører at konstruksjonen ikke tilfredsstillende gjeldende krav til innvendig brannbeskyttelse. Forholdet er nærmere omtalt under punktet "Helse, miljø og sikkerhet".



Hulltaking i soverommet i utleiedelen i rom under terreng. Ikke utslag på fukt.

TG1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmålt tretrapp med lakkerte heltre trinn. Håndløper montert på begge sider.

TG1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen fabrikkmalte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ingen dokumentasjon fremvist. Det skal foreligge dokumentasjon av 3. parts kontroll for våtrommet. 1.1.2013 ble det innført nye regler om obligatorisk uavhengig kontroll i byggesaker. Kravene om obligatorisk uavhengig kontroll gjelder for søknader som har kommet inn til kommunen fra og med 1. januar 2013. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.

Vaskerommet er fra byggeår. Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt slett himling. Rommet er innredet med benkeskap og benkeplate fra Drømmekjøkken med smarte løsninger. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt nedfelt skyllekum i rustfritt stål. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og malt slett himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har plastsluk med vinylbelegg på gulv som tettesjikt/membran. Vinylbelegg er ført ned i sluk og klemt bak klemring. Våtromsplater på vegger som tettesjikt.



Sluk, synlig vinylbelegg ført ned i sluken og korrekt klemt under klemring.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med benkeskap og benkeplate fra Drømmekjøkken med smarte løsninger. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt nedfelt skyllekum i rustfritt stål.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



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

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon fremvist. Det skal foreligge dokumentasjon av 3. parts kontroll for våtrommet. 1.1.2013 ble det innført nye regler om obligatorisk uavhengig kontroll i byggesaker. Kravene om obligatorisk uavhengig kontroll gjelder for søknader som har kommet inn til kommunen fra og med 1. januar 2013. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, det er nedsenket dusjgrube, våtromsplater på vegger og malt slett himling med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med toppmontert servant, vegghengt toalett og dusj med dusjvegg i glass. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og malt slett himling med innfelte spotlights.

MERK

Innerhjørne i våtsone/dusjen har ikke hjørneprofil, det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på at det er benyttet skjult hjørneprofil. Dette kan ikke kontrolleres uten inngrep. Ytterligere undersøkelser anbefales. Ingen skader påvist.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme, nedsenket dusjgrube på minimum 10 mm. Fall/høydeforskjell i henhold til dagens krav.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er påvist spor etter membran/slukmansjett klemt bak klemring i sluken. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.



Sluk, det er spor etter membran som er klemt under klemringen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med toppmontert servant, vegghengt toalett og dusj med dusjvegg i glass.

MERK:

Det mangler toalettlokk på toalettet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



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

UNDERETASJE > BAD TILKNYTTET HOVEDDELEN

Generell

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon fremvist. Det skal foreligge dokumentasjon av 3. parts kontroll for våtrommet. 1.1.2013 ble det innført nye regler om obligatorisk uavhengig kontroll i byggesaker. Kravene om obligatorisk uavhengig kontroll gjelder for søknader som har kommet inn til kommunen fra og med 1. januar 2013. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollertklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, det er nedsenket dusjgrube, våtromsplater på vegger og malt slett himling med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med toppmontert servant, vegghengt toalett, badekar og dusj med dusjvegg i glass. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

UNDERETASJE > BAD TILKNYTTET HOVEDDELEN

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger, malt slett himling med innfelte spotlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert ujevne glipper mellom sokkelflis og våtromsplater. Videre er fugemassen mellom sokkelflis og våtromsplater stedvis oppsprukket og med varierende utførelse. Forholdet vurderes som et utførelsesmessig avvik av mindre alvorlig karakter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å rense og fornye fugemassen i områdene med oppsprekking for å opprettholde et ryddig og vedlikeholdt uttrykk. Dersom forholdet ikke utbedres, vil dette i hovedsak ha estetiske konsekvenser. Det ble ikke registrert forhold som tilsier at konstruksjonens funksjon er svekket. TG2 gis på bakgrunn av utførelsesavviket.



Sprukket silikonfuge mellom sokkelflis og bunnlister.



Ujevne glipper mellom sokkelflis og våtromsplater.

UNDERETASJE > BAD TILKNYTTET HOVEDDELEN

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme, nedsenket dusjgrube på minimum 10 mm. Fall/høydeforskjell i henhold til dagens krav.

UNDERETASJE > BAD TILKNYTTET HOVEDDELEN

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er påvist spor etter membran/slukmansjett klemt bak klemring i sluken. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.



Sluk. Spor etter membran klemt under klemring.

UNDERETASJE > BAD TILKNYTTET HOVEDDELEN

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med toppmontert servant, vegghengt toalett, badekar og dusj med dusjvegg i glass.

UNDERETASJE > BAD TILKNYTTET HOVEDDELEN

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD TILKNYTTET HOVEDDELEN

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



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

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM I UTLEIEDELEN

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ingen dokumentasjon fremvist. Det skal foreligge dokumentasjon av 3. parts kontroll for våtrommet. 1.1.2013 ble det innført nye regler om obligatorisk uavhengig kontroll i byggesaker. Kravene om obligatorisk uavhengig kontroll gjelder for søknader som har kommet inn til kommunen fra og med 1. januar 2013. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.

Badet har vinylbelegg gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt slett himling. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusj med dusjvegg i glass. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM I UTLEIEDELEN

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger, malt slett himling.

MERK:

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

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM I UTLEIEDELEN

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM I UTLEIEDELEN

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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



Sluk, synlig vinylbelegg ført ned i sluken og korrekt klemt under klemring.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM I UTLEIEDELEN

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusj med dusjvegg i glass.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM I UTLEIEDELEN

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

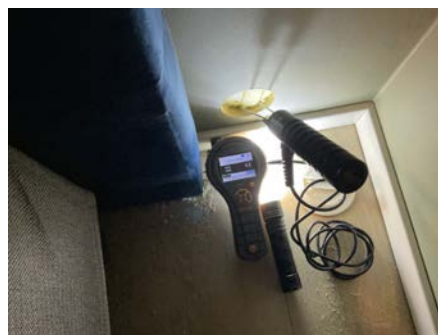
Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM I UTLEIEDELEN

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, walls2paint plater på vegger og malt slett himling med innfelte spotlights. Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har finerte fronter med laminert benkeplate. Integrrert stekeovn, mikrobølgeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert, ikke funksjonstestet.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med ukjent avtrekk/løsning. Det er også avtrekk fra balansert ventilasjon i kjøkkenområdet.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN I Utleiedelen

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, walls2paint plater plater på vegger og malt slett himling. Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integriert stekeovn, mikrobølgeovn, koketopp, oppvaskmaskin og frys/kjøleskap. Kitchen board plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert, ikke funksjonstestet.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN I Utleiedelen

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med ukjent avtrekk/løsning. Det er også avtrekk fra balansert ventilasjon i kjøkkenområdet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har plastrør (rør i rør) med. Avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Stoppekran plassert i fordelerskapet i badet tilknyttet hoveddelen.

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Ventilasjonsaggregatet er plassert i vaskerom. Det er etablert tilluft til samtlige oppholdsrom med unntak av stue/kjøkken i utleiedelen. Avtrekk er etablert i våtrom og øvrige rom hvor dette er naturlig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at stue/kjøkken i utleiedelen ikke har tilluftsventiler. Oppholdsrom skal normalt ha balansert lufttilførsel for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og innelima. Manglende tilluft kan redusere ventilasjonens funksjon i rommet. Ved befaring var det registrert feilmelding på ventilasjonsaggregatet som indikerte feil på føler for utetemperatur. Etter befaring er det mottatt opplysninger fra eier om at alarmen er kvittert ut og at ventilasjonsanlegget fungerer normalt. Forholdet er derfor ikke videre vurdert som et avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilluft til stue/kjøkken i utleiedelen for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon og balansert luftutskifting.

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue og er fra byggeår. Service er ikke utført.

Manglende jevnlig service kan medføre redusert effekt og økt slitasje på anlegget. Det anbefales service på varmepumpene minimum annethvert år. Uten jevnlig vedlikehold kan dette føre til redusert levetid etc.

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på 282 liter fra byggeår, plassert i vaskerommet. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet fast strømtilkobling.

TV/Internett

Beskrivelse

Det er innlagt fiber i boligen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult anlegg med automatsikringer, arbeid utført av iElektro. Sikringsskap plassert i vaskerom og i utleiedelen. Samsvarserklæring er ikke forelagt takstmannen.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Fra byggeår

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

Ja

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

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Samsvarserklæringer er etterspurt og ikke fremvist.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ukjent

Generell kommentar

Ingen forhold avdekt av takstmannen som tilsier det bør foretas utvidet el-kontroll av anlegget. Ref starttekst øverst i punktet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er synlig grunnmursplast utvendig langs grunnmuren. Basert på byggeår legges det til grunn at drenering og fuktsikring er utført etter normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, med drenerør langs grunnmurens såle, grunnmursplast og drenerende masser. Dreneringssystemet er ikke synlig og kan derfor ikke inspiseres direkte. Det ble ikke registrert tegn til sviktende drenering eller fuktinntrengning ved befaringstidspunktet. Konstruksjonen vurderes å ha forventet funksjon ut fra alder og observerte forhold.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført med armert betongsåle og prefabrikkerte ringmurselementer av EPS-isolasjon. Elementene er delvis kledd med ferdigbehandlede fuktbestandige plater. På øvrige deler er grunnmursplast ført opp over terreng og benyttet som synlig avslutning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at ringmurselementene ikke er avsluttet i henhold til produsentens monteringsanvisning alle steder. Der det ikke er montert plater, er grunnmursplast ført opp over terreng som synlig overflate. Leverandørens anvisning tilsier at EPS-elementene skal avsluttes med godkjent pussystem eller annen godkjent utvendig kledning over terreng. Utførelsen vurderes som et avvik fra monteringsanvisningen. EPS-materiale skal ikke stå eksponert, blant annet på grunn av materialets branntekniske egenskaper. Utførelsen avviker derfor fra leverandørens monteringsanvisning og anbefalt brannteknisk beskyttelse av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å avslutte ringmurselementene i henhold til leverandørens anvisninger, eksempelvis med fiberarmert pussystem eller annen godkjent overflatebehandling. Dersom forholdet ikke utbedres, vil EPS-materialet være utilstrekkelig beskyttet mot mekanisk påvirkning, UV-påkjønning og brann.



Oversiktsbilde der slutførelse av grunnmur ikke er montert i henhold til monteringsanvisning.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

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

1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringsstidspunktet og alder. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Fra oppholdsrommene i loftsetasjen er det mer enn 5 meter fra underkant vindu til planert terreng. Det er montert brannstige på sørfasaden, men stigen mangler ryggbøyle. Forholdet avviker fra dagens krav til sikker rømmning. Det anbefales å oppgradere rømningsløsningen slik at den tilfredsstiller gjeldende krav. Mangelfull rømningsikkerhet kan vanskeliggjøre evakuering ved brann.

Yttervegger av EPS-blokker i utleiedelen er ikke utført med brannteknisk beskyttelse i henhold til produsentens anvisninger. Det mangler nødvendig gipskledning eller utforing med minimum 50 mm mineralull bak brennbare overflater. Det anbefales å etablere godkjent brannbeskyttelse. Forholdet kan medføre raskere brannspredning enn forutsatt.

Ringmurselementer av EPS er ikke avsluttet i henhold til produsentens monteringsanvisning alle steder. Grunnmursplast er benyttet som synlig avslutning over terreng der det ikke er montert plater eller pusssystem. EPS-materiale skal beskyttes av hensyn til blant annet brannsikkerhet. Det anbefales å etablere godkjent overflatebehandling, eksempelvis fiberarmert puss. Ubeskyttet EPS gir redusert brannmotstand og avviker fra anbefalt utførelse.

Eiendommen ligger innenfor et område registrert med skredfare. Det anbefales at interessenter setter seg inn i tilgjengelig informasjon fra offentlige registre og eventuelle geotekniske vurderinger. Skredfare kan medføre risiko for skade på personer og bygninger ved ekstreme hendelser.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2022

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

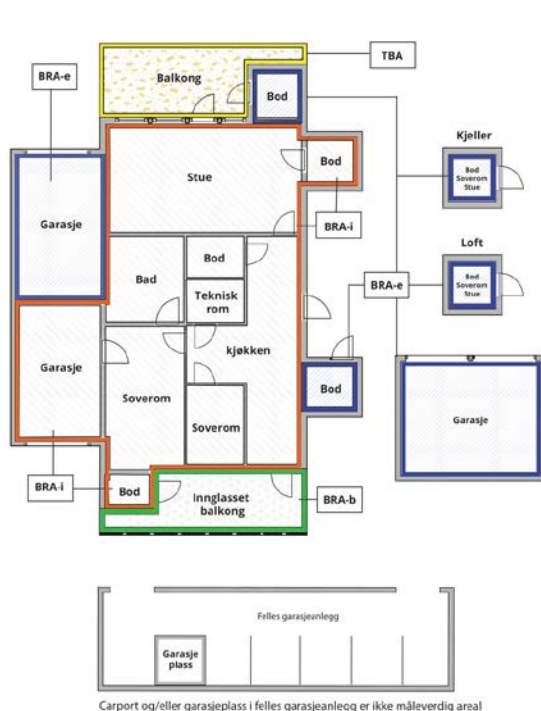
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	35			35	
1. etasje	75			75	28
Underetasje	70			70	12
SUM	180				40
SUM BRA	180				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Mediarom/soverom, soverom, gang, bod		
1. etasje	Stue/kjøkken, vaskerom, bad, hall m/trapp		
Underetasje	Gang m/trapp, to soverom, bad tilknyttet hoveddelen, bad/vaskerom i utleiedelen, entré, stue/kjøkken i utleiedelen		

Kommentar

Det ble forevist tegninger ved befaringen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at tegningene er byggemeldte eller godkjente av kommunen. Fremlagte tegninger samsvarer i hovedsak med boligens faktiske planløsning og bruk på befaringsstidspunktet. Det bemerkes at rommet benevnt som sovealkove i utleiedelen fremstår som et soverom ved befaring. Rommet er avskilt med dør og har vindu mot det fri. Vinduet er ikke inntegnet på fremlagte tegninger. Rommet tilfredsstillende etter taksmannens vurdering nødvendige krav til rom for varig opphold og benyttes naturlig som soverom. Det foreligger imidlertid et avvik mellom fremlagte tegninger og dagens utførelse.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2026	Hans Fredrik Riksfjord Edvard Heimen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	63	223		0	829 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjørkesvingen 13

Hjemmelshaver

Heidem Facility Services AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i Malmefjorden i Hustadvika kommune.

Adkomstvei

Ukjent om vegen er privat eller kommunal.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde med høytliggende plassering og gode utsiktsforhold. Tomten er skrånende og opparbeidet med asfaltert adkomst, gårdsplass, gruslagte arealer og støttemurer i betongstein for håndtering av terrengforskjeller. Det er gode parkeringsforhold på egen tomt og i frittliggende garasje. Terrenget rundt boligen fremstår hensiktsmessig opparbeidet med fall bort fra bygningen.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	
2	18.06.2026	Laste ned ny versjon for å få tekstfil til eiendomsmegler. Ingen endringer er foretatt.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YF1378>

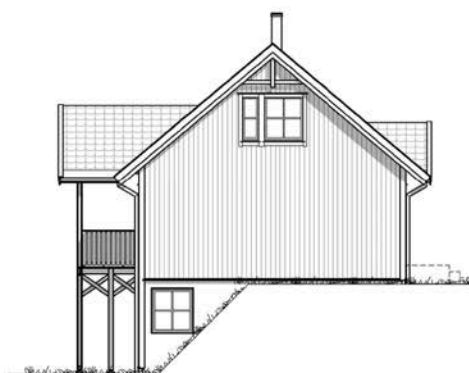
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



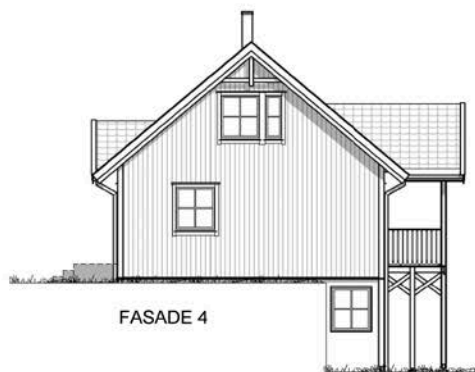
FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4



Utarbeidet av:
Unikus
Postboks 4104
Terminsjvaten 10
0909 Bodø 07 75 56 51 30
E-mail: post@unikus.no

NEDELEM
Internbygg

ULTAØKNEVIER

BYGGEPLASS
Malmeifjorden

G.nr/f.b.nr:
63/223

KOMMUNE
Fræna

REV.	DATO	REVISJON	SGR.

TEGN-ARKIVID:
FASADER

PROSJEKT

SKAGEN 120 (TEK10)-omt

ANSTREKT
Einar J. Eilertsen

DATE
26.04.18

TEGN
LH

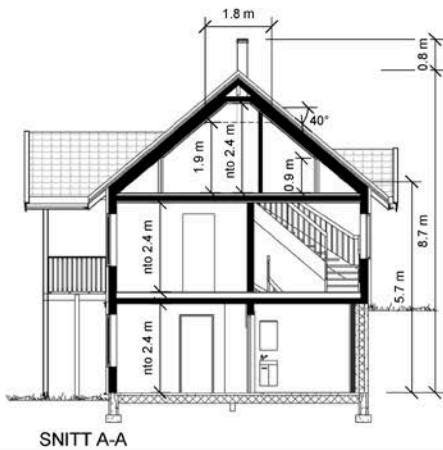
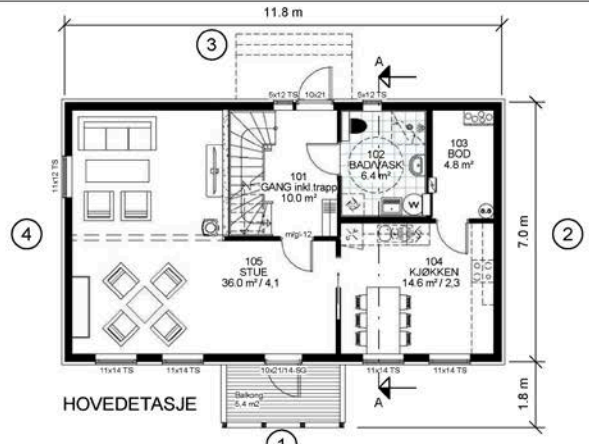
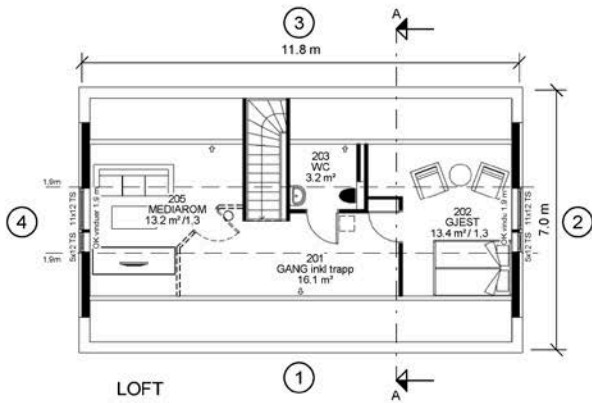
REV

TEGN.NR.
09.02+

MALESTOR:
1 : 100

PROSJEKT NR.
180110

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



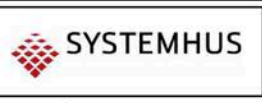
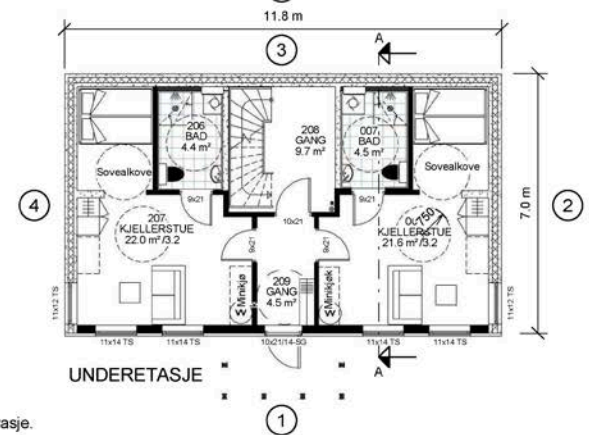
Areal BRA	
Beskrivelse:	Areal:
UNDERETASJE	71.2 m ²
HOVEDETASJE	74.8 m ²
LOFT	34.1 m ²
	180.0 m ²

Areal BYA	
	91 m ²

P-rom	- 175.2 m ²
-------	------------------------

⊗ R=Radonpunkt

Sportsbod min. 5 m² plasseres som frittstående bygg, eller som del av garasje.



Utarbeidet av:
Unikus
Postboks 4104
Terminsløkken 10
0209 Bævre tlf: 75 56 51 30
E-mail: post@unikus.no

MEMLEM
Internbygg
TILTAKSBEVILG
BYGGEPLASS
Malmefjorden

G nr/B nr:
63/223

KOMMUNE
Fræna

REV	DATO	REVISJON	SGR

TEGN TITTEL				MALESTOKK
PLANER, SNITT				1 : 100
SKAGEN 120 (TEK10)-omt				PROSJEKT NR. 180110
ARKITEKT	DATO	TEGN	REV	TEGN NR.
Einar J. Eilertsen	26.04.18	LH		09.01+

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



FASADE 1

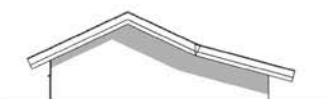


FASADE 2



Snitt A-A

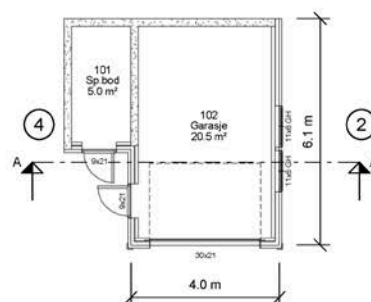
3



FASADE 3



FASADE 4



Plan 1

Areal BRA	
Beskrivelse:	Areal:
Garasje	20.5 m ²
Sp.bod	5.0 m ²
Areal BYA	
32 m ²	



Utarbeidet av:
UNIKUS
Rindalsvei 4104,
Terminsjvåren 10,
0209 Bævre tlf: 75 56 51 30
E-mail: post@unikus.no

NEDELIM
Interimbygg
ULTADOKKVER
BYGGEPLASS
Malmefjorden
G-nr/B-nr:
63/223
KOMMUNE
Fræna

REV.	DATE	REVISJON	SIGN.
A	27.06.18	Endret høyder for tilpassing terrenng	LH
B	14.08.18	Rev jhht mail 10.08.18	EL
C	27.08.18	Mindre garasje, sp bod på siden	LH

TEGNERHOLD		MALESTOKK
Plan, snitt og fasade		1 : 100
PROSJEKT:		PROSJEKT NR:
Garasje Hus 1		180110
ARKTEKT:	DATE:	TEGN:
Unikus A/S	03.05.18	LH
REV:	TEGN NR:	
C	09.01	



Fræna kommune
Teknisk forvaltning

UNIKUS AS AVD BODØ
Terminalveien 10
8006 BODØ

Administrativt vedtak
Delegert byggesak - nr. 370/2019

Deres ref:

Vår ref
2018/1635-18

Saksbehandler
Martine Lange Sætre

Dato
07.10.2019

FERDIGATTEST

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

Byggested:	Bjørkesvingen 13, 6445 Malmefjorden	Gnr/Bnr:	63/223
Tiltakshaver:	Intern Bygg AS		
Ansvarleg søker:	Unikus AS		
Tiltakets art:	Nybygg - enebolig		
Vedtaket:	Delegert byggesak nr. 265/2018		

Ferdigattesten blir gitt på grunnlag av søknad om midlertidig brukstillatelse datert 20.09.2019. Kommunen ser at tiltaket oppfyller kravet til ferdigattest, og velger derfor å gi ferdigattest på tiltaket.

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

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

Klageadgang

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

Martine Lange Sætre
Byggesakssjef

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ingen håndskrevet signatur

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Bank
Fræna kommune, 6440 Elnesvågen	Kommunehuset	712 68 100	8601.42.36300
E-post:		Telefaks	Org.nr
postmottak@frana.kommune.no	www.frana.kommune.no	712 68 198	845 241 112



Grunnkart

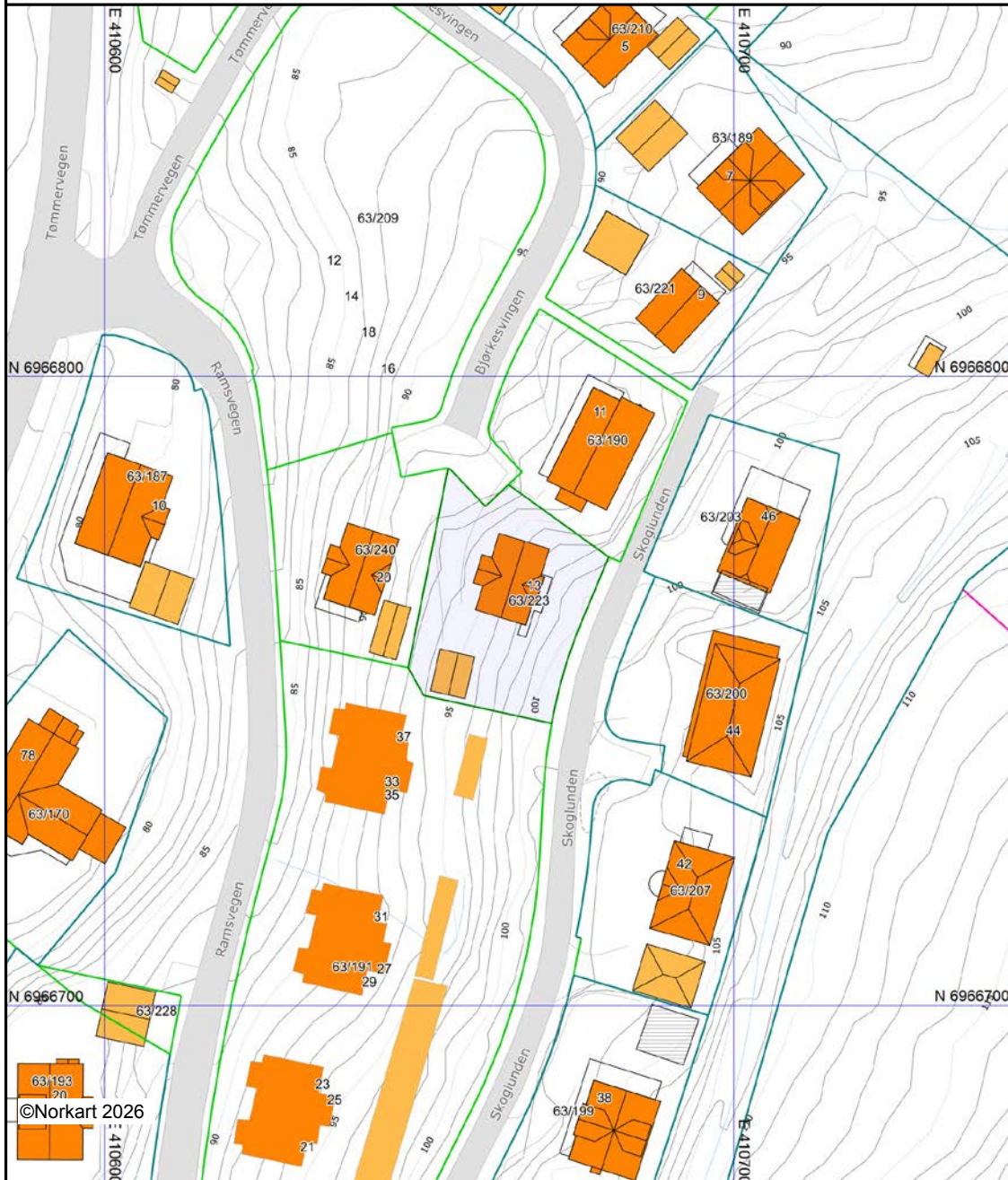


Hustadvika kommune

Eiendom: 63/223
Adresse: Bjørkesvingen 13
Dato: 17.06.2026
Målestokk: 1:1000

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omvistet	Hjelpeinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpeinje veikant	Hjelpeinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpeinje punkt feste	



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		Beregnet areal	829
Etablert dato	23.05.2008	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	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
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	22.03.2024 05.04.2024	2021/1085		59/24, 63/191, 63/223, 63/240
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	22.03.2024 05.04.2024	2021/1085	Tinglyst 07.05.2024	63/191 (-67,6), 63/223 (67,6) 59/24, 63/240
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	29.04.2020 30.04.2020	2018/2783 2020/35		63/223 (-779,8), 63/240 (779,8) 63/122, 63/191, 63/209
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	63/223
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	22.10.2018 24.10.2018	2018/2783	Tinglyst 02.11.2018	63/223 (-779,9), 63/240 (779,8) 63/122, 63/191, 63/209
Sammenslåing Sammenslåing	01.04.2016 22.03.2016	2016/940	Tinglyst 01.04.2016	1548-63/226 (-808,6), 63/223 (808,6)
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	12.10.2011 12.10.2011	11/2540	Tinglyst 12.11.2011	1548-63/230 (654,9), 63/122 (-654,9) 1548-63/192, 63/204, 63/205, 63/223
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	12.10.2011 12.10.2011	11/2543	Tinglyst 12.11.2011	1548-63/201 (637,7), 63/122 (-637,7) 1548-63/192, 1548-63/202, 1548-63/226, 63/191, 63/223
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	14.08.2009 14.08.2009	ds48/06		1548-63/179 (-808,5), 1548-63/226 (808,6) 63/191, 63/209, 63/223
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	24.04.2008 23.05.2008	DS66/06 20.02.2006		1548-63/179 (-732,8), 63/223 (732,7) 63/190, 63/191

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6966768.93	410652.99		Ja	829	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HEIDEM FACILITY SERVICES AS S931605747	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 2, Coop Elnesvågen 6440 ELNESVÅGEN	

Adresse

Vegadresse: Bjørkesvingen 13

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6445 MALMEFJORDEN	Kirkesogn	08010305 Vågøy og Myrbostad
Grunnkrets	403 Malme	Tettsted	6248 Malme
Valgkrets	4 SYLTE/MALME		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300694592		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	07.10.2019
2	300694596		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	31.05.2022

1: Bygning 300694592: Enebolig (111), Ferdigattest 07.10.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	180
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	180
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	257
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	257
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	91
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	03.07.2018	17.07.2018	
Ferdigattest	07.10.2019	14.10.2019	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjørkesvingen 13	H0101	63/223	180	5	3	4	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	34	0	34	83	0	83
H01	1	75	0	75	91	0	91
U01	0	71	0	71	83	0	83

2: Bygning 300694596: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 31.05.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	26
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	26
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	32
Vannforsyning		BTA Totalt	32
Avløp		Bebygd areal	32

Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	14.09.2018	17.07.2018	
Ferdigattest	31.05.2022	07.06.2022	2020/7963

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	63/223	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	26	26	0	32	32



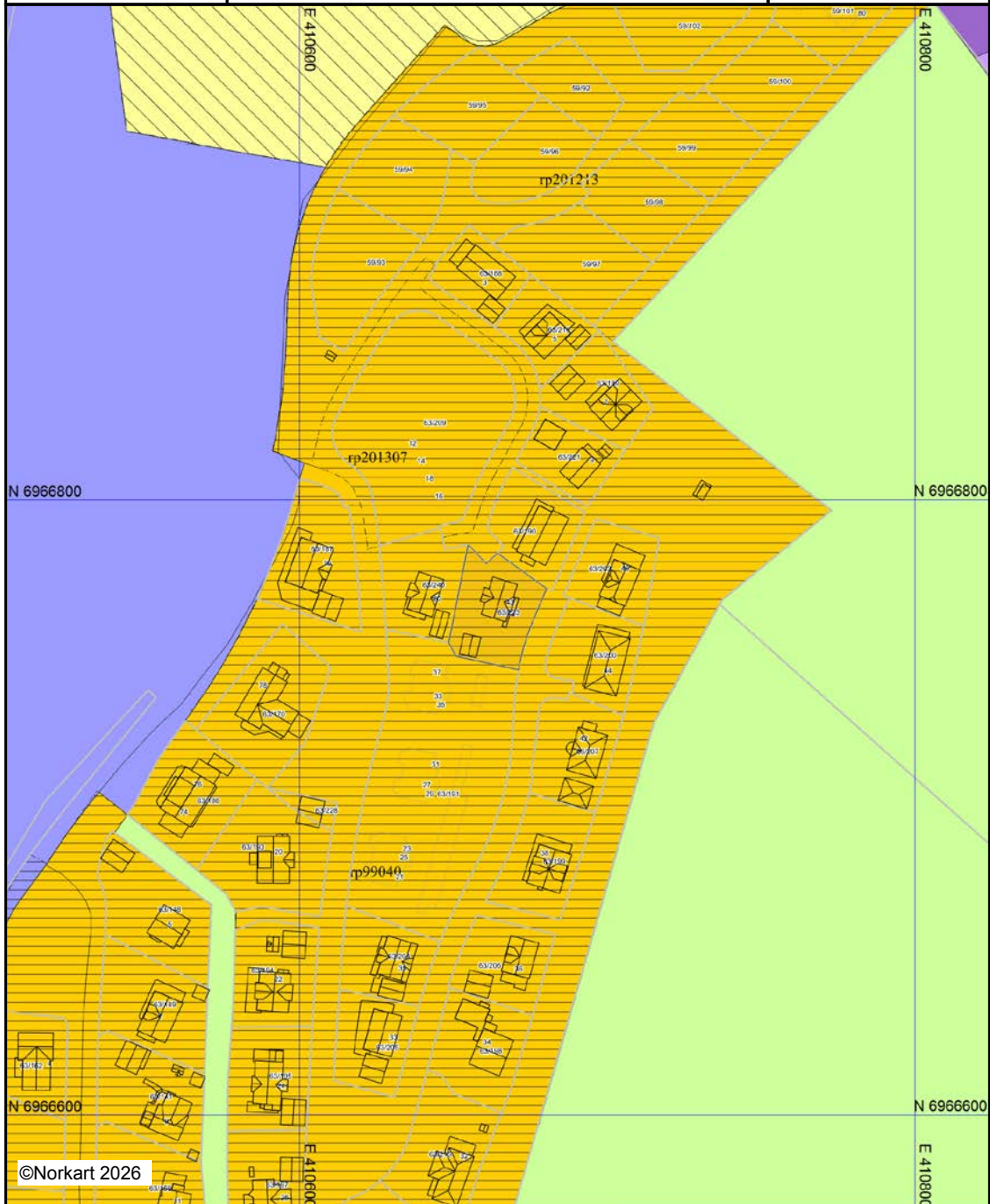
Hustadvika kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 63/223
Adresse: Bjørkesvingen 13
Utskriftsdato: 17.06.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32




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

Tegnforklaring



Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Forretninger - fremtidig
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - fremtidig



Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  Landbruks-, natur- og friluftsfri samt reir






Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Gjennomføringszone - Krav om felles planeleg
-  Detaljeringszone - Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)

-  Gjennomføringsgrense
-  Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift

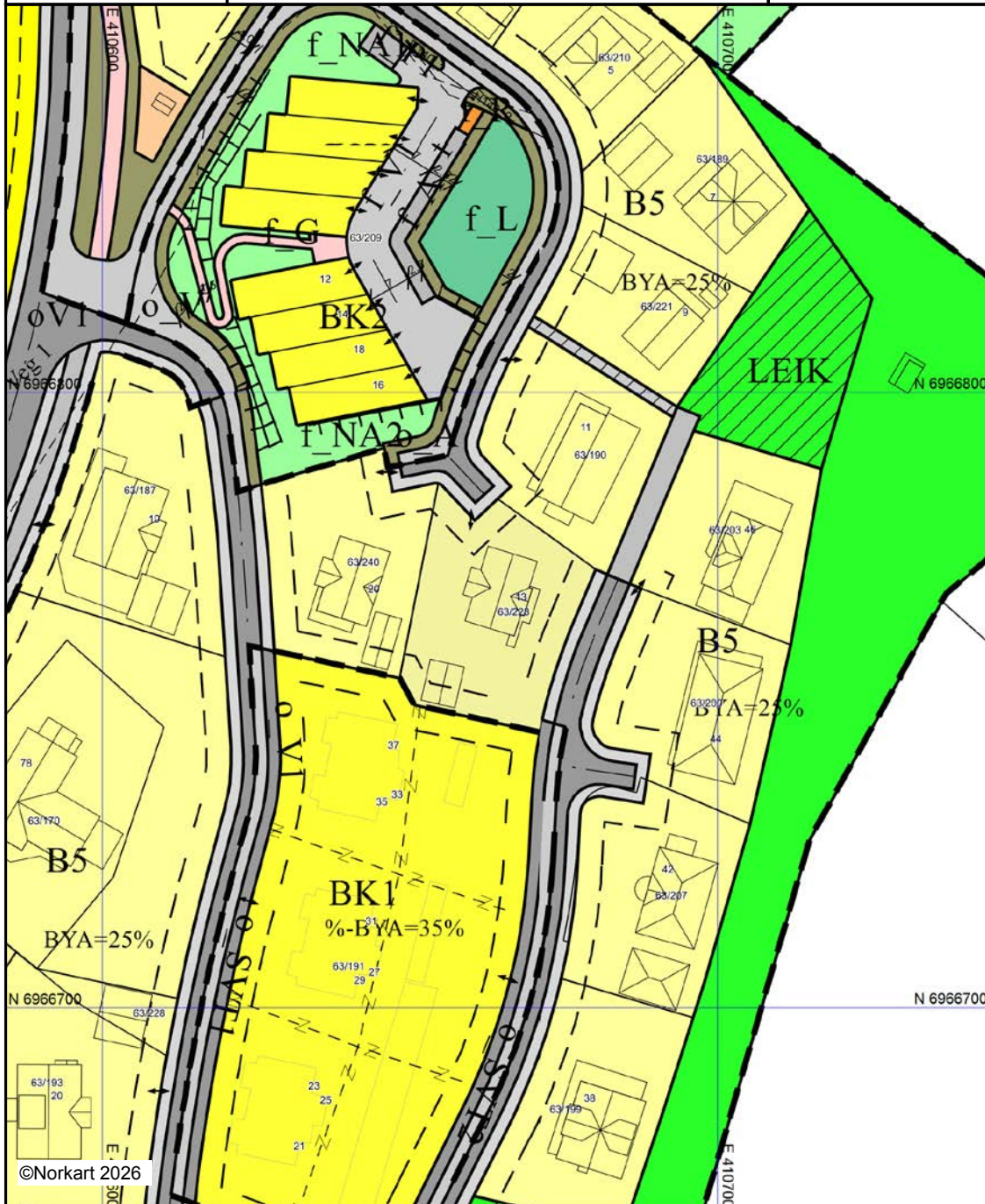


Reguleringsplankart

Eiendom: 63/223
Adresse: Bjørkesvingen 13
Utskriftsdato: 17.06.2026
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


Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §


 Område for boliger med tilhørende anlegg

 Frittliggende småhusbebyggelse


Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

 Kjøreveg

 Annen veggrunn


 Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,


 Friområder


Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §


 Felles gangareal

 Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

 Renovasjonsanlegg


 Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Kjøreveg

 Fortau

 Gangveg/gangareal/gågate


 Annen veggrunn - tekniske anlegg


 Annen veggrunn - grøntareal

 Parkeringsplasser med bestemmelser

 Energinett

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

 Naturområde

 Vegetasjonsskjerm


Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

 Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE


 Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning


 Formålsgrense


 Regulert tomtegrense


 Eiendomsgrense som skal oppheves

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert støttemur

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnyttning

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift plantilbehør



Planident	: 99040
Datert	: 18.09.00
Vedteke i kommunestyret	: 30.04.01
Endra ved mvre D 0613/06	: 01.12.06
Endra ved mvre D 15/2011	: 30.11.11

FRÆNA KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER

REGULERINGSPLAN FOR

MALMEFJORDEN III, FELT B5 OGB6

§ 01

Dei regulerte områda er på plankartet vist med reguleringsgrense. Planområda vert regulert til følgjande formål:

- 1. Bygeområde**
 - frittliggjande småhusbebyggelse
 - konsentrert småhusbebyggelse
- 2. Offentlege trafikkområde**
 - køyreveg
- 2. Fellesområde**
 - stiar
 - leikeplassar

§ 02

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

§ 03 FELLESFØRESEGNER

3.1 Byggesøknad

For byggeområda skal det leverast byggesøknad. Saman med byggesøknad skal det leverast plan for ubebygd del av tomta (utomhusplan) i målestokk 1:500.

3.2 Byggegrenser

For byggeområda der byggegrense er vist, skal desse nyttast. Desse er målt som 12,5 meter frå senterlinja av hovudtilkomsten og 7,5 meter frå senterlinja på dei interne vegane i felta. Elles skal gjeldande byggegrenser nyttast. Ingen bygg skal plasserast nærare kant på offentlig veg enn 2,5 meter.

§ 04 BYGGEOMRÅDE FOR FRITTLIGGJANDE SMÅHUSBEBYGGELSE.

- 4.1** I områda er det lov å setje opp frittliggjande einebustader. Bygga skal plasserast innanfor gjeldande byggegrenser. Bustadene skal ha saltak.

Det skal vere minst to biloppstillingsplassar til kvar tomt i områda for frittliggjande småhusbebyggelse. Det er tillate å setje opp garasje, men garasjen saman med bustadhuset må ikkje overstige 25 % BYA.

Mønehøgda skal målast frå gjennomsnittleg planert terreng.

- 4.2 Område for frittliggjande småhusbebyggelse, B5**

Mønehøgda skal ikkje overstige 9 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng. %- BYA innanfor enkelttomtene skal ikkje overstige 25 %.

- 4.3 Tomannsbustad**

På tomta GID 63/186 er det tillate å sette opp ein tomannsbustad.

Mønehøgde skal ikkje overstige 9 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

%- BYA for tomta skal ikkje overstige 25%. Det skal vere to biloppstillingsplassar til kvar buening.

§ 05 OMRÅDE FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE, B6 – B.

I området er det lov å setje opp konsentrert småhusbebyggelse. Bygga skal plasserast innanfor viste byggegrenser. Bustadene skal ha saltak. Mønehøgda skal ikkje overstige 9 meter frå opprinneleg terreng. Mønehøgda på bustadhuset skal målast frå det punktet på fasaden som treff det lågaste punktet på eksisterande terreng.

Det skal vere minst 1,5 biloppstillingsplassar til kvar buening. Det er tillate å sette opp garasjar.

%- BYA innanfor området skal ikkje overstige 25 %.

§ 06 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

Innanfor område regulert til offentleg trafikkområde skal det byggjast kjørevegar og skråningar som vist på planen.

§ 07 FELLESOMRÅDER

Fellesområder er område for leik og gangstiar. Areal til stiar og sandleikeplassar skal tildelast bustadene med ein ideell eigarlut. Stiane skal opparbeidast med grusdekke i 1,5 meters breidde. Stien til leikeplassen i nordaust skal vere 3 meter og kjørbær. Tomt nr 36 (nærast leikeplassen) har rett til tilkomst over stien slik pila på kartet viser.

Sandleikeplassane skal opparbeidast etter plan som vert framlagt for kommunen til godkjenning. Eksisterande vegetasjon og terreng skal i størst mogleg grad takast vare på. Dei regulerte fellesareala til leik og gangvegar skal vere ferdig opparbeida seinast eitt år etter at 2/3 av bustadene innanfor delområdet er tekne i bruk.



Adresse

Bjørkesvingen 13, 6445 MALMEFJORDEN

Dato for energimerking

18.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-313863

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300694592

Gårdsnummer

63

Bruksnummer

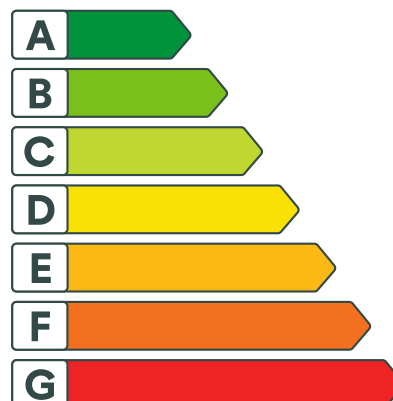
223

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

2019

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

179,0 m²

Oppvarmet bruksareal

170,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

109,95 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

111,74 kWh/m²

Totalt levert pr. år

18 996 kWh



Bjørkesvingen 13, 6445 MALMEFJORDEN



Detaljering

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



Bjørkesvingen 13, 6445 MALMEFJORDEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: 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.



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

Bjørkesvingen 13 - Nabolaget Malme - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

Offentlig transport

🚶 Malmefjorden Vonheim	9 min 🚶
Linje 510, 531, 532	0.8 km
✈ Molde Lufthavn, Årø	13 min 🚶

Skoler

Sylte skule (1-7 kl.)	4 min 🚶
146 elever, 9 klasser	2.3 km
Fræna ungdomsskule (8-10 kl.)	11 min 🚶
312 elever, 20 klasser	9 km
Fræna vidaregåande skole	11 min 🚶
450 elever, 35 klasser	9 km
Romsdal vidaregåande skole	17 min 🚶
1037 elever	15 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

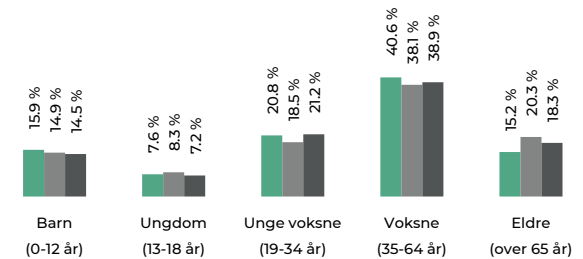
Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Malme	672	308
Hustadvika kommune	13 287	6 466
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mobarn Sylte og Malme barnehage (1-5 ...)	7 min 🚶
61 barn	0.6 km

Dagligvare

Kiwi Malmefjorden	12 min 🚶
PostNord	1.1 km
Bunnpris Sylteosen	4 min 🚶



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået

Lite støynivå 83/100

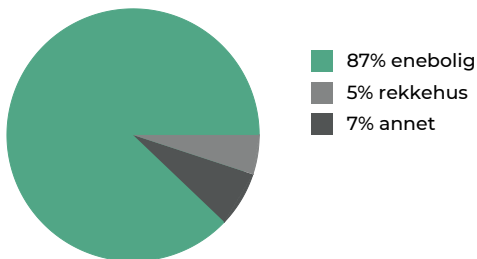
Trafikk

Lite trafikk 81/100

Sport

⚽	Malmefjorden fotballbane Fotball	10 min 🚶 0.9 km
⚽	Sylte skule Aktivitetshall, fotball	4 min 🚶 2.3 km
🏊	Elnesvågen Treningssenter	10 min 🚶
🏊	Pro Gym Elnesvågen	10 min 🚶

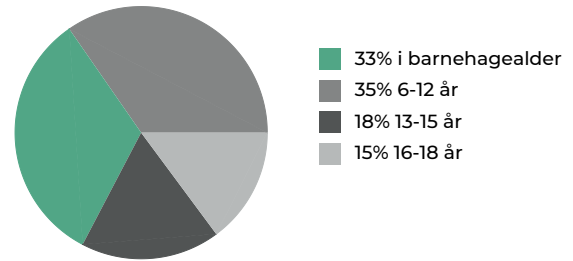
Boligmasse



Varer/Tjenester

🛒	Bølgen Kjøpesenter	10 min 🚶
🏪	Boots apotek Fræna	9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

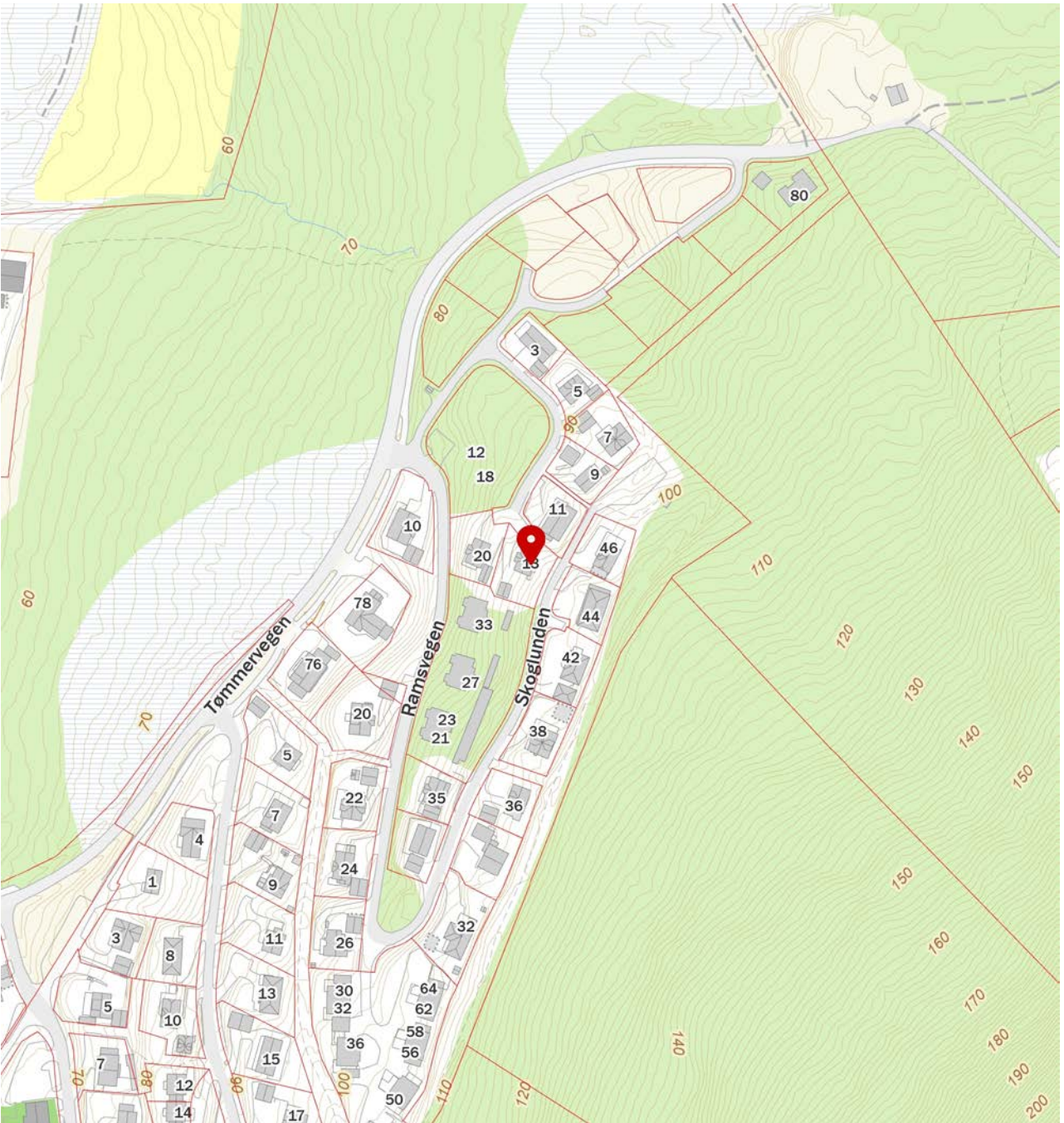
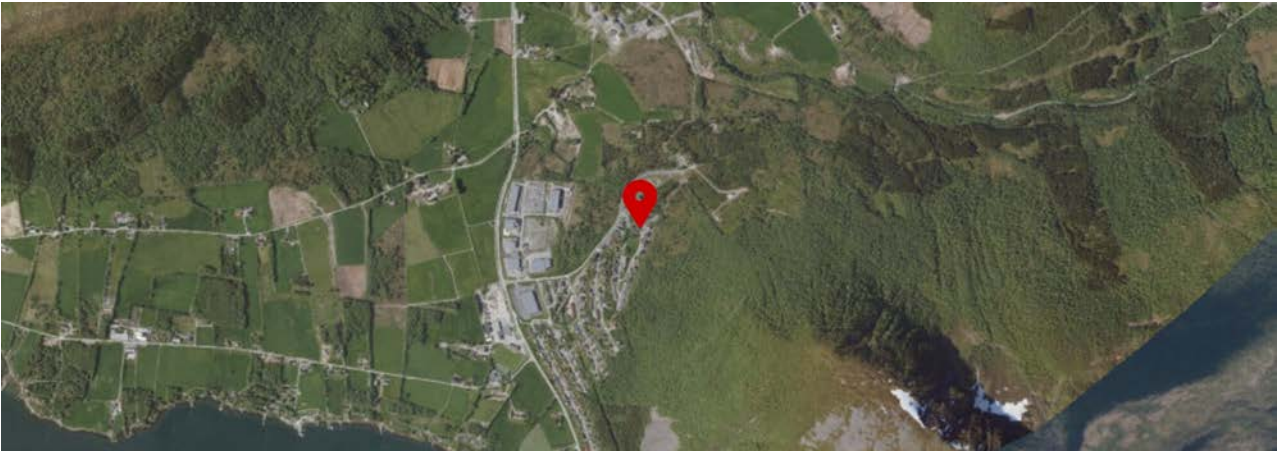
Malme
Hustadvika kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	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.

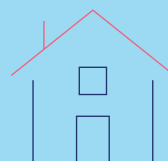
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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: 15-0162/26

Adresse: Bjørkesvingen 13, 6445 MALMEFJORDEN, gnr. 63,
bnr. 223 i Hustadvika kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 19.06.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	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: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	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: _____ Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____ 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/