

Eidemsbakken 12

ELNESVÅGEN

notar



Prisantydning Kr. 4 400 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 263/263 kvm
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Eidemsbakken 12

Elnesvågen-Eidem- Enebolig med sokkelleilighet, garasje og stor hage!

Adresse	Eidemsbakken 12 6440 ELNESVÅGEN
Prisantydning	Kr 4 400 000,-
Omkostninger	Kr 128 990,-
Totalpris	Kr 4 528 990,-
BRA-i/BRA Total	263/263 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1977
Soverom	4
Etasje	2

Notar v/Frank Fylling har nå på vegne av selger denne romslige eneboligen for salg! Boligen ligger i rolige omgivelser, ca 1 km vest for Elnesvågen sentrum. Påbygd i 1983 og 2003. Solceller montert på tak med årlig produksjon på ca 4-5000kwh. Boligen har 3 rom i hoveddel. Sokkelleiligheten har 1 soverom i leilighet. Sokkelen har nyere bad. Eiendom med mye potensiale, romslig, pent opparbeidet hage med gressplen, beplantning og "stabbur". Barnevennlig område med fin utsikt. Velkommen på visning!

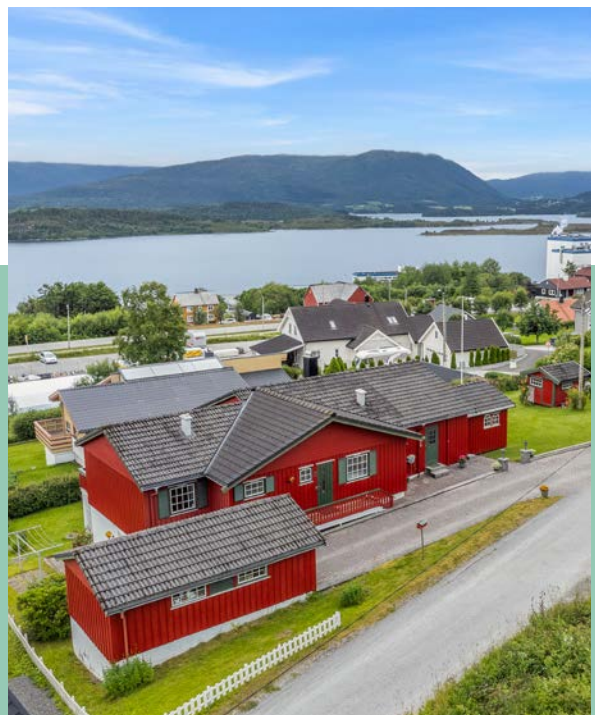
Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Frank Fylling

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	11
Nøkkelinformasjon	12
Vedlegg	31
Plantegning	32
Budgivning	95

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Soverom



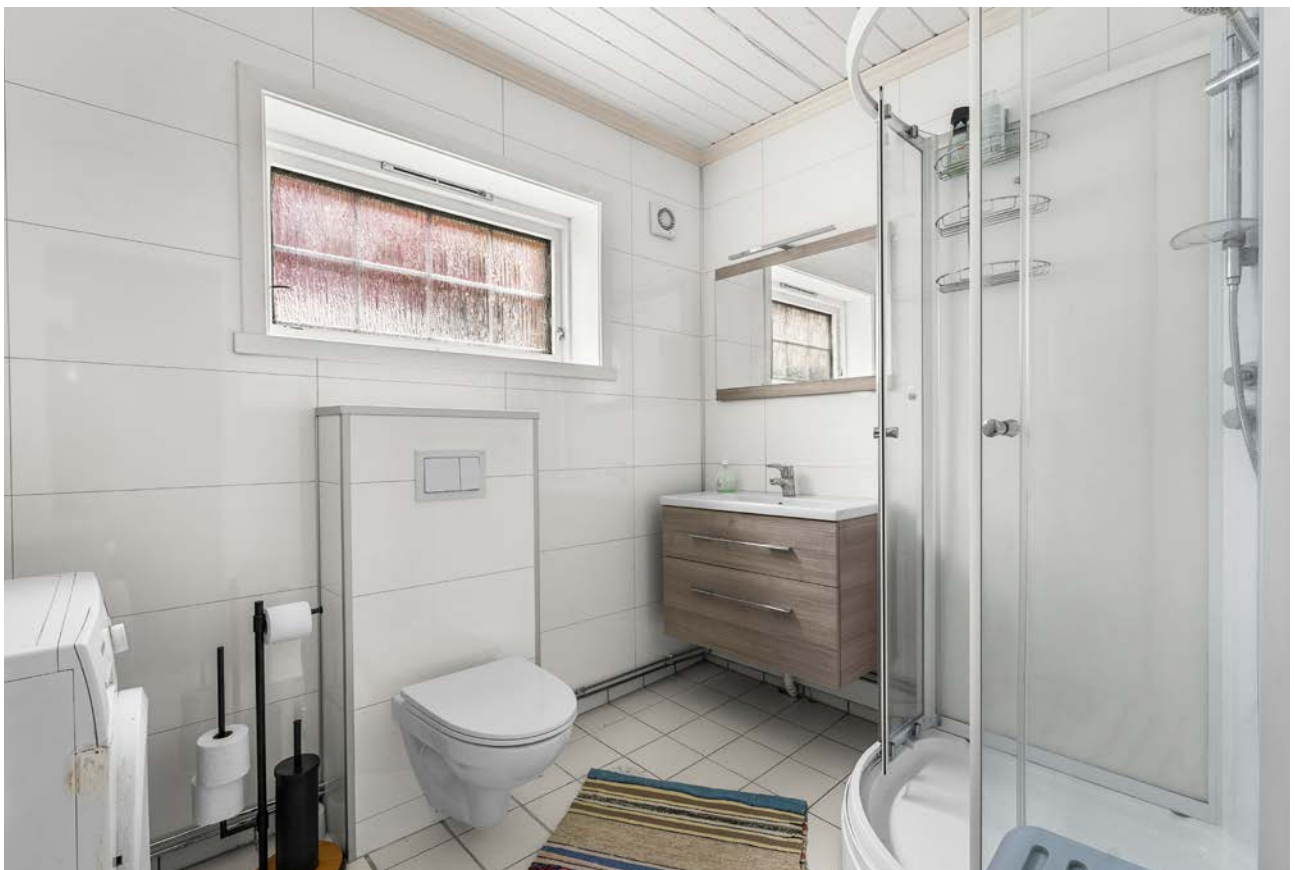
Soverom



Soverom



Bad



Bad

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen ligger på Eidem, ca 1 km vest for Elnesvågen sentrum.

ADKOMST

Fra Elnesvågen kjør mot vest, ta av til høyre opp Eidemsbakken enten etter eller før Haukås ATV. Boligen ligger i øverste del mot vest i veien, som går i runde.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Eidemsbakken 12, 6440 ELNESVÅGEN

OPPDRAKSNUMMER

15-0168/26

SELGER

Rolf Leon Joakim Arnesen

MATRIKKEL

Gårdsnummer 42, bruksnummer 167, , ideell andel 1/1.
i Hustadvika kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

Eiendommen har energiklasse D

TOMT

Eiet tomt på 1.099 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten ligger fint til, opparbeidet med plenarealer og diverse beplantning. Fin utsikt mot Jendemsfjellet og Frenfjorden mot sør.

TAKST

Tilstandsrapport datert 24.07.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1977

BYGGEMÅTE

Enebolig

Utvendig

Taktekking, TG2

Taket er utført som saltak tekket med betongtakstein fra byggeårene. Undertaket er utført med bordtro og takpapp. Taktekkingen ble visuelt kontrollert fra taknivå. Deler av takflaten er utstyrt med solcelleanlegg, noe som begrenser inspeksjonsmulighetene av underliggende taktekking.

Vurdering av avvik:

- Taktekking og undertak er fra byggeår og har oppnådd en høy alder. Betongtaksteinen fremstår med normal aldersslitasje, værpåvirkning samt stedvis mose- og lavvekst, særlig langs møner og i skjøter. Vanntett sjikt

(takpapp) er eldre enn 18 år og har passert forventet teknisk levetid. Det ble ikke registrert tegn til pågående lekkasjer eller skader på de tilgjengelige delene av takkonstruksjonen ved befaringen, men deler av taket kunne ikke inspiseres som følge av monterte solcellepaneler. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av bygningsdelens alder og forventet behov for fremtidige tiltak.

Tiltak

- Taket bør følges opp med jevnlig ettersyn og vedlikehold, herunder fjerning av mose- og lavvekst for å redusere fuktbelastning på taktekningen. Kjøper må påregne at omteking og fornyelse av undertaket vil bli aktuelt på sikt som følge av alder. Ved fremtidige arbeider må det også påregnes kostnader til demontering og remontering av solcelleanlegget for å få tilgang til hele takflaten. Det anbefales jevnlig kontroll av de delene av taket som er skjult.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak,TG2

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. Skorsteinen over tak er utført med heldekkende pipebeslag som gir værbeskyttelse mot nedbør og inntrengning av fukt. Fastmonterte stigetrinn til pipe. Overtrukket pipehatt.

Vurdering av avvik:

- Skorstein har for lav høyde i forhold til forskriftskrav.

Tiltak

- For lav skorsteinshøyde kan gi dårlig trekk og økt risiko for røykinnslag og brannfare.

- Det anbefales å øke skorsteinens høyde i henhold til gjeldende krav for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.

Yttervegger/Veggkonstruksjon,TG2

Ytterveggene over grunnmuren er oppført som isolerte bindingsverksvegger i tre og utvendig kledd med trekledning fra byggeår. Musesperre er påvist montert på tilbygg mot nord, men er ikke registrert på øvrige fasader. Kledningen fremstår generelt normalt vedlikeholdt og med normal slitasje ut fra alder og eksponering. Det første tilbygget ble omsøkt i 1981 og omfatter et tilbygg til boligen med en grunnflate på ca. 16 m², samt en terrasse på ca. 9 m². Den opprinnelige søknaden ble avslått på grunn av for liten avstand til kommunevegen. Etter befaring godkjente bygningsrådet et revidert tilbygg under forutsetning av at tilbygget ble trukket lenger mot sør slik at det ikke kom lenger nord enn den fastsatte siktlinjen mellom garasjehjørnet og boligens nordvestre hjørne. Det andre tilbygget ble godkjent ved rammetillatelse i 2002 og omfatter et tilbygg med bad til boligen. Tilbygget har et bebygd areal på ca. 13,4 m² og et bruksareal på ca. 12,9 m², utført med saltak. Kommunen vurderte tiltaket å være i samsvar med gjeldende reguleringsplan, med tilfredsstillende estetisk utforming og plassering på tomten. Rammesøknaden ble godkjent, med krav om igangsettingstillatelse og ansvarsretter før oppstart av arbeidene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Tiltak

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys,TG2

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er i hovedsak originale fra byggeåret, med unntak av vinduet i hovedsoverrommet som er fabrikkert i 2017. Det opplyses at glassrutene i de store stuevinduerne ble skiftet for ca. 15 år siden.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert at enkelte vinduer er tunge å åpne og lukke, noe som indikerer slitasje og redusert funksjon. De fleste vinduer og isolerglassrutene er fra byggeåret og har passert normal forventet levetid. Isolerglassruter eldre enn 35 år har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, og vinduenes fremtidige funksjon vurderes derfor som usikker.

Tiltak

- Det anbefales jevnlig vedlikehold og videre oppfølging av vinduenes tilstand. Det må påregnes behov for

vedlikehold, justeringer og gradvis utskifting som følge av alder og normal slitasje.

Ytterdører,TG2

Boligen har teak hovedytterdør, fabrikk malt biinngangsdør i tre, malte balkongdører i tre og kjellerdør i tre. Dørene er i hovedsak originale fra byggeåret, med unntak av balkongdøren med utgang fra soverommet og kjellerdøren, som er skiftet på et senere tidspunkt. De originale ytterdørene fremstår med normal slitasje og elde sett i forhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Inngangsdøren i kjeller har fuktsvelling og kuving i nedkant av dørblad.

Tiltak

- Lokal utbedring eller utskifting.

Innvendig

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje),TG2

Rom under terreng har i stor grad åpne murkonstruksjoner, slik at hulltaking ikke er vurdert som nødvendig. Det er montert et EPS-fuktsikringssystem fra 2020 på deler av grunnmurene i bakkjelleren samt grunnmur mot øst.

Systemet er etablert fra bod ved trappegangen i kjelleren og videre langs grunnmuren inn mot utleiedelen, samt på gavlvegg mot øst. Dokumentasjon for montering og kontroll ble fremlagt ved befaringen. Basert på fremlagt dokumentasjon synes anlegget å være montert i 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert forhøyede fuktutslag i grunnmurene nederst mot gulvet, mens referansemålinger høyere opp på veggene viser normale og tørre verdier. Fuktfordelingen er typisk for kapillært opptrekk av grunnfukt i eldre murkonstruksjoner. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer eller gjennomgående fuktskader på befaringstidspunktet. Lokalt er det synlige tegn til eldre fuktpåvirkning og avskalling av overflate nederst på enkelte vegger. EPS-fuktsikringssystemet er installert som et fuktreducerende tiltak, men eliminerer ikke nødvendigvis fukttransport fra grunnen.

Tiltak

- Forholdet vurderes å være forenlig med konstruksjonens alder og byggemåte. Det anbefales å opprettholde normal oppvarming og ventilasjon av rommene, samt å følge opp EPS-anlegget i henhold til leverandørens anbefalinger. Ved eventuell fremtidig innredning eller overflatebehandling av grunnmurene bør det benyttes materialer og løsninger som tåler fuktpåvirkning, og organiske materialer bør ikke monteres direkte mot mur uten tilstrekkelig lufting eller fuktsikring. Eventuelle endringer i fuktforholdene bør undersøkes nærmere.

Skadedyr og fuktkrevende insekter,TG2

Selger opplyser at det enkelte ganger har forekommet mus i boligen, særlig i høst- og vinterhalvåret. Det er ikke opplyst om skjeggkre eller andre fuktkrevende insekter.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Tiltak

- Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.

Våtrom

1. etasje > Bad

Overflater gulv,TG3

Våtrommet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Gulvet er utført med keramiske fliser over vanntett sjikt (membran). Sluk er plassert i gulvet, og det er registrert membranoppkant bak feilisten ved dørterskel på ca. 30 mm. Om membranoppkanten er utført med tilstrekkelig tetthet og korrekt tilslutning kunne ikke verifiseres ved visuell befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert ca. 20 mm motfall fra omtrent midten av gulvet og mot dørterskelen. I øvrige retninger er det målt kun ca. 5 mm fall mot sluk. Fallforholdene tilfredsstiller derfor ikke anbefalte ytelser etter dagens byggeskikk, og innebærer at vann ved lekkasje eller større vannsøl kan bli stående eller renne mot dør og ut i tilstøtende rom i stedet for til sluk. Selv om det er registrert membranoppkant ved terskelen, er det ukjent om denne har tilstrekkelig tetthet til å hindre vanninntrengning.

Tiltak

- Mangelfulle fallforhold øker risikoen for vannskader ved lekkasjer eller større vannsøl. Forholdet bør vurderes ved fremtidig rehabilitering av våtrommet, hvor gulvfallet bør utbedres slik at vann ledes mot sluk i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger. Inntil eventuell utbedring bør det utvises aktsomhet for å begrense vannsøl på gulvet og sørge for rask opptørking dersom vann kommer utenfor dusjsonen. Lekkasjestopper som stenger lekkasjevann bør vurderes installeres.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

1. etasje > Bad

Vanntett sjikt, membran og sluk,TG2

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet. Rommet har en sluk, plassert under badekaret, det er etablert avløp fra dusjkabinett som ledes til denne sluken.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.

Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

1. etasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

1. etasje > Vaskerom

Vanntett sjikt, membran og sluk,TG3

Vinylbelegg på gulv med oppbrett ved dørterskler, belegget er ført ned i sluken og korrtet klemmt under klemring. Våtromsbelegg på vegger som tettesjikt. Vaskerommet har våtromsløsninger for gulv og vegger som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har, som følge av høy alder, usikker gjenværende levetid og fremtidig funksjon. I henhold til NS 3600:2025 skal slike våtrom gis TG3 uavhengig av om det er registrert skader eller lekkasjer ved befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert lekkasjer, forhøyede fuktverdier eller andre symptomer på svikt i tettesjiktet ved befaringen, og rommet fremstår funksjonelt. Tilstandsgraden følger kravene i NS 3600:2025 og er begrunnet med konstruksjonens alder og usikkerhet knyttet til tettesjiktets fremtidige funksjon. Det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak som følge av registrerte skader, men det må påregnes at vaskerommet vil ha behov for rehabilitering eller utskifting av våtromskonstruksjonene når tettesjiktet når slutten av sin tekniske levetid.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Kostnadsestimatet er satt med utgangspunkt i en fremtidig totalrehabilitering av badet. Badet er funksjonelt og fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet, og det er ikke mulig å fastslå når en totalrenovering vil bli nødvendig. Estimaten er derfor ment å synliggjøre en forventet fremtidig kostnad, og ikke et uttrykk for at det foreligger et akutt utbedringsbehov.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

1. etasje > Vaskerom

Ventilasjon,TG2

Naturlig ventilerings med ventil i himling.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kjeller > Bad i utleiedel

Overflater,gulv,TG2

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 2 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist under dusjkabinett. Sluken ved vaskemaskin ligger på det høyeste nivået i rommet, lekkasjevann vil ledes til sluken under kabinett. Fuget dørterskel som ligger ned mot gulvflis.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik ved fallforhold og høydeforskjell mot sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm fall innenfor 80 cm fra sluk, alternativt fall på hele gulvet med minimum fallforhold 1:100. Videre skal høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp tett membran ved dørterskel være minimum 25 mm. Målt høydeforskjell er ca. 3 mm, og manglende membranoppkant ved terskel. Forholdet medfører økt risiko for at vann ved lekkasje eller større vannpåvirkning kan renne ut i tilstøtende rom. Til tross for avvikene vurderes gulvet fortsatt å kunne lede vann mot sluk, men med redusert sikkerhet og effektivitet.

Tiltak

- Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluket, det kan føre til fuktskade. Fungerer tilsynsetatene bra med dagens sanitære løsning, endring av dusjløsning vil kunne kreve tiltak med lokal fall rundt sluk.

Kjeller > Bad i utleiedel

Vanntett sjikt, membran og sluk,TG3

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv ifølge selger og er ca i fra 198. Baderomspanel som synlig vanntett sjikt på veggene ca fra 2019. Badet har våtromsløsninger for gulv som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har, som følge av høy alder, usikker gjenværende levetid og fremtidig funksjon. I henhold til NS 3600:2025 skal slike våtrom gis TG3 uavhengig av om det er registrert skader eller lekkasjer ved befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert lekkasjer, forhøyede fuktverdier eller andre symptomer på svikt i tettesjiktet ved befaringen, og rommet fremstår funksjonelt. Tilstandsgraden følger kravene i NS 3600:2025 og er begrunnet med konstruksjonens alder og usikkerhet knyttet til tettesjiktets fremtidige funksjon. Det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak som følge av registrerte skader, men det må påregnes at vaskerommet vil ha behov for rehabilitering eller utskifting av våtromskonstruksjonene når tettesjiktet når slutten av sin tekniske levetid.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Kostnadsestimatet er satt med utgangspunkt i en fremtidig totalrehabilitering av badet. Badet er funksjonelt og fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet, og det er ikke mulig å fastslå når en totalreovering vil bli nødvendig. Estimaten er derfor ment å synliggjøre en forventet fremtidig kostnad, og ikke et uttrykk for at det foreligger et akutt utbedringsbehov.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Kjeller > Bad i hoveddel

Generell,TG3

Badet er ifølge eier etablert i 1983. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygging. Badet har vinylbelegg på gulv og vegger, panel i himling, vegghengt servant og dusjnisje. Fra badet er det direkte adkomst til badstue. Sluk er plassert i dusjonen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vinylbelegget på gulvet utenfor dusjonen er ikke utført med tett avslutning mot veggene. Det er ikke oppbrett av gulvbelegget langs veggene, og avslutningen er utført med trelister, noe som ikke gir en vanntett løsning. Videre er det en høydeforskjell på ca. 100 mm mellom gulvet utenfor dusjonen og dusjonen, slik at sluket blir isolert innenfor dusjonen. Eventuelt lekkasjevann eller vannsøl fra servant eller øvrige deler av rommet vil derfor ikke ledes til sluket, men kan bli stående på gulvet eller renne mot tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Badets alder og de registrerte avvikene innebærer økt risiko for fukt- og vannskader. Badet må påregnes totalrehabilitert dersom det fortsatt skal benyttes som våtrom. Ved rehabilitering bør det etableres et komplett, dokumentert våtromssystem med tett membran, korrekt oppkant ved vegger og fallforhold som sikrer at alt lekkasje- og bruksvann ledes til sluk. Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger,TG2

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Rørøpplagg hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang.

Hovedstoppekran plassert i vegg i utleiedelen mellom bad og vindfang. Erfaringsbasert normal funksjonstid for kobberrør med loddende og/eller klemte skjøter er 50 år.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Innvendige avløpsrør,TG2

Avløpsrør av plast fra byggeårene, noe nytt rørøpplagg ifm med oppussing/tilbygg. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc. Erfaringsbasert normal funksjonstid for avløpsrør i plast etter 1970 er 70 år.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av kamerainspeksjon/rørinspeksjon.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Dreneringen er fra byggeår, med ukjent type og omfang. Normal byggeskikk på byggemeldingstidspunktet tilsier etablering av drenerør langs såle, grunnmursplast som fuktsikring og tilbakefylling med stedlige masser.

Dreneringen kan ikke inspiseres og er derfor vurdert utelukkende basert på alder samt synlige forhold utvendig og i kjeller/underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ut fra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering og/eller tettesjikt har begrenset effekt. Dette fremkommer gjennom synlige fuktmerker/saltutslag. Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og har svekket funksjon. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2.

Tiltak

- Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og har svekket funksjon. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. kapillært fuktopptrekk, fukt som kommer fra fuktig grunn kan være vanskelig å utbedre. Ett typisk problem i mange boliger er at fuktighet suges opp i vegger og fundamenter, det kan både skyldes høy grunnvannstand og at fundamentet ikke er sikret mot kapillær transport fra underlaget. Fundamenter som suger vann direkte fra underlag kan være krevende å utbedre, ny drenering løser ikke bestandig problemet fullt ut.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. Alder, type og funksjon er ukjent på befaringsstidspunktet, og utstyret er ikke funksjonstestet.

Brannsikringsutstyret oppfyller grunnleggende krav dersom det er funksjonsdyktig og tilfredsstillende gjeldende vedlikeholds- og kontrollkrav.

Brannslukningsapparat har begrenset levetid og krever jevnlig kontroll og service.

Det anbefales å kontrollere at røykvarslerne fungerer, samt å skifte batterier ved behov. Brannslukningsapparat skal kontrolleres regelmessig i henhold til produsentens anvisninger. Pulverapparater skal ha service etter 5 og 10 år, og erstattes eller gjennomgå utvidet service etter 10 år dersom dette ikke allerede er utført.

Vurdering av avvik:

- Ifølge selger ble boligen opprinnelig oppført med en separat boenhet med egen utvendig adkomst, men uten brannskille mellom hoveddel og utleiedel. Etter oppføringen er det etablert en innvendig dørforbindelse mellom enhetene. Som følge av denne endringen fremstår boligen ikke lenger som to separate boenheter, men som én sammenhengende boenhet. Den opprinnelige branntekniske løsningen er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader. Det anbefales å innhente en brannteknisk vurdering.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Rolf Arnesen har vvs kompetanse som VVS ingeniør

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Smøremembran på vegger og gulv

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egen innsats som vvs ingeniør

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Saltutslag på bakvegg etter vannlekkasjer i kjellergulv

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Dårlig trekk i pipe.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det har forekommet mus i huset enkelte ganger. Spesielt ved høst/ vinter.

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

Svar: Ja, kun faglært

Beskrivelse: Installasjon av billader.

Arbeid utført av: Holm Elektro, Molde

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kan ikke huske årstall, men Istad kraft foretok kontroll av anlegget for noen år siden uten anmerkninger.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er en boks av type EO

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Garasjen er oppført ved egen innsats

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Sokkelleilighet på ca 57 m2

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Alt er gjort i henhold til godkjente planer

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er foretatt tilbygg 2 ganger. Begge ganger i henhold til godkjente planer

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Alt er gjort i henhold til godkjente planer

Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Beskrivelse: Radonmålinger foretatt med bakgrunn i forskrift på grunn av utleie av sokkelleilighet

Radonmåling

År: 2016

Verdi: Har dessverre ikke resultatet, men det er innenfor godkjente verdier.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

1981: Tilbygg og terrasse. Boligen ble tilbygget med et tilbygg på ca. 16 kvm grunnflate og terrasse på ca. 9 kvm. Utførende er ikke opplyst. Kilde: kommunal byggesaksdokumentasjon fra tidligere Fræna kommune/Hustadvika kommune.

1983: Bad og badstue i kjellerens hoveddel. Badet i kjellerens hoveddel og tilhørende badstue ble ifølge eier etablert i 1983. Badet har vinylbelegg på gulv og vegger, mens badstuen har panelte overflater. Utførende er ukjent. Kilde: opplysninger fra selger.

1985: Oppussing av bad i utleiedel. Badet i utleiedelen ble ifølge opplysningene oppusset omkring 1985. Flislagt gulv og eventuelt tettesjikt i gulvet antas å være fra denne perioden. Utførende er ukjent, og dokumentasjon foreligger ikke. Kilde: opplysninger fra selger.

2002: Tilbygg med bad. Det ble gitt rammetillatelse og igangsettingstillatelse for et tilbygg med bad i 2002. Tilbygget har et bebygd areal på ca. 13,4 m² og et bruksareal på ca. 12,9 m². Badet ble etablert omkring 2003. Utførende er ikke opplyst. Kilde: kommunal byggesaksdokumentasjon og selger.

2003: Nytt kjøkken i hovedetasjen. Kjøkkeninnredningen i hovedetasjen ble etablert omkring 2003 i forbindelse med tilbygget. Innredningen har fronter i heltre eik og laminert benkeplate. Utførende er ikke opplyst. Kilde: opplysninger fra selger.

2010: Varmtvannsbereder i utleiedelen. Det ble montert en varmtvannsbereder på ca. 120 liter i kjøkkenbenken i utleiedelen. Utførende er ikke opplyst. Kilde: produktets alder og registrering ved befaringen.

2011: Utskifting av glassruter i stue. Glassrutene i de store stuevinduerne ble ifølge opplysninger skiftet for ca. 15 år siden. Utførende er ikke opplyst. Kilde: opplysninger fra selger.

2016: Radonmåling. Det ble ifølge selger utført radonmåling i forbindelse med utleiedelen. Selger opplyser at resultatet lå innenfor gjeldende grenseverdier. Målerapport eller annen dokumentasjon er ikke fremlagt. Utførende er ukjent. Kilde: egenerklæringsskjema og selgers opplysninger.

2017: Utskifting av vindu i hovedsoverom. Vinduet i hovedsoverommet er fabrikkert i 2017 og er nyere enn boligens øvrige vinduer. Utførende er ikke opplyst. Kilde: produksjonsmerking registrert ved befaringen.

2018: Ny varmtvannsbereder i hoveddelen. Det ble montert en varmtvannsbereder på 167 liter, plassert i trappegangen i kjelleren. Utførende er ikke opplyst. Kilde: produktmerking og registrering ved befaringen.

2019: Oppgradering av bad i utleiedel. Badet i utleiedelen ble oppgradert med nye våtromsplater på veggene, ny innredning og øvrige overflatearbeider. Det eldre flislagte gulvet og tettesjiktet ble ikke opplyst fornyet. Utførende er ukjent, og dokumentasjon er ikke fremlagt. Kilde: opplysninger fra selger.

UTVENDIG

2019: Nytt gulv i kjøkkenet i utleiedelen. Laminatgulvet i kjøkkenet i utleiedelen ble skiftet etter en vannlekkasje. Utførende er ikke opplyst. Kilde: opplysninger fra selger.

2020: Modernisering av kjøkkeninnredning i utleiedelen. Den eldre kjøkkeninnredningen i utleiedelen ble modernisert med nye fronter omkring 2020. Utførende er ikke opplyst. Kilde: opplysninger fra selger.

2020: Montering av EPS-fuktsikringssystem. Det ble montert EPS-fuktsikringssystem på deler av grunnmurene i

bakkjelleren og på gavlveggen mot øst. Anlegget omfatter området fra boden ved trappegangen og videre langs grunnmuren mot utleiedelen. Utførende fremgår av fremlagt dokumentasjon fra Fuktservice AS/EPS Fuktsikring. Kilde: monterings- og kontrolldokumentasjon fremlagt ved befaringen.

2021: Luft-til-luft-varmepumpe. Det ble ifølge selger installert luft-til-luftvarmepumpe i stuen. Utførende er ikke opplyst. Kilde: selgers opplysninger.

2021: Elbillader. Det ble montert elbillader av Holm Elektro. Samsvarserklæring eller annen sluttokumentasjon ble ikke fremlagt ved befaringen. Kilde: selgers opplysninger.

2021 El.kontroll: Elkontroll. Det ble ifølge selger utført elkontroll av Elinett før montering av solcelleanlegget. Selger opplyser at det ikke ble registrert avvik. Kontrollrapport er ikke fremlagt. Kilde: selgers opplysninger.

2022: Solcelleanlegg. Det ble montert solcelleanlegg med paneler på store deler av takflaten mot sør. Arbeidet ble utført av HTL Elektro. Samsvarserklæring, sluttkontroll eller annen dokumentasjon ble ikke fremlagt ved befaringen. Kilde: selgers opplysninger.

Ukjent år: Utskifting av balkongdør fra soverom og kjellerdør. Balkongdøren med utgang fra soverommet og kjellerdøren er skiftet på et senere tidspunkt enn byggeåret. Årstall og utførende er ikke opplyst. Kilde: visuelle observasjoner og opplysninger registrert i tilstandsrapporten.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, samt kjøreveg og annen veggrunn.

Eiendommen ligger i en KPHensynsone rp72002 (Reguleringsplan skal fortsatt gjelde).

Eneboligen, garasjen og uthuset ligger utenfor byggegrensen. Det foreligger dispensasjon for oppføring av enebolig og garasje utenfor byggelinje.

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

OPPVARMING

Eiendommen har elektrisk oppvarming, varmepumpe og ved fyring.

PARKERINGSFORHOLD

Eiendommen har parkering i garasje.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilkoblet kommunalvei.

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

ADGANG TIL Utleie

Boligen er registrert med to boenheter hvor begge enhetene (hoveddel og utleiedel) kan leies ut hver for seg til boligformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger en midlertidig brukstillatelse på hovedleilighet datert 16.08.77.

På daværende tidspunkt gjenstod følgende arbeid:

- Litt kledning.
- Bygging av terrasse.
- Montering avløpsrør/taknedløp/drenskum.
- Puss grunnmur m/ventilering.
- Montering av rør og dagtank for oljekamin.

Videre foreligger det en midlertidig brukstillatelse på kjellerleilighet datert 08.12.77.

På daværende tidspunkt gjenstod følgende arbeid:

- Montering av rør og dagtank for oljekamin.

Hustadvika kommune opplyser om at de ikke har de godkjente tegningene for innredning/bruk og fasade av eneboligen. Meglerforetaket har kun fått godkjente tegninger gjeldende eneboligen, for utvidelse under eksisterende tak(carport) og tilbygg overbygget tekkeplass datert 05.05.1981, og tilbygg datert 30.04.2002 av Hustadvika kommune. Meglerforetaket kan derfor ikke kontrollere om det er gjort bruksendringer ved innredningen som er søknadspliktig.

Med utgangspunkt fra fasadetegningene om utvidelse under eksisterende tak(carport) og tilbygg overbygget tekkeplass datert 1981 og tilbygg datert 2002, avviker noe fra dagens bruk. Meglerforetaket presiserer at tegningene hovedsaklig gjelder tilbyggene, og skisseringen av eksisterende bygg ikke nødvendigvis gjenspeiler godkjent bruk av fasade og innredning.

Av tegningene fremkommer følgende avvik med dagens bruk:

Inngangsdør er forsøvet ut, slik at veggen ligger i flukt med resten av veggen. Dette er en endring som også påvirker innredningen. Denne endringen har skjedd mellom 1981 og 2002, grunnet at inngangsdøren ikke var forsøvet i tegningene fra 1981. Det er satt opp to vinduer på påbygget til verandaen på nordsiden, dette fremvises ikke på tegningen fra 1981 eller 2002. Flere av vinduene er endret på eneboligen, dette fremvises ikke av mottatte tegninger. Fasadeendringer er søknadspliktige.

Utifra de godkjente tegningene om utvidelse under eksisterende tak(carport) og tilbygg overbygget tekkeplass datert 1981, er det gjort endringer ved innredning. Tegningene fra 1981 til 2002 avviker fra hverandre, dog samsvarer tegningene fra 2002 med dagens innredning/bruk.

Tegningene fra 1981 viser derimot at vegg mellom tidligere redskapsrom dagens stue er blitt fjernet til fordel for større til stue.

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

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at stemplede garasje tegninger mottatt fra Hustadvika kommune avviker fra dagens fasade. Det er blitt fjernet en inngangsdør på østsiden av garasjen. Fasadeendringer er søknadspliktige.

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.

Meglerforetaket opplyser om at boligen er oppført uten branskilte mellom hoveddel og utleiedel. Selger opplyser om at boligen ble opprinnelig oppført med en separat boenhet med egen utvendig adkomst, men uten branskilte mellom hoveddel og utleiedel. Etter oppføringen er det etablert en innvendig dørforbindelse mellom enhetene. Som følge av denne endringen fremstår boligen ikke lenger som to separate boenheter, men som én sammenhengende boenhet. Den opprinnelige branntekniske løsningen er ikke dokumentert. Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader. Det anbefales å innhente en brannteknisk vurdering.

INNHold

ENEbolig

1. etasje: Vindfang, gang, bad, 3 soverom, stue, kjøkken, vaskerom, entré, kjølerom/bod.

Kjeller: Vindfang, gang, bad i utleiedel, soverom, kjøkken, stue, 6 boder, gang m/trapp, bad i hoveddel, badstue.

STANDARD

Enebolig

Standard :

Boligen har en gjennomgående eldre, men delvis modernisert standard. Store deler av konstruksjonene og flere tekniske installasjoner er fra byggeåret eller av eldre årgang. Boligen er samtidig utvidet og oppgradert i flere omganger, blant annet med tilbygg, nytt hovedkjøkken, oppgradering av bad i utleiedelen, nyere varmtvannsberedere, varmepumpe, elbillader, solcelleanlegg og EPS-fuktsikring i deler av kjelleren. Hovedetasjen har gulvoverflater av parkett, laminat, flis og belegg. Veggene har hovedsakelig tapet, malte plater og trepanel, mens himlingene har malte plater, Tak-ess og trepanel. Hovedkjøkkenet er fra omkring 2003 og har fronter i heltre eik og laminert benkeplate. Badet i hovedetasjen er fra omkring 2003 og har flislagte overflater, gulvvarme, badekar og dusjkabinett. Vaskerommet er fra byggeåret og har eldre våtromsbelegg på gulv og vegger. Badet i utleiedelen har gulvkonstruksjoner fra omkring 1985, mens vegger og innredning ble oppgradert omkring 2019. Badet i kjellerens hoveddel er fra 1983 og har eldre vinylbelegg på gulv og vegger. Teknisk standard består blant annet av naturlig ventilasjon, luft-til-luft-varmepumpe, to varmtvannsberedere og elektrisk anlegg med både skjulte og åpne installasjoner. Sikringsskapet har en kombinasjon av eldre skrusikringer og nyere automatsikringer. Det er montert solcelleanlegg og elbillader.

Vedlikehold :

Boligen fremstår normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder, men flere bygningsdeler har høy alder og begrenset gjenværende brukstid. Trekledningen fremstår generelt normalt vedlikeholdt med normal alders- og værslitasje. Takteking og undertak er fra byggeårene og må følges opp med jevnlig kontroll, rengjøring og fjerning av mose og lav. Omteking og fornyelse av undertaket må påregnes på sikt. Vinduene og flere av ytterdørene er originale og har behov for løpende overflatevedlikehold, funksjonskontroll og justering. Gradvis utskifting må påregnes som følge av alder og slitasje. Kjellerdøren har lokal fuktsvelling og kuving i nedkant. Terrasser og rekkverk fremstår stedvis værslitte og må vedlikeholdes med rengjøring og overflatebehandling. Manglende vedlikehold kan føre til oppsprekking og redusert levetid. Dreneringen er fra byggeåret og har høy alder. Det er registrert salt- og fuktutslag i enkelte kjellervegger, og det må påregnes videre oppfølging av fuktforholdene. EPS-anlegget må kontrolleres og vedlikeholdes etter leverandørens anbefalinger. Våtrommene har varierende alder. Flere av tettesjiktene har passert eller nærmer seg forventet teknisk levetid, og rehabilitering må påregnes. Varmepumpen er ikke opplyst å ha fått service etter montering, og det anbefales service minimum annethvert år.

Garasje

Standard :

Frittstående garasje oppført omkring 1980. Garasjen er fundamentert med støpt betonggulv på grunn. Veggene er oppført som uisolerte bindingsverkskonstruksjoner i tre, utvendig kledd med trekledning og innvendig delvis kledd med trepanel. Taket er utført som saltak med trekonstruksjoner og tekket med betongtakstein. Garasjen har trevinduer med enkelt glass og lufteluker i veggene. Det er montert leddport i tre med elektrisk portåpner. Strøm og belysning er innlagt, og det er montert elbillader. Garasjen har enkel, eldre standard og benyttes til parkering og lagring. Konstruksjonene fremstår i hovedsak med normal alders- og bruksslitasje. Taktekingen har

stedvis mose- og lavvekst og bør følges opp med rengjøring og normalt vedlikehold. Det er ikke registrert synlige vesentlige konstruksjonsskader på de tilgjengelige delene ved den enkle visuelle gjennomgangen. Tilleggsbygget er ikke fullstendig tilstandsvurdert, men kun enkelt beskrevet etter visuell befaring. Skjulte konstruksjoner, fundamentering, elektriske installasjoner og takets tetthet er ikke nærmere kontrollert.

AREALER

BRA - i: 263 m²

BRA - e: 0 m²

BRA totalt: 263 m²

TBA: 43 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 109 m² Vindfang, gang, bad i utleiedel, soverom, kjøkken, stue, 6 boder, gang, m/trapp, bad i hoveddel, badstue

1. etasje

BRA-i: 154 m² Vindfang, gang, bad, 3 soverom, stue, kjøkken, vaskerom, entré, kjølerom/bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

43 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 0 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Lovlighet

ENEBOLIG

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

Det er fremlagt byggesaksdokumentasjon fra Hustadvika kommune (tidligere Fræna kommune) som omfatter opprinnelig byggetillatelse for enebolig fra 1975, dispensasjon fra byggeavstand i 1976, midlertidig brukstillatelse fra 1977, byggetillatelse for garasje med tilhørende dispensasjoner fra 1978-1979, byggetillatelse for tilbygg i 1981 samt rammetillatelse og

igangsettingstillatelse for tilbygg oppført i 2002.

Det er ikke fremlagt komplette, opprinnelig godkjente plantegninger for begge etasjer av boligen i den mottatte meglerpakken. Fremlagte tegninger omfatter kun byggesakene knyttet til tilbygget fra 1981 og tilbygget fra 2002, samt tegninger for garasjen. Eventuelle vurderinger av rominndeling og godkjent planløsning er derfor basert på den dokumentasjonen som foreligger.

Dagens bruk mot godkjent løsning er ikke mulig og kontrollere fullt ut.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 400 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 27 568,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer

Avløp: 12 204,68 kr

Feiing: 677,00 kr

Renovasjon: 4 605,00 kr

Vann: 10 081,16 kr

EIENDOMSSKATT

Kr 8 900,- pr 2025

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 197 447,- som primærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 4 400 000,- (Prisantydning)

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

kr. 110 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 128 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 528 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

Grunndata:

1974/5472-1/60 17.07.1974

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1579 GNR: 42

BNR: 146

1976/990051-1/60 25.03.1976

SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:

gnr. 42 bnr. 150 og 164

2020/698504-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1548 GNR: 42 BNR: 167

GRUNNBOKSDATO

24.07.2026

FORSIKRINGSSKAP

Frende

POLISENUMMER

1250568

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Hustadvika kommune opplyser om at det er et nabolagsvarsel på bygging av Garasje og veranda på Gnr og Bnr 42/153. Videre opplyser kommunen om at byggingen mulig er ferdig bygd.

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

31.07.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Epost: frank@notar.no

Mobil: 911 49 707

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.25% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgsgaranti kr. 5 000,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Stor markeds pakke kr. 24 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 900,- (inkl. mva.)

Salgstilretteleggelse kr. 17 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

EIDEMSBAKKEN 12

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

Plantegning dagens innredning/bruk



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0168/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marit Rodal Arnesen	Rolf Leon Joakim Arnesen

Gateadresse	
Eidemsbakken 12	

Poststed	Postnr
ELNESVÅGEN	6440

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 15-0168/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MRA, RLJA

1

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

Svar

Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Garasjen er oppført ved egen innsats

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sokkelleilighet på ca 57 m2

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alt er gjort i henhold til godkjente planer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er foretatt tilbygg 2 ganger. Begge ganger i henhold til godkjente planer

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alt er gjort i henhold til godkjente planer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Radonmålinger foretatt med bakgrunn i forskrift på grunn av utleie av sokkelleilighet

- 21.1 Radonmåling

År

2016

Verdi

Har dessverre ikke resultatet, men det er innenfor godkjente verdier.

- 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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Rodal Arnesen	119ef0fd153f9850347bb0f c91b7b4a055b05df6	14.07.2026 08:02:48 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rolf Leon Joakim Arnesen	119ef0fd153f9850347bb0f c91b7b4a055b05df6	14.07.2026 08:05:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0168/26

- 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

 Eidemsbakken 12 , 6440 ELNESVÅGEN

 HUSTADVIKA kommune

 gnr. 42, bnr. 167

Sum areal alle bygg: BRA: 289 m² BRA-i: 263 m²



Befaringsdato: 24.07.2026

Rapportdato: 28.07.2026

Oppdragsnr.: 21039-2435

Eiendomsverdi ref nr: EF1166

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



RIKSFJORD
TAKSERING AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1977 og er senere tilbygget i flere omganger. Bygningen har støpt betonggulv på grunn i kjeller og trebjelkelag som etasjeskiller. Grunnurene er oppført i lettklinkerblokker, utvendig pusset og malt. Ytterveggene over grunnmur er utført som isolerte bindingsverkskonstruksjoner i tre med utvendig trekledning. Deler av stuen er utkraget og understøttet med stålbjelker og betongsøyler, med stubbeloftskonstruksjon i gulvet. Taket er utført som saltak med trekonstruksjoner, synlige sperrer/takstoler og bordet undertak med takpapp. Taket er tekket med betongtakstein. Loftet er utført som kaldt loft med isolasjon i bjelkelaget mot oppvarmede rom. Tilkomst er via loftsluke med nedfellbar stige. Boligen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags isolerglass og ytterdører i tre. Det er etablert verandaer og terrasser i trekonstruksjoner mot sør og vest samt ved inngangspartiet. Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindus- og veggventiler. Boligen har et samlet internt bruksareal på 263 m², fordelt med 154 m² i første etasje og 109 m² i kjelleren. Første etasje inneholder blant annet tre soverom, stue, kjøkken, bad og vaskerom. Kjelleren inneholder blant annet utleiedel med kjøkken, stue, soverom og bad, samt boder, bad i hoveddelen og badstue.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med grunnmur av lettklinkerblokker og isolerte bindingsverksvegger med utvendig trekledning. Taket er utført som saltak tekket med betongtakstein, med bordtro og takpapp som undertak. Deler av den sørvendte takflaten er dekket av solcellepaneler. Taktekkning og undertak er fra byggeårene og har høy alder, men det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer i tilgjengelige områder. Trekledningen fremstår generelt normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder. Musesperre er påvist på tilbygget mot nord, men ikke på øvrige fasader. Vinduene og flere av ytterdørene er hovedsakelig originale, med enkelte nyere utskiftninger. Boligen har verandaer og terrasser mot sør og vest samt ved inngangspartiet. Konstruksjonene fremstår med normal vær- og aldersslitasje.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv har overflater av parkett, laminat, flis, betong og beleg. Veggene har hovedsakelig tapet, malte plater og trepanel, mens himlingene har malte plater, Tak-ess og trepanel. Etasjeskillene er utført som trebjelkelag, mens kjellergulvene hovedsakelig består av støpt betonggulv på grunn. Rom under terreng har i stor grad åpne murkonstruksjoner. Det er registrert forhøyede fuktutslag nederst på enkelte grunnmurer, mens målinger høyere opp viste tørre verdier. Forholdet indikerer kapillært fuktopptrekk. Det er montert EPS-fuksikring på deler av grunnurene. Boligen har innvendig tretrapp mellom etasjene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i første etasje ble etablert omkring 2003 og har flislagt gulv og vegger, gulvvarme, baderomsinnredning, toalett, badekar og dusjkabinett. Badet har kun naturlig ventilasjon. Det er registrert motfall på gulvet, og tettesjiktet har usikker fremtidig funksjon som følge av alder og manglende dokumentasjon. Hulltaking fra

tilstøtende rom viste ikke unormale fuktforhold.

Vaskerommet i første etasje er fra byggeåret og har vinylbelegg på gulv og vegger, gulvvarme, opplegg for vaskemaskin og skyllekar. Rommet har tilfredsstillende høydeforskjell mot sluk, men tettesjiktene er gamle og har usikker fremtidig funksjon. Det ble ikke registrert lekkasjer eller forhøyede fuktverdier ved befaringen.

Badet i utleiedelen har flislagt gulv fra omkring 1985 og veggplater og innredning fra omkring 2019. Rommet har mekanisk avtrekk. Gulvet har begrenset fall og liten høydeforskjell mot sluk, mens det eldre tettesjiktet i gulvet har usikker fremtidig funksjon. Det ble ikke registrert unormale fuktforhold gjennom tilgjengelig inspeksjonsluke.

Badet i kjellerens hoveddel er fra 1983 og har vinylbelegg på gulv og vegger samt dusjnisje. Gulvet utenfor dusjonen har ikke tett avslutning mot veggene, og sluket ligger isolert i den nedsenkede dusjonen. Badet må påregnes totalrehabilitert dersom det fortsatt skal benyttes som våtrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i hovedetasjen er fra omkring 2003 og har innredning med fronter i heltre eik, laminert benkeplate, integrert oppvaskmaskin og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk lekkasjestopper. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved befaringen.

Kjøkkenet i utleiedelen har eldre kjøkkeninnredning som ble modernisert med nye fronter omkring 2020. Laminatgulvet ble skiftet omkring 2019 etter en vannlekkasje. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer og kjøkkenventilator med ukjent avtrekksføring. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved befaringen.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Det tidligere kjølerommet i første etasje har defekt kjøleaggregat og benyttes i dag som bod. Rommet kan fortsatt benyttes som bod uten umiddelbare tiltak. Dersom kjøleromsfunksjonen skal gjenopprettes, må aggregatet repareres eller skiftes.

Badstuen ligger i tilknytning til badet i kjellerens hoveddel. Rommet har betonggulv med teppebelegg og panel på vegger og himling. Badstueovnen er fra byggeåret og ble ikke funksjonstestet ved befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har kobberrør fra ulike tidsepoker, hovedsakelig fra byggeåret eller eldre årgang. Avløpsrørene er hovedsakelig av plast fra byggeårene, med enkelte nyere rørføringer i forbindelse med tilbygg og oppussing. Hovedstoppekranen er plassert i veggen i utleiedelen mellom bad og vindfang.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindus- og veggventiler. Luft-til-luft-varmepumpe ble installert i 2021. Det er to varmtvannsberedere, henholdsvis en bereder på 167 liter fra 2018 i hoveddelen og en bereder på ca. 120 liter fra 2010 i utleiedelen.

Det elektriske anlegget består av både skjulte og åpne installasjoner. Sikringsskapet har eldre skrusikringer og enkelte nyere

Beskrivelse av eiendommen

automatsikringer. Elbillader ble montert av Holm Elektro i 2021, og solcelleanlegg ble montert av HTL Elektro i 2022. Dokumentasjon og samsvarserklæringer for arbeidene ble ikke fremlagt ved befaringen.

Boligen er utstyrt med røykvarslere og håndholdt brannslukningsapparat. Utstyrets alder og funksjon ble ikke kontrollert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen har et beregnet tomteareal på ca. 1 098,6 m² og ligger i et etablert boligområde vest for Elnesvågen sentrum. Tomten har gode sol- og utsiktsforhold mot fjord og omkringliggende fjell. Terrenget er svakt skrånende mot sør. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker, beplantning og belegningssteinsbelagte adkomst- og parkeringsarealer. Det er gode parkeringsmuligheter på egen tomt og i frittstående garasje. På eiendommen er det også oppført et mindre uthus eller en hagebod.

Byggegrunnen er ukjent, og det foreligger ikke geotekniske undersøkelser. Dreneringen er fra byggeåret og har ukjent type og omfang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

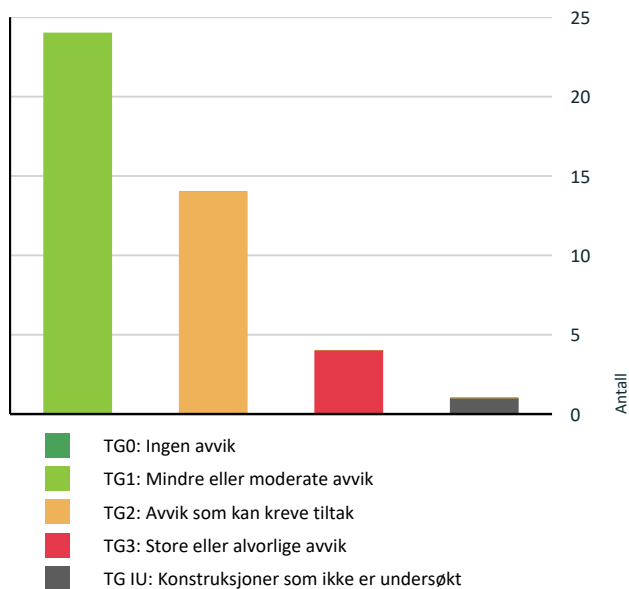
Det er fremlagt byggesaksdokumentasjon fra Hustadvika kommune (tidligere Fræna kommune) som omfatter opprinnelig byggetillatelse for enebolig fra 1975, dispensasjon fra byggeavstand i 1976, midlertidig brukstillatelse fra 1977, byggetillatelse for garasje med tilhørende dispensasjoner fra 1978–1979, byggetillatelse for tilbygg i 1981 samt rammetillatelse og igangsettingstillatelse for tilbygg oppført i 2002.

Det er ikke fremlagt komplette, opprinnelig godkjente plantegninger for begge etasjer av boligen i den mottatte meglerpakken. Fremlagte tegninger omfatter kun byggesakene knyttet til tilbygget fra 1981 og tilbygget fra 2002, samt tegninger for garasjen. Eventuelle vurderinger av rominndeling og godkjent planløsning er derfor basert på den dokumentasjonen som foreligger.

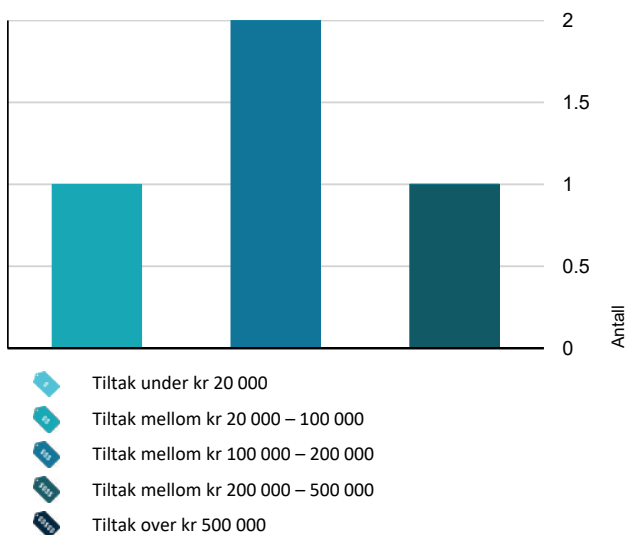
Dagens bruk mot godkjent løsning er ikke mulig og kontrollere fullt ut.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad i utleiedel > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad i hoveddel > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Kjeller > Bad i utleiedel > Overflater gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
- ! Dokumentasjon på utført radonmåling og måleresultat foreligger ikke. Opplysningene om radonnivået er derfor ikke verifisert, og det kan ikke bekreftes at boligen tilfredsstiller gjeldende anbefalinger eller grenseverdier.
- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ! Ifølge selger ble boligen opprinnelig oppført med en separat boenhet med egen utvendig adkomst, men uten brannskille mellom hoveddel og utleiedel. Etter oppføringen er det etablert en innvendig dørforbindelse mellom enhetene. Som følge av denne endringen fremstår boligen ikke lenger som to separate boenheter, men som én sammenhengende boenhet. Den opprinnelige branntekniske løsningen er ikke dokumentert.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard

Boligen har en gjennomgående eldre, men delvis modernisert standard. Store deler av konstruksjonene og flere tekniske installasjoner er fra byggeåret eller av eldre årgang. Boligen er samtidig utvidet og oppgradert i flere omganger, blant annet med tilbygg, nytt hovedkjøkken, oppgradering av bad i utleiedelen, nyere varmtvannsberedere, varmepumpe, elbillader, solcelleanlegg og EPS-fuktsikring i deler av kjelleren.

Hovedetasjen har gulvoverflater av parkett, laminat, flis og belegg. Veggene har hovedsakelig tapet, malte plater og trepanel, mens himlingene har malte plater, Tak-ess og trepanel. Hovedkjøkkenet er fra omkring 2003 og har fronter i heltre eik og laminert benkeplate.

Badet i hovedetasjen er fra omkring 2003 og har flislagte overflater, gulvvarme, badekar og dusjkabinett. Vaskerommet er fra byggeåret og har eldre våtromsbelegg på gulv og vegger. Badet i utleiedelen har gulvkonstruksjoner fra omkring 1985, mens vegger og innredning ble oppgradert omkring 2019. Badet i kjellerens hoveddel er fra 1983 og har eldre vinylbelegg på gulv og vegger.

Teknisk standard består blant annet av naturlig ventilasjon, luft-til-luft-varmepumpe, to varmtvannsberedere og elektrisk anlegg med både skjulte og åpne installasjoner. Sikringsskapet har en kombinasjon av eldre skrusikringer og nyere automatsikringer. Det er montert solcelleanlegg og elbillader.

Vedlikehold

Boligen fremstår normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder, men flere bygningsdeler har høy alder og begrenset gjenværende brukstid. Trekledningen fremstår generelt normalt vedlikeholdt med normal alders- og værslitasje. Takteking og undertak er fra byggeårene og må følges opp med jevnlig kontroll, rengjøring og fjerning av mose og lav. Omteking og fornyelse av undertaket må påregnes på sikt.

Vinduene og flere av ytterdørene er originale og har behov for løpende overflatevedlikehold, funksjonskontroll og justering. Gradvis utskifting må påregnes som følge av alder og slitasje. Kjellerdøren har lokal fuktsvelling og kuing i nedkant.

Terrasser og rekkverk fremstår stedvis værslitte og må vedlikeholdes med rengjøring og overflatebehandling. Manglende vedlikehold kan føre til oppsprekking og redusert levetid.

Dreneringen er fra byggeåret og har høy alder. Det er registrert salt- og fuktutslag i enkelte kjellervegger, og det må påregnes videre oppfølging av fuktforholdene. EPS-anlegget må kontrolleres og vedlikeholdes etter leverandørens anbefalinger.

Våtrommene har varierende alder. Flere av tettesjiktene har passert eller nærmer seg forventet teknisk levetid, og rehabilitering må påregnes. Varmepumpen er ikke opplyst å ha fått service etter montering, og det anbefales service minimum annethvert år.

Tilbygg / modernisering

1981	Modernisering	1981 – tilbygg og terrasse Boligen ble tilbygget med et tilbygg på ca. 16 m ² grunnflate og terrasse på ca. 9 m ² . Utførende er ikke opplyst. Kilde: kommunal byggesaksdokumentasjon fra tidligere Fræna kommune/Hustadvika kommune.
1983	Modernisering	1983 – bad og badstue i kjellerens hoveddel Badet i kjellerens hoveddel og tilhørende badstue ble ifølge eier etablert i 1983. Badet har vinylbelegg på gulv og vegger, mens badstuen har panelte overflater. Utførende er ukjent. Kilde: opplysninger fra selger.
1985	Modernisering	Ca. 1985 – oppussing av bad i utleiedel Badet i utleiedelen ble ifølge opplysningene oppusset omkring 1985. Flislagt gulv og eventuelt tettesjikt i gulvet antas å være fra denne perioden. Utførende er ukjent, og dokumentasjon foreligger ikke. Kilde: opplysninger fra selger.

Tilstandsrapport

2002	Modernisering	2002–2003 – tilbygg med bad Det ble gitt rammetillatelse og igangsettingstillatelse for et tilbygg med bad i 2002. Tilbygget har et bebygd areal på ca. 13,4 m ² og et bruksareal på ca. 12,9 m ² . Badet ble etablert omkring 2003. Utførende er ikke opplyst. Kilde: kommunal byggesaksdokumentasjon og selger.	2019	Modernisering	2019 – nytt gulv i kjøkkenet i utleiedelen Laminatgulvet i kjøkkenet i utleiedelen ble skiftet etter en vannlekkasje. Utførende er ikke opplyst. Kilde: opplysninger fra selger.
2003	Modernisering	Ca. 2003 – nytt kjøkken i hovedetasjen Kjøkkeninnredningen i hovedetasjen ble etablert omkring 2003 i forbindelse med tilbygget. Innredningen har fronter i heltre eik og laminert benkeplate. Utførende er ikke opplyst. Kilde: opplysninger fra selger.	2020	Modernisering	2020 – modernisering av kjøkkeninnredning i utleiedelen Den eldre kjøkkeninnredningen i utleiedelen ble modernisert med nye fronter omkring 2020. Utførende er ikke opplyst. Kilde: opplysninger fra selger.
2010	Modernisering	Ca. 2010 – varmtvannsbereder i utleiedelen Det ble montert en varmtvannsbereder på ca. 120 liter i kjøkkenbenken i utleiedelen. Utførende er ikke opplyst. Kilde: produktets alder og registrering ved befaringen.	2020	Modernisering	2020 – montering av EPS-fuktsikringssystem Det ble montert EPS-fuktsikringssystem på deler av grunnmurene i bakkjelleren og på gavlveggen mot øst. Anlegget omfatter området fra boden ved trappegangen og videre langs grunnmuren mot utleiedelen. Utførende fremgår av fremlagt dokumentasjon fra Fuktservice AS/EPS Fuktsikring. Kilde: monterings- og kontrolldokumentasjon fremlagt ved befaringen.
2011	Modernisering	Ca. 2011 – utskifting av glassruter i stue Glassrutene i de store stuevinduer ble ifølge opplysninger skiftet for ca. 15 år siden. Utførende er ikke opplyst. Kilde: opplysninger fra selger.	2021	Modernisering	2021 – luft-til-luft-varmepumpe Det ble ifølge selger installert luft-til-luft-varmepumpe i stuen. Utførende er ikke opplyst. Kilde: selgers opplysninger.
2016	Radonmåling	2016 – radonmåling Det ble ifølge selger utført radonmåling i forbindelse med utleiedelen. Selger opplyser at resultatet lå innenfor gjeldende grenseverdier. Målerapport eller annen dokumentasjon er ikke fremlagt. Utførende er ukjent. Kilde: egenerklæringsskjema og selgers opplysninger.	2021	Modernisering	2021 – elbillader Det ble montert elbillader av Holm Elektro. Samsvarserklæring eller annen sluttokumentasjon ble ikke fremlagt ved befaringen. Kilde: selgers opplysninger.
2017	Modernisering	2017 – utskifting av vindu i hovedsoverom Vinduet i hovedsoverommet er fabrikkert i 2017 og er nyere enn boligens øvrige vinduer. Utførende er ikke opplyst. Kilde: produksjonsmerking registrert ved befaringen.	2021	El.kontroll	Ca. 2021 – elkontroll Det ble ifølge selger utført elkontroll av Elinett før montering av solcelleanlegg. Selger opplyser at det ikke ble registrert avvik. Kontrollrapport er ikke fremlagt. Kilde: selgers opplysninger.
2018	Modernisering	2018 – ny varmtvannsbereder i hoveddelen Det ble montert en varmtvannsbereder på 167 liter, plassert i trappegangen i kjelleren. Utførende er ikke opplyst. Kilde: produktmerking og registrering ved befaringen.	2022	Modernisering	2022 – solcelleanlegg Det ble montert solcelleanlegg med paneler på store deler av takflaten mot sør. Arbeidet ble utført av HTL Elektro. Samsvarserklæring, sluttkontroll eller annen dokumentasjon ble ikke fremlagt ved befaringen. Kilde: selgers opplysninger.
2019	Modernisering	2019 – oppgradering av bad i utleiedel Badet i utleiedelen ble oppgradert med nye våtromsplater på veggene, ny innredning og øvrige overflatearbeider. Det eldre flislagte gulvet og tettesjiktet ble ikke opplyst fornyet. Utførende er ukjent, og dokumentasjon er ikke fremlagt. Kilde: opplysninger fra selger.		Modernisering	Ukjent år – utskifting av balkongdør fra soverom og kjellerdør Balkongdøren med utgang fra soverommet og kjellerdøren er skiftet på et senere tidspunkt enn byggeåret. Årstall og utførende er ikke opplyst. Kilde: visuelle observasjoner og opplysninger registrert i tilstandsrapporten.

UTVENDIG

Tilstandsrapport

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er utført som saltak teknet med betongtakstein fra byggeårene. Undertaket er utført med bordtro og takpapp. Taktekingen ble visuelt kontrollert fra taknivå. Deler av takflaten er utstyrt med solcelleanlegg, noe som begrenser inspeksjonsmulighetene av underliggende takteking.

Vurdering av avvik:

- Takteking og undertak er fra byggeår og har oppnådd en høy alder. Betongtaksteinen fremstår med normal aldersslitasje, værpåvirkning samt stedvis mose- og lavvekst, særlig langs møner og i skjøter. Vanntett sjikt (takpapp) er eldre enn 18 år og har passert forventet teknisk levetid. Det ble ikke registrert tegn til pågående lekkasjer eller skader på de tilgjengelige delene av takkonstruksjonen ved befaringen, men deler av taket kunne ikke inspiseres som følge av monterte solcellepaneler. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av bygningsdelens alder og forventet behov for fremtidige tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Taket bør følges opp med jevnlig ettersyn og vedlikehold, herunder fjerning av mose- og lavvekst for å redusere fuktbelastning på taktekingen. Kjøper må påregne at omteking og fornyelse av undertaket vil bli aktuelt på sikt som følge av alder. Ved fremtidige arbeider må det også påregnes kostnader til demontering og remontering av solcelleanlegget for å få tilgang til hele takflaten. Det anbefales jevnlig kontroll av de delene av taket som er skjult.



Oversiktsbilde av takteking.

! TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

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.

Skorsteinen over tak er utført med heldekkende pipebeslag som gir værbeskyttelse mot nedbør og inntrengning av fukt.

Fastmonterte stigetrinn til pipe. Overtrukket pipehatt.

Vurdering av avvik:

- Skorstein har for lav høyde i forhold til forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- For lav skorsteinshøyde kan gi dårlig trekk og økt risiko for røykinnslag og brannfare.
- Det anbefales å øke skorsteinens høyde i henhold til gjeldende krav for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.



Skorstein bør være minimum 80 cm over møne.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med trekonstruksjoner, synlige sperrer/takstoler og bordet/panelt undertak med takpapp over som tettesjikt. Loftet er etablert som kaldt loft over oppvarmede rom, med isolasjon i bjelkelaget mot underliggende etasje. Tilkomst til loft via en lofts Luke med nedfellbar stige.

Enkelte steder ligger isolasjonsmatter helt ut mot undertaket ved rafter og svekker luftingen, forholdet er av liten karakter, og det er ikke ansett som behov for tiltak til å utbedre spalteåpningene. Se bilder



Fuktmåling i undertak, ikke utslag på fukt.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av kaldloftet.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene over grunnmuren er oppført som isolerte bindingsverksvegger i tre og utvendig kledd med trekledning fra byggeår. Musesperre er påvist montert på tilbygg mot nord, men er ikke registrert på øvrige fasader. Kledningen fremstår generelt normalt vedlikeholdt og med normal slitasje ut fra alder og eksponering.

Det første tilbygget ble omsøkt i 1981 og omfatter et tilbygg til boligen med en grunnflate på ca. 16 m², samt en terrasse på ca. 9 m². Den opprinnelige søknaden ble avslått på grunn av for liten avstand til kommunevegen. Etter befaring godkjente bygningsrådet et revidert tilbygg under forutsetning av at tilbygget ble trukket lenger mot sør slik at det ikke kom lenger nord enn den fastsatte siktlinjen mellom garasjehjørnet og boligens nordvestre hjørne.

Det andre tilbygget ble godkjent ved rammetillatelse i 2002 og omfatter et tilbygg med bad til boligen. Tilbygget har et bebygd areal på ca. 13,4 m² og et bruksareal på ca. 12,9 m², utført med saltak. Kommunen vurderte tiltaket å være i samsvar med gjeldende reguleringsplan, med tilfredsstillende estetisk utforming og plassering på tomten. Rammesøknaden ble godkjent, med krav om igangsettingstillatelse og ansvarsretter før oppstart av arbeidene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gngesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Manglende gngesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gngesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er i hovedsak originale fra byggeåret, med unntak av vinduet i hovedsoverrommet som er fabrikkert i 2017. Det opplyses at glassrutene i de store stuevinduerne ble skiftet for ca. 15 år siden.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert at enkelte vinduer er tunge å åpne og lukke, noe som indikerer slitasje og redusert funksjon. De fleste vinduene og isolerglassrutene er fra byggeåret og har passert normal forventet levetid. Isolerglassruter eldre enn 35 år har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, og vinduenes fremtidige funksjon vurderes derfor som usikker.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales jevnlig vedlikehold og videre oppfølging av vinduenes tilstand. Det må påregnes behov for vedlikehold, justeringer og gradvis utskifting som følge av alder og normal slitasje.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har teak hovedytterdør, fabrikk malt biinngangsdør i tre, malte balkongdører i tre og kjellerdør i tre. Dørene er i hovedsak originale fra byggeåret, med unntak av balkongdøren med utgang fra soverommet og kjellerdøren, som er skiftet på et senere tidspunkt. De originale ytterdørene fremstår med normal slitasje og elde sett i forhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Inngangsdøren i kjeller har fuktsvelling og kuling i nedkant av dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring eller utskifting.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 9 kvm med utgang fra soverom. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 97 cm.

Vestvendt veranda oppført i tre på ca. 29 kvm med utgang fra stue. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 91 cm.

Terrasse ved inngangsparti på ca 5 kvm.

Terrasser og rekkverk fremstår stedvis som noe værslitte, med normal slitasje som følge av eksponering for vær og vind. Det må påregnes normalt vedlikehold, herunder rengjøring og overflatebehandling som beising eller maling. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan dette over tid føre til økt slitasje, oppsprekking i treverket og redusert levetid på konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført med parkett, laminat, flis, betong og belegg.

Gulvoverflatene er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen.

Tilstandsrapport

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Himlingen har malte plater og trepanel.

Vegg og himlinger er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonssperre. Utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet var dette normal praksis i rom for varig opphold. Deler av stue er utkraget med stålbjelker fundamentert på betongsøyler, gulvkonstruksjonen er i dette området bygget som stubbeloft gulv. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Etasjeskiller:

Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkken er det målt ca. 3 mm høydeforskjell. 7 mm i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

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



Radon

Beskrivelse

Det opplyses i egenerklæringsskjemaet at det er utført radonmåling i 2016 som følge av utleiedelen. Selger opplyser at måleresultatet var innenfor gjeldende grenseverdier, men dokumentasjon eller målerapport var ikke tilgjengelig ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på utført radonmåling og måleresultat foreligger ikke. Opplysningene om radonnivået er derfor ikke verifisert, og det kan ikke bekreftes at boligen tilfredsstillende gjeldende anbefalinger eller grenseverdier.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at ny eier innhenter eventuell eksisterende dokumentasjon fra selger. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det å utføre en ny radonmåling i fyringssesongen for å verifisere radonnivået. Eventuelle radonreducerende tiltak må vurderes dersom målingene viser forhøyede verdier.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildsted er montert. Sotluke. Selger opplyser at pipen har dårlig trekk. Det er ikke opplyst om øvrige feil eller pålegg knyttet til ildsted eller skorstein.

Kommentar:

Pipe, skorstein og ildsteder er ikke tilstandsvurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova, kun skorstein over tak. Kontroll og godkjenning av pipe og ildsteder er brann- og feiervesenets ansvarsområde. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen utover eventuelle synlige forhold av betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har i stor grad åpne murkonstruksjoner, slik at hulltaking ikke er vurdert som nødvendig. Det er montert et EPS-fuktsikringssystem fra 2020 på deler av grunnmurene i bakkjelleren samt grunnmur mot øst. Systemet er etablert fra bod ved trappegangen i kjelleren og videre langs grunnmuren inn mot utleiedelen, samt på gavlvegg mot øst. Dokumentasjon for montering og kontroll ble fremlagt ved befaringen. Basert på fremlagt dokumentasjon synes anlegget å være montert i 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert forhøyede fuktutslag i grunnmurene nederst mot gulvet, mens referansemålinger høyere opp på veggene viser normale og tørre verdier. Fuktfordelingen er typisk for kapillært opptrekk av grunnfukt i eldre murkonstruksjoner. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer eller gjennomgående fuktskader på befaringstidspunktet. Lokalt er det synlige tegn til eldre fuktpåvirkning og avskalling av overflate nederst på enkelte vegger. EPS-fuktsikringssystemet er installert som et fuktreducerende tiltak, men eliminerer ikke nødvendigvis fukttransport fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet vurderes å være forenlig med konstruksjonens alder og byggemåte. Det anbefales å opprettholde normal oppvarming og ventilasjon av rommene, samt å følge opp EPS-anlegget i henhold til leverandørens anbefalinger. Ved eventuell fremtidig innredning eller overflatebehandling av grunnmurene bør det benyttes materialer og løsninger som tåler fuktpåvirkning, og organiske materialer bør ikke monteres direkte mot mur uten tilstrekkelig lufting eller fuktsikring. Eventuelle endringer i fuktforholdene bør undersøkes nærmere.

Tilstandsrapport



Referansemåling. Utslag på fukt på vegg ned mot gulv, ikke utslag på fukt i øvre del av vegg. Forsterker teorien om kapillært oppsug fra grunn.



Referansemåling. Utslag på fukt på vegg ned mot gulv, ikke utslag på fukt i øvre del av vegg. Forsterker teorien om kapillært oppsug fra grunn.



En del salt/kalkutslag i trappegang, her er det ikke montert EPS-fuktsikring.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp oppført i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

! TG 2

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selger opplyser at det enkelte ganger har forekommet mus i boligen, særlig i høst- og vinterhalvåret. Det er ikke opplyst om skjeggkre eller andre fuktkrevende insekter.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble etablert ca i 2003 da boligen ble tilbygget. Ingen dokumentasjon av våtromsarbeider er forelagt takstmannen. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og tak-ess plater i himling med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, badekar og dusjkabinett. Naturlig ventilering med ventil i himling.

1. ETASJE > BAD

! TG 1

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger, tak-ess plater i himling.

MERK:

Vindu plassert i område definert som våtsone, fungerer som dette ved bruk av tett dusjkabinett og normal bruk av badekar. Endring av dusj løsning vil kunne kreve tiltak med forholdet.

1. ETASJE > BAD

! TG 3

Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Gulvet er utført med keramiske fliser over vanntett sjikt (membran). Sluk er plassert i gulvet, og det er registrert membranoppkant bak feielisten ved dørterskel på ca. 30 mm. Om membranoppkanten er utført med tilstrekkelig tetthet og korrekt tilslutning kunne ikke verifiseres ved visuell befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert ca. 20 mm motfall fra omtrent midten av gulvet og mot dørterskelen. I øvrige retninger er det målt kun ca. 5 mm fall mot sluk. Fallforholdene tilfredsstiller derfor ikke anbefalte ytelser etter dagens byggeskikk, og innebærer at vann ved lekkasje eller større vannsøl kan bli stående eller renne mot dør og ut i tilstøtende rom i stedet for til sluk. Selv om det er registrert membranoppkant ved terskelen, er det ukjent om denne har tilstrekkelig tetthet til å hindre vanninntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfulle fallforhold øker risikoen for vannskader ved lekkasjer eller større vannsøl. Forholdet bør vurderes ved fremtidig rehabilitering av våtrommet, hvor gulvfallet bør utbedres slik at vann ledes mot sluk i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger. Inntil eventuell utbedring bør det utvises aktsomhet for å begrense vannsøl på gulvet og sørge for rask opptørking dersom vann kommer utenfor dusjsonen. Lekkasjestopper som stenger lekkasjevann bør vurderes installeres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



14 mm motfall per meter i dette området.



10 mm motfall per meter i dette området.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflateledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet. Rommet har en sluk, plassert under badekaret, det er etablert avløp fra dusjkabinett som ledes til denne sluken.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



Sluk. Ikke mulig og avklare om membran er klemt under klemring.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, badekar og dusjkabinett. Naturlig ventilering med ventil i himling.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjsjonen.



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

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår. Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, belegg på vegger og tak-ess plater i himling. Opplegg for vaskemaskin og vegghengt skyllekar i rustfritt stål. Naturlig ventilering med ventil i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Belegg på vegger, tak-ess plater i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

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. Fall i henhold til krav for vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med oppbrett ved dørterskler, belegget er ført ned i sluken og korrekt klemte under klemring. Våtromsbelegg på vegger som tettesjikt.

Vaskerommet har våtromsløsninger for gulv og vegger som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har, som følge av høy alder, usikker gjenværende levetid og fremtidig funksjon. I henhold til NS 3600:2025 skal slike våtrom gis TG3 uavhengig av om det er registrert skader eller lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Det ble ikke registrert lekkasjer, forhøyede fuktverdier eller andre symptomer på svikt i tettesjiktet ved befaringen, og rommet fremstår funksjonelt. Tilstandsgraden følger kravene i NS 3600:2025 og er begrunnet med konstruksjonens alder og usikkerhet knyttet til tettesjiktets fremtidige funksjon. Det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak som følge av registrerte skader, men det må påregnes at vaskerommet vil ha behov for rehabilitering eller utskifting av våtromskonstruksjonene når tettesjiktet når slutten av sin tekniske levetid.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimatet er satt med utgangspunkt i en fremtidig totalrehabilitering av badet. Badet er funksjonelt og fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet, og det er ikke mulig å fastslå når en totalrenovering vil bli nødvendig. Estimaten er derfor ment å synliggjøre en forventet fremtidig kostnad, og ikke et uttrykk for at det foreligger et akutt utbedringsbehov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin og vegghengt skyllekar i rustfritt stål.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med ventil i himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjonen.



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

KJELLER > BAD I UTEIEDEL

Generell

Beskrivelse

Badet ble oppusset ca i 1985 første gangen, flisene og eventuelt tettesjikt i gulvet er i fra 1985. I 2019 ble badet oppusset med nye våtromsplater på vegger og innredning etc. Ingen dokumentasjon er forelagt takstmannen. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt panel i himling. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkbainett. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

KJELLER > BAD I UTEIEDEL

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger, malt panel i himling.

KJELLER > BAD I UTEIEDEL

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 2 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist under dusjkabinett. Sluken ved vaskemaskin ligger på det høyeste nivået i rommet, lekkasjevann vil ledes til sluken under kabinett. Fuget dørterskel som ligger ned mot gulvflis.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik ved fallforhold og høydeforskjell mot sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm fall innenfor 80 cm fra sluk, alternativt fall på hele gulvet med minimum fallforhold 1:100. Videre skal høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp tett membran ved dørterskel være minimum 25 mm. Målt høydeforskjell er ca. 3 mm, og manglende membranoppkant ved terskel. Forholdet medfører økt risiko for at vann ved lekkasje eller større vannpåvirkning kan renne ut i tilstøtende rom. Til tross for avvikene vurderes gulvet fortsatt å kunne lede vann mot sluk, men med redusert sikkerhet og effektivitet.

Konsekvens/tiltak

- Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluket, det kan føre til fuktskade. Fungerer tilsynsetatene bra med dagens sanitære løsning, endring av dusjløsning vil kunne kreve tiltak med lokal fall rundt sluk.

KJELLER > BAD I UTEIEDEL

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv ifølge selger og er ca i fra 198. Baderomspanel som synlig vanntett sjikt på veggene ca fra 2019.

Badet har våtromsløsninger for gulv som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har, som følge av høy alder, usikker gjenværende levetid og fremtidig funksjon. I henhold til NS 3600:2025 skal slike våtrom gis TG3 uavhengig av om det er registrert skader eller lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Det ble ikke registrert lekkasjer, forhøyede fuktverdier eller andre symptomer på svikt i tettesjiktet ved befaringen, og rommet fremstår funksjonelt. Tilstandsgraden følger kravene i NS 3600:2025 og er begrunnet med konstruksjonens alder og usikkerhet knyttet til tettesjiktets fremtidige funksjon. Det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak som følge av registrerte skader, men det må påregnes at vaskerommet vil ha behov for rehabilitering eller utskifting av våtromskonstruksjonene når tettesjiktet når slutten av sin tekniske levetid.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimatet er satt med utgangspunkt i en fremtidig totalrehabilitering av badet. Badet er funksjonelt og fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet, og det er ikke mulig å fastslå når en totalrenovering vil bli nødvendig. Estimaten er derfor ment å synliggjøre en forventet fremtidig kostnad, og ikke et uttrykk for at det foreligger et akutt utbedringsbehov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk ved vaskemaskin.

KJELLER > BAD I UTLEIEDEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghegt toalett og dusjkabine. Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD I UTLEIEDEL

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

KJELLER > BAD I UTLEIEDEL

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hultaking er ikke nødvendig. Det er inspeksjonsluke i vegg mot dusjen. Ingen fukt registrert.



Fuktsøk i vegg via inspeksjonsluke, ikke utslag på fukt.

KJELLER > BAD I HOVEDDEL

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier etablert i 1983. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygging. Badet har vinylbelegg på gulv og vegger, panel i himling, vegghegt servant og dusjnise. Fra badet er det direkte adkomst til badstue. Sluk er plassert i dusjonen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vinylbelegget på gulvet utenfor dusjonen er ikke utført med tett avslutning mot veggene. Det er ikke oppbrett av gulvbelegget langs veggene, og avslutningen er utført med trelister, noe som ikke gir en vanntett løsning. Videre er det en høydeforskjell på ca. 100 mm mellom gulvet utenfor dusjonen og dusjonen, slik at sluket blir isolert innenfor dusjonen. Eventuelt lekkasjevann eller vannsøl fra servant eller øvrige deler av rommet vil derfor ikke ledes til sluket, men kan bli stående på gulvet eller renne mot tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Badets alder og de registrerte avvikene innebærer økt risiko for fukt- og vannskader. Badet må påregnes totalrehabilitert dersom det fortsatt skal benyttes som våtrom. Ved rehabilitering bør det etableres et komplett, dokumentert våtromssystem med tett membran, korrekt oppkant ved vegger og fallforhold som sikrer at alt lekkasje- og bruksvann ledes til sluk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD I HOVEDDEL

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking kan ikke utføres. Tilstøtende vegger er yttervegg, badestue og mur/betong. Våtrommet er i stedet fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).



Fuktsøk, ikke utslag på fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

3-stavs parkett på gulv, malt tapet på vegger og tak-ess plater i himling. Kjøkkeninnredning fra 2003 da boligen ble tilbygget. Kjøkkeninnredningen har fronter i heltre eik med laminert benkeplate. Integrert oppvaskmaskin. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt.

Oppvaskmaskin er ikke festet i benkeskapene.

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, nytt ca i 2019 etter vannlekkasje, malte slette vegger og tak-ess plater i himling. Kjøkkeninnredning fra byggeår/eldre årgang som er modernisert med nye fronter ca i 2020. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med laminert benkeplate. frittstående hvitevarer. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt.

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJELLER > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med ukjent avtrekk, trolig ut over tak.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

1. ETASJE > KJØLEROM/BOD

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

I hovedetasjen er det et tidligere kjølerom plassert ved entréen lengst mot vest. Rommet er opprinnelig oppført som kjølerom med tilhørende kjøleaggregat.

Kjøleaggregatet er defekt og kjøleromsfunksjonen er ikke lenger operativ. Rommet benyttes i dag som bod.

Ingen umiddelbare tiltak anses som nødvendige dersom rommet fortsatt skal benyttes som bod. Dersom kjøleromsfunksjonen ønskes gjenopprettet, må kjøleaggregatet repareres eller skiftes ut.

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstuen er etablert i sammenheng med badet i kjelleren i hoveddelen. Det er betonggulv med teppebelegg, panel på vegger og himling. Badestueovn i fra byggeåret, det er to ventiler. Badestueovn er ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Rørøpplagg hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang. Hovedstoppekrane plassert i vegg i utleiedelen mellom bad og vindfang.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeårene, noe nytt rørøpplagg ifm med oppussing/tilbygg. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Erfaringsbasert normal funksjonstid for avløpsrør i plast etter 1970 er 70 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av kamerainspeksjon/rørinspeksjon.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, installert i 2021 ifølge selger. 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.

TG 1 Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på 167 liter fra 2018, plassert i trappegang i kjeller. Rommet har ikke sluk, det er etablert avrenning fra sikkerhetsventil som ledes til sluken i badet i hoveddelen. Berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen er tillatt ved utskifting en til en, det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

Det er en varmtvannstank på ca. 120 liter fra 2010 tilknyttet utleiedelen, plassert i kjøkkenbenk. Rommet har ikke sluk, det er etablert avrenning fra sikkerhetsventilen til avløp i kjøkkenet. berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen er tillatt ved utskifting en til en, det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

⚠ 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har et elektrisk anlegg med både skjulte og åpne installasjoner. Sikringsskapet er utstyrt med en kombinasjon av eldre skrusikringer og enkelte nyere automatsikringer. I 2022 ble det montert solcelleanlegg av HTL Elektro, med solcellepaneler på store deler av takflaten mot sør. Elbillader ble montert i 2021 av Holm Elektro.

Det ble utført elkontroll av Elinett ca. i 2021 ifølge selger, før etableringen av solcelleanlegget. Ifølge selger ble det ikke registrert avvik ved kontrollen. Etter dette er det utført omfattende arbeider på det elektriske anlegget, blant annet installasjon av solcelleanlegg og elbillader. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer, sluttkontroll eller annen dokumentasjon for de utførte arbeidene ved befaringen. På bakgrunn av endringene som er gjort etter siste kontroll, samt manglende dokumentasjon, foreligger det usikkerhet knyttet til anleggets dokumenterte tilstand.

Det anbefales at det gjennomføres en ny elkontroll av en registrert elektroinstallatør for å kontrollere anleggets tilstand etter de utførte utvidelsene og moderniseringene. Det anbefales samtidig at samsvarserklæringer og øvrig dokumentasjon for solcelleanlegg, elbillader og øvrige elektriske arbeider innhentes og oppbevares sammen med boligens dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæringer og eventuell øvrig dokumentasjon fra forrige eier(e), utførende elektroinstallatør dersom dette er mulig. Det anbefales det å få utført en elkontroll av registrert elektroinstallatør. Manglende dokumentasjon er ikke ensbetydende med at det foreligger feil ved anlegget, men innebærer en usikkerhet knyttet til utførelsen og den elektriske sikkerheten.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler. Alder, type og funksjon er ukjent på befaringstidspunktet, og utstyret er ikke funksjonstestet.

Brannsikringsutstyret oppfyller grunnleggende krav dersom det er funksjonsdyktig og tilfredsstillende gjeldende vedlikeholds- og kontrollkrav. Brannslukningsapparat har begrenset levetid og krever jevnlig kontroll og service.

Det anbefales å kontrollere at røykvarslerne fungerer, samt å skifte batterier ved behov. Brannslukningsapparat skal kontrolleres regelmessig i henhold til produsentens anvisninger. Pulverapparater skal ha service etter 5 og 10 år, og erstattes eller gjennomgå utvidet service etter 10 år dersom dette ikke allerede er utført.

Vurdering av avvik:

- Ifølge selger ble boligen opprinnelig oppført med en separat boenhet med egen utvendig adkomst, men uten brannskille mellom hoveddel og utleiedel. Etter oppføringen er det etablert en innvendig dørforbindelse mellom enhetene. Som følge av denne endringen fremstår boligen ikke lenger som to separate boenheter, men som én sammenhengende boenhet. Den opprinnelige branntekniske løsningen er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i branncelleinnndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader. Det anbefales å innhente en brannteknisk vurdering.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.



Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår, med ukjent type og omfang. Normal byggeskikk på byggemeldingstidspunktet tilsier etablering av drenerør langs såle, grunnmursplast som fuktsikring og tilbakefylling med stedlige masser. Dreneringen kan ikke inspiseres og er derfor vurdert utelukkende basert på alder samt synlige forhold utvendig og i kjeller/underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ut fra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering og/eller tettesjikt har begrenset effekt. Dette fremkommer gjennom synlige fuktmerker/saltutslag. Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og har svekket funksjon. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og har svekket funksjon. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Kapillært fuktopptrekk, fukt som kommer fra fuktig grunn kan være vanskelig å utbedre. Ett typisk problem i mange boliger er at fuktighet suges opp i vegger og fundamenter, det kan både skyldes høy grunnvannstand og at fundamentet ikke er sikret mot kapillær transport fra underlaget. Fundamenter som suger vann direkte fra underlag kan være krevende å utbedre, ny drenering løser ikke bestandig problemet fullt ut.



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur oppført med lettklinkerblokker som er utvendig pusset og malt.



Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

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

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør fra byggeår.

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

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke tilstandsvurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen utover eventuelle synlige forhold av betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Dokumentasjon på utført radonmåling og måleresultat foreligger ikke. Opplysningene om radonnivået er derfor ikke verifisert, og det kan ikke bekreftes at boligen tilfredsstiller gjeldende anbefalinger eller grenseverdier.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

- Ifølge selger ble boligen opprinnelig oppført med en separat boenhet med egen utvendig adkomst, men uten brannskille mellom hoveddel og utleiedel. Etter oppføringen er det etablert en innvendig dørforbindelse mellom enhetene. Som følge av denne endringen fremstår boligen ikke lenger som to separate boenheter, men som én sammenhengende boenhet. Den opprinnelige branntekniske løsningen er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales at ny eier innhenter eventuell eksisterende dokumentasjon fra selger. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det å utføre en ny radonmåling i fyringssesongen for å verifisere radonnivået. Eventuelle radonreduserende tiltak må vurderes dersom målingene viser forhøyede verdier.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsl i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæringer og eventuell øvrig dokumentasjon fra forrige eier(e), utførende elektroinstallatør dersom dette er mulig. Det anbefales det å få utført en elkontroll av registrert elektroinstallatør. Manglende dokumentasjon er ikke ensbetydende med at det foreligger feil ved anlegget, men innebærer en usikkerhet knyttet til utførelsen og den elektriske sikkerheten.
- Avvik i branncelleinnndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader. Det anbefales å innhente en brannteknisk vurdering.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Frittstående garasje oppført omkring 1980. Garasjen er fundamentert med støpt betonggulv på grunn. Veggene er oppført som uisolerte bindingsverkskonstruksjoner i tre, utvendig kledd med trekledning og innvendig delvis kledd med trepanel.

Taket er utført som saltak med trekonstruksjoner og teknet med betongtakstein. Garasjen har trevinduer med enkelt glass og lufteluker i veggene. Det er montert leddport i tre med elektrisk portåpner. Strøm og belysning er innlagt, og det er montert elbillader.

Garasjen har enkel, eldre standard og benyttes til parkering og lagring. Konstruksjonene fremstår i hovedsak med normal alders- og bruksslitasje. Taktekningen har stedvis mose- og lavvekst og bør følges opp med rengjøring og normalt vedlikehold. Det er ikke registrert synlige vesentlige konstruksjonsskader på de tilgjengelige delene ved den enkle visuelle gjennomgangen.

Tilleggsbygget er ikke fullstendig tilstandsvurdert, men kun enkelt beskrevet etter visuell befarings. Skjulte konstruksjoner, fundamentering, elektriske installasjoner og takets tetthet er ikke nærmere kontrollert.

Vedlikehold

Normalt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

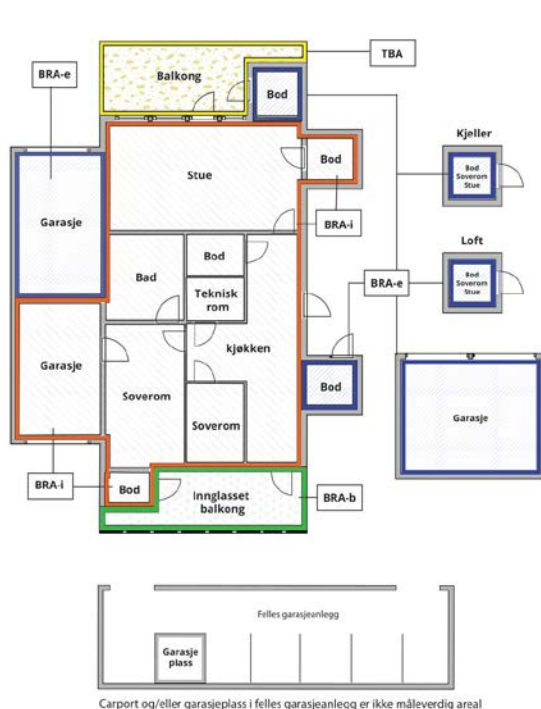
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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)		
1. etasje	154			154	43
Kjeller	109			109	
SUM	263				43
SUM BRA	263				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang, bad, 3 soverom, stue, kjøkken, vaskerom, entré, kjølerom/bod		
Kjeller	Vindfang, gang, bad i utleiedel, soverom, kjøkken, stue, 6 boder, gang m/trapp, bad i hoveddel, badstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er fremlagt byggesaksdokumentasjon fra Hustadvika kommune (tidligere Fræna kommune) som omfatter opprinnelig byggetillatelse for enebolig fra 1975, dispensasjon fra byggeavstand i 1976, midlertidig brukstillatelse fra 1977, byggetillatelse for garasje med tilhørende dispensasjoner fra 1978–1979, byggetillatelse for tilbygg i 1981 samt rammetillatelse og igangsettingstillatelse for tilbygg oppført i 2002.

Det er ikke fremlagt komplette, opprinnelig godkjente plantegninger for begge etasjer av boligen i den mottatte meglerpakken. Fremlagte tegninger omfatter kun byggesakene knyttet til tilbygget fra 1981 og tilbygget fra 2002, samt tegninger for garasjen. Eventuelle vurderinger av rominndeling og godkjent planløsning er derfor basert på den dokumentasjonen som foreligger.

Dagens bruk mot godkjent løsning er ikke mulig og kontrollere fullt ut.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.7.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Rolf Leon Joakim Arnesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	42	167		0	1098.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Eidemsbakken 12

Hjemmelshaver

Arnesen Rolf Leon Joakim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger et etablert boligområde vest for Elnesvågen sentrum. Kort vei til alle kommunesenterets fasiliteter. Utsikt og gode solforhold.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde med gode sol- og utsiktsforhold mot fjord og omkringliggende fjell. Tomten er opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantning, belegningssteinsbelagte adkomst- og parkeringsarealer. Terrenget er svakt skrånende mot sør.

Adkomst skjer via kommunal vei til gårdsplass belagt med belegningsstein, med gode parkeringsmuligheter på egen grunn samt i frittstående garasje. Det er etablert gangarealer med flis og belegningsstein rundt deler av boligen, og tomten fremstår som ryddig, velstelt og normalt vedlikeholdt.

På eiendommen er det oppført frittstående garasje og mindre uthus/hagebod. Hagen består hovedsakelig av gressplen med stedvis beplantning. Det er også flere veranda/terrasser og uteplasser med gode solforhold og fin utsikt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	23.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.07.2026	
2	31.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

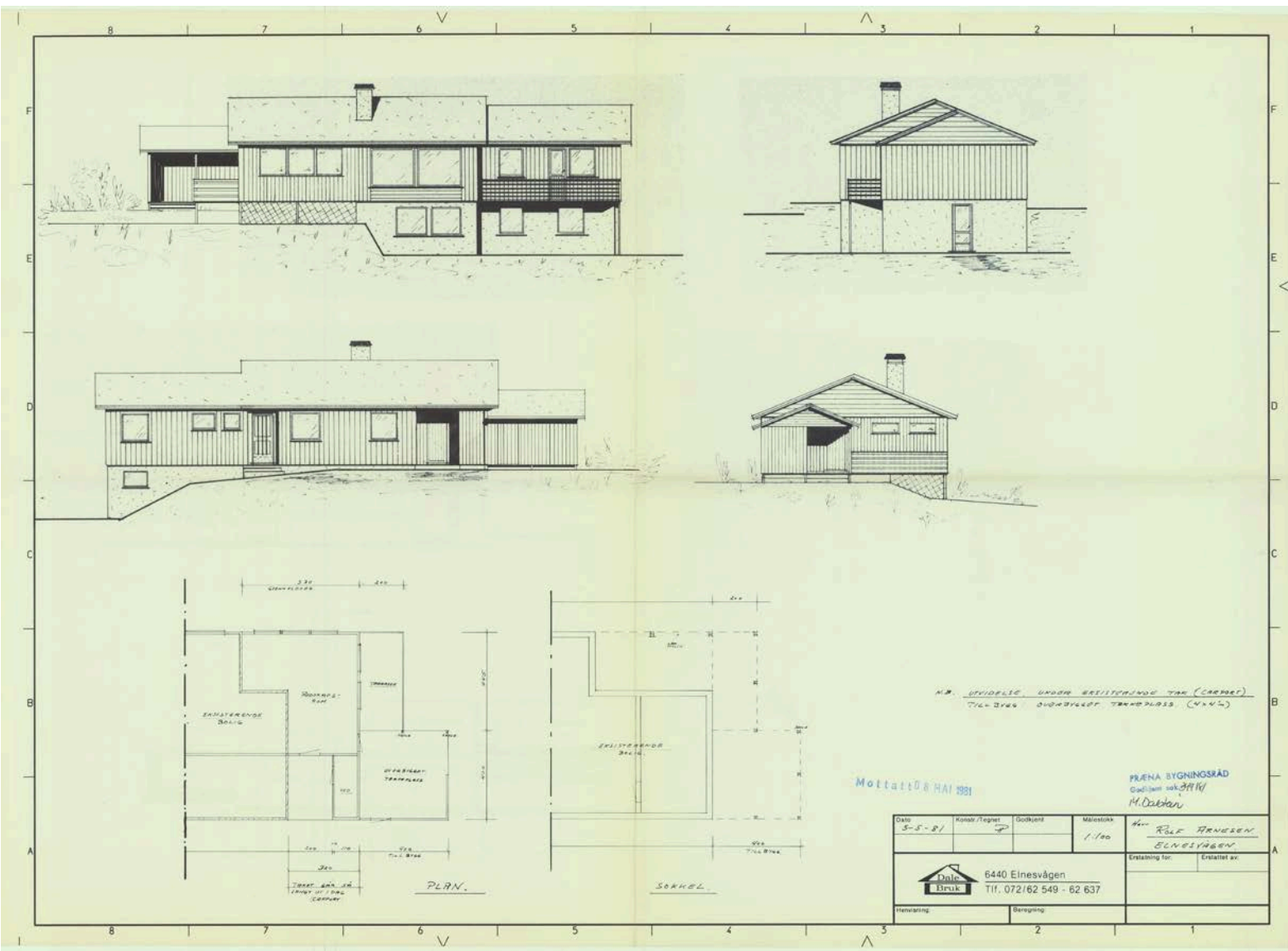
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

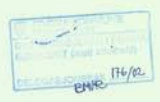
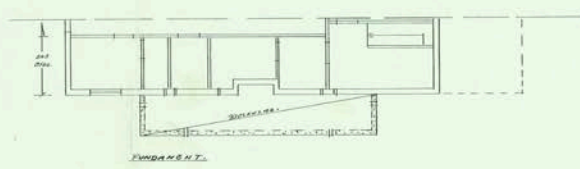
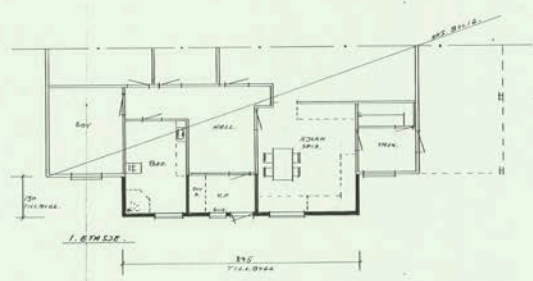
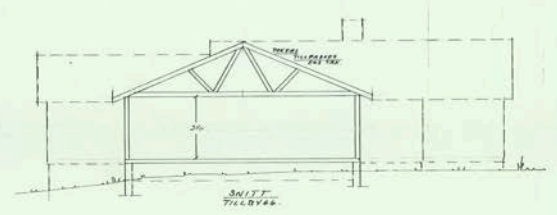
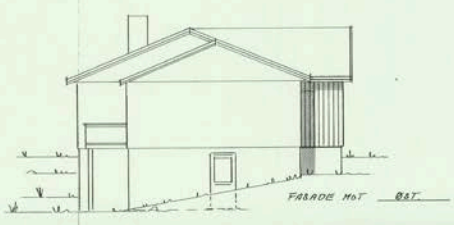
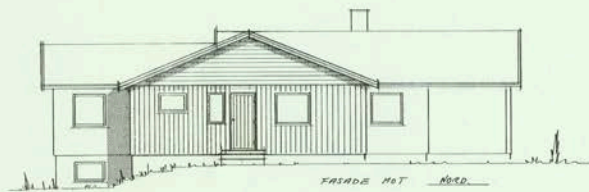
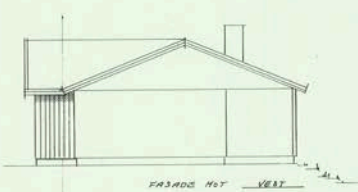
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Rodal Arnesen	119ef0fd153f9850347bb0f c91b7b4a055b05df6	14.07.2026 08:02:48 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rolf Leon Joakim Arnesen	119ef0fd153f9850347bb0f c91b7b4a055b05df6	14.07.2026 08:05:07 UTC	Signer authenticated by One time code

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





TILLYKKE AV BOLIG:
13,4 m BYA
12,9 m BYA
13,4 m BYA

BRUTT 03.04.2002

Tegningen må verken helt eller delvis
benyttes ved arbeider som ikke
Dale Bruk Boliger eller Dale Bruk AS
medvirker i.

Dato	30-4-02	Konstr./Tegnet	RP	Godkjent	Målestokk	1:100	ROLF ARNESEN
Dale Bruk BOLIGER							Erstattet for:
Dale Bruk Boliger - TELEFON 71 70 82 80 - TELEFAX 71 70 82 81							Erstattet av:
Planlagt:		Byggetegning:					

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Eidem - Vest			42	/	150
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Bolig	9.12.75	dato 18.12.75	sak	487/75
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Rolf Arnesen		6440 Elnesvågen			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Dale Bruk		6440 Elnesvågen			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Steinar Havnes		6443 Tornes			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg☒ for følgende del av nevnte bygg: Kjellerleiligheten

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Montering av rør og dagtank for oljekamin.

Dette arbeid må være fullført innen

1.12.78

Elnesvågen

den

8.12.77

Sendes:

- ☒ byggherren
☒ anmelderen
☐ ansvarshavende
☒ byggeøyvemyndighet
☐
☐
☐

Gunder Vikem
for bygningsjef

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Elnesvågen		42	150	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Boligbygg	9.12.75	dato 18.12.75	sak 487/75
Byggherrens navn	Adresse			Telefon
Rolf Arnesen	6440 Elnesvågen			
Anmelderens navn	Adresse			Telefon
Dale Bruk	6440 Elnesvågen			
Ansvarshavendes navn	Adresse			Telefon
Steinar Havnes	6443 Tornes			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

 for nevnte bygg

☒ for følgende del av nevnte bygg: Hovedleiligheten

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

- litt kledn. arb. i gang
- bygging av terrasse
- montering avløpsrør/taknedløp/ drenskum
- puss grunnm. m/ ventilbeslag
-

Dette arbeid må være fullført innen

Elnesvågen den 16.8.77

Sendes:

- ☒ byggherren
☒ anmelderen
☒ ansvarshavende
☒ byggepløjemyndighed

Bj. Sivertsen
for bygningssjef

for bygningschef



Eiendom: 42/167
Adresse: Eidemsbakken 12
Dato: 23.06.2026
Målestokk: 1:1000



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	EIDEMSBAKKEN 12	Beregnet areal	1098.6
Etablert dato	17.07.1974	Historisk oppgitt areal	842
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	42/167
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	10.11.2015 10.11.2015	2015/3054		42/1, 42/146, 42/167
Endre egenskaper	03.02.2011			42/167
Annen forretningstype	03.02.2011	Sentralpunkt flyttet		
Endre egenskaper	03.02.2011			42/167
Annen forretningstype	03.02.2011	Sentralpunkt flyttet		
Sammenslåing	25.03.1976			1548-42/150 (-175), 42/167 (175)
Sammenslåing	25.03.1976			1548-42/164 (-83), 42/167 (83)
Skylddeling	13.05.1974	M 411		42/146 (-842), 42/167 (842)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6970720.6	404816.4		Ja	1098.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ARNESEN ROLF LEON JOAKIM F060844*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Eidemsbakken 12 6440 ELNESVÅGEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Eidemsbakken 12

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6440 ELNESVÅGEN	Kirkesogn	08010305 Vågøy og Myrbostad
Grunnkrets	301 Eidem	Tettsted	6241 Elnesvågen
Valgkrets	3 HAUKÅS		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13540810		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1977
2	13540810	1	Tilbygg	Meldingssak tiltak fullført (MF)	15.06.2008
3	15849878		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1980

1: Bygning 13540810: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 15.01.1977

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	274
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	274
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	190
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.01.1977	15.01.1977	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Eidemsbakken 12	H0101	42/167	213	4	3	2	Kjøkken
Bolig	Eidemsbakken 12	U0101	42/167	61	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	213	0	213	0	0	0
U01	1	61	0	61	0	0	0

2: Bygningsendring 13540810-1: Tilbygg, Meldingssak tiltak fullført 15.06.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	13
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	13
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	10
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak registrer tiltak	26.05.2002	31.05.2002	
Meldingssak tiltak fullført	15.06.2008	31.03.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Eidemsbakken 12	-	42/167	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	13	0	13	0	0	0

3: Bygning 15849878: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.01.1980

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	18
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

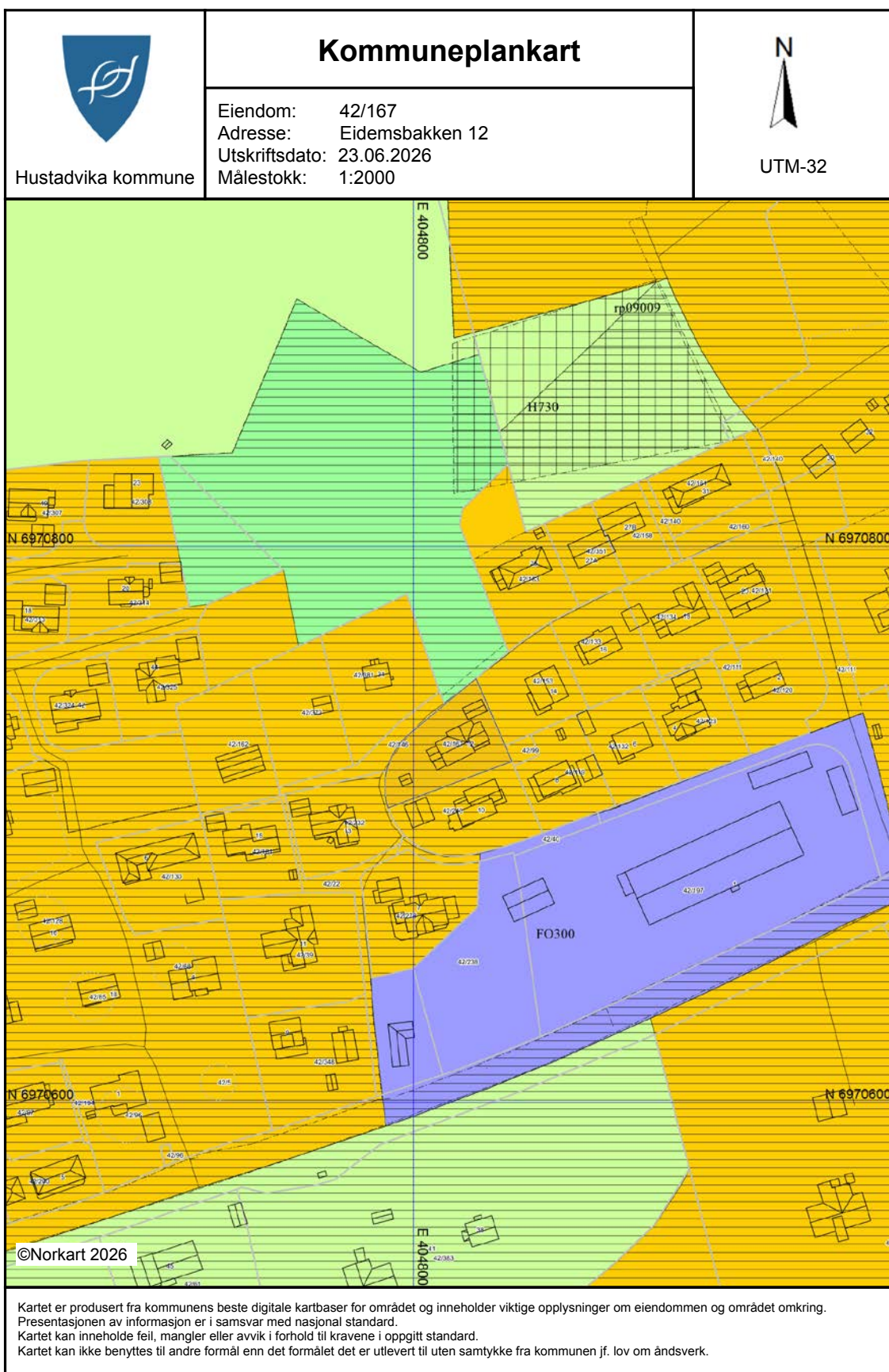
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.01.1980	15.01.1980	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	42/167	-	-	-	-	-

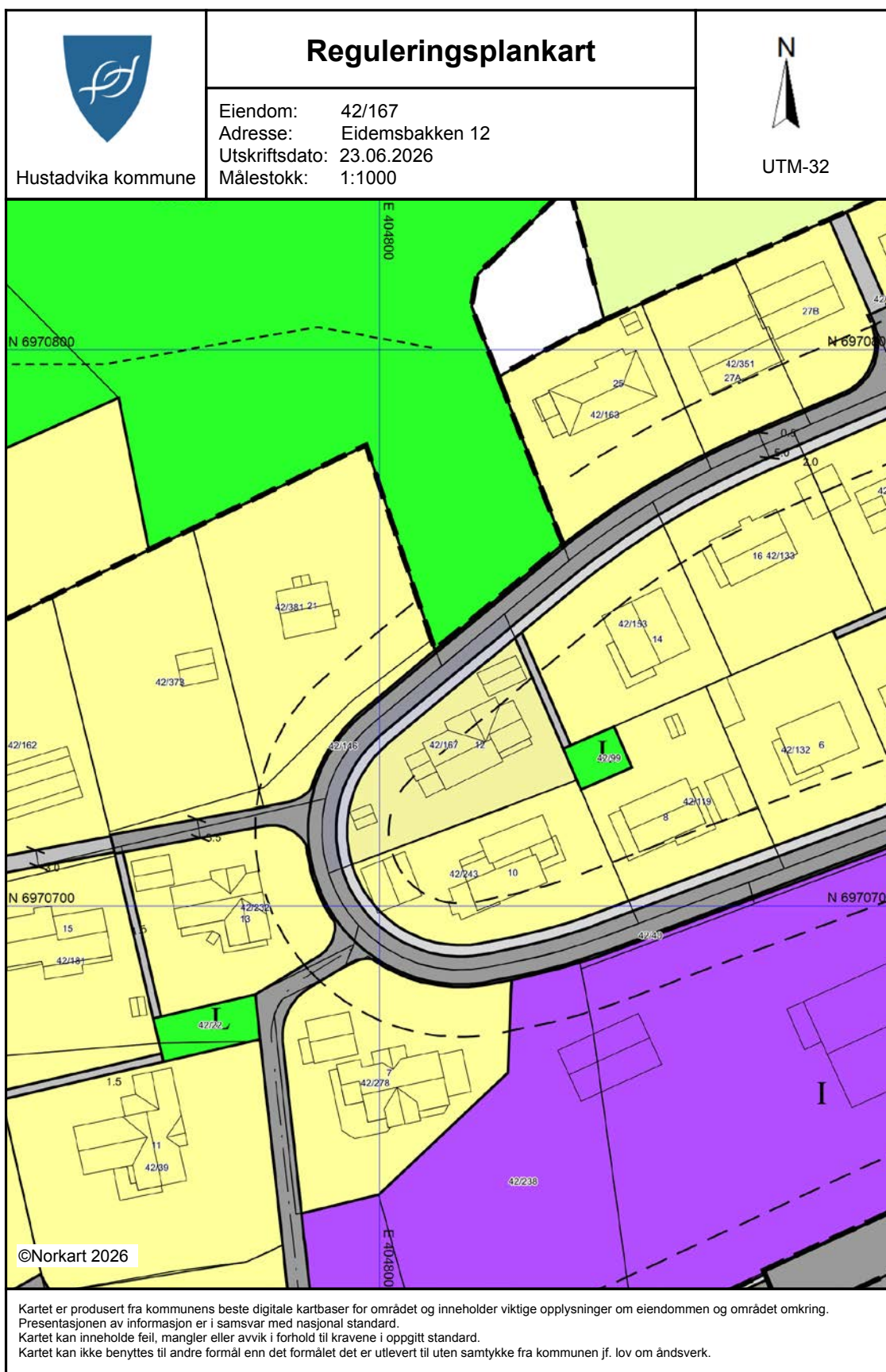
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	18	18	0	0	0



Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)</i>	
	Bebygging og anlegg - nåværende
	Forretninger - fremtidig
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>	
	Grønnstruktur - nåværende
<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv</i>	
	Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>	
	Farleder - fremtidig
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i>	
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)</i>	
	Båndlegginggrense
	Detaljeringsgrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
Abc	Kommune(del)plan - påskrift



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for industri/lager

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

-  Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Anlegg for lek

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde



Planident : 72002
Datert : 13.11.69
Vedteke i kommunestyret : 21.01.72
Stadfesta av Miljøverndep. : 31.08.72

FRÆNA KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

REGULERINGSPLAN

EIDEM VEST

- § 1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelses plasseres som vist på planen.
- § 2 Når reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelsene.
- § 3 Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.
- § 4 Innenfor frisiktsonen må det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum. Det forutsettes at arealet innen frisiktområdet ikke gis en slik bruk at frisikt på noe tidspunkt blir hindret.

BOLIGBEBYGGELSEN

- § 5 Husene bør i størst mulig grad planlegges i forhold til hverandre. For området i sin helhet bør det tilstrebes en harmonisk stil, material- og fargebruk. Utvendig fargebruk skal anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet.
- § 6 Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Sokkeletasje kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggforskriftene.
- § 7 Garasjer eller carports som ikke kan bygges sammen med boligen skal utføres i harmoni med denne. Sammenbygging av flere garasjer kan innenfor rammen av bestemmelsene i byggforskriftene tillates der forholdene ligger til rette for det.

- § 8 Utvendige tørkeplasser bør skjermes og fortrinnsvis bygges sammen med bolighus eller garasje/carport.
- § 9 Sjøppeldunker skal ha en diskret plassering og kan innebygges.
- § 10 Utvendige pergoaler og solskjermer bør underordnes bolighusets material- og fargebruk.
- § 11 Eventuelle trær og beplantning på tomten må vernes om så langt det er mulig. Synlige sårflater i terrenget skal ikke forekomme etter at anlegget er ferdig. Fyllinger beplantes i overenstemmelse med omliggende vegetasjon.
- § 12 Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Skille mellom tomter og tomt/gate/veg bør, i den grad det er mulig, utføres av lave beplantninger og inngå som en del av hagen.

OMRÅDER FOR INDUSTRI

- § 13 Med byggemelding skal sendes inn plan som viser hvorledes den ubebygde del av tomta skal planeres og utnyttes. I planen skal angis eventuelle skråninger og forstøtningsmurer, atkomst og parkeringsplasser, arealer for av- og pålessing, lagerarealer og den markmessige behandling.
- § 14 Innkjøring til garasjer eller parkeringsplasser kan bare foretas over avkjørsler godkjent av vegmyndighet og bygningsrådet.
- § 15 Bebyggelsen skal oppføres av brannfaste materialer og kan oppføres i 2 etasjer.
- § 16 Bebyggelsen kan innredes til industri, servicebedrifter, lager og kontorer.
- § 17 Bedrifter som bygningsrådet antar vil medføre ulemper eller virke skjemmende for omliggende strøk, tillates ikke.
- § 18 Boligbygg tillates ikke oppført i industriområdet. Dog tillates innredet boliger som er nødvendige for driften av de forskjellige anlegg, så som vaktmesterleilighet o.l.
- § 19 Områdene mellom byggelinjer og gate skal gis tiltalende utseende. De kan ikke benyttes som opplagsplass.

- § 20** Industriområdene inndeles i tomter etter de enkelte bedriftens behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.
- § 21** I industriområdet skal bebyggelsen mest mulig orienteres etter et rettvisklet aksesystem underordnet de gater som betjener tomtene
- § 22** Bygningsrådet fastsetter i hvert enkelt tilfelle utnyttelsesgrad for tomtene.
- § 23** Grunneierne skal enkeltvis eller i samarbeide innenfor kvartalet sørge for at det på egen grunn etableres gunstige forhold atkomst, varetransport og av- og pålasting.
- § 24** Bedriftene skal på egen grunn sørge for garasjer og parkeringsplasser for det antall biler som til enhver tid er bestemt ved vedtekt. Inntil annen vedtekt skjerper eller reduserer kravene, skal den av følgende beregningsmåter som gir størst antall plasser, legges til grunn:
- a. 1 bilplass pr. 100 m² brutto gulvareal.
 - b. 7 bilplasser pr 10 ansatte.
- Ved beregning skal det regnes med full utnyttelse av tomten.
- § 25** Opplagsplasser og skjemmende teknisk anlegg må i størst mulig utstrekning unngås og skal i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer eller annen innhegning



Adresse

Eidemsbakken 12, 6440 ELNESVÅGEN

Dato for energimerking

28.07.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-324681

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

13540810

Gårdsnummer

42

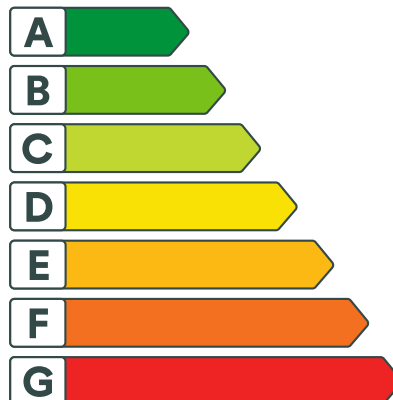
Bruksnummer

167

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.



Boliginformasjón

Byggeår

1977

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

263,0 m²

Oppvarmet bruksareal

263,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjón

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

208,07 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

213,78 kWh/m²

Totalt levert pr. år

56 225 kWh



Eidemsbakken 12, 6440 ELNESVÅGEN



Detaljering

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



Eidemsbakken 12, 6440 ELNESVÅGEN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 8: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 9: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

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 tilsvarende glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: 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 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: 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 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 15: 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 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 17: 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 18: 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 19: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



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

Eidemsbakken 12 - Nabolaget Eidem - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Offentlig transport

🚶 Eidem	2 min 🚶
Linje 532, 533	0.2 km
✈ Molde Lufthavn, Årø	20 min 🚶

Skoler

Haukås skole (1-7 kl.)	4 min 🚶
247 elever, 16 klasser	2.1 km
Fræna ungdomsskule (8-10 kl.)	18 min 🚶
312 elever, 20 klasser	1.6 km
Fræna vidaregåande skole	17 min 🚶
450 elever, 35 klasser	1.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

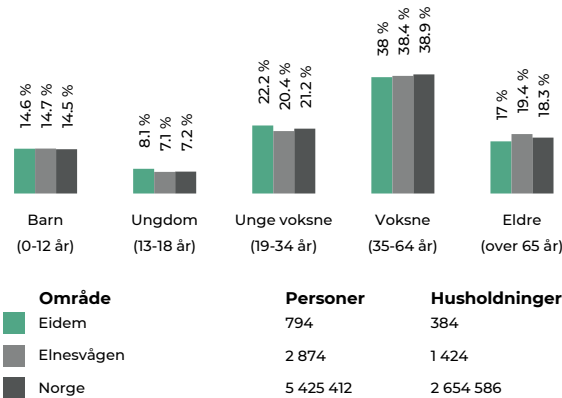
Naboskapet

Godt vennskap 82/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Preg barnehager Elnesvågen (1-5 år)	4 min 🚶
61 barn	2.2 km
Mobarn Hauglia barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
36 barn	2.8 km
Haugtussa barnehage	5 min 🚶

Dagligvare

Rema 1000 Elnesvågen	4 min 🚶
PostNord	2.2 km
Coop Extra Elnesvågen	4 min 🚶
Post i butikk	2.4 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Sykkel

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

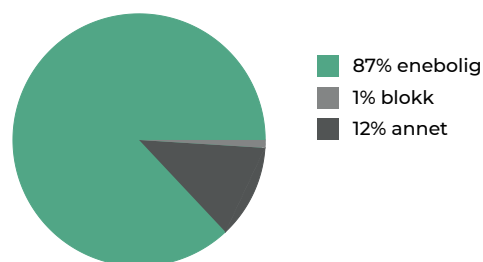
Vedlikehold hager

Godt velholdt 82/100

Sport

🏃 Lillebakken ballplass	3 min 🚶
Ballspill	0.2 km
🏃 Haukås ballbinge	15 min 🚶
Ballspill	1.3 km
🏊 Spinn Sol- og Treningssenter	13 min 🚶
🏊 Elnesvågen Treningssenter	20 min 🚶

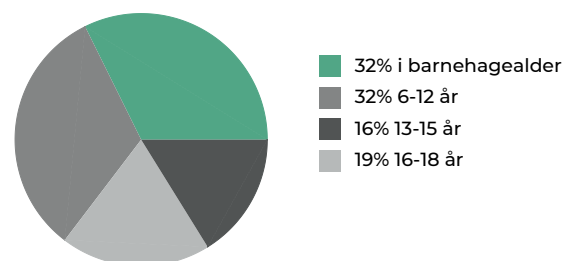
Boligmasse



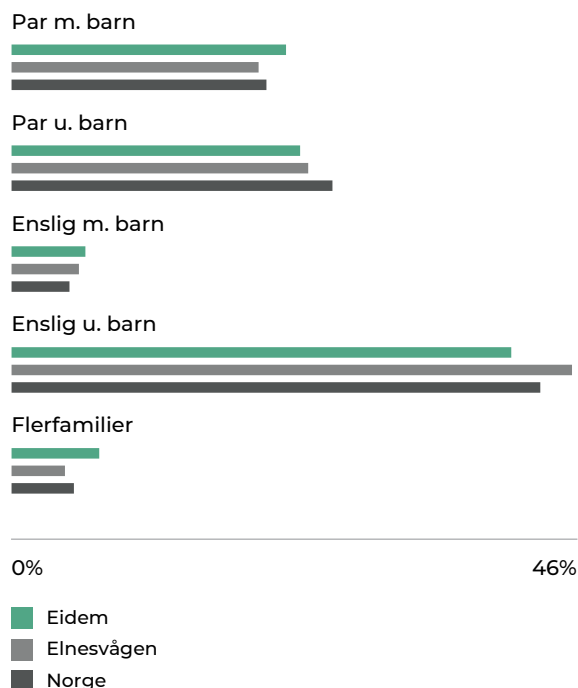
Varer/Tjenester

🛒 Bølgen Kjøpesenter	4 min 🚶
🏪 Boots apotek Fræna	21 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

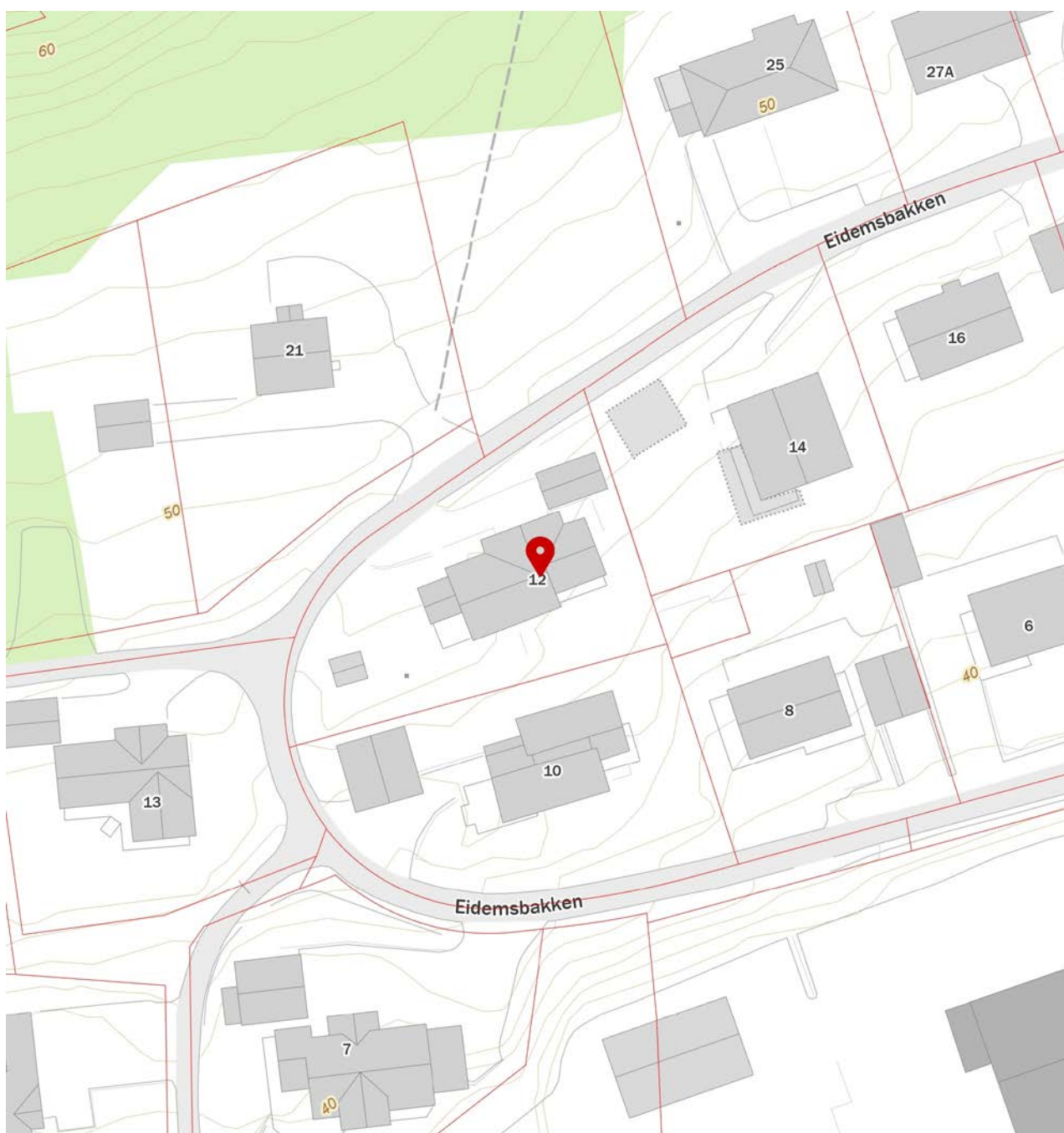
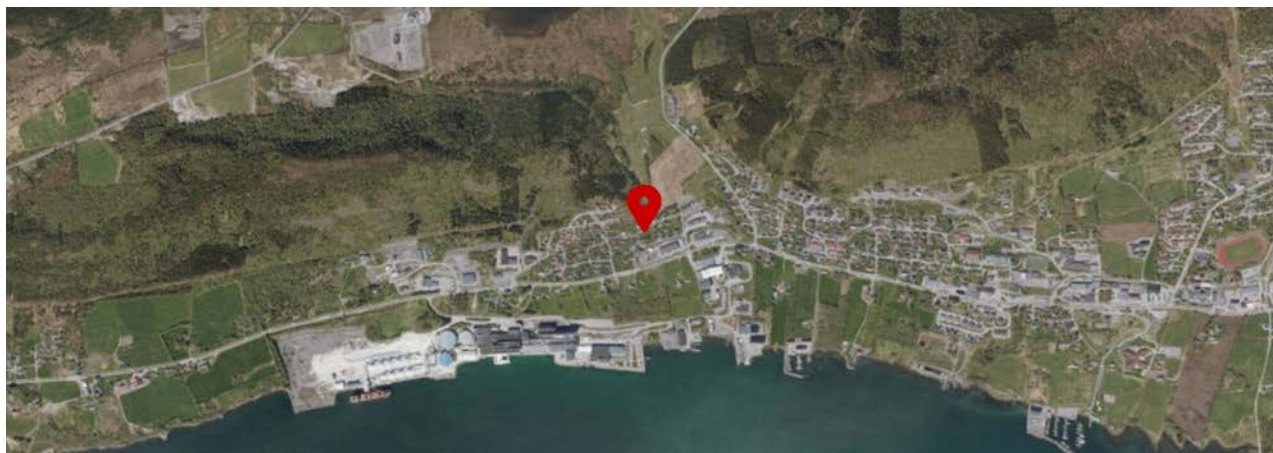


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

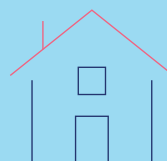
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0168/26

Adresse: Eidemsbakken 12, 6440 ELNESVÅGEN, gnr. 42,
bnr. 167 i Hustadvika kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 31.07.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/