Dalefaret 19

ELNESVÅGEN

notar

Prisantydning Kr. 4 400 000,- **Boligtype** Tomannsbolig **BRA-i/BRA Total** 119/189 kvm
Megler Frank Fylling **Tlf** 911 49 707

notar

Dalefaret 19

Dalelia- Lekker halvpart i tomannsbolig med stor dobbel garasje, uteplasser, balkong og nydelig utsikt! 3 sov og 2 stuer

Adresse	Dalefaret 19 6440 ELNESVÅGEN
Prisantydning	Kr 4 400 000,-
Omkostninger	Kr 128 990,-
Totalpris	Kr 4 528 990,-
BRA-i/BRA Total	119/189 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	2017
Soverom	3
Etasje	3

Notar v/ Frank Fylling har nå på vegne av selger denne attraktive vertikaldelte boligen for salg! Oppført i 2017 med tidsriktig standard, flott opparbeidet uteareal med asfaltert innkjørsel, murer og markterrasser. Stor dobbel garasje under boligen med tilhørende bodareal. Hovedetasjen har inngang mot nord, pent tilordnet. Gang med fliser på gulv og speilgarderobe, bad med dusj, romslig stue med kjøkken, integrerte hvitevarer og peisovn. Utgang til terrasse med nydelig utsikt mot sør. Hovedsoverom med inngang fra stue. Loft har 2 soverom, stue, bad og bod. Lyse og lettstelte overflater. Velkommen til visning!

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE

Frank Fylling

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

Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	13
Nøkkelinformasjon	14
Vedlegg	26
Plantegning	27
Budgivning	90

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.

Salgs-garanti

Ingen salg
Ingen regning

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 budgivining:
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"

Stue

Stue

Kjøkken

Kjøkken

Soverom

Soverom

Soverom

Soverom

Bad

Bad

Loftstue

Loftstue

Garasje

Bod

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET
Boligen ligger i etablert, nyere del av Dalelia, ca 1,5 km fra Elnesvågen sentrum. Gangavstand til barnehage, ny barneskole og flotte turområder i nærheten.

ADKOMST
Kjør til Elnesvågen, kjør opp til Dalelia, og ta av til høyre inn Dalefaret. Du får boligen på venstre hånd, lengst mot vest i bygget.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Dalefaret 19, 6440 ELNESVÅGEN

OPPDRAGSNUMMER
15-0208/26

SELGER
Kari-Janne Storås

MATRIKKEL
Gårdsnummer 48, bruksnummer 150, seksjonsnummer 1, , ideell andel 1/1.
i Hustadvika kommune.

EIEFORM
Eiet

BOLIGTYPE
Tomannsbolig

ENERGIKLASSE
C

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

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

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

TOMT
Eiet tomt på 866 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT
Eiendommen ligger i skrånende terreng og er godt opparbeidet med asfalterte kjøre- og parkeringsarealer, gruslagte partier, støttemurer av betong og betongblokker samt terrasser i trekonstruksjon. Det er gode biloppstillingsarealer på eiendommen. Uteområdene er oppgradert i 2024 med asfaltering utført av Veidekke Industri AS. Det er også utført utomhusarbeider med støttemurer og heller, samt etablert varmekabel for snøsmelting med tilhørende styring utført av HTL Elektro. Terrenget rundt boligen er delvis planert og sikret med støttemurer, med skrånende naturtomt og vegetasjon i bakkant. Eiendommen er gjennomgående ryddig, opparbeidet og godt vedlikeholdt.

TAKST
Tilstandsrapport datert 01.09.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR
2017

BYGGEMÅTE
Tomannsbolig
Utvendig
Ytterdører,TG2
Boligen har fabrikkmalt hovedytterdør og tilsvarende dør mot garasje. Begge dørene er utstyrt med elektronisk kodelås. Det er fabrikkmalt balkongdør med utgang fra stue/kjøkken.
Vurdering av avvik:
- Balkongdøren er noe treg i bruk og subber mot terskelen.
Tiltak
- Balkongdøren bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere unødig slitasje på dørblad og terskel.

Våtrom
Loftetasje > Bad
Ventilasjon,TG2
Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved å utføre luftespalte under dør eller montere ventil, for å sikre god ventilasjon.

1. etasje > Bad/vaskerom
Ventilasjon,TG2
Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved å utføre luftespalte under dør eller montere ventil, for å sikre god ventilasjon.

Tekniske installasjoner
Ventilasjon,TG2
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregat er plassert i boden i loftet. I 2025 ble det utført service og reparasjon på anlegget. Defekte viftemotorer ble skiftet, varmegjenvinnermotoren ble justert, innstillinger ble kontrollert og luftmengdene ble målt og innregulert. Arbeidet ble utført av A. Vikhagen AS og er dokumentert med servicerapport datert 10.06.2025 og faktura datert 23.06.2025.
Vurdering av avvik:
- Det mangler tilfredsstillende overstrømningsmulighet for ventilasjonsluft mellom rommene. Det er ikke etablert spalte under dør eller annen overstrømningsventil.
Tiltak
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig overstrømning mellom rommene, eksempelvis ved spalte under dør eller egen overstrømningsventil. Manglende overstrømning kan redusere ventilasjonsanleggets funksjon og føre til dårligere luftutskifting og ubalanse i anlegget.

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):
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: A.Vikhagen
Beskrivelse: Service på ventilasjonsanlegg

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja
Beskrivelse: Kontroll og balansering av ventilasjon ifm. service på ventilasjonsanlegg

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?
Ja
Beskrivelse: Nabovarsel fra kommunen fra høst 2025 da de måtte grave opp for å koble seg på rørsystem (vann?) ifm bygging av nye boliger på øversiden av eiendommen. Denne jobben er fullført og avsluttet sånn jeg har forstått. De kommer å retter opp i små skader i asfalt i høst.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER
Arbeid utført i boligen:
2026:
• Nytt gulv stue/kjøkken juli 2026 pga vannlekkasje fra oppvaskmaskin.

2025:
• Service og utbedring av balansert ventilasjonsanlegg, inkludert utskifting av viftemotorer, kontroll av varmegjenvinner og innregulering av luftmengder.
• Ekspansjonssett/reservedel til varmtvannsbereder samt rørleggerarbeid.
• Vannskade ved oppvaskmaskin i kjøkken/stue ble registrert. Recover AS påviste oppsvulmet laminatgulv og fuktpåvirkning rundt oppvaskmaskinen, og anbefalte blant annet utskifting av gulv og kontroll/utbedring av oppvaskmaskinen. Selger la nytt gulv selv med hjelp fra familiemedlem.

2023:
• Endring av lysstyring fra Astro-ur til Plejd.

2019:
• Boligen har luft-til-luft-varmepumpe fra Mitsubishi Heavy Industries, produsert i 2019.

2018:
• Periodisk elkontroll utført av Det lokale eltilsyn/Istad Nett. Registrerte mangler ble dokumentert utbedret og saken avsluttet som godkjent.

Arbeid utført i regi av Sameie:
2025:
• Takvask med alge-/mosefjerning på én takside mot nord.

2024:
• Asfaltering av ca. 352 m² uteareal.
• Levert støttemur -/kantsteinsprodukter og heller i forbindelse med utomhusarbeider.

• Elektrisk arbeid/styring til varmekabel for snøsmelting.

REGULERINGS- OG AREALPLANER
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse.

Videre ligger eiendommen i KPHensynssone rp201310 (Reguleringsplan skal fortsatt gjelde).

OPPVARMING
Elektrisitet, varmepumpe og ved.

Boligen har luft-til-luft-varmepumpe, vedovn og gulvvarme.

Det er gulvvarme i entré, stue/kjøkken, bad i loftsetasje og bad/vaskerom i hovedetasjen, og vedovn samt innedel til varmepumpe er plassert i stue/kjøkken.

PARKERINGSFORHOLD
Eiendommen har parkering i dobbelgarasje med to boder. Samt felles biloppstillingsplasser på felles tomt.

VEI/VANN/KLOAKK
Eiendommen er tilknyttet kommunalvei.
Videre er eiendommen tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL UTLEIE
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Det foreligger en ferdigattest på nybygg- tomannsbolig datert 06.07.2017.

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at godkjente tegninger mottatt fra Hustadvika kommune avviker fra dagens innredning/bruk.
Bod i underetasjen blitt omgjort til vaskerom.

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 boder, 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.

Om godkjenning av fasaden og / eller bruksendring mangler, kan boligen da være i strid med gjeldende regler og bruken kan ansees som ulovlig. Reaksjoner fra bygningsmyndighetene kan iverksettes overfor hjemmelshaver, f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving / tilbakeføring m.v..
Dette gjelder uavhengig av om hjemmelshaver hadde kjennskap til manglende bruksendring. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Ytterligere undersøkelser og evt. søknad blir kjøpers ansvar.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT
06.07.2017.

INNHOLD
Loftetasje: Tv-stue, 2 soverom, bad og bod´
1. etasje: Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom og walk-in closet

Underetasje: Dobbelgarasje, bod og bod/teknisk

STANDARD
Tomannsbolig
Standard :
Boligen holder gjennomgående god og tidsmessig standard, hovedsakelig fra byggeår 2017. Innvendige overflater består av fliser i entré og laminatgulv i øvrige boligrom, med gulvvarme i entré og stue/kjøkken. Vegger er hovedsakelig kledd med Smartpanel, mens himlinger er utført med Tak-ess-plater. Innvendige dører er fabrikkmalte fyllingsdører, og trappen er fabrikkmalt med lakkerte trinn og håndløpere. Boligen har to våtrom, Epoq-kjøkken med integrerte hvitevarer, balansert ventilasjon med varmegjenvinning, luft-til-luft-varmepumpe, 400 V elektrisk anlegg, rør-i-rør-system og varmtvannsbereder. Underetasjen har stor dobbelgarasje og to boder, hvorav én teknisk bod.
Vedlikehold :
Boligen er relativt ny og fremstår gjennomgående godt vedlikeholdt. Det er utført flere vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider de senere årene, blant annet oppgradering av lysstyring, omfattende utomhusarbeider, asfaltering, snøsmelteanlegg, takvask, service og reparasjon av ventilasjonsanlegg samt arbeid på varmtvannsbereder. Terrasseoverflatene fremstår nylig beiset, og utvendig trekledning fremstår generelt godt vedlikeholdt.

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

AREALER
BRA - i: 119 m²
BRA - e: 70 m²
BRA totalt: 189 m²
TBA: 64 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 70 m² Dobbelgarasje, bod og bod/teknisk

1. etasje
BRA-i: 70 m² Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom og walk-in closet

2. etasje
BRA-i: 49 m² Tv-stue, 2 soverom, bad og bod

TBA fordelt på etasje
1. etasje
64 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING
Kommentar
Garasjen har et samlet bruksareal på ca. 70 m² BRA-e. Garasjedelen utgjør ca. 51,5 m², mens de to bodene er på ca. 9 m² hver.
Sydvendt veranda ca. 12 m². Markterrasser ved inngangsparti og mot vest ca. 52 m². Samlet terrasse-/verandaareal ca. 64 m².

Lovlighet
Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:
Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger. Ingen forhold som tyder på ulovlig bruksendring.

Nyere håndtverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Kommentar: Jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

ØKONOMI

PRISANTYDNING
Kr. 4 400 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr 18 879,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter inkluderer:
Avløp - 7 275,18 kr
Feiing - 677,04 kr
Renovasjon - 4 976,28 kr
Vann - 5 950,86 kr

EIENDOMSSKATT
Kr 10 166,- pr 2025

FORMUESVERDI - PRIMÆR
Kr. 1 050 000,- som primærbolig for 2025

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

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

OMKOSTNINGER
kr. 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
Heftelser i eiendomsrett:
19.09.2014 - Dokumentnr: 2014/797587-2/200 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: HUSTADVIKA KOMMUNE
ORG.NR: 921 133 642
Rettighetshaver: ISTAD KRAFT AS
ORG.NR: 923 253 920
Rettighetshaver: TELENOR ASA
ORG.NR: 982 463 718
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.v.
Overført fra: Knr:1579 Gnr:48 Bnr:150
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2014 - Dokumentnr: 2014/797587-3/200 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om stikkrenner
Bestemmelse om fremtidig ansvar for vedlikehold og
drift avstikkledninger for vann og avløpsledninger
Overført fra: Knr:1579 Gnr:48 Bnr:150
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.2016 - Dokumentnr: 2016/853560-1/200 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1579 GNR: 48 BNR: 164
Bestemmelse om kjøretøy
Overført fra: Knr:1579 Gnr:48 Bnr:150
Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNBOKSDATO
20.10.2026

FORSIKRINGSSELSKAP
Frende

POLISENUMMER
1225230

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE
Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT
Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

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
20.10.2026

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).
Salgstilretteleggelse	kr.	17 500,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	19 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 900,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha! Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER
Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS
Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

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

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

Vedlegg

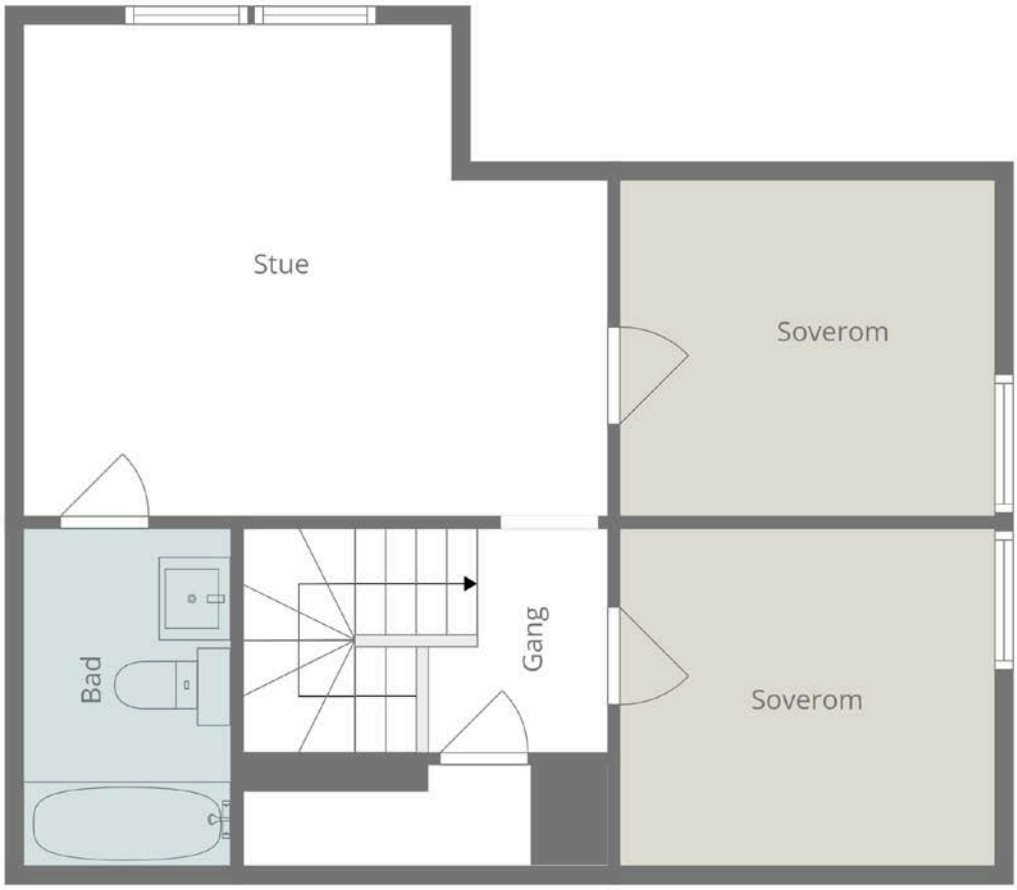
DALEFARET 19

Plantegning dagens innredning/bruk
Selger egenerklæring
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Ferdigattest
Matrikkelrapport
Seksjoneringstegninger
Grunnkart
Kartutsnitt m/stiuasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Reguleringsbestemmelser
Energiattest

Plantegning dagens innredning/bruk

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning dagens innredning/bruk

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

INTERIØRFOTO

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Molde

Oppdragsnr.
15-0208/26

Selger 1 navn
Kari-Janne Storås

Gateadresse
Dalefaret 19

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	2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år	2
Antall måneder	10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalenr.	1225230

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

Document reference: 15-0208/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Service på ventilasjonsanlegg

Arbeid utført av: A.Vikhagen

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: Kontroll og balansering av ventilasjon ifm. service på ventilasjonsanlegg

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 15-0208/26

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

Beskrivelse

Nabovarsel fra kommunen fra høst 2025 da de måtte grave opp for å koble seg på rørsystem (vann?) ifm bygging av nye boliger på øversiden av eiendommen. Denne jobben er fullført og avsluttet sånn jeg har forstått. De kommer å retter opp i små skader i asfalt i høst.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 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

Document reference: 15-0208/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 15-0208/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Janne Storås	6685081240932be26060 a73e835d84806474cde6	28.08.2026 10:30:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0208/26

- 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

Tomannsbolig
Dalefaret 19 , 6440 ELNESVÅGEN
HUSTADVIKA kommune
gnr. 48, bnr. 150, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 119 m²

Befaringsdato: 01.09.2026 **Rapportdato:** 02.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21039-2515 **Eiendomsverdi ref nr:** VP5429

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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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

TG IU

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
Tomannsbolig oppført i 2017 over tre plan, med underetasje, hovedetasje og loftsetasje. Underetasjen består av dobbelgarasje og to boder, mens hoved- og loftsetasje utgjør boligens hoveddel. Gulv mot grunn er utført som støpt betonggulv på kultet grunn, med isolasjon og diffusjonsperre ut fra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Etasjeskillere er utført som trebjelkelag. Yttervegger er utført som lette bindingsverksvegger i tre med liggende trekledning. Taket er saltak i trekonstruksjon, med fullisolert takkonstruksjon, diffusjonsåpent Hunton-undertak og lufting mellom undertak og yttertak. Taket er tekket med Decra/Powertekk-plater fra byggeår. Renner og nedløp er av metall. Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass, fabrikkmalte ytterdører og balkongdør. Det er sydvendt veranda på ca. 12 m² og markterrasser ved inngangsparti og mot vest på samlet ca. 52 m².

Tomannsbolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Innvendige gulv består av fliser i entré og laminat i øvrige boligrom. Det er gulvvarme i entré og stue/kjøkken. Veggene er hovedsakelig kledd med Smartpanel og himlingene med Tak-ess-plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Innvendig trapp er fabrikkmalt med lakkerte trinn, og innvendige dører er fabrikkmalte fyllingsdører. Boligen har stålpipe og vedovn i stue/kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har yttervegger i bindingsverk med liggende trekledning. Taket er utført som saltak i trekonstruksjon, med fullisolert takkonstruksjon, diffusjonsåpent undertak og Decra/Powertekk taktekking. Renner og nedløp er av metall. Vinduer er fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass. Boligen har fabrikkmalte ytterdører og balkongdør. Det er sydvendt veranda på ca. 12 m² og markterrasser ved inngangsparti og mot vest på ca. 52 m².

VÅTROM Gå til side

Boligen har bad i loftsetasje og kombinert bad/vaskerom i hovedetasjen. Begge rommene har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte Tak-ess-plater i himling. Badet på loftet er innredet med servant, vegghengt toalett og badekar. Bad/vaskerommet i hovedetasjen har servant, vegghengt toalett og dusj med glassvegger. Begge rommene har balansert avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er integrert med stuen og har innredning fra Epoq med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er integrert stekeovn, koketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Over kjøkkenbenken er det montert fuktbestandige plater. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert, og kjøkkenventilatoren har avtrekk til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system med fordelerskap på bad og hovedstoppekran i bod i underetasjen. Avløpsrør er av plast, med lufting ført over tak. Det er balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning og aggregat plassert i bod på loftet. Boligen har luft-til-luft-varmepumpe fra Mitsubishi Heavy Industries, produsert i 2019.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i teknisk bod i underetasjen. Elektrisk anlegg er 400 V skjult installasjon med jordfeilautomater og sikringsskap i entré. Underetasjen inneholder dobbelgarasje og to boder, hvor teknisk bod blant annet inneholder varmtvannsbereder og øvrige tekniske installasjoner. Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen har et tomteareal på ca. 866 m² og ligger i skrånende terreng. Tomten er godt opparbeidet med asfalterte kjøre- og parkeringsarealer, gruslagte partier, støttemurer av betong og betongblokker samt terrasser i trekonstruksjon. Det er gode biloppstillingsarealer. I 2024 ble ca. 352 m² av utearealet asfaltert, og det er utført utomhusarbeider med støttemurer og heller samt etablert varmekabel for snøsmelting. Terrenget er delvis planert og sikret med støttemurer, med naturtomt og vegetasjon i bakkant.

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei via privat avkjøring og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

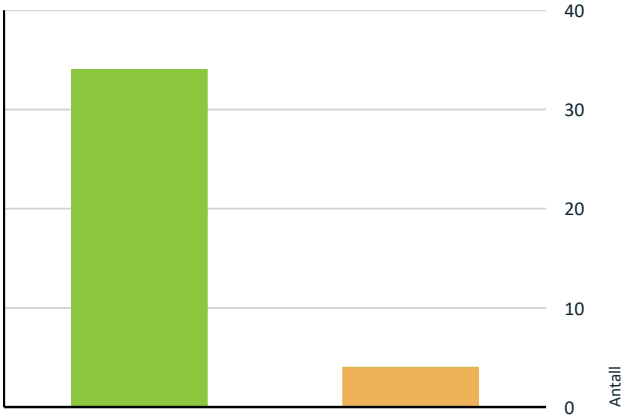
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger. Ingen forhold som tyder på ulovlig bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det anbefales å ha snøfangere. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring foretatt uten eier tilstede, eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Boligen holder gjennomgående god og tidsmessig standard, hovedsakelig fra byggeår 2017. Innvendige overflater består av fliser i entré og laminatgulv i øvrige boligrom, med gulvvarme i entré og stue/kjøkken. Vegger er hovedsakelig kledd med Smartpanel, mens himlinger er utført med Tak-ess-plater. Innvendige dører er fabrikkmalte fyllingsdører, og trappen er fabrikkmalt med lakkerte trinn og håndløpere. Boligen har to våtrom, Epoq-kjøkken med integrerte hvitevarer, balansert ventilasjon med varmegjenvinning, luft-til-luft-varmepumpe, 400 V elektrisk anlegg, rør-i-rør-system og varmtvannsbereder. Underetasjen har stor dobbelgarasje og to boder, hvorav én teknisk bod.

Vedlikehold
Boligen er relativt ny og fremstår gjennomgående godt vedlikeholdt. Det er utført flere vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider de senere årene, blant annet oppgradering av lysstyring, omfattende utomhusarbeider, asfaltering, snøsmelteanlegg, takvask, service og reparasjon av ventilasjonsanlegg samt arbeid på varmtvannsbereder. Terrasseoverflatene fremstår nylig beiset, og utvendig trekledning fremstår generelt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

	Elkontroll	2018: Periodisk elkontroll utført av Det lokale eltilsyn/Istad Nett. Registrerte mangler ble dokumentert utbedret og saken avsluttet som godkjent. Utførende/kilde: Istad Nett/DLE, godkjenningsbrev datert 14.12.2018.
	Modernisering	2023: Endring av lysstyring fra Astro-ur til Plejd. Utførende: Holm Elektro AS. Kilde: Samsvarserklæring datert 21.11.2023/04.12.2023.
	Modernisering	2024: Asfaltering av ca. 352 m² uteareal. Utførende: Veidekke Industri AS. Kilde: Faktura datert 17.06.2024.
	Modernisering	2024: Levert støttemur -/kantsteinsprodukter og heller i forbindelse med utomhusarbeider. Leverandør: Aas Betong AS. Kilde: Faktura datert 20.06.2024.
	Modernisering	2024: Elektrisk arbeid/styring til varmekabel for snøsmelting. Utførende: HTL Electric Group AS. Kilde: Faktura datert 08.08.2024.
	Modernisering	2025: Takvask med alge-/mosefjerning på én takside mot nord. Utførende: Hast Tak og Fasadevask AS. Kilde: Faktura datert 26.05.2025.
	Modernisering	2025: Service og utbedring av balansert ventilasjonsanlegg, inkludert utskifting av viftemotorer, kontroll av varmegjenvinner og innregulering av luftmengder. Utførende: A. Vikhagen AS. Kilde: Servicerapport datert 10.06.2025 og faktura datert 23.06.2025.
	Modernisering	2025: Ekspansjonssett/reservedel til varmtvannsbereder samt rørleggerarbeid. Utførende: Rørpartner Com AS. Kilde: Faktura datert 26.11.2025.
	Modernisering	2025: Vannskade ved oppvaskmaskin i kjøkken/stue ble registrert. Recover AS påviste oppsvulmet laminatgulv og fuktpåvirkning rundt oppvaskmaskinen, og anbefalte blant annet utskifting av gulv og kontroll/utbedring av oppvaskmaskinen. Utførende/kilde: Recover AS, skaderapport etter befaring 08.12.2025. Selger la nytt gulv selv med hjelp fra familiemedlem.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Taket er tekket med Decra/Powertekk plater fra byggeår. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå. Undertak og øvrig takkonstruksjon er fra samme periode. I 2025 ble takflaten mot nord vasket, og det ble utført fjerning av alger og mose på et areal på ca. 67 m². Arbeidet ble utført av Hast Tak og Fasadevask AS og er dokumentert med faktura datert 26.05.2025.

Oversiktsbilde av taktekking mot nord.

Oversiktsbilde av taktekking mot sør.

TG 1 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.

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

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

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det anbefales å ha snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

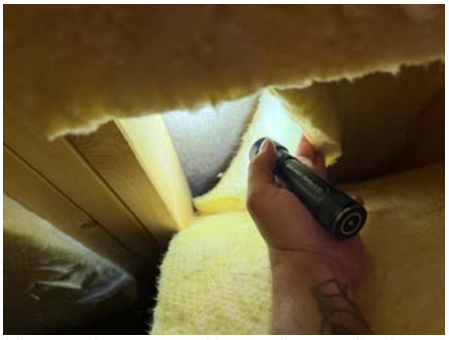
Taket er utført som saltak med trekonstruksjoner. Det er synlige takstoler og drager som bæring for takopplett mot sør. Undertaket består av Hunton undertaksplater/asfaltplater. Konstruksjonen er fullisolert, med lufting etablert mellom undertak og yttertak.

Loftet er utført som uluftet loft over oppvarmede rom, med isolasjon i takkonstruksjonen og i bjelkelaget mot underliggende etasje. Tilkomst til loftet skjer via loftsluke med nedfellbar stige samt luker i knevegger.

Det ingen synlige avvik ved konstruksjonen.

Oversiktsbilde av loftet.

Oversiktsbilde, ett av raftekottene.



Oversiktsbilde av oppbygging av takkonstruksjon. Fullisolert tak med Hunton undertak som er diffusjonsåpent undertak.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår. Musesperre er montert. Kledning fremstilles godt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalt hovedytterdør og tilsvarende dør mot garasje. Begge dørene er utstyrt med elektronisk kodelås. Det er fabrikkmalt balkongdør med utgang fra stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Balkongdøren er noe treg i bruk og subber mot terskelen.

Konsekvens/tiltak

• Balkongdøren bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere unødig slitasje på dørblad og terskel.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 12 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 112 cm.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Markterrasser ved inngangsparti og mot vest, oppført i trekonstruksjoner, med et samlet areal på ca. 52 m². Terrasseoverflatene fremstår som nylig beiset og generelt godt vedlikeholdt.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater består av fliser i entré, med gulvvarme. Øvrige rom har laminatgulv. Det er også etablert gulvvarme i stue/kjøkken. I garasje og kjellerboder er det betonggulv. Gulvet i garasjen og i én av bodene er malt.

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.

Det er registrert en endeskjøt i laminatgulvet i overgangen mellom stue- og kjøkkendelen, i nærheten av skorsteinen. Skjøten gir noe etter ved belastning, trolig som følge av skadet eller knekt låsesystem i forbindelse med monteringen. Utbedring vil normalt innebære demontering og utskifting eller remontering av berørte laminatbord. Dersom forholdet ikke utvikler seg eller er til vesentlig sjenanse, vurderes det ikke som nødvendig med tiltak.

I entréen er det registrert sprekker i tre gulvfliser på tvers av rommet, like innenfor inngangsdøren. Skademønsteret tyder på bevegelser i underlaget og vurderes som sannsynlig setnings-/bevegelsesskade. Lokal utskifting uten å avklare underliggende årsak kan medføre at nye fliser sprekker på nytt. Dersom sprekkene er stabile og ikke utvikler seg, kan forholdet følges over tid.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige veggoverflater består hovedsakelig av Smartpanel-plater, mens himlingene er kledd med Tak-ess-plater. I garasje og boder er det i stor grad synlige betongvegger. Himlingene i garasje/boder er utført med malte gipsplater.

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

Tilstandsrapport

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

Loft:
Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 1 mm. høydeforskjell på gulv i soverom lengst sør over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 3 mm. avvik. 4 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

1.Etasje:
Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 3 mm. avvik. 5 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 tilfredsstiller kravene i NS 3600 for å kunne gi TG1. Det bemerkes at planhet kan overstige toleransekrav i enkelte leggeanvisninger for nyere gulvtyper, hvor krav ofte ligger i størrelsesorden 2–3 mm per 2 meter. Eventuelt behov for avretting ved legging av nye gulv må derfor påregnes, men dette anses som et forhold utenfor tilstandsanalysens mandat.

Radon

Beskrivelse

Bygget skal være utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger skal da gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Dokumentasjon er ikke fremvist takstmannen, selv om det foreligger ferdigattest kan det ikke garanteres at bygget er oppført med forskriftsmessig radonsperre. Ytterlige undersøkelser anbefales.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er stålpipe og vedovn i stue/kjøkken.

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).

Det er målt ca. 50 mm avstand mellom røykrør og tilstøtende vegg i soverom på loft. Om avstanden er tilstrekkelig avhenger av type pipe/røykrør og produsentens krav til sikkerhetsavstand mot brennbart materiale. Forholdet kan være i henhold til kravene, men dette er ikke dokumentert. Det anbefales derfor å undersøke aktuell produktdokumentasjon eller få forholdet kontrollert av fagkyndig/feiervesen.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I garasje/boder er det åpne betongkonstruksjoner i rom under terreng. Ingen antydninger til fuktproblematikk.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er fabrikkmalt tretrapp med lakkerte trinn. Rekkverk av tre, det er håndløper montert på begge sider i hele trappeløpet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er fabrikkmalte fyllingsdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn eller indikasjoner på aktivitet, angrep eller skader forårsaket av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Garasje og to tilhørende boder har samlet areal på ca. 70 m² BRA-e, hvor garasjedelen utgjør ca. 51,5 m² og bodene ca. 9 m² hver.

Garasjen har støpt og overflatebehandlet betonggulv, vegger hovedsakelig av betong/mur og malte platekledde flater samt malt himling. Det er to isolerte leddporter med elektriske portåpnere, egen ytterdør med kodelås, vinduer, fast belysning og elektriske installasjoner. Det er montert avtrekks-/ventilasjonskanaler med kanalvifte. Garasjen er også innredet med hyller, arbeids-/oppbevaringsløsninger og veggmontert slangetrommel.

Bodene har støpt/overflatebehandlet gulv og består av både åpne betongflater og platekledde/malte vegger og himlinger. Den ene boden benyttes som teknisk bod og inneholder varmtvannsbereder, vannrør/fordeling, sluk i gulv og sentralstøvsugeranlegg av typen Beam. Det er også synlige isolerte rørføringer og øvrige tekniske installasjoner i rommet. Den andre boden benyttes hovedsakelig til lagring og har innredning med reoler/hyller.

Garasje og boder fremstår som praktisk innredet og med god standard for denne typen areal.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte tak-ess plater i himling. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, veggehengt toalett og badekar. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for boligen. Våtrommene er oppført i forbindelse med nybygg og omfattes av ferdigattesten. Dokumentasjonskravet for vanntett sjikt er dermed oppfylt etter alternativ 1 i NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.1.9.1.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er våtromsplater på vegger og malte tak-ess plater i himling.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Det er målt over 1:50 fallforhold lokalt ved sluk, videre er det målt over 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. Jevnt fall på gulvet fra dør, målt til ca 1:100 fallforhold. Fall i henhold til en av dagens preaksepterte ytelser i teknisk forskrift.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med oppbrett langs vegger, belegget er ført ned i sluken og korrket klemt under klemring. Våtromsplater på vegger som tettesjikt.

Sluk. Synlig vinylbelegg som er korrekt klemt under klemring.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, veggehengt toalett og badekar.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved å utføre luftespalte under dør eller montere ventil, for å sikre god ventilasjon.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte tak-ess plater i himling. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, veggehengt toalett og dusj med glassvegger. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for boligen. Våtrommene er oppført i forbindelse med nybygg og omfattes av ferdigattesten. Dokumentasjonskravet for vanntett sjikt er dermed oppfylt etter alternativ 1 i NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.1.9.1.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er våtromsplater på vegger og malte tak-ess plater i himling.

Vindu i våtsone, løsningen fungerer med våtromsplater og dusjvegg, ikke fare for at vann ledes til vindu. Endret dusjløsning vil kunne kreve tiltak angående vindu i våtsone.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Det er målt over 1:50 fallforhold lokalt ved sluk, videre er det målt over 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. Jevnt fall på gulvet fra dør, målt til ca 1:100 fallforhold. Fall i henhold til en av dagens preaksepterte ytelser i teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med oppbrett langs vegger, belegget er ført ned i sluken og korrket klemt under klemring. Våtromsplater på vegger som tettesjikt.

Sluk. Synlig Vinylbelegg som er korrekt klemt under klemring.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, veggehengt toalett og dusj med glassvegger.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved å utføre luftespalte under dør eller montere ventil, for å sikre god ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, smartpanel plater på vegger og tak-ess plater i himling. Kjøkkeninnredning fra Epoq. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og frys/kjøleskap. Fuktbestandige plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er vannledninger av plast som rør-i-rør-system fra byggeår, med fordelerskap plassert på badet. Hovedstoppekran er plassert i bod i kjeller.

Det er registrert noe irr på fordelerstokken for kaldtvann, trolig som følge av kondens. Forholdet vurderes som vanlig forekommende og det er ikke registrert tegn til lekkasje eller andre forhold som tilsier behov for tiltak eller utbedring.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregat er plassert i boden i loftet. I 2025 ble det utført service og reparasjon på anlegget. Defekte viftemotorer ble skiftet, varmegjenvinnermotoren ble justert, innstillinger ble kontrollert og luftmengdene ble målt og innregulert. Arbeidet ble utført av A. Vikhagen AS og er dokumentert med servicerapport datert 10.06.2025 og faktura datert 23.06.2025.

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilfredsstillende overstrømningsmulighet for ventilasjonsluft mellom rommene. Det er ikke etablert spalte under dør eller annen overstrømningsventil.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig overstrømning mellom rommene, eksempelvis ved spalte under dør eller egen overstrømningsventil. Manglende overstrømning kan redusere ventilasjonsanleggets funksjon og føre til dårligere luftutskifting og ubalanse i anlegget.

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

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft-varmepumpe med innedel plassert i stue/kjøkken. Varmepumpen er av typen Mitsubishi Heavy Industries SRK35ZSX-W, produsert i 2019. Innedelen er tilkoblet strøm via stikkontakt. Produsentens installasjonsanvisning åpner for tilkobling med støpsel, og tilkoblingsmåten vurderes derfor ikke som et avvik. Servicehistorikk er ukjent.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra byggeår, plassert i garasjebod. Rommet har sluk.

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 forenklede 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

Normal boliginstallasjon med 400 V skjult elektrisk anlegg og jordfeilautomater. Sikringsskap er plassert i entré. Hovedinstallasjonen er opplyst utført av Holm Elektro, men samsvarserklæring for hovedinstallasjonen er ikke forelagt takstmannen.

I 2023 ble det utført arbeid på lysstyring/Plejd av Holm Elektro AS. Samsvarserklæring for dette arbeidet foreligger. I 2024 ble det utført elektriske arbeider i forbindelse med varmekabel/snøsmelteanlegg, herunder opplegg og styring til varmekabel. Arbeidet ble utført av HTL Elektro. Samsvarserklæring for dette arbeidet foreligger.

Periodisk elkontroll ble utført av Det lokale eltilsyn/Istad Nett i 2018. Registrerte mangler ble dokumentert utbedret, og saken ble avsluttet som godkjent.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 skal den bygningssakkyndige, når det er mer enn fem år siden siste tilsyn fra Det lokale eltilsyn, foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor gjennomført en slik kontroll. Det er ikke opplyst om sikringer som løses ut regelmessig, brann, branntilløp eller varmgang i anlegget, og det ble ikke registrert åpenbare synlige avvik ved befaringen.

Etter § 2-18 skal eier også spørres om samsvarserklæring når det elektriske anlegget er montert eller endret etter 1999. Samsvarserklæring foreligger for arbeidene på Plejd-lysstyring i 2023 og snøsmelteanlegget i 2024. Samsvarserklæring for hovedinstallasjonen er ikke forelagt takstmannen.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18. Kontrollen er ikke en fullverdig elkontroll og kan ikke avdekke alle feil eller mangler i anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 1 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 drensrør 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. Ingen tegn til fuktproblematikk eller svikt med dreneringen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Trolig er det stripefundamenter av betong under grunnmur, grunnmur er av plass støpt betong.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

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

I 2024 ble gårdsplass og utearealer asfaltert med Agb 11 asfalt i ca. 50 mm tykkelse over et areal på ca. 352 m². Arbeidet/materialleveransen er dokumentert med faktura fra Veidekke Industri AS datert 17.06.2024. I 2024 ble det levert Redi Natural støttemurselementer og heller til utomhusarbeider på eiendommen. Materialene ble levert av Aas Betong AS. Selve utførelsen av støttemuren fremgår ikke av dokumentasjonen men er utført i regi av eier/vennetjenste. Kilde er faktura datert 20.06.2024.

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 avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder.

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke tilstandsvurdert i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Vurderingen er begrenset til registrering av synlige forhold, uten nærmere teknisk analyse.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det anbefales å ha snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

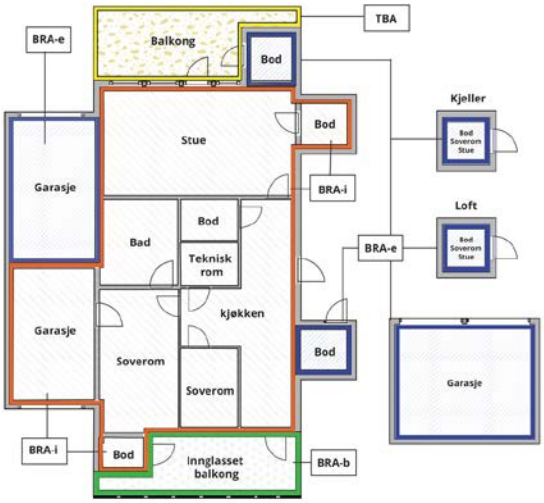
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannceller

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftetasje	49			49	
1. etasje	70			70	64
Underetasje		70		70	
SUM	**119**	**70**			**64**
SUM BRA	**189**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftetasje	Tv-stue, 2 soverom, bad, bod		
1. etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, walk-in closet		
Underetasje		Dobbelgarasje, bod, bod/teknisk	

Kommentar

Garasjen har et samlet bruksareal på ca. 70 m² BRA-e. Garasjedelen utgjør ca. 51,5 m², mens de to bodene er på ca. 9 m² hver.

Sydvendt veranda ca. 12 m². Markterrasser ved inngangsparti og mot vest ca. 52 m². Samlet terrasse-/verandaareal ca. 64 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger. Ingen forhold som tyder på ulovlig bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Kari-Janne Storås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	48	150		1	865.9 m²	Seeiendom.kartverket.no	Ikke relevant

Adresse
Dalefaret 19

Hjemmelshaver
Storås Kari-Janne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i nyere byggefelt i Dalelia, ca 2 km fra Elnesvågen sentrum. Kort vei til barnehage, barneskole, idrettsplass og flotte turområder rett bak. Til Molde ca 25 km

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 skrånende terreng og er godt opparbeidet med asfalterte kjøre- og parkeringsarealer, gruslagte partier, støttemurer av betong og betongblokker samt terrasser i trekonstruksjon. Det er gode biloppstillingsarealer på eiendommen. Uteområdene er oppgradert i 2024 med asfaltering av ca. 352 m² utført av Veidekke Industri AS. Det er også utført utomhusarbeider med støttemurer og heller, samt etablert varmekabel for snøsmelting med tilhørende styring utført av HTL Elektro. Terrenget rundt boligen er delvis planert og sikret med støttemurer, med skrånende naturtomt og vegetasjon i bakkant. Eiendommen er gjennomgående ryddig, opparbeidet og godt vedlikeholdt.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Meglerpakke/kommunalinfo er ikke innhentet eller tilsendt takstmannen,	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring for bolig installasjon			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk 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 brannteknikske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

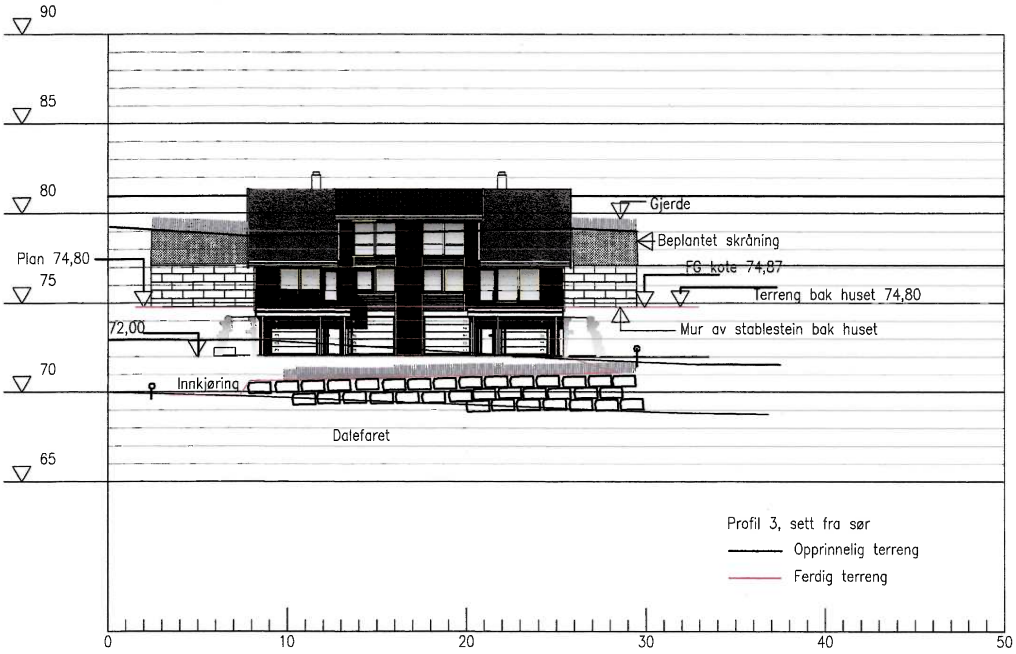
Areal

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

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

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

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



REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

PROSJEKT:	2-mannsbolig gnr. 48 bnr. 150 Frøna	MÅLESTOKK:	1:200
OPPDRAGSGIVER:	Ottar Drågen	TEGNET DATO:	24.04.2015
ADRESSE:	Daleforet 21, 6440 Elnesvågen	TEGNET AV:	Håvard Buset
TEGN. INNH:	Terrengprofil sett fra sør	UNDERSKRIFT:	

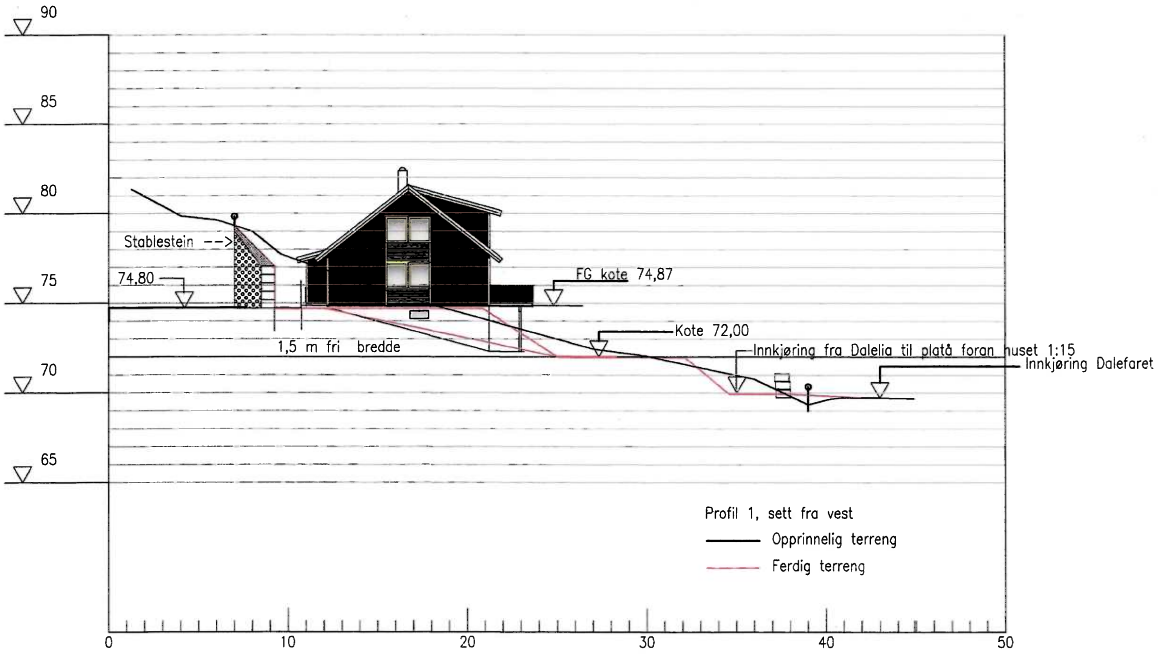
BUSET

ADRESSE:
Ekremsveien 9
6422 MOLDE

Tlf: 71210500
Epost: post@buset.os

TEGNINGENS NUMMER: 2014-032-601-F-24042015

REV.



REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER		SIGN.	DATO
PROSJEKT:		2-mannsbolig gnr. 48 bnr. 150 Frena	MÅLESTOKK:	1:200	
OPPDRAGSGIVER:		Ottar Drågen	TEGNET DATO:	24.04.2015	
ADRESSE:		Dalefaret 21, 6440 Elnesvågen	TEGNET AV:	Håvard Buset	
TEGN. INNH:		Terrengprofil sett fra vest	UNDERSKRIFT:		

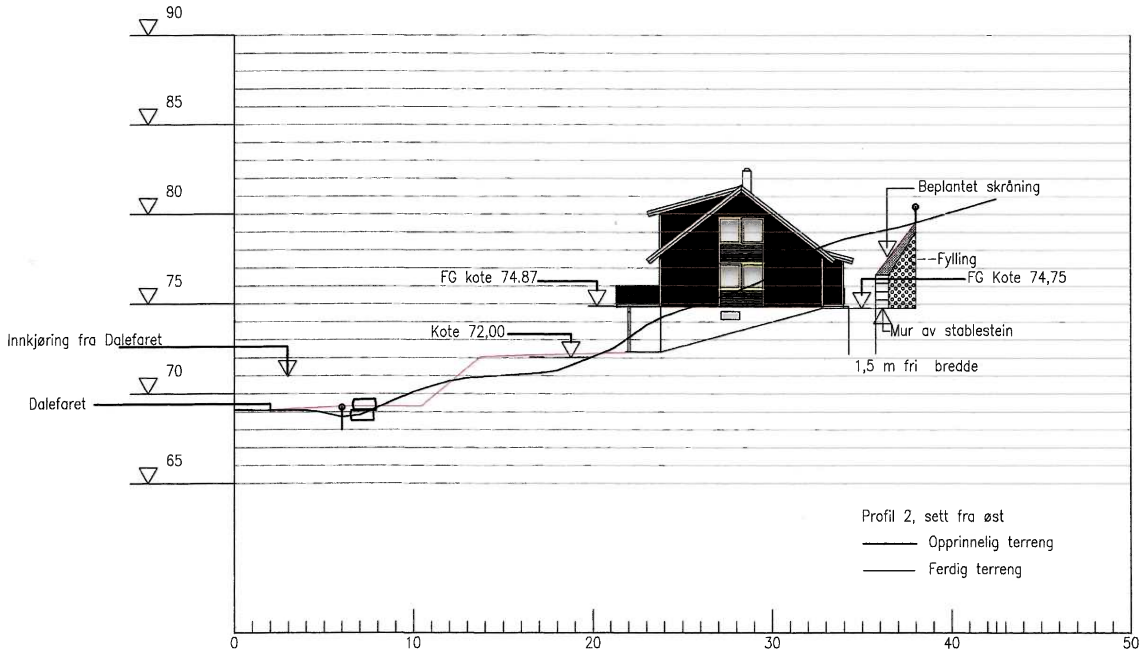
BUSET

ADRESSE:
Eikremevelen 9
6422 MOLDE

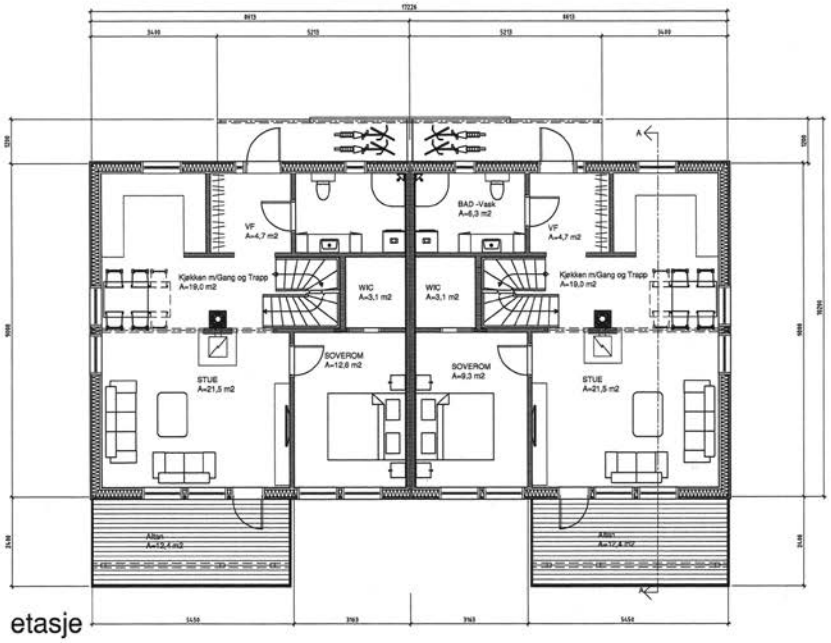
Tlf: 71210500
Epost: post@buset.as

TEGNINGENS NUMMER: 2014-032-602-F-24042015

REV.



REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER		SIGN.	DATO
PROSJEKT:		2-mannsbolig gnr. 48 bnr. 150 Fræna	MÅLESTOKK:	1:200	
OPPDRAGSGIVER:		Ottar Drågen	TEGNET DATO:	24.04.2015	
ADRESSE:		Dalefaret 21, 6440 Elnesvågen	TEGNET AV:	Håvard Buset	
TEGN. INNH:		Terrengprofil sett fra øst	UNDERSKRIFT:		
BUSET		ADRESSE: Ekremsveien 9 6422 MOLDE Tlf: 71210500 Epost: post@buset.as	TEGNINGENS NUMMER: 2014-032-603-F-24042015		REV.

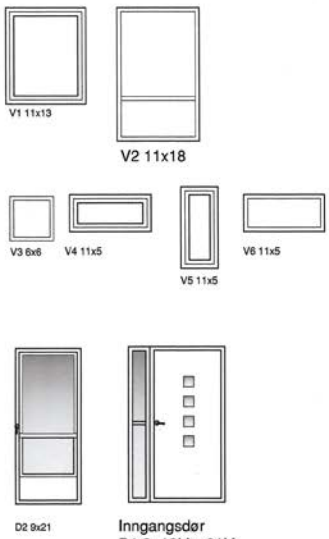


1 etasje

Målestokk

1:100

Vinduer-Ytterdør



Målestokk

1:50

Arealberegning	Rev Dato	Revisjonsmerknad
BYA: 175 m2		
BRA Uetg:67,9 x 2=135,8 m2 BRA 1 etg:76,5 x 2=153,0 m2 BRA Loft: 25,9 x 2= 51,8 m2		
BRA Tot :170,3x2= 340,6 m2		MERKNADER Byggemålene på tegning er modulmål for vinduer og dører. og må tillegges ca 10 mm i høyde og bredde

Ing
Geir P Seljeseth
Lyngveien 27
6429 MOLDE

Dato 18.02.15

Tegn GPS

1 etasje . Vinduer

Gnr: 48 Bnr: 150

Tiltakshaver:
Ottar Drågen
Frænatunvegen 7,
6440 Elnesvågen

Oppdrag
Nybygg 2 mannsbolig

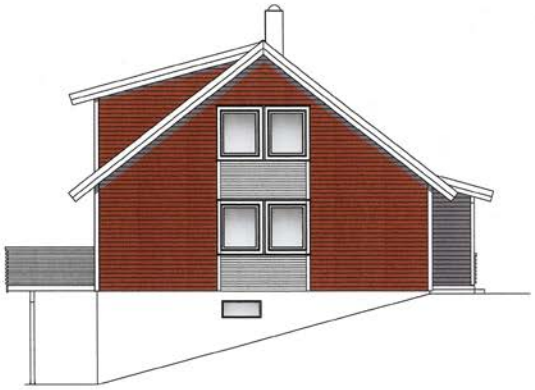
Byggeadresse
Dalefaret 19,
6440 Elnesvågen

Målestokk
1:100/50

Tiltakshaver:
Tlf: 97159778

Tegning nr
A3-02

Fasade mot SørVest



Fasade mot SørØst

Fasade mot NordØst

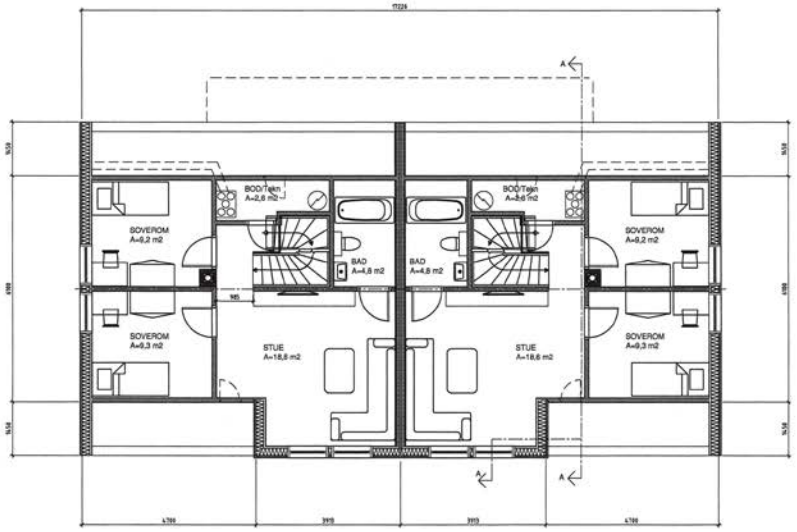
Fasade mot NordVest

Arealberegning	Rev Dato	Revisjonsmerknad	Ing Geir P Seljeseth Lyngveien 27 6429 MOLDE	Dato 18.02.15 Tegn GPS	Tiltakshaver: Ottar Drågen Frænatunvegen 7, 6440 Elnesvågen
BYA: 175 m2			FASADER		Oppdrag Nybygg 2 mannsbolig
BRA Uetg:67,9 x 2=135,8 m2 BRA 1 etg:76,5 x 2=153,0 m2 BRA Loft: 25,9 x 2= 51,8 m2		MERKNADER Byggemålene på tegning er modulmål for vinduer og dører. og må tillegges ca 10 mm i høyde og bredde			Byggeadresse Dalefaret 19, 6440 Elnesvågen
BRA Tot :170,3x2= 340,6 m2			Gnr: 48	Bnr: 150	

Målestokk 1:100

Tiltakshaver: Tlf: 97159778

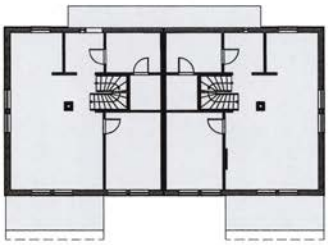
Tegning nr A3-05



Loft

Målestokk

1:100



BYA = 175 m2

Målestokk

1:200

Arealberegning	Rev Dato	Revisjonsmerknad
BYA: 175 m2		
BRA Uetg:67,9 x 2=135,8 m2 BRA 1 etg:76,5 x 2=153,0 m2 BRA Loft: 25,9 x 2= 51,8 m2		
BRA Tot :170,3x2= 340,6 m2		MERKNADER: Byggemålene på tegning er modulmål for vinduer og dører. og må tillegges ca 10 mm i høyde og bredde

Ing
Geir P Seljeseth
Lyngveien 27
6429 MOLDE

Dato 18.02.15

Tegn GPS

Loft - BYA

Gnr: 48 Bnr: 150

Tiltakshaver:
Ottar Drågen
Frænatunvegen 7,
6440 Elnesvågen

Oppdrag
Nybygg 2 mannsbolig

Byggeadresse
Dalefaret 19,
6440 Elnesvågen

Målestokk
1:100/200

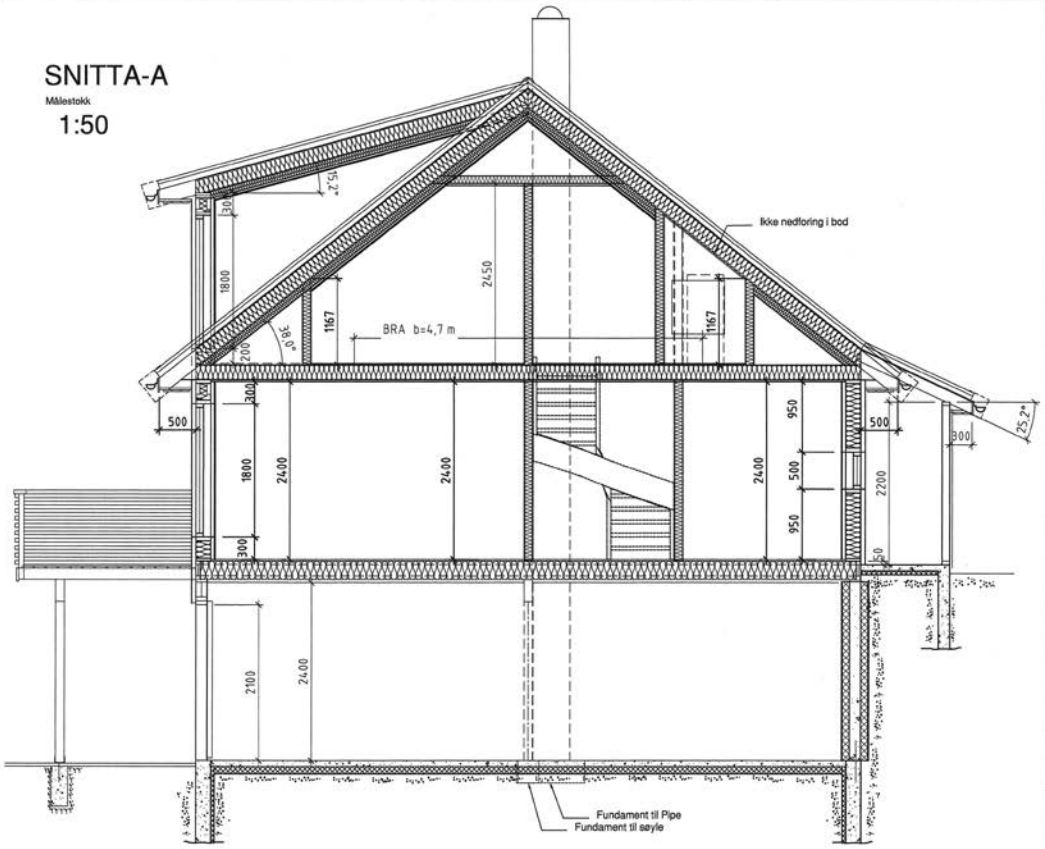
Tiltakshaver:
Tlf: 97159778

Tegning nr
A3-03

SNITTA-A

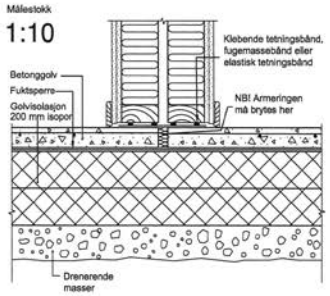
Målestokk

1:50



Målestokk

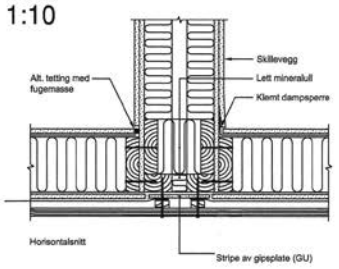
1:10



Figurtekst: Fuge i betonggolvet for å hindre lydoverføring mellom boliger. Snitt gjennom bærende skillevegg og golv direkte på grunnen. Betonggolv og lette, fjærende golv avsluttes på hver side av veggen. Fundamentet for den bærende veggen støpes på trykksterk isolasjonsmåle. Fugen mellom golvet og fundamentet må tettes mot luftlekkasjer fra grunnen.

Målestokk

1:10

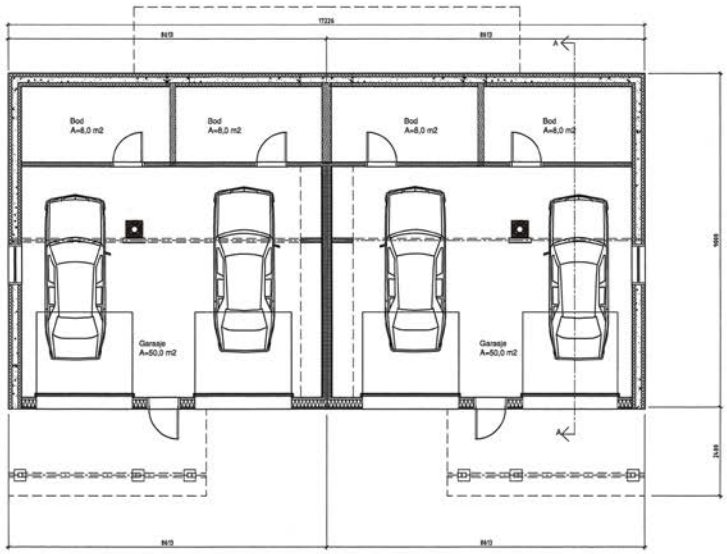


Arealberegning	Rev Dato	Revisjonsmerknad	Ing Geir P Seljeseth Lyngveien 27 6429 MOLDE	Dato 18.02.15 Tegn GPS	Tiltakshaver: Ottar Drågen Frænatunvegen 7, 6440 Elnesvågen
BYA: 175 m2			SNITT-Detaljer		Oppdrag Nybygg 2 mannsbolig
BRA Uetg:67,9 x 2=135,8 m2 BRA 1 etg:76,5 x 2=153,0 m2 BRA Loft: 25,9 x 2= 51,8 m2		MERKNADER Byggemålene på tegning er modulmål for vinduer og dører. og må tillegges ca 10 mm i høyde og bredde			Byggeadresse Dalefaret 19, 6440 Elnesvågen
BRA Tot :170,3x2= 340,6 m2			Gnr: 48	Bnr: 150	

Målestokk 1:50/10

Tiltakshaver: Tlf: 97159778

Tegning nr A3-04



Underetasje

Målestokk

1:100

Arealberegning	Rev Dato	Revisjonsmerknad
BYA: 175 m2		
BRA Uetg:67,9 x 2=135,8 m2 BRA 1 etg:76,5 x 2=153,0 m2 BRA Loft: 25,9 x 2= 51,8 m2		
BRA Tot :170,3x2= 340,6 m2	MERKNADER	Byggemålene på tegning er modulmål for vinduer og dører. og må tillegges ca 10 mm i høyde og bredde

Ing
Geir P Seljeseth
Lyngveien 27
6429 MOLDE

Dato 18.02.15

Tegn
GPS

Underetasje

Gnr: 48 Bnr: 150

Tiltakshaver:
Ottar Drågen
Frænatunvegen 7,
6440 Elnesvågen

Oppdrag
Nybygg 2 mannsbolig

Byggeadresse
Dalefaret 19,
6440 Elnesvågen

Målestokk
1:100

Tiltakshaver:
Tlf: 97159778

Tegning nr
A3-01

Fræna kommune
Teknisk forvaltning

Byggpartner Stig Havnes
Brautvegen 12
6408 AUREOSEN

Att. Stig Havnes

Administrativt vedtak
Delegert byggesak - nr. 265/2017

Dykkar ref:	Vår ref	Saksbehandlar	Dato
	2014/2526-29	Martine Lange Sætre	06.07.2017

FERDIGATTEST

Svar på søknad om ferdigattest, jf plb § 21-10

Byggested:	Dalefaret, 6440 ELNESVÅGEN	**Gnr/Bnr:**	48/150
Tiltakshaver:	Drågen Eiendom AS	**Adresse:**	Frænatunvegen 57 6440 Elnesvågen
Ansvarleg søker:	Byggpartner Stig Havnes	**Adresse:**	Brautvegen 12 6408 Aureosen
Tiltakets art:	Nytt bygg - tomannsbolig		
Løyve:	Delegert byggesak nr. 208/2015		

Ferdigattesten gis i medhold av ferdigmelding fra ansvarlig søker datert 03.07.2017.

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

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

Klageadgang

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

Jens Petter Husøy e.f.
Rune Iversen
Einingsleiar tekniske tenester

Martine Lange Sætre
Saksbehandler/jurist

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ingen håndskrevet signatur

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

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 (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	20.03.2017	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/2	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	48/150, 48/150/0/1, 48/150/0/2
Seksjonering Seksjonering	23.02.2017 13.03.2017	2017/740	Tinglyst 23.03.2017	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STORÅS KARI-JANNE F110881*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Dalefaret 19 6440 ELNESVÅGEN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Dalefaret 19	H0101	48/150/0/1	190	5	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Dalefaret 19

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300502708		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	06.07.2017

1: Bygning 300502708: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 06.07.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	386
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	386
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	471
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	471
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	217
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	04.06.2015	08.06.2015	
Ferdigattest	06.07.2017	07.07.2017	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Dalefaret 19	H0101	48/150/0/1	190	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	106	0	106	156	0	156
H01	2	142	0	142	159	0	159
U01	0	138	0	138	156	0	156

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 48/150

Bruksnavn		Beregnet areal	865.9
Etablert dato	14.06.2010	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [x] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6971474	408027.9		Ja	865.9	

FRÆNA KOMMUNE
SITUASJONSKART

Dato: 24.03.2014

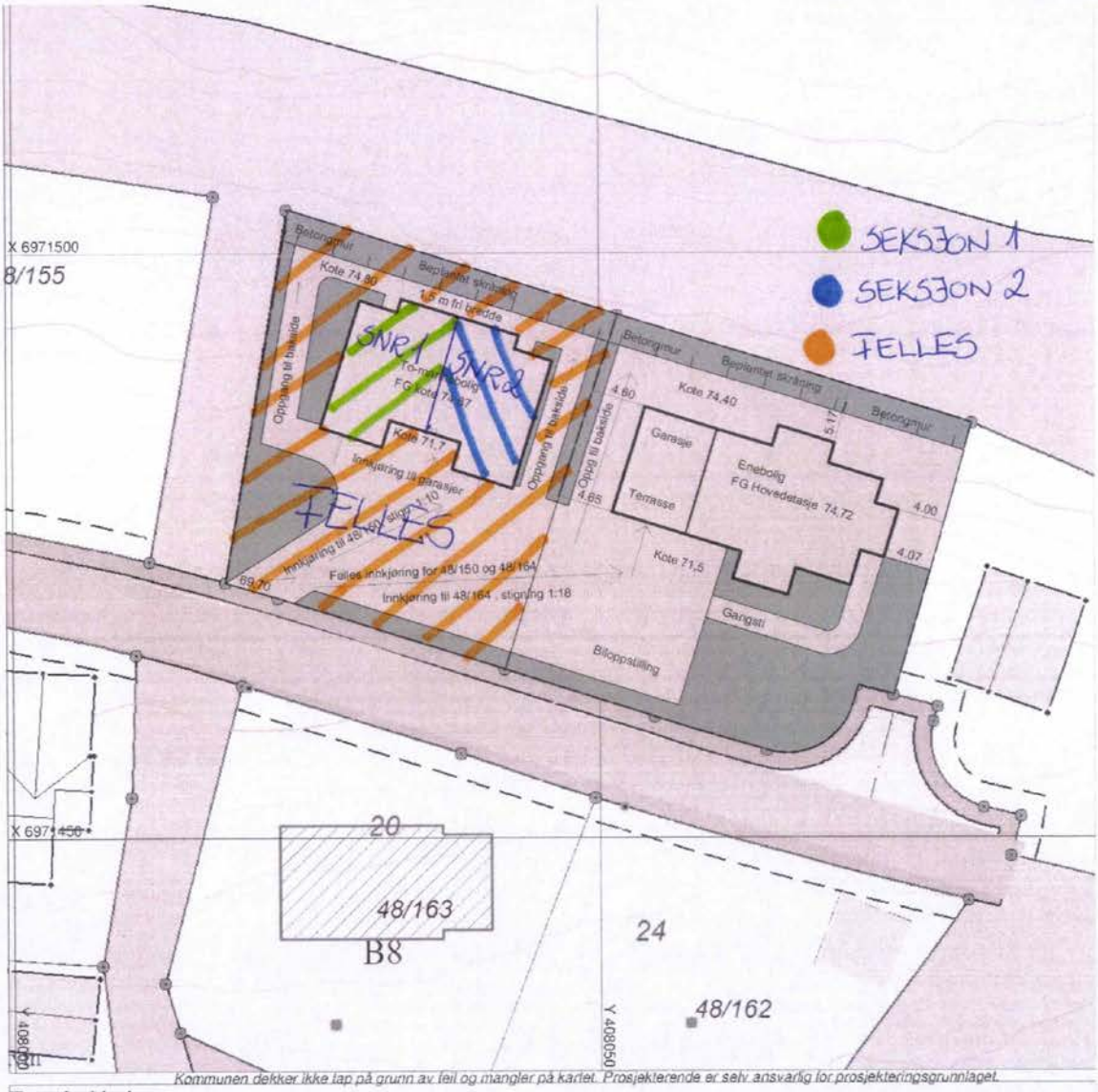
Målestokk: 1:500

N

Gnr/Bnr: GID 48/150 og 164	Tiltakshaver:	
Adresse:	Vedlegg til:	
Vår referanse:	Dato	Signatur
Signatur:		

1/4

DALEFARET 19 OG 21 GNR 48 BNR 150 I FRÆNA KOMMUNE



Kommunen dekker ikke tap på grunn av feil og mangler på kartet. Prosjekterende er selv ansvarlig for prosjekteringsgrunnlaget.

Tegnforklaring:

Matrikkel_Eiendom
- Grunneiendom
- Hjelpelinje veg
- Hjelpelinje (fiktiv)
- Hjelpelinje vannkant
- Opomålt grense (<= 30 cm)
- Ikke opomålt grense (>30 cm)

Matrikkel_Tiltak
- Tiltak_Omriss, Kartlagt
- Godkj. Nybygg

Matrikkel_Bygning
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Fritidsbygg
- Bygning, Andre bygg

N1_TERR
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m

N1_VSIT
- Veg

REGULERINGSPLAN_PBL1985_OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-sykkelveg

REGULERINGSPLAN_PBL2008_BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Fritliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Energianlegg
- Lekeplass

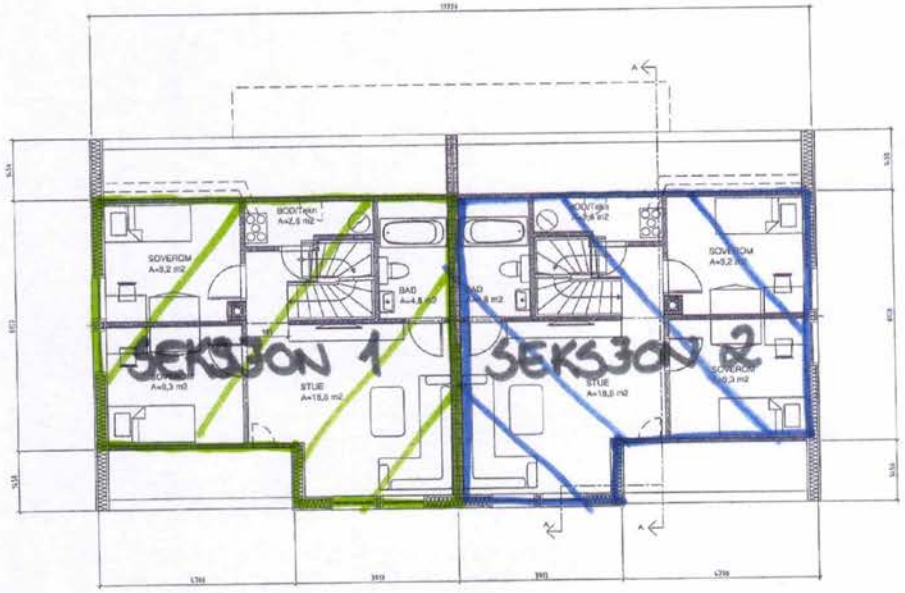
REGULERINGSPLAN_PBL2008_SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Kjøreveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal

REGULERINGSPLAN_PBL2008_GRØNNSTRUKTUR
- Grønnområde

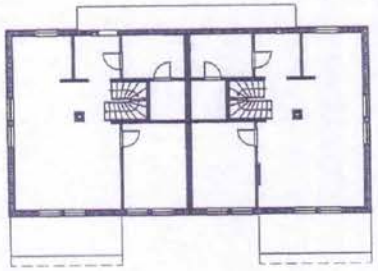
REGULERINGSPLAN_FELLES
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje

DALEFARET 19 OG 21 GNR 48 BNR 150 I FRÆNA KOMMUNE

2/4



Loft
Målestokk
1:100



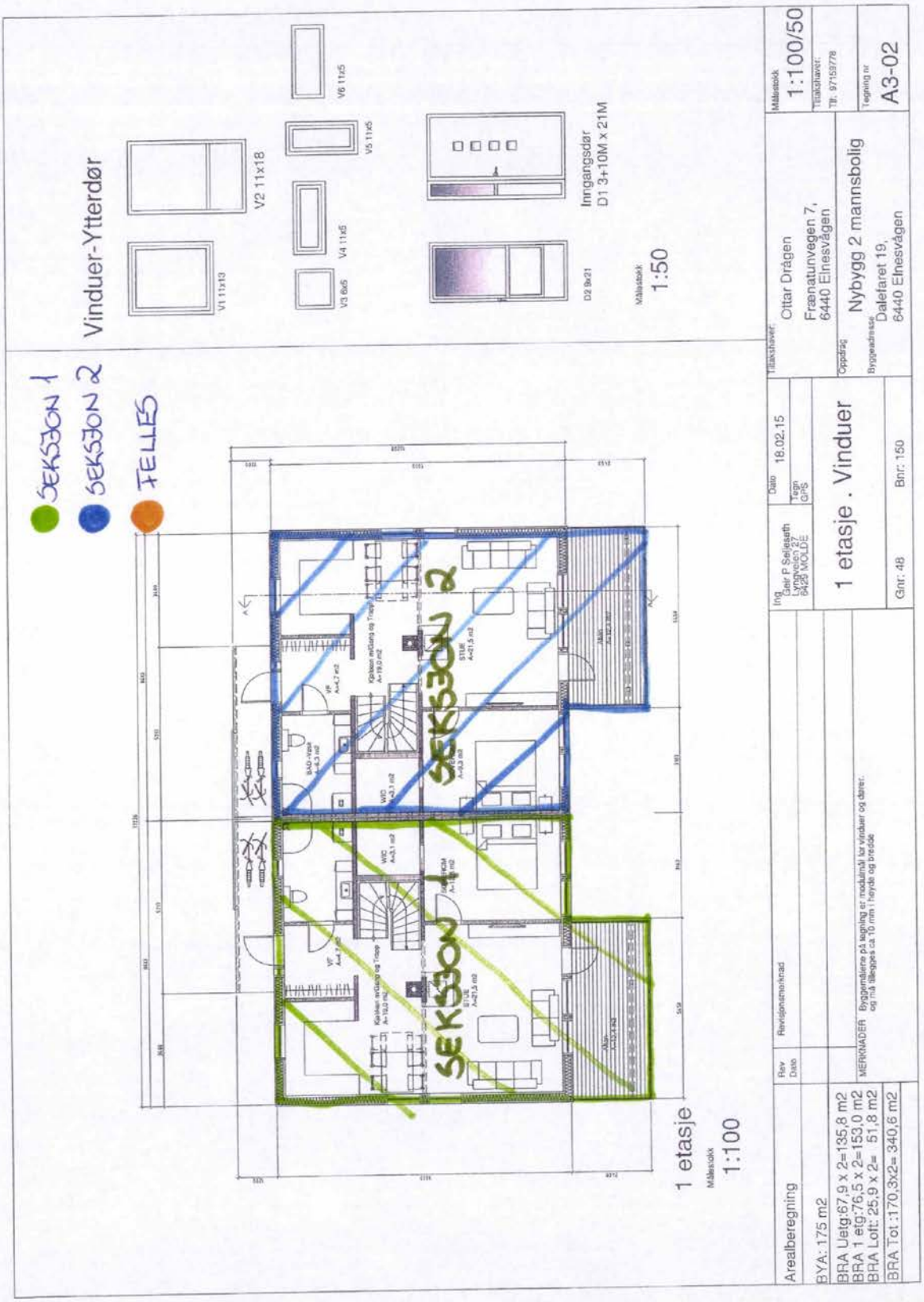
BYA = 175 m2
Målestokk
1:200

SEKSJON 1
SEKSJON 2
FELLES

Arealberegning	Rev Dato	Revisjonsmerknad	Ing. Geir P Selljeseth Lyngveien 27 6429 MOLDE	Dato 18.02.15 Tegn: GPS	Tiltakshaver: Ottar Drågen Frænatunvegen 7, 6440 Elnesvågen	Målestokk 1:100/200
BYA: 175 m2			Loft - BYA		Oppdrag Nybygg 2 mannsbolig	Tiltakshaver: Tlf: 97159778
BRA Uetg:67,9 x 2=135,8 m2 BRA 1 etg:76,5 x 2=153,0 m2 BRA Loft: 25,9 x 2= 51,8 m2		MERKNADER Byggemålene på tegning er modulmål for vinduer og dører. og må tilleggES ca 10 mm i høyde og bredde			Byggeadresse Dalefaret 19, 6440 Elnesvågen	Tegning nr A3-03
BRA Tot :170,3x2= 340,6 m2			Gnr: 48	Bnr: 150		

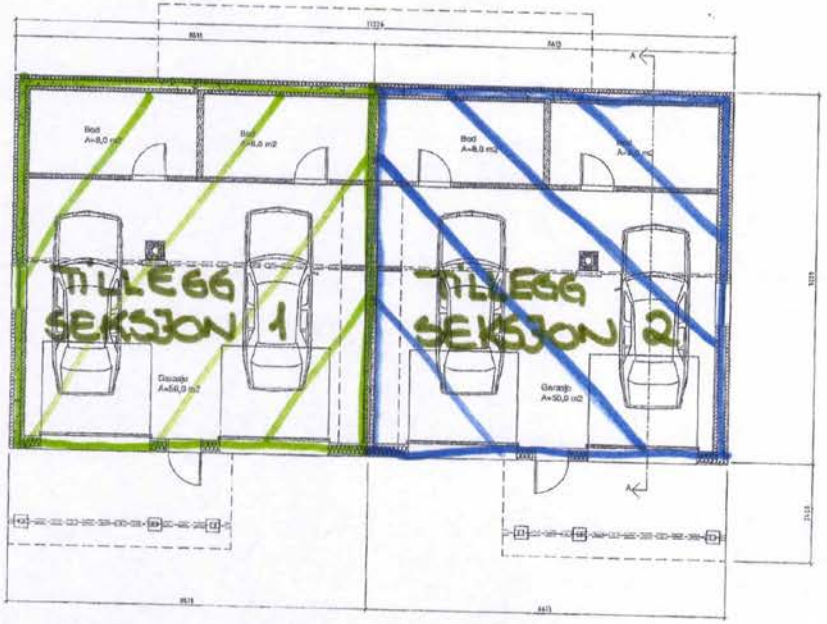
3/4

DALEFARET 19 OG 21 GNR 48 BNR 150 I FRÆNA KOMMUNE



DALEFARET 19 OG 21 GNR 48 BNR 150 I FRÆNA KOMMUNE

4/4



Underetasje

Målestokk
1:100

- SEKSJON 1
- SEKSJON 2
- FELLES

Arealberegning	Rev Dato	Revisjonsmerknad	Ing Geir P Seljeseth Lyngveien 27 6429 MOLDE	Dato 18.02.15 Tegn GPS	Tiltakshaver: Ottar Drågen Frænatunvegen 7, 6440 Elnesvågen	Målestokk 1:100
BYA: 175 m2			Underetasje		Oppdrag Nybygg 2 mannsbolig	Tiltakshaver: Tlf: 97159778
BRA Uetg:67,9 x 2=135,8 m2 BRA 1 etg:76,5 x 2=153,0 m2 BRA Loft: 25,9 x 2= 51,8 m2		MERKNADER Byggemålene på tegning er modulmål for vinduer og dører, og må tillegges ca 10 mm i høyde og bredde			Byggeadresse Dalefaret 19, 6440 Elnesvågen	Tegning nr A3-01
BRA Tot :170,3x2= 340,6 m2			Gnr: 48	Bnr: 150		

Hustadvika kommune

Grunnkart

Eiendom: 48/150/0/1
Adresse: Dalefaret 19
Dato: 04.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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

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.

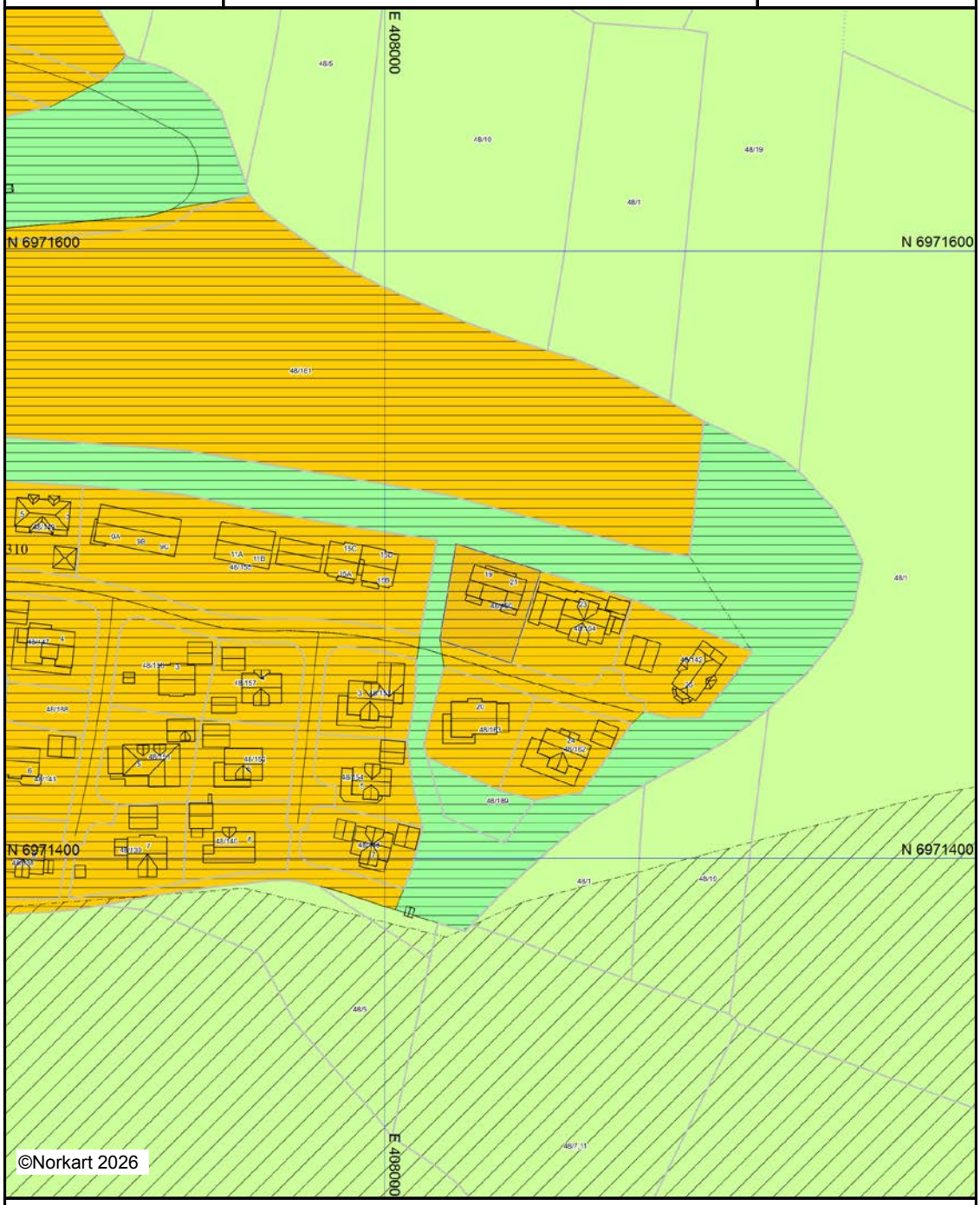
Hustadvika kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 48/150/0/1
Adresse: Dalefaret 19
Utskriftsdato: 04.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Bebyggelse og anlegg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Angitthensynsone - Hensyn landbruk

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Sikringsonegrense

Angitthensyngrense

Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Adkomstveg - nåværende

Gang-/sykkelveg - nåværende

Abc Kommune(del)plan - påskrift

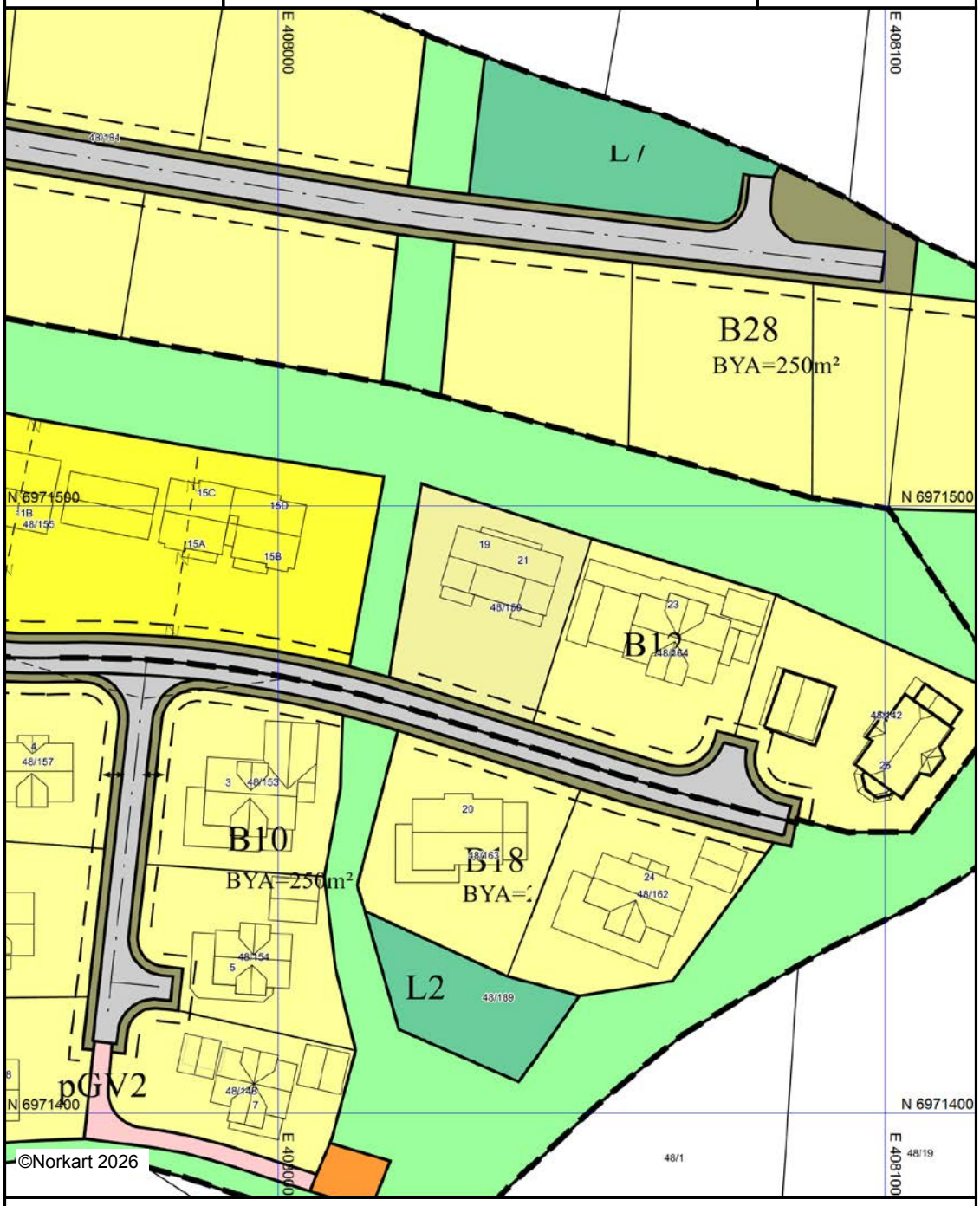
Hustadvika kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 48/150/0/1
Adresse: Dalefaret 19
Utskriftsdato: 04.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Energianlegg
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Friområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting

Planident	: 201310
Datert	: 11.02.14
Sist revidert	: 09.05.14
Vedteke i kommunestyret	: 16.06.14

F R Æ N A K O M M U N E

R E G U L E R I N G S F Ø R E S E G N E R F O R

R E G U L E R I N G S P L A N – D E T A L J R E G U L E R I N G

D A L E L I A 2 – D A L E F A R E T N O R D

I medhald av §§ 12-5, 12-6 og 12-7 i Plan- og bygningsloven gjeld desse reguleringsføresegnene for det området som på plankartet er avgrensa med reguleringsgrense.

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å regulere slik at nokre tomter kan nyttast til konsentrert bustadbygging.

§ 2 GENERELT

Innafor planområdet skal areala disponerast til desse formåla og omsynssonene, jamfør Pbl. §§ 12-5 og 12-6:

Bygningar og anlegg
Bustader - frittliggjande - småhus
Bustader - konsentrert - småhus

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Køyreveg
Annan veggrunn - grøntareal

Grøntstruktur
Friområde

§ 3 FELLES FØRESEGNER

3.1 Plankrav

3.1.1 Ved byggesøknad for heile området (veg, vatn, kloakk og fellesområde) skal det liggje ved ein plan som viser lengdeprofil og tverrsnitt på veg (terrengprofil). Plassering av brannkummar for kvart delområde skal gjerast i samråd med brannvernmyndet.

3.1.2 Ved byggesøknad for den einskilde tomt skal det leggast ved situasjonsplan i målestokk 1:500. Vedlagt søknad om oppføring av nye bygg skal teikningar vise eit typisk tverrsnitt av tomta i to retningar, plassering av bygningar med kotehøgde for ferdig golv, møneretning,

parkeringsplassar og ev. framtidig garasje (garasjeplassering skal vere vist), ev. støttemurar, avkjørsle samt verdifulle tre.

3.2 Byggjegrenser

Bygg skal plasserast innanfor byggjegrenser som vist i planen. Dersom ikkje anna er vist skal plan- og bygningsloven gjelde.

3.3 Terrenginngrep

Nødvendige inngrep i eksisterande vegetasjon og terreng skal utførast skånsamt og beskyttast under anleggs- og byggjearbeidet. Alle skjeringar og fyllingar skal søkjast å gi ei utforming og overflate som dempar den visuelle effekten av inngrepa. Verdifulle tre som ikkje kjem i konflikt med bygg skal ikkje fjernast frå tomta.

3.4 Kulturminne

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

3.5 Estetikk

Kommunen skal ved behandling av byggesaker sikre at bygga får ein god form i høve seg sjølv og omgjevnadane, og at bygga får ein heilskapleg og harmonisk utføring med omsyn til takvinkel, takform, storleik, farge og materiale.

3.6 Private avtalar

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

§ 4 BYGNINGAR OG ANLEGG

4.1 Bustader – frittliggjande - småhus, B9-10 og B12

4.1.1 Områda er sett av til einebustader eller tomannsbustader med to bueiningar på kvar tomt.

4.1.2 Maks bygd areal (BYA) for den einskilde tomt er sett til BYA= 250 m². Terrasse med høgde over 0,5 meter frå terreng skal reknast med i BYA.

4.1.3 Maks mønehøgde er sett til 9 meter og maks gesimshøgde er sett til 7 meter frå gjennomsnittleg opphavleg terreng.

4.1.4 Det skal være minst to biloppstillingsplassar pr. bueining, der minst ein kan vera garasje. For sekundærleilegheit under 40 m^2 er ein plass tilstrekkelig. Parkeringsarealet skal reknast med i BYA og alle plassar skal vere tilgjengelege til ei kvar tid.

4.1.5 Maks bygd areal (BYA) for frittståande garasje eller garasjedelen av bustad er sett til BYA=45 m². Frittståande garasje kan ha ei maks mønehøgde på 5.5 m frå golv i portåpning. Takvinkel skal harmonera med eksisterande hus. Maks bredde på garasjebygg er sett til 6,5 meter.

4.1.6 Bebuarar på felt B9 skal nytte leikeplass L1 ilag med bebuarane på felt B10 og B1-B4 i gjeldande plan for Dalelia 2. L1 skal eigast med ein ideell del kvar, opparbeidast og haldast ved like av desse.

Bebuarar på felt B12 skal nytte leikeplass L2 ilag med bebuarane på B6-B8 i gjeldande plan for Dalelia 2. L2 skal eigast med ein ideell del kvar, opparbeidast og haldast ved like av desse.

4.3 Bustader – konsentrert - småhus, BK12

4.3.1 Området er sett av for konsentrerte bustader. Det er tillate med fleirmannsbustader og rekkehus.

4.3.2 Maks bebygd areal (%-BYA) for den einskilde tomt er sett til %-BYA= 35%. Terrasse med høgde over 0,5 meter frå terreng skal reknast med i %-BYA.

4.3.3 Maks mønehøgde er sett til 9 meter og maks gesimshøgde er sett til 7 meter frå gjennomsnittleg opphavleg terreng.

4.3.4 Det skal vere minst to biloppstillingsplassar pr. bueining, der minst ein kan vera garasje. Garasjen kan vere frittståande eller fastbygd til bustaden. Parkeringsarealet skal reknast med i %-BYA og alle plassar skal vere tilgjengelege til ei kvar tid.

4.3.5 Området skal følgje plan og bygningslova sine krav om universell utforming.

4.3.6 Det skal opparbeidast eitt felles leikeområde inne på området. Leikeområdet skal eigast, opparbeidast og haldast ved like av bebuarane. Storleiken på leikeområdet skal være min 50 m^2 per bueining. Bratt areal som vanskeleg kan nyttast til leikeplass, eller som er smalare enn 10 meter, skal ikkje reknast med.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Køyreveg

Området er sett av til offentleg køyreveg.

5.2 Annan veggrunn - grøntareal

Området er sett av til annan veggrunn, grøntareal. Ytterlegare behov for skjæring og fylling skal dekkast av tilstøytande tomtegrunn.

§ 6 GRØNTSTRUKTUR

6.1 I friområdet F1 kan kommunen tillate oppføring av bygningar og terrenginngrep som fremjar området sin verdi som fri- og rekreasjonsområde. Det er ikkje tillat å sette opp bygg og andre innretningar, eller gjere unødige terrenginngrep, som øydelegg området sin verdi som fri- og rekreasjonsområde. Det er tillate å bygge stiar, gangvegar, grøfter og leidningar.

§ 7 REKKJEFØLGJEKRAV

7.1 Det må søkast om byggjeløyve på veg, vatn og avlaup.

7.2 Anna veggrunn som grøft, skjering og fylling skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med veganlegget.

7.3 Grunnarbeidet av leikeområde L1 i gjeldande plan for Dalelia 2 skal vere ferdig før byggeløyve vert gitt for felt B9 og B10. Tilsvarande skal grunnarbeidet av leikeområde L2 vere ferdig før byggeløyve vert gitt for felt B12. Området skal være planert ut og lagt til rette for leikeapparat.

7.4 Ved frådeling av tomt skal ideell del av leikeområdet følgje. Leikeområde må frådelast før tomtene.

Adresse **Dalefaret 19, 6440 ELNESVÅGEN**	
Dato for energimerking **02.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-343545**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300502708**
Gårdsnummer **48**	Bruksnummer **150**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**

Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2017**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **189,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **119,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **115,26**

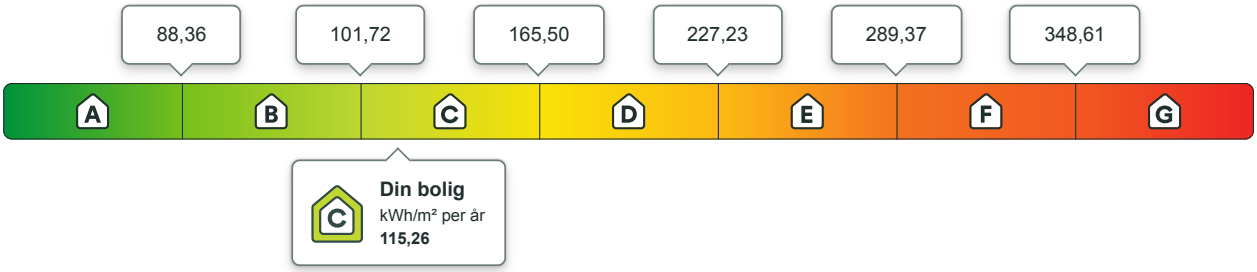
Dalefaret 19, 6440 ELNESVÅGEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
14 468,16	**117,27**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Dalefaret 19, 6440 ELNESVÅGEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Dalefaret 19, 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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 12: 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 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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.

Nabolagsprofil

Dalefaret 19 - Nabolaget Hauglia/Dalelia - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Offentlig transport

Dale Linje 512, 531, 532	11 min 1.1 km
Molde Lufthavn, Årø	19 min

Skoler

Haukås skole (1-7 kl.) 247 elever, 16 klasser	19 min 1.7 km
Fræna ungdomsskule (8-10 kl.) 312 elever, 20 klasser	5 min 2.6 km
Fræna vidaregåande skole 450 elever, 35 klasser	5 min 2.6 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	24 min 22.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

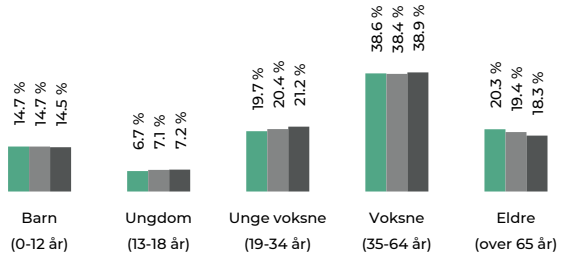
Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hauglia/Dalelia	2 080	1 040
Elnesvågen	2 874	1 424
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mobarn Dalelia barnehage (0-5 år) 71 barn	4 min 0.4 km
Mobarn Hauglia barnehage (0-5 år) 36 barn	14 min 1.2 km
Haugtussa barnehage (0-5 år) 60 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Bunnpris Elnesvågen PostNord, søndagsåpent	16 min 1.5 km
Coop Extra Elnesvågen Post i butikk	16 min 1.5 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

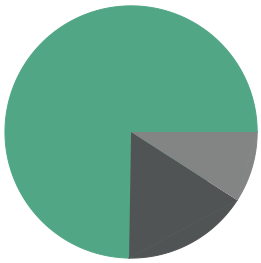
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 90/100

Sport

Elnesvågen stadion Fotball, friidrett	15 min 1.4 km
Høgdebassenget ballplass - gru Fotball	18 min 1.5 km
Pro Gym Elsnesvågen	21 min
Elnesvågen Treningssenter	4 min

Boligmasse

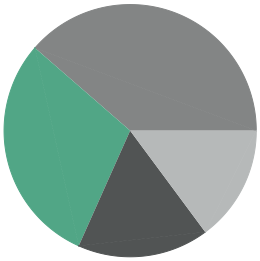


- 74% enebolig
- 9% rekkehus
- 16% annet

Varer/Tjenester

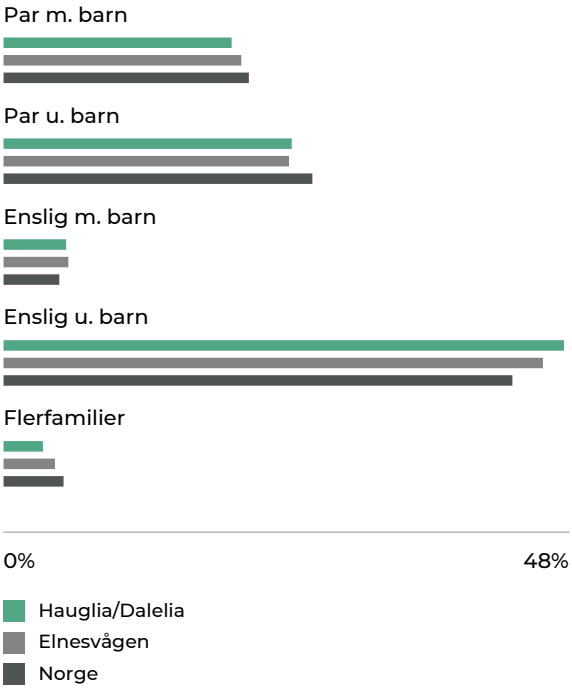
Bølgen Kjøpesenter	22 min
Boots apotek Fræna	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 15% 16-18 år

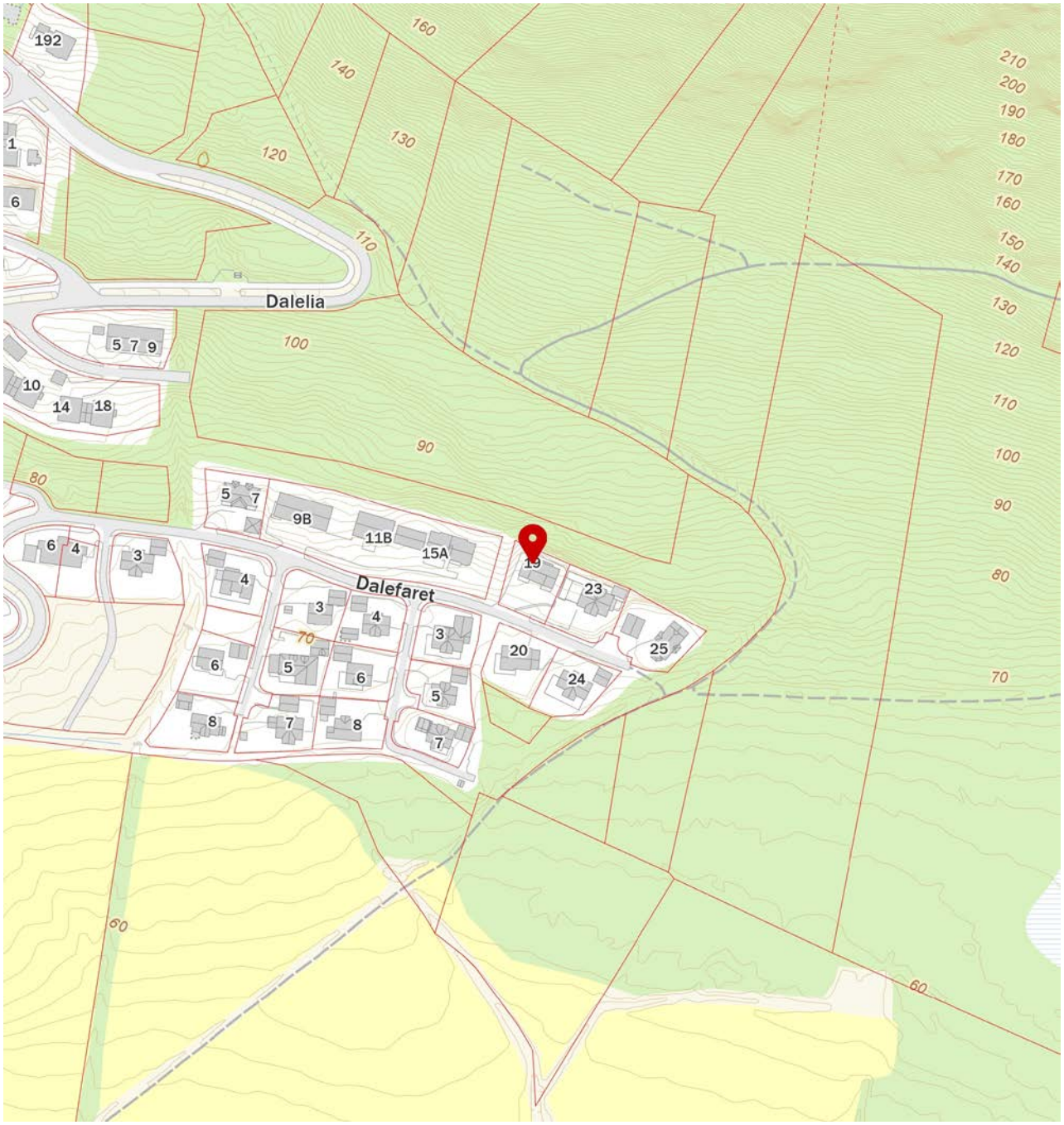
Familiesammensetning



Sivilstand

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

FINN 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



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

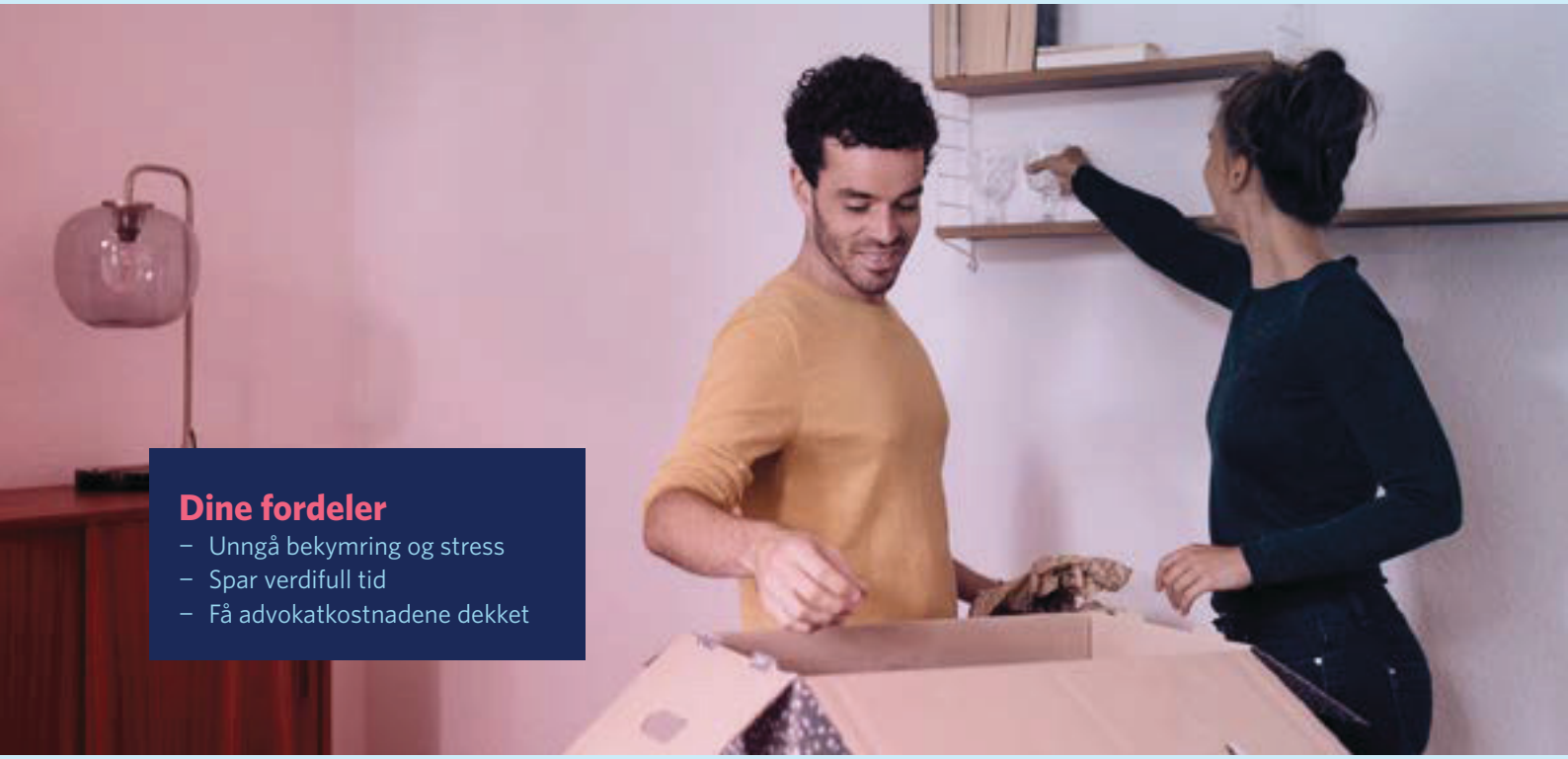
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

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 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

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: 15-0208/26
Adresse: Dalefaret 19, 6440 ELNESVÅGEN, gnr. 48, bnr. 150, snr. 1 i Hustadvika kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling
Tlf: 911 49 707
Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 20.10.2026

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/