

Remmafaret 56

ELNESVÅGEN

notar



Prisantydning Kr. 3 290 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 92/116 kvm
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Remmafaret 56

Stor, velholdt 3-roms selveierleilighet i Dalelia.

Garasje | Flott terrasse | Utsikt | Nytt bad 2021

Adresse	Remmafaret 56 6440 ELNESVÅGEN
Prisantydning	Kr 3 290 000,-
Omkostninger	Kr 83 340,-
Totalpris	Kr 3 373 340,-
Fellesutgifter	Kr 1 000,-
BRA-i/BRA Total	92/116 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2007
Soverom	2
Etasje	1

Notar v/Frank Fylling har nå denne flotte leiligheten for salg! Her får du god plass, stor terrasse med nydelig utsikt, to romslige uteboder, garasje og trappefri adkomst til inngangen!. Leiligheten fremstår som fint holdt, har tidsriktige farger og en god planløsning. Pent opparbeidet uteområde med utepeis på østsiden av leiligheten, samt fin terrasse mot sør med utgang fra stue.

Leiligheten har 2 soverom, romslig nytt flislagt bad, vaskerom/teknisk rom, stue og kjøkken. Utebod ved inngang og på terrassen. Garasje med plass til en bil.

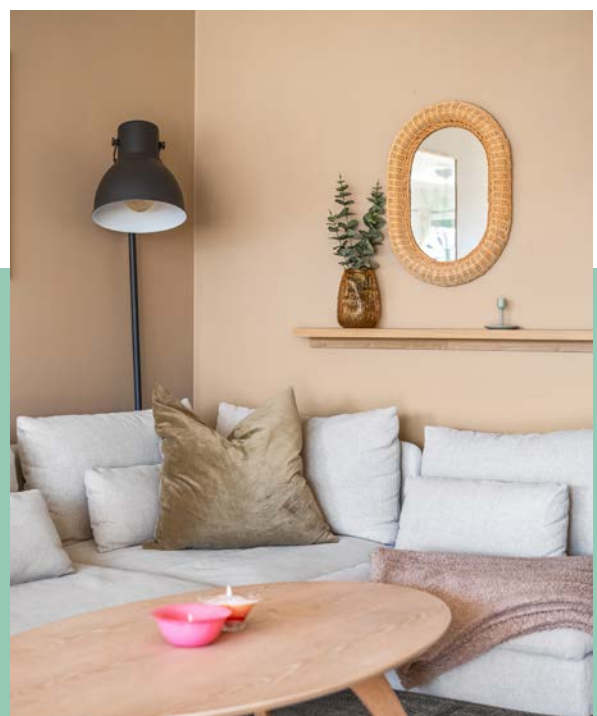
Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Frank Fylling

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	14
Nøkkelinformasjon	15
Vedlegg	27
Plantegning	28
Budgivning	105

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





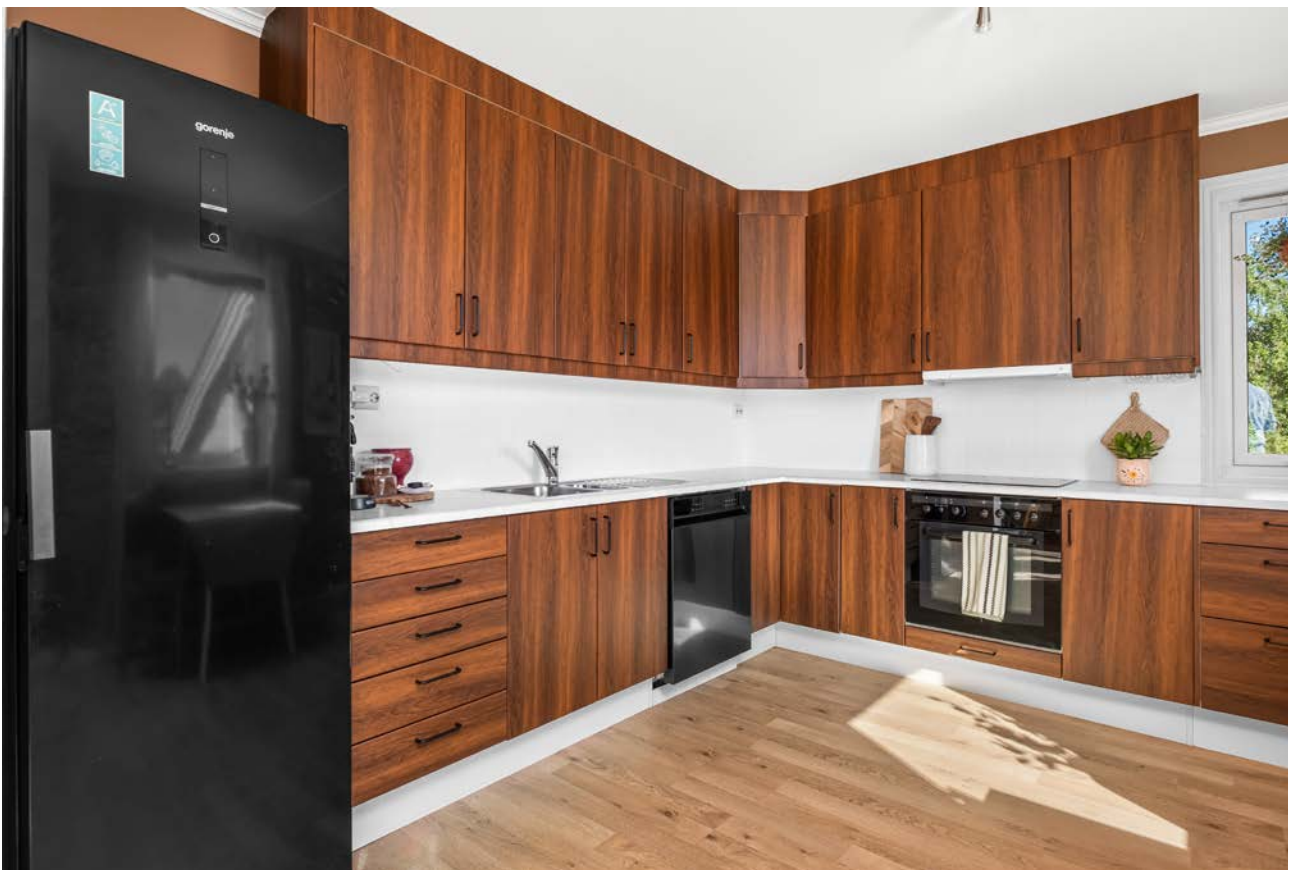
Spisestue



Spisestue



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



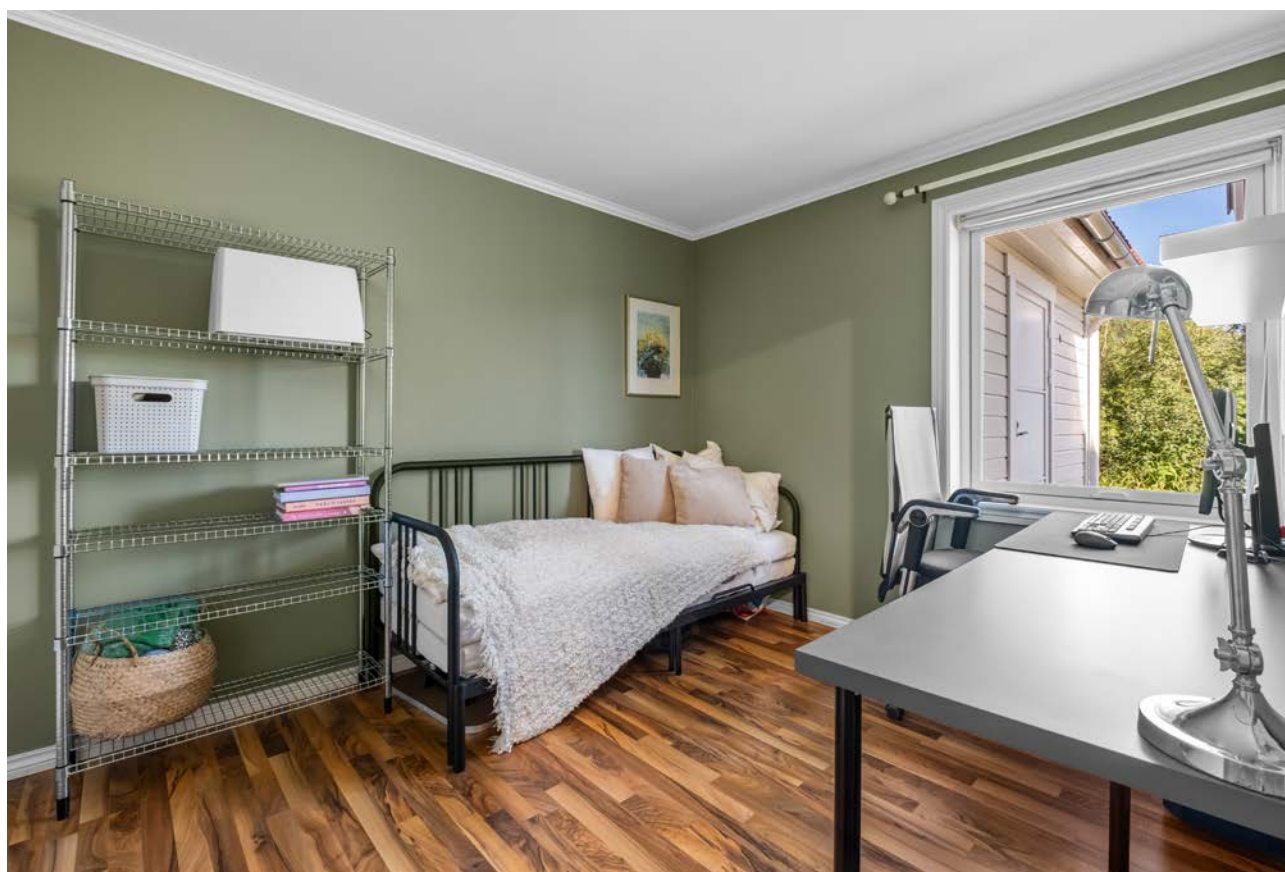
Kjøkken



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Bad



Bad



Hall



Vaskerom



Veranda



Veranda

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten ligger øverst i Remmafaret i Dalelia med nydelig utsikt mot sør. Flott boligfelt i rolige omgivelser, kort vei til barnehage, barneskole og variert turområder. Til Elnesvågen sentrum ca 2km

ADKOMST

Fra Elnesvågen sentrum, ta av opp Dalelia, følg veien helt til du runder svingen og får Remmafaret på din venstre hånd. Ta av, ta så neste til høyre og følg veien helt til endes. Nr 56 ligger i første etasje (bakkeplan) i bygg lengst mot øst, østlige del.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Remmafare 56, 6440 ELNESVÅGEN

OPPDRAGSNUMMER

15-0120/25

SELGER

Jonas Janbu Høgseth

MATRIKKE

Gårdsnummer 48, bruksnummer 115, seksjonsnummer 7,
i Sameiet Dalelia B3; med orgnr.: 923399917 i Hustadvika kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav D.

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

Felles eet tomt på 2.672 kvm.

SAMEIEBRØK

97/780

TAKST

Tilstandsrapport datert 26.08.2025. utført av .

BYGGEÅR

2007

BYGGEMÅTE

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Taktekking: Taket har betongtakstein som taktekking fra byggeår, besiktet fra bakkenivå.

Kommentar:

Det har vært utettheter i fasade over stue/naboens veranda. Limen på tekking i overgang takfot/bordtakbeslag hadde løsnet og det kom inn vann over stuevindu. Skaden er utbedret av Langvas med ny tekking og beslag. Taktekking er fellesanliggende for sameiet og derfor ikke nærmere vurdert.

Veggkonstruksjon: Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeår. Kledning fremstilles jevnlig og godt vedlikeholdt.

Kommentar:

Fasade er fellesanliggende for sameiet og derfor ikke nærmere vurdert.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra byggeår.

Dører: Boligen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Kommentar:

Dør til utvendig bod på terrasse er værslitt og står foran utskiftning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sydvendt markterrasse oppført i tre på ca. 20 kvm med utgang fra stue, mot øst er det markterrasse ved inngangsplan på ca 40 kvm. Markterrasser oppført med spaltegulv av terrassebord av impregneret materiale lagt på bjelkelag.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller. Trebjelkelaget mellom boenhetene er isolert, brann og lydklassifisert om det er bygd i ihht til forskrift.

1.Etasje:

Det er målt ca. 1 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 1 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkken er det målt ca. 2 mm. avvik. 2 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er innenfor toleranse kravene til NS 3600.

Pipe og ildsted: Boligen har element pipe. Ildsted ikke montert.

Rom Under Terreng: Deler av underetasjen befinner seg under terrenget og det er påforingsvegger mot yttervegg som er isolert innvendig med 150 mm mineralull. Det er målt etter fukt i nedre del av vegg i soverom mot nord. Trefuktighet i topp bunnsvill ble målt til 13,5 vektprosent som er tørt trevirke. Under 17 % er tørt/normale forhold, over 17 % er det økt risiko, over 20% er det fare for mugg og sopp dannelser.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunn er ikke kjent. Trolig løsmasser. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG2

Vindu - Soverom nordøst

Vindu i soverom mot nordøst er vanskelig å åpne/lukke. Vinduet er skjevt i forhold til karm. Antagelig er det mulig å fikse problemet lokalt og ikke nødvendigvis skifte hele vinduet.

Konsekvens/tiltak: Forsøke og justere vinduet.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet og det er heller ikke krav til å utføre radonmåling, ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling. NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Underetasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å foreta tiltak som sikrer at lekkasje og bruksvann ledes til sluk, og ikke ut i tilstøtende rom, det enkleste tiltaket vil være å øke høydeforskjell/tettesjikt ved dørterskel.

Underetasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Membran er en skjult konstruksjon og kan ikke inspiseres. Forventet levetid for smøremembran er satt til ca 20 - 30 år men kan vare noe lengre og enkelte tilfeller forkortet levetid. Når membran har nådd forventet levetid er faren for at membran sprekker opp og blir porøs og dermed øker faren for fukt i konstruksjoner.

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

Underetasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Kjøkkengulv, samt i stue knirker en god del, trolig ligger gulvet i spenn.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser av knirken anbefales. Tiltak og kostnader for utbedring må påregnes.

Elektrisk anlegg

Når det ikke foreligger samsvarserklæringer fra da el-anlegget ble installert eller kontrollrapport uten avvik siste fem årene fra el-tilsyn, krever standard ikke bedre enn TG2 på det elektriske anlegget. Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse. Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Generell kommentar: Når det ikke foreligger samsvarserklæringer fra da el-anlegget ble installert eller kontrollrapport uten avvik siste fem årene fra el-tilsyn, krever standard ikke bedre enn TG2 på det elektriske anlegget. Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse. Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: RECO / Rørpartner

Beskrivelse: Grunnet lekkasje fra leiligheten over, ble badet totalrenovert på forsikring av forrige eier i 2021.

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

Ja

Beskrivelse: Ja, ut i fra info fra forrige eier ble alt byttet.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Takstmann Riksfjord har nærmere info. Se takstrapporten.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Comfort Rørpartner AS

Beskrivelse: Forrige eier har brukt de til rengjøring/ staking av sluk. Har opplevd i mitt eie at vasken på badet kan begynne å bli tett. Har løst dette med avløpsåpner (Mudin).

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: Holm Elektro / iElektro

Beskrivelse: Montering av nye stikkontakter på vaskerom og kjøkken (Holm Elektro). iElektro har flyttet varmepumpe utedel på veranda sør.

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

Ja

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Opplegg for elbillader i garasje.

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boliger.

Deler av eiendommen er også regulert til felles gangareal, annen veigrunn, felles parkeringsplass og kommunalteknisk virksomhet.

Videre ligger eiendommen i KPHensynssone rp03193 (Reguleringsplan skap fortsatt gjelde).

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

OPPVARMING

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

PARKERINGSFORHOLD

Garasje i felles rekke.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger en ferdigattest for firemannsbolig, datert 30.10.2008.

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at godkjente tegninger fra Hustadvika kommune avviker noe fra dagens innredning/bruk, da tidligere bod er omgjort til vaskerom. Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.10.2008.

RADONMÅLING

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling. NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

INNHold

Entré, vindfang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom og 2 boder med utvendig adkomst.

AREALER

BRA - i: 92 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 116 m²

TBA: 60 m²

AREAL-HOVEDBYGG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 92 m² Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom, Vindfang, Gang

BRA-e: 7 m² Bod med utvendig adkomst, Bod med utvendig adkomst

TBA fordelt på etasje

Kjeller

60 m² Terrasse- og balkongareal

AREAL-GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m² Garasje

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 290 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 13 966,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Inkluderer avløp, feiing, renovasjon og vann.

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt.

Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

EIENDOMSSKATT

Kr 8 316,- pr 2024

FELLESKOSTNADER

Kr. 1 000,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Brøyting, forsikring(ikke innbo og løsøre) og utvendig vedlikehold.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 838 878,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 355 512,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

3 290 000 Prisantydning

Omkostninger

10 900 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss – ett års varighet (valgfritt)

82 250 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

83 340 Omkostninger totalt

94 240 (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

97 040 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 373 340 Totalpris. inkl. omkostninger

3 384 240 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

3 387 040 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1579/48/115/7:

16.01.2007 – Dokumentnr: 521 – Erklæring/avtale

Panterett til sameiet for kr 5.000,- som sikkerhet for

fellesutgifter, med prioritet etter 80 % av siste

overdragelsessum og er uten opptrinnsrett

Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2007 – Dokumentnr: 2503 – Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter

Rettighetshaver: Telenor

Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral

Med flere bestemmelser

16.01.2007 – Dokumentnr: 521 – Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 97/780

GRUNNBOKSDATO

27.08.2025

FORSIKRINGSSKAP

Eika forsikring

POLISENUMMER

519271

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Endringer i driftskostnader kan medføre endringer i felleskostnadene.

Meglerforetaket er bitt framlagt sameiets årsrapport for 2024 som viser at sameiet hadde et overskudd på kr. 42 930,-.

FORRETNINGSFØRER

Monica Malmedal

DYREHOLD

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Takvask skal utføres av eier av leiligheten i 2025.

DIVERSE OPPLYSNINGER**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

29.08.2025

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 1.5% av kjøpesum		(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	15 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 250,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)
Stor markedspakke	kr.	19 900,- (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

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

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.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

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 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

REMMAFARET 56

Plantegning dagens innredning/bruk

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Hus- og plantegning

Ferdigattest

Seksjonering

Vedtekter

Årsmøte

Regnskap

Kartutsnitt m/situasjon

Utsnitt av reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelser

Energiattest

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0120/25	

Selger 1 navn
Jonas Janbu Høgseth

Gateadresse	
Remmafare 56	
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

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 15-0120/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JJH

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Grunnet lekkasje fra leiligheten over, ble badet totalrenovert på forsikring av forrige eier i 2021.

Arbeid utført av

RECO / Rørpartner

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, ut i fra info fra forrige eier ble alt byttet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takstmann Riksfjord har nærmere info. Se takstrapporten.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Forrige eier har brukt de til rengjøring/ staking av sluk. Har opplevd i mitt eie at vasken på badet kan begynne å bli tett. Har løst dette med avløpsåpner (Mudin).

Arbeid utført av

Comfort Rørpartner AS

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

Montering av nye stikkontakter på vaskerom og kjøkken (Holm Elektro). iElektro har flyttet varmepumpe utedel på veranda sør.

Arbeid utført av

Holm Elektro / iElektro

Filer

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

[ELK04 - Samsvarserklæring v.230507.pdf](#)

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Opplegg for elbillader i garasje.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Janbu Høgseth	3d22e99be092fd76f6d5f d2f5fdb35b7340550ea	25.08.2025 12:40:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0120/25

- 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



Leilighet



Remmafare 56 , 6440 ELNESVÅGEN



HUSTADVIKA kommune



gnr. 48, bnr. 115, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 25.08.2025

Rapportdato: 26.08.2025

Oppdragsnr.: 21039-2172

Referansenummer: SC2814

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord

Vår ref:



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 er autorisert i henhold til forbundets regler, krav til skoling og etterutdanning. Vi betjener Molde og omegn med alt av behov for taksering innen bolig og eiendom. Selskapet er er godkjent som våtromsbedrift med Modul C - Takst.

Selskapet drives av takstingeniør Hans F. Riksfjord som har over 15 års erfaring innen byggebransjen. Hans Fredrik har fagbrev innen tømrerfaget, har mesterbrev og er videre utdannet bygningstekniker ved teknisk fagskole i Førde, samt sertifisert takstingeniør og medlem av Norsk Takst. Riksfjord Taksering AS utfører oppdrag med høy yrkesstolthet og høy integritet – som gir gode forutsetninger for at kundens trygghet blir ivarettatt i alle sammenhenger.

Tjenester:

Tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonstakster, trykktesting av boliger, uavhengig kontroll av lufttetthet og våtrom, byggelånsoppfølging, bistand på overtakelsesforretning, ettårsbefaringer med mer.



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i småhus fordelt over to bygninger med fire boenheter i vært bygg. Leiligheten går over ett plan og er oppført i 2007.

BYGGEMÅTE:

Støp plate på mark, grunnmur av betong. Boligene er oppført med isolert bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning. Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår, ytterdører og balkongdør av tre. Boligen har saltakskonstruksjon, teknet med betongtakstein fra byggeår. Trebjelkelag mellom boenheterne, etasjeskiller skal være lyd og brannklassifisert om det er bygd i henhold til krav i forskrift. Nytt bad i 2021 etter vannlekkasje fra boenheten over, forsikringssak.

Kjøkkeninnredningen har folierte glatte fronter med laminert benkeplate som er foliert. Selger har nylig foliert skapdører og benkeplate. Integrert komfyr og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Det medfølger en biloppstillingsplass til en bil i felles garasjerekke.

INFO:

Leiligheten virker å være i normalt god stand, og gir generelt et godt helhetsinntrykk. Tilstandsgrader er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og krav i NS 3600- ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader, det oppfordres til å lese selgers egenerklæring.

Leilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak:

Taket har betongtakstein som takteking fra byggeår.

Konstruksjon og fasade:

Boligen har bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeår. Kledning fremstilles jevnlig og godt vedlikeholdt.

Vinduer:

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:

Boligen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse:

Sydvendt markterrasse oppført i tre på ca. 20 kvm med utgang fra stue, mot øst er det markterrasse ved inngangsplan på ca 40 kvm. Markterrasser oppført med spaltegulv av terrassebord av impregneret materiale lagt på bjelkelag.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

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

etasjeskiller. Trebjelkelaget mellom boenheterne er isolert, brann og lydklassifisert om det er bygd i henhold til forskrift.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe:

Boligen har element pipe. Ildsted ikke montert.

Dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Nytt renoveret bad i 2021 etter vannlekkasje fra boenheten over. Arbeid utført av fagfolk i regi av Reco - Bygg og Skadeteknikk, forsikringssak. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak. Badroomsinnredning med nedfelt servant, vegghegt toalett og dusjvegger. Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk reguleres via kjøkkenventilator.

Vaskerom:

Vaskerommet er fra byggeår. Rommet har flislagt gulv, malt tapet på vegger og malt glatt innvendig tak. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereider er plassert i rommet. Rommet har sluk. Rommet har avtrekk via mekanisk avtrekk og tilluft spalte under dør. Avtrekk reguleres fra kjøkkenventilator.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminat på gulv, malt tapet på vegger og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert komfyr og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin, ny i mars 2025 ifølge seger, kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann og avløpsrør:

Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap i vaskerom. Kurser er merket og avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Stoppekran opp fra gulv i samme rom. Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ikke lokalisert, lufting kan være fra andre boenheter å være ført over tak.

Ventilasjon:

Boligen har mekanisk ventilasjon fra bad og vask. Ellers har boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler. Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

Varmepumpe:

Boligen har luft til luft varmpumpe plassert i stue. Pumpen er installert februar 2023 av HTL Elektro. Faktura fremvist.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Ny tank januar 2020, montert av Comfort Rørpartner. Faktura fremvist.

Sentralstøvsuger:

Det er montert sentralstøvsuger i boligen med aggregat plassert i utvendig bod.

Beskrivelse av eiendommen

TV/Internett:

Det er innlagt fiber i leiligheten.

El-anlegg:

400 V skjult anlegg med jordfeilautomater. Sikringsskap plassert i vask. Samsvarserklæring for hovedinstallasjon foreligger ikke.

Branntekniske forhold:

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere. Ny eiers ansvar og sjekke om dette er funksjonelt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent. Trolig løsmasser. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

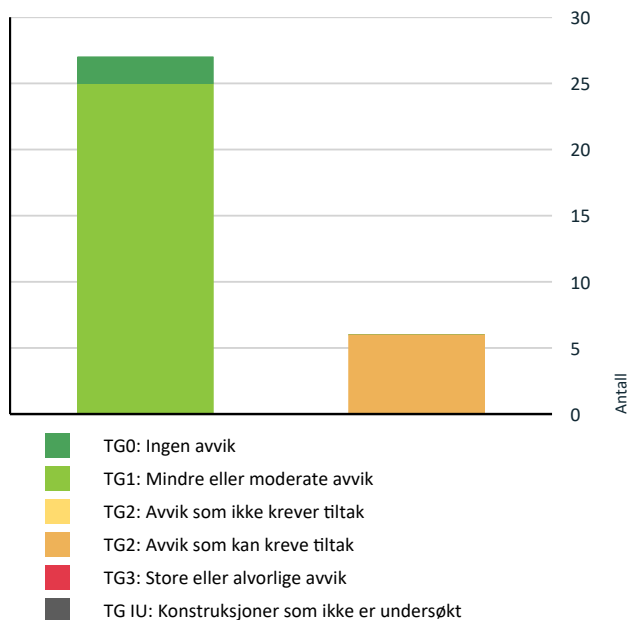
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Ingen ting som tyder på bruksendringer i boligen. Meglerfirma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



-  **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norsk Takst opplyser i standard tekst innledningsvis i rapporten at våtrom og sikkerhet skal vurderes etter gjeldene forskrift på befaringstidspunktet. Dette avviker fra Tryggere Bolighandel sin veiledning og blir derfor vurdert etter referansenivå (regler på oppføringstidspunktet). Dårligere tilstandsgrader blir ikke satt.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt. Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2, hvor det er påregnelig med tiltak, kan det settes et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  **Utvendig > Vindu - Soverom nordøst** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på boligen utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstilles normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket har betongtakstein som taktekking fra byggeår, besiktet fra bakkenivå.

Kommentar:
Det har vært utettheter i fasade over stue/naboens veranda. Limen på tekking i overgang takfot/bordtakbeslag hadde løsnet og det kom inn vann over stuevindu. Skaden er utbedret av Langvas med ny tekking og beslag. Taktekking er fellesanliggende for sameiet og derfor ikke nærmere vurdert.

Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeår. Kledning fremstilles jevnlig og godt vedlikeholdt.

Kommentar:
Fasade er fellesanliggende for sameiet og derfor ikke nærmere vurdert.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra byggeår.

Vindu - Soverom nordøst

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu i soverom mot nordøst er vanskelig å åpne/lukke. Vinduet er skjevt i forhold til karm. Antagelig er det mulig å fikse problemet lokalt og ikke nødvendigvis skifte hele vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forsøke og justere vinduet.

Dører

Boligen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Kommentar:

Dør til utvendig bod på terrasse er værslitt og står foran utskiftning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt markterrasse oppført i tre på ca. 20 kvm med utgang fra stue, mot øst er det markterrasse ved inngangsplan på ca 40 kvm. Markterrasser oppført med spaltegulv av terrassebord av impregneret materiale lagt på bjelkelag.

Andre utvendige forhold

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Det anbefales at det utarbeides en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i sameiet om det ikke foreligger.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater. Normal brukslitasje på overflater alder tatt i betraktning.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller. Trebjelkelaget mellom boenhetene er isolert, brann og lydklassifisert om det er bygd i ihht til forskrift.

1.Etasje:

Det er målt ca. 1 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 1 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkken er det målt ca. 2 mm. avvik. 2 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er innenfor toleranse kravene til NS 3600.

Radon

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet og det er heller ikke krav til å utføre radonmåling, ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling. NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

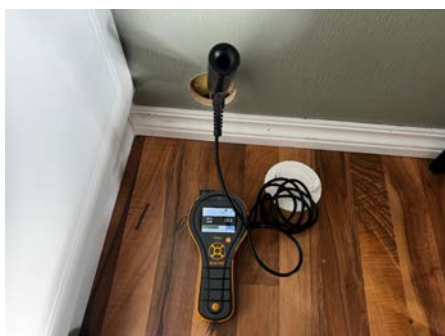
TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har element pipe. Ildsted ikke montert.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av underetasjen befinner seg under terrenget og det er påføringsvegger mot yttervegg som er isolert innvendig med 150 mm mineralull. Det er målt etter fukt i nedre del av vegg i soverom mot nord. Trefuktighet i topp bunnsvill ble målt til 13,5 vektprosent som er tørt trevirke. Under 17 % er tørt/normale forhold, over 17 % er det økt risiko, over 20 % er det fare for mugg og sopp dannelser.



Fuktmåling.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Nytt renovert bad i 2021 etter vannlekkasje fra boenheten over. Arbeid utført av fagfolk i regi av Reco - Bygg og Skadeteknikk, forsikrings sak.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet har flislagte vegger og malt glatt innvendig tak.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er ca 16 mm lokalt fall ved sluk 80 cm ut i fra senter sluk, videre er det målt over 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. Fallforhold utenfor dusjsone er ca 1:100 fallforhold. Fall i henhold til forskrift. Ikke tett dørterkel, heller ikke krav da fallforhold på gulvet er 1:100.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Kommentar:

Ifølge Malemestrene BMV AS som svarte følgende på e-post: Det ligger en slukmansjett som er montert under og skrudd fast med klemringen. Hvorfor det er griset sånn med membran skjønner jeg ikke, men det skal være helt i orden sånn som det er bortsett fra at det ikke ser så bra ut.

TG1 er er gitt etter bekreftelse fra BMV på at utførelse er utført fagmessig.



Sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

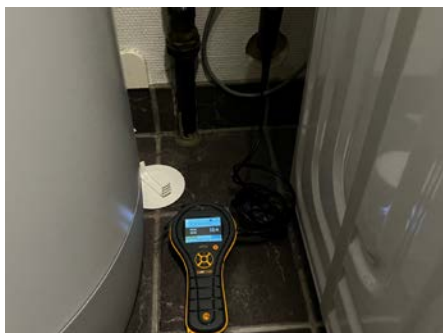
Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk reguleres via kjøkkenventilator. Tilluft spalte under dør på 5-7 mm. Tilluft spalte skal være minimum 10 mm.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Eneste mulighet for hulltaking er langt fra dusjonen, hele gulvet er betegnet som våtsone og hulltaking skal gjennomføres, ref forskrift til avhendingsloven. Stedet hullet ble tatt er ikke fuktpåkjent og vil i utgangspunktet ikke være en fullverdig fuktmåling i ett våtrom. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



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

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeår. Rommet har flislagt gulv, malt tapet på vegger og malt glatt innvendig tak. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereider er plassert i rommet. Rommet har sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt strietapet på vegger og malt glatt innvendig tak.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Ca 5 mm fall er målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Fall ikke i henhold til forskrift. Trolig er rommet byggemeldt som bod og bruksendret til vaskerom. Fuget terskel ned mot gulv som i prinsippet vil øke høydeforskjellen fra topp sluk til topp «membran» til 25 mm. Ikke godkjent løsning.

Kun krav til lekkasjevann ledes til sluk på vaskerom, ikke bruksvann

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å foreta tiltak som sikrer at lekkasje og bruksvann ledes til sluk, og ikke ut i tilstøtende rom, det enkleste tiltaket vil være å øke høydeforskjell/tettesjikt ved dørterskel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig membran som ser ut til å være ført ned i sluk og klemt bak klemring i sluk. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.

Vurdering av avvik:

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

Membran er en skjult konstruksjon og kan ikke inspiseres. Forventet levetid for smøremembran er satt til ca 20 - 30 år men kan vare noe lengre og enkelte tilfeller forkortet levetid. Når membran har nådd forventet levetid er faren for at membran sprekker opp og blir porøs og dermed øker faren for fukt i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

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



Sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via mekanisk avtrekk og tilluft spalte under dør. Avtrekk reguleres fra kjøkkenventilator.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold i våtsone i gulv.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Laminat på gulv, malt tapet på vegger og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har folierte glatte fronter med laminert benkeplate som er foliert. Selger har nylig foliert skapdører og benkeplate. Integrert komfyr og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin, ny i mars 2025 ifølge seger, kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/aqua-stop er ikke montert, ikke krav på oppføringstidspunktet men er allikavel anbefalt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkengulv, samt i stue knirker en god del, trolig ligger gulvet i spenn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser av knirken anbefales. Tiltak og kostnader for utbedring må påregnes.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap i vaskerom. Kurser er merket og avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Stoppekran opp fra gulv i samme rom.

Kommentar:

Det er en del irr på fordelerskott. Ikke uvanlig, kan være forårsaket av vannkvalitet/kalk, eller kondens. Nøkkelløs i skapet er defekt/løs.

TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast fra byggeår. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc. Lufing av kloakk er ikke lokalisert, lufing kan være fra andre boenheter å være ført over tak.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon fra bad og vask. Ellers har boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler. Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

TG 1 Varmesentral

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue. Pumpen er installert februar 2023 av HTL Elektro. Faktura fremvist.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Ny tank januar 2020, montert av Comfort Rørpartner. Faktura fremvist. Varmtvannsbereider har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang, ikke krav på oppføringstidspunktet eller ved utskifting en til en, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav). Anbefaler allikavel å legge opp til fast strømpunkt.

Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger i boligen med aggregat plassert i utvendig bod. Ikke funksjonstestet.

TV/Internett

Det er innlagt fiber i leiligheten.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

400 V skjult anlegg med jordfeilautomater. Sikringsskap plassert i vaskerom. Samsvarserklæring for hoved installasjon foreligger ikke.

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

Spørsmål til eier

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

Fra byggeår

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

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

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Samsvarserklæringer for hovedinstallasjon er etterspurt og ikke fremvist. Selger har samsvarserklæring for montering av flere stikkontakter og flytting av utedel for varmepumpe foreligger.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Når det ikke foreligger samsvarserklæringer fra da el-anlegget ble installert eller kontrollrapport uten avvik siste fem årene fra el-tilsyn, krever standard ikke bedre enn TG2 på det elektriske anlegget. Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse. Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Generell kommentar

Når det ikke foreligger samsvarserklæringer fra da el-anlegget ble installert eller kontrollrapport uten avvik siste fem årene fra el-tilsyn, krever standard ikke bedre enn TG2 på det elektriske anlegget. Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse. Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent. Trolig løsmasser. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Bygninger på eiendommen

Garasje i felles rekke



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Garasje er oppført med betonggulv på grunn og støpt betong som grunnmur. Bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning. Saltak av tre med fagverktaksstol. Takteking av betongpanner. Takrenner og nedløp av lakkert metall, leddport av tre med el. portåpner. Opplegg for elbilader.

Vedlikehold

Garasjerekke fremstilles normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

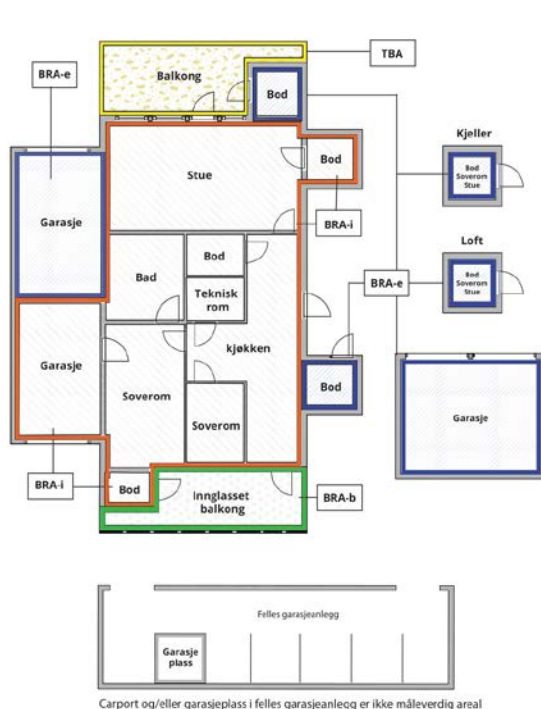
Hva er målverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert 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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	92	7		99	60
SUM	92	7			60
SUM BRA	99				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom, Vindfang, Gang	Bod med utvendig adkomst, Bod med utvendig adkomst	

Kommentar

Utvendige boder tilhørende vegglivet til boligen er medtatt det totale bruksarealet i henhold til takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling. Totalt bruksareal på bodene er til sammen 7 kvm og oppstilt som BRA-e og s-rom.

Sydvendt markterrasse på ca. 20 kvm (TBA) med utgang fra stue, mot øst er det markterrasse ved inngangsplan på ca 40 kvm (TBA).

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. Ingen ting som tyder på bruksendringer i boligen. Meglerfirma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Lagt opp strøm og ny jordfeilautomat og varmepumpe installert februar 2023 av HTL Elektro. Faktura og samsvarserklæring fremvist.

Renovert bad i 2021 etter vannlekkasje fra boenheten over. Arbeid utført av fagfolk i regi av Reco - Bygg og Skadeteknikk, forsikringssak. Skaderapport forlegger.

Ny varmtvannstank januar 2020, montert av Comfort Rørpartner. Faktura fremvist.

Lagt opp noen flere stikkontakter og flyttet utedelen til varmepumpe i 2023 og 2024. Arbeid utført av Holm Elektro og Ielektro. Selger har dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje i felles rekke

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	92	7
Garasje i felles rekke	0	17

Kommentar

Leilighet

P-rom og S-rom eksisterer i utgangspunktet ikke lengre. Arealene S-rom og P-rom er dermed kun nevnt på grunn av at avhendingsloven ikke er revidert, det står i loven at den bygningssakkyndige skal oppgi det totale bruksarealet, og fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM (eldre måleregler før 01.01.24). Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

Garasje i felles rekke

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2025	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Jonas Janbu Høgseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	48	115		7	2671.7 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Remmafaret 56							
Hjemmelshaver							
Høgseth Jonas Janbu							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et område i Dalelia, Elnesvågen i Hustadvika kommune med kort vei til skoler, barnehage og gangavstand til sentrumsområde med butikker og offentlige kontorer.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Felles tomt på ca 2671 kvm. Eiendommen ligger i skrående terreng. Tomten er opparbeidet med singel, plenareal, treterrasser, asfaltert vei og gangarealer etc. Parkering i felles garasjerekke.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

År
2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.08.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	25.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SC2814>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



BYGGEMELDINGSTEKNINGER

[illegible]



Fræna kommune
Teknisk forvaltning

Block Watne AS

Gotfred Lies plass 3
6415 Molde

Administrativt vedtak

Dykkar ref:

Vår ref:
2008/3055-
9066/2008

Saksbehandlar:
Arne Jonny Rødal

Dato:
30.10.2008

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr. 1

Saksnr: 05/01714 og sak DS 545/05

Behandla av: Plan- og bygningssjefen den 23.11.05

Byggestad:	Remmafare 54, 56, 58 og 60	Gnr/Bnr:	48/115, seksjon 5, 6, 7 og 8
Tiltakshavar:	Block Watne AS	Adresse:	Gotfred Lies plass 3, 6415 Molde
Ansvarleg søker:	Block Watne AS	Adresse:	Gotfred Lies plass 3, 6415 Molde
Tiltakets art:	Nybygg, firemannsbustad		

Med heimel i plan- og bygningsloven § 99 vert det gitt ferdigattest for tiltak godkjent i sak DS 545/05.

Ferdigattesten vert gitt på grunnlag av ferdigmelding frå ansvarleg søker den 10.10.08.

Den kontrollansvarlige for utføringa har sørgja for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige stadfesta for bygningsmyndigheita at kontroll er utført i samsvar med løyvet, og krav gitt i eller i medhald av plan- og bygningsloven.

I følge ferdigmeldinga er det ikkje registrert manglar.

Ferdigattesten er ikkje ein stadfesting på byggets tekniske kvalitet, men ein stadfesting på at saka er avslutta hos bygningsmyndigheita.

Arne Jonny Rødal
Saksbehandlar

Postadresse
Fræna kommune, 6440 Elnesvågen
E-post:
postmottak@frana.kommune.no

Besøksadresse
Kommunehuset

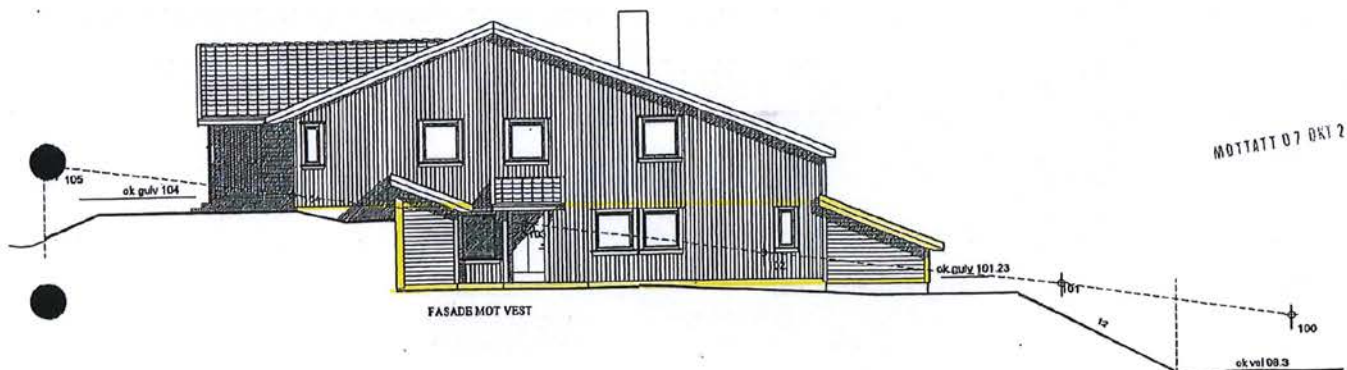
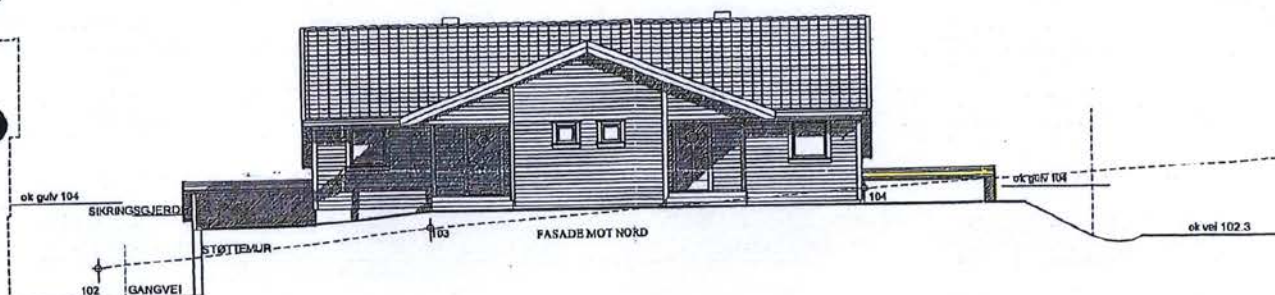
www.frana.kommune.no

Telefon
712 68 100
Telefaks
712 68 198

Bank
41000720001
Org.nr
845241112

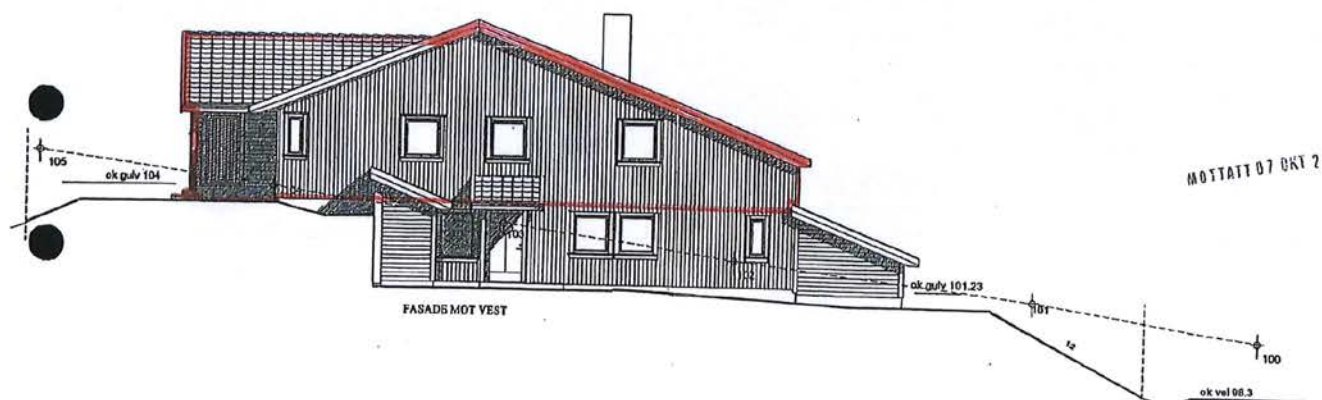
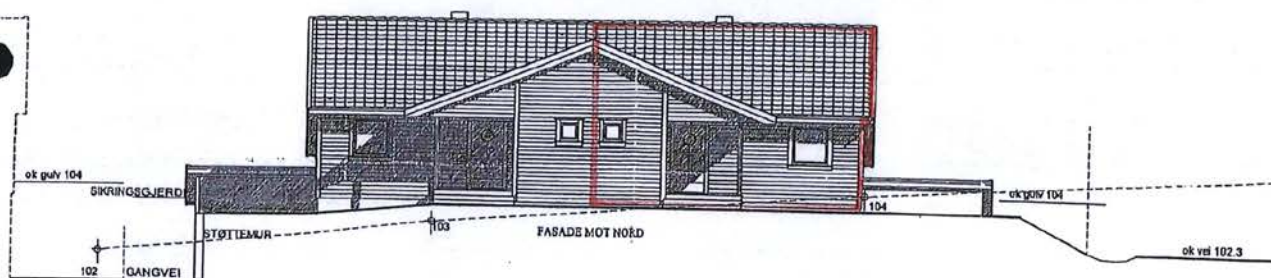
MOTTATT 20 DES 2006

PROSJEKT	ETASJE NR.	LEILIGHETS TYPE	BRUTTO AREAL	SEKSJONSNR.
Dalelia Felt B3 a/ b Gnr.48 bnr.115	1.	3 roms	97	1.



Seksjon 1- gul

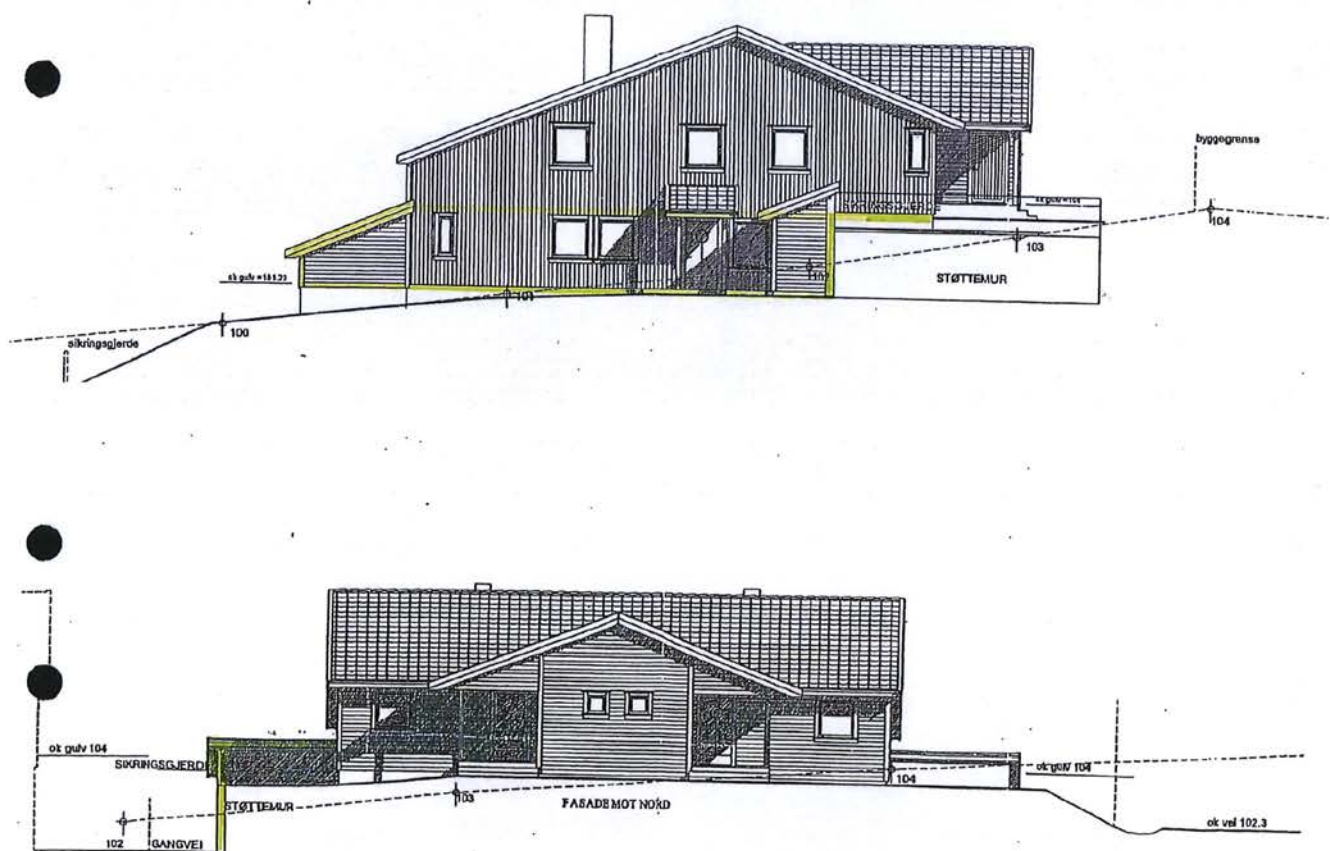
PROSJEKT	ETASJE NR.	LEILIGHETS TYPE	BRUTTO AREAL	SEKSJONSNR.
Dalelia Felt B3 a/ b Gnr.48 bnr.115	2.	4 roms	98,4	2.



Seksjon 2 – rød

MOTTATT 20 DES 2006

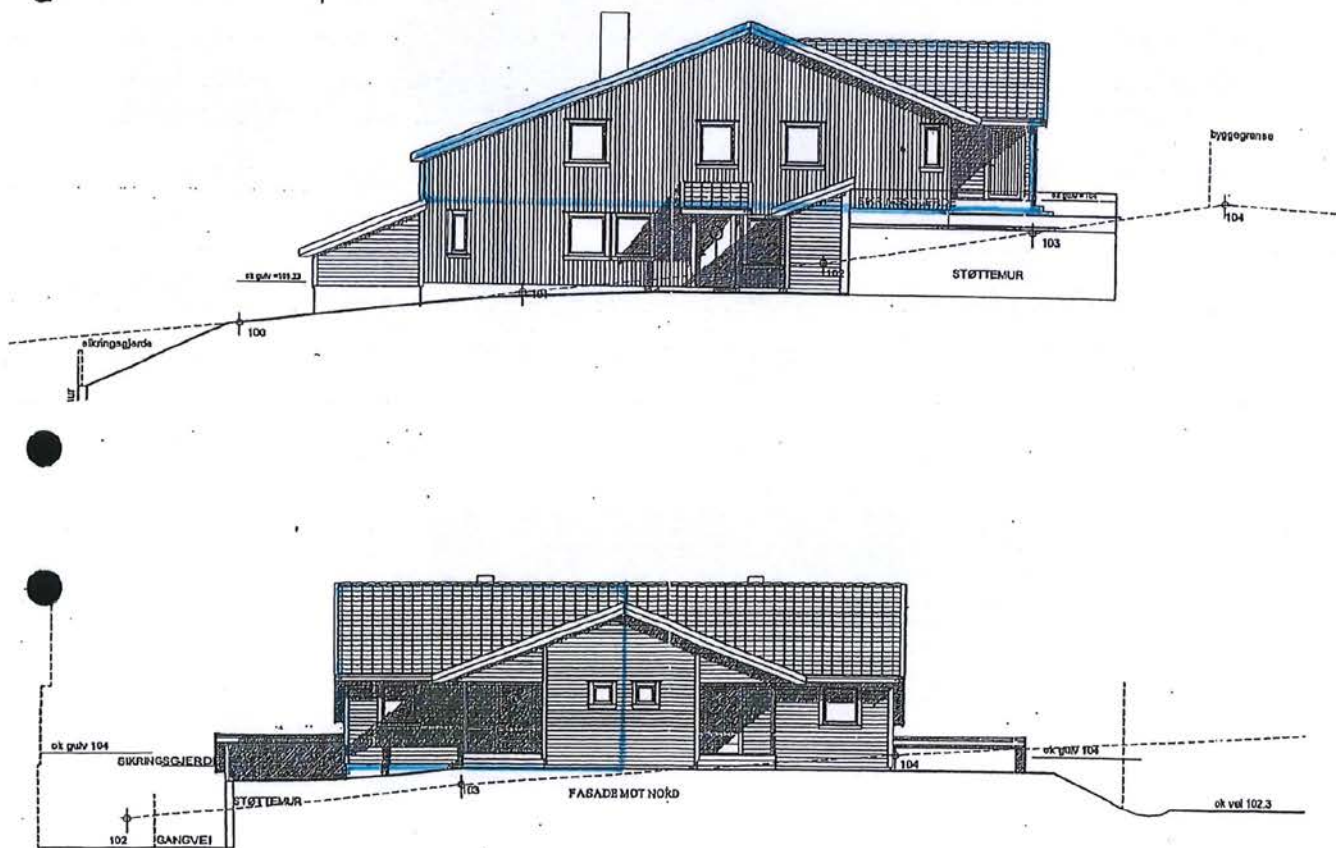
PROSJEKT	ETASJE NR.	LEILIGHETS TYPE	BRUTTO AREAL	SEKSJONSNR.
Dalelia Felt B3 a/ b Gnr.48 bnr.115	1.	3 roms	97	3.



Seksjon 3 – grønn

MOTTATT 20 DES 2006

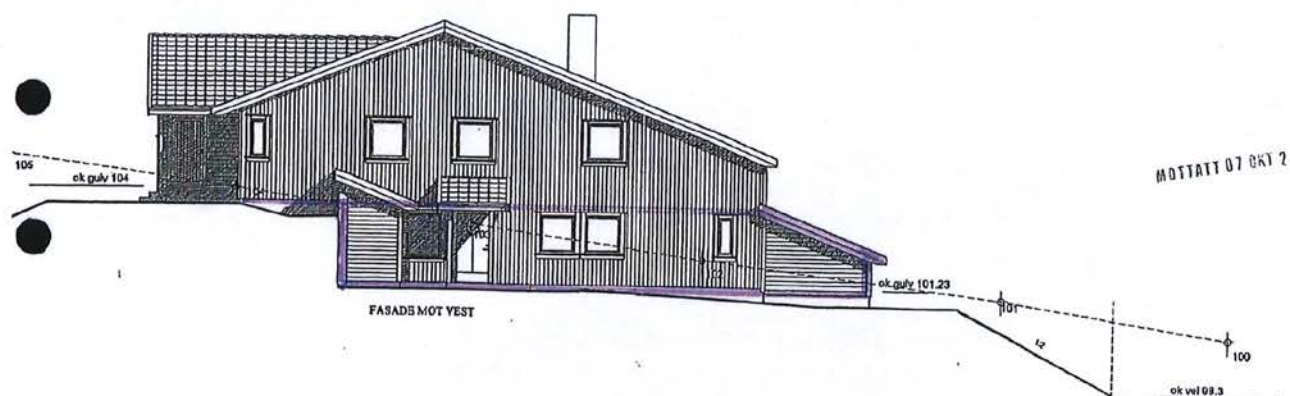
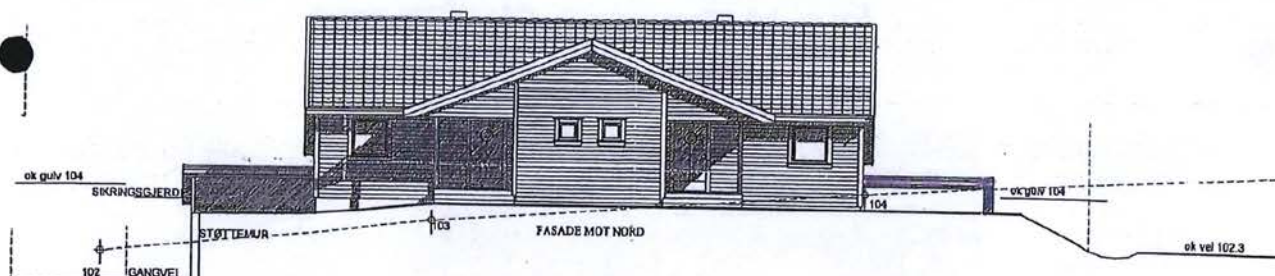
PROSJEKT	ETASJE NR.	LEILIGHETS TYPE	BRUTTO AREAL	SEKSJONSNR.
Dalelia Felt B3 a/ b Gnr.48 bnr.115	2.	4 roms	98,4	4.



Seksjon 4 – blå

MOTTATT 20 DES 2006

PROSJEKT	ETASJE NR.	LEILIGHETS TYPE	BRUTTO AREAL	SEKSJONSNR.
Dalelia Felt B3 a/ b Gnr.48 bnr.115	1.	3 roms	97	5.



MOTTATT 07 OKT 2

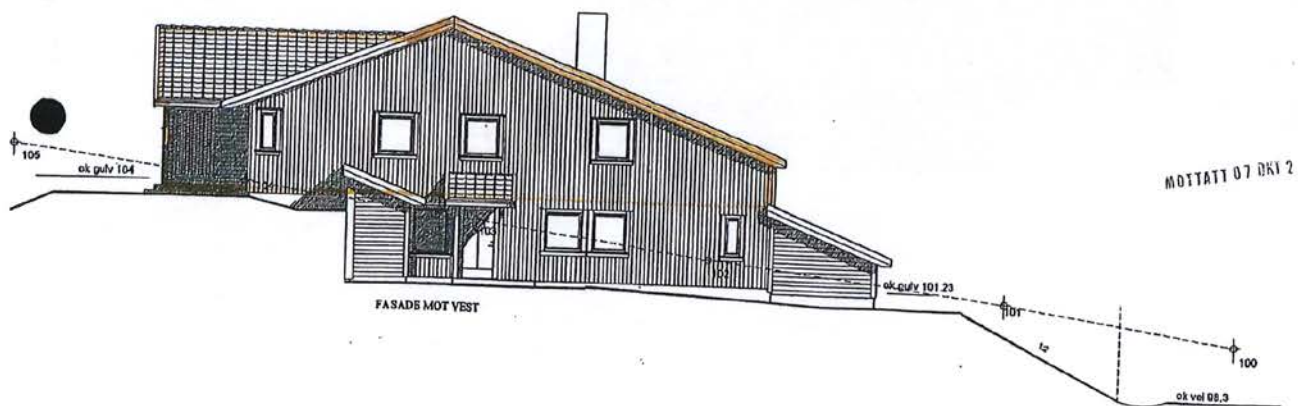
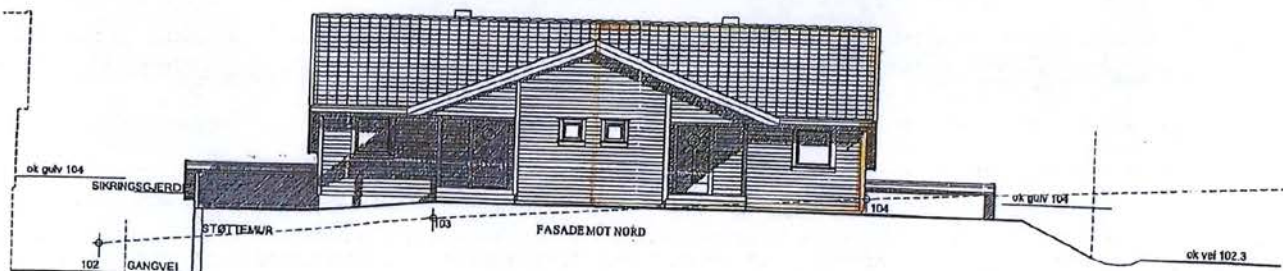


Seksjon 5 – lilla

1.

MOTTATT 20 DES 2006

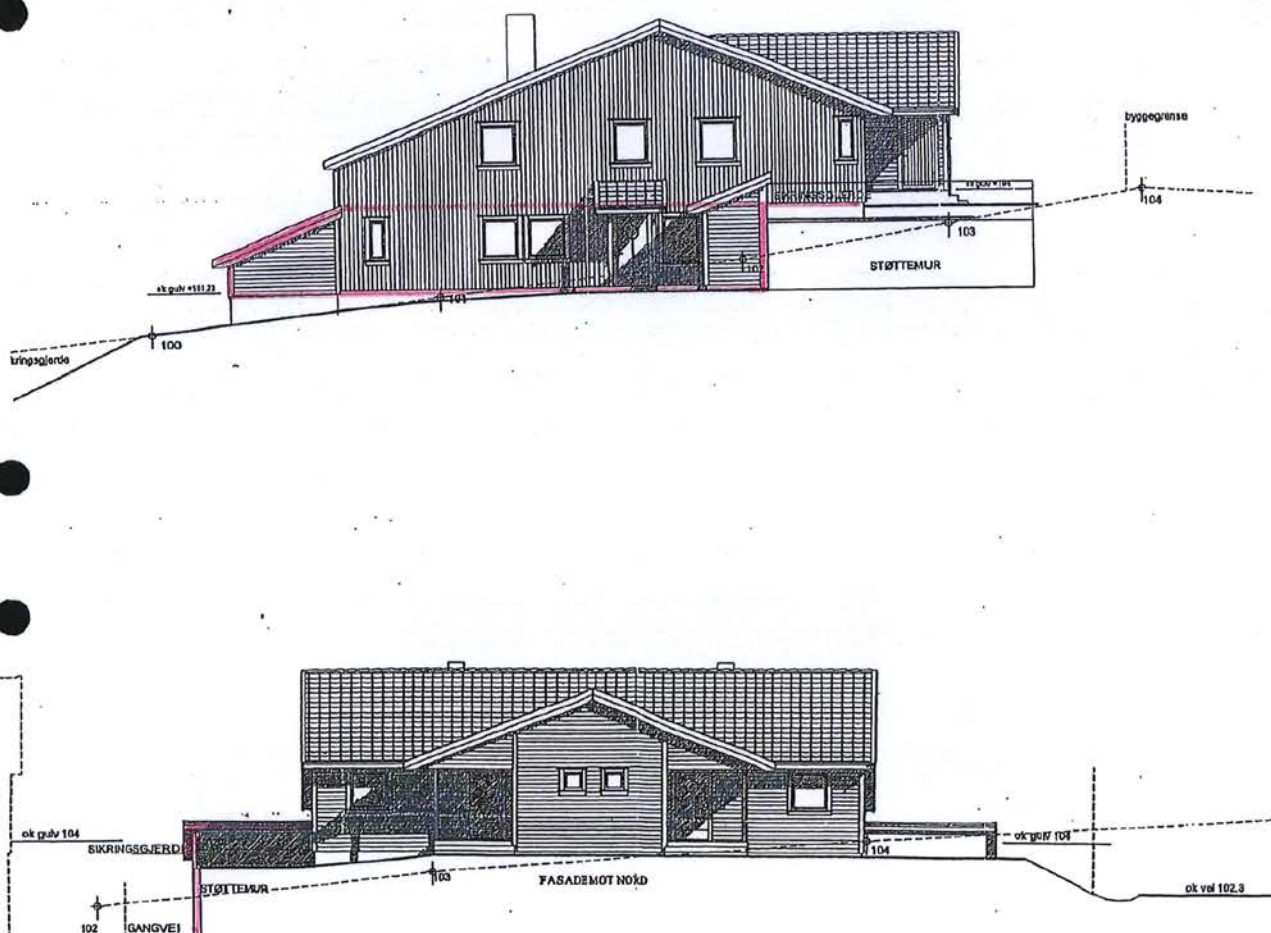
PROSJEKT	ETASJE NR.	LEILIGHETS TYPE	BRUTTO AREAL	SEKSJONSNR.
Dalelia Felt B3 a/ b Gnr.48 bnr.115	2.	4 roms	98,4	6.



Seksjon 6 - brun

NOTIATT 20 DES 2006

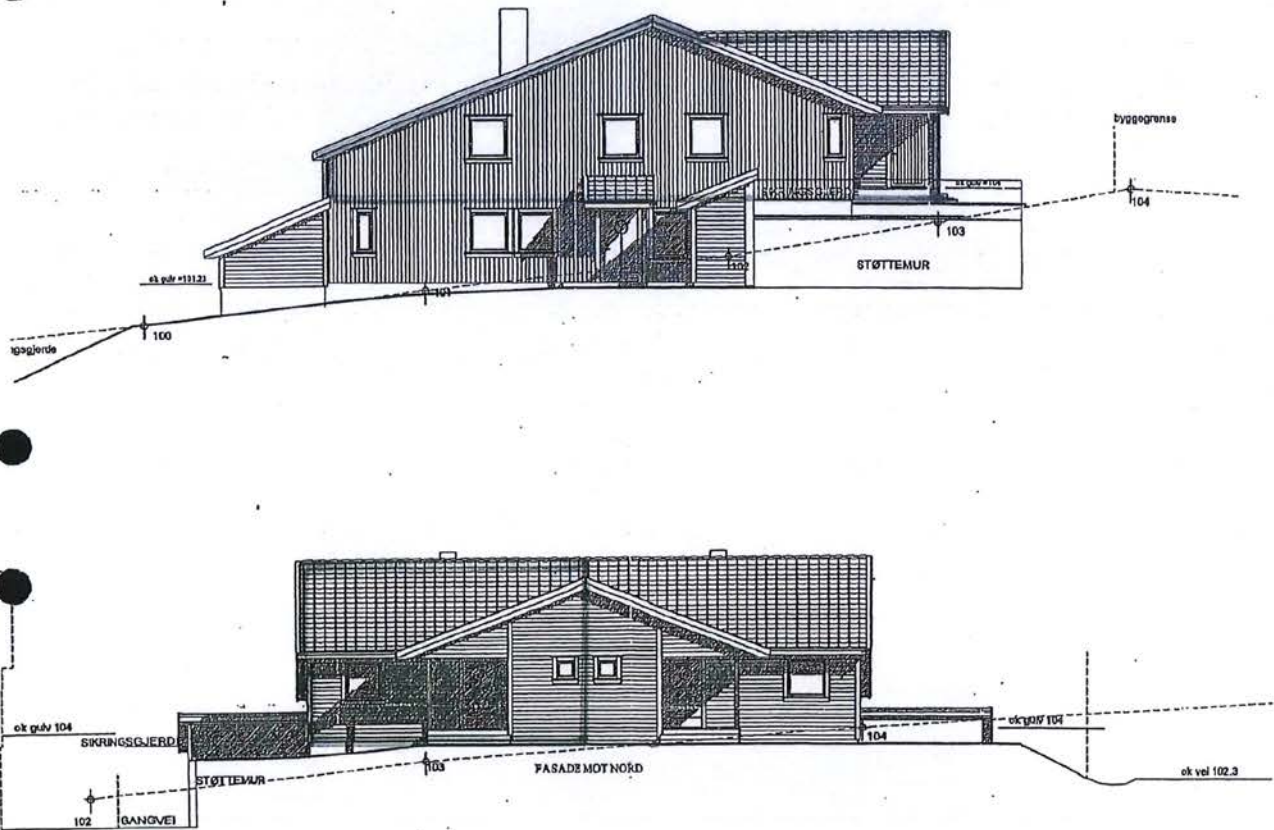
PROSJEKT	ETASJE NR.	LEILIGHETS TYPE	BRUTTO AREAL	SEKSJONSNR.
Dalelia Felt B3 a/ b Gnr.48 bnr.115	1.	3 roms	97	7.



Seksjon 7 – rosa

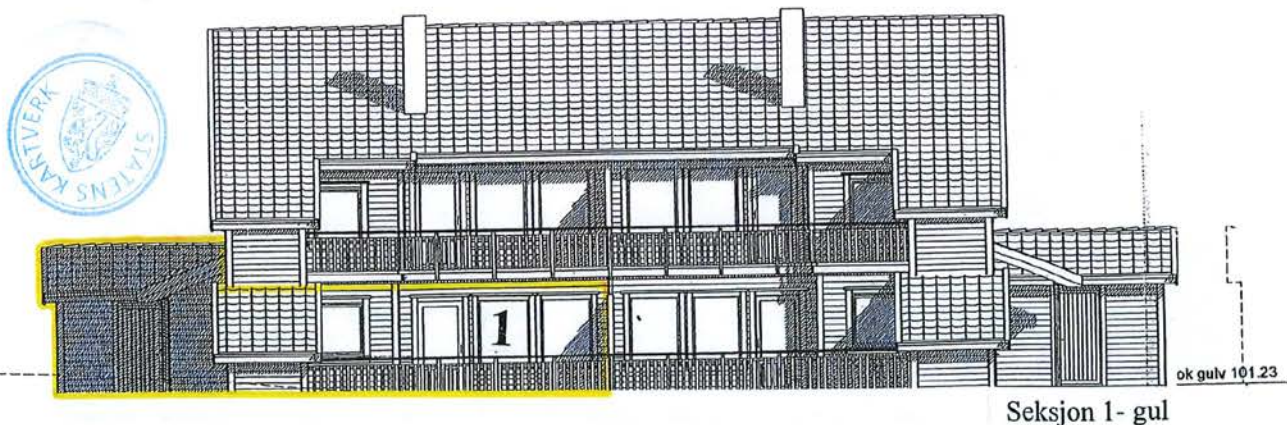
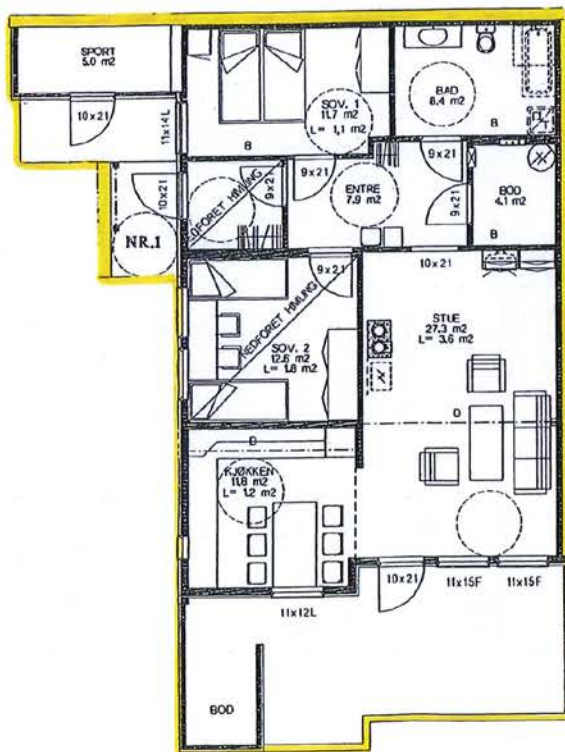
NOTTATT 20 DES 2006

PROSJEKT	ETASJE NR.	LEILIGHETS TYPE	BRUTTO AREAL	SEKSJONSNR.
Dalelia Felt B3 a/ b Gnr.48 bnr.115	2.	4 roms	98,4	8.

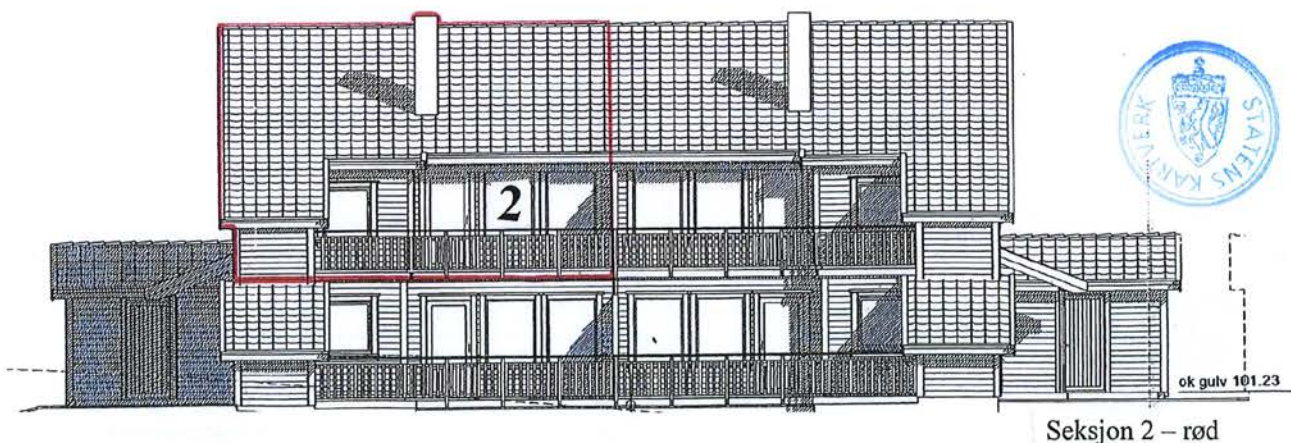
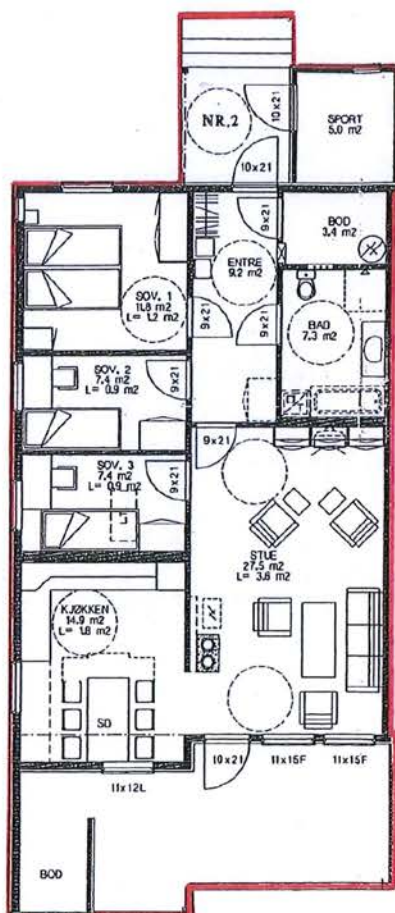


Seksjon 8 - grå

PROSJEKT	ETASJE NR.	LEILIGHETS TYPE	BRUTTO AREAL	SEKSJONSNR.
Dalelia Felt B3 a/ b Gnr.48 bnr.115	1.	3 roms	97	1.

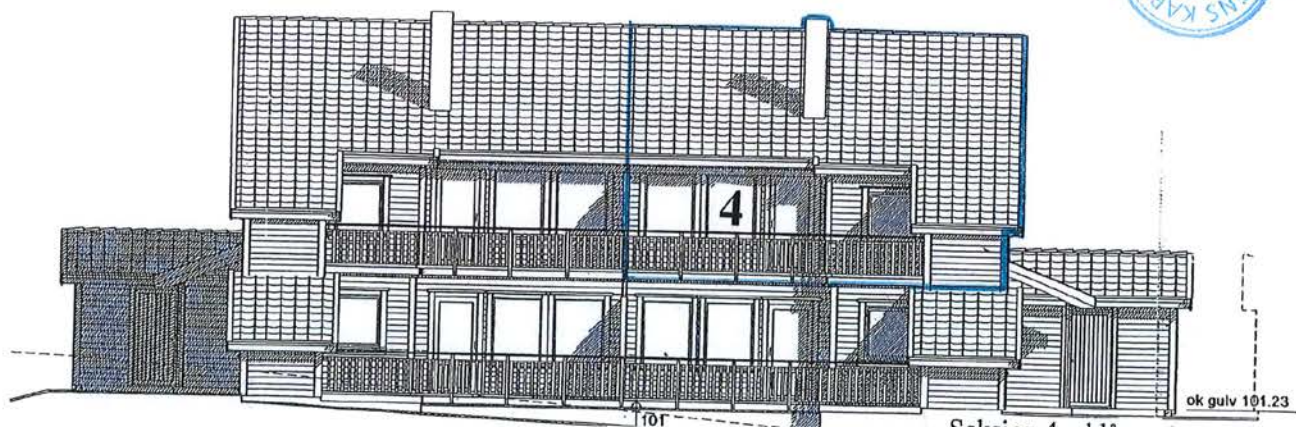
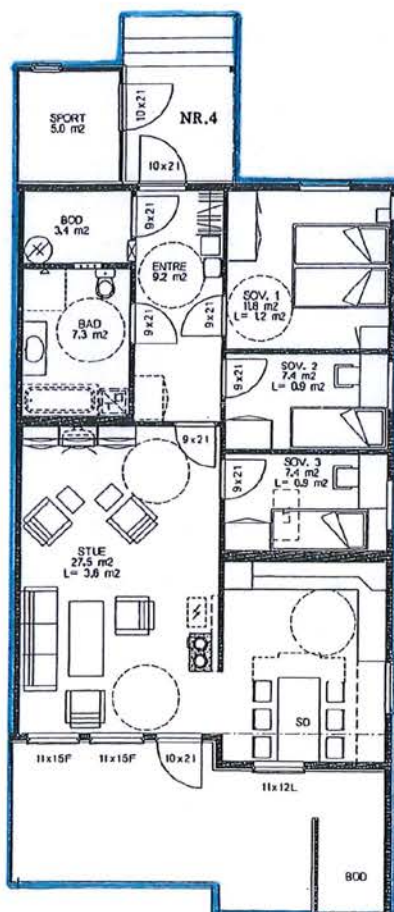


PROSJEKT	ETASJE NR.	LEILIGHETS TYPE	BRUTTO AREAL	SEKSJONSNR.
Dalelia Felt B3 a/ b Gnr.48 bnr.115	2.	4 roms	98,4	2.



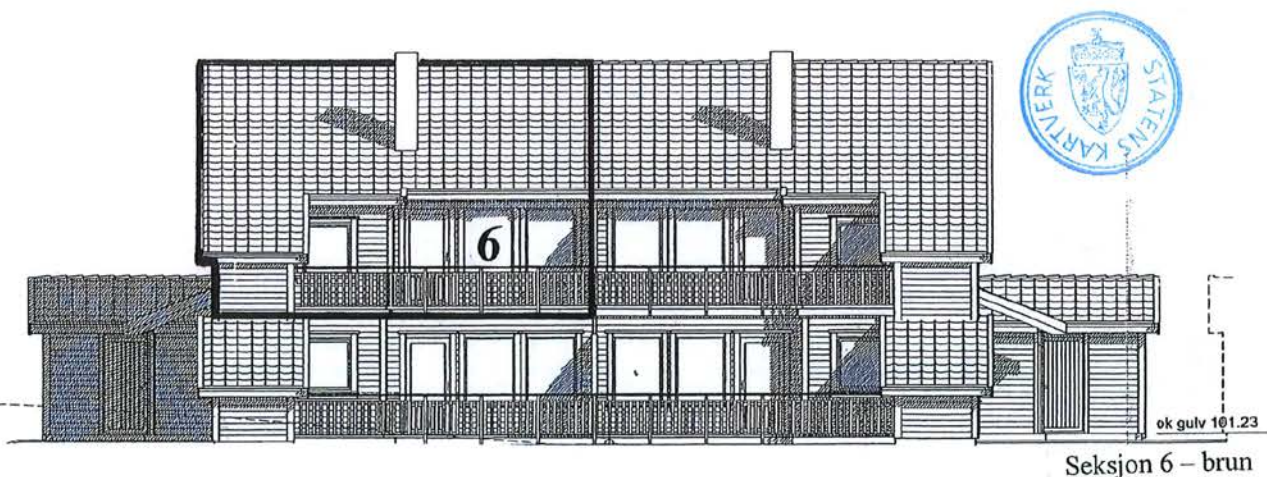
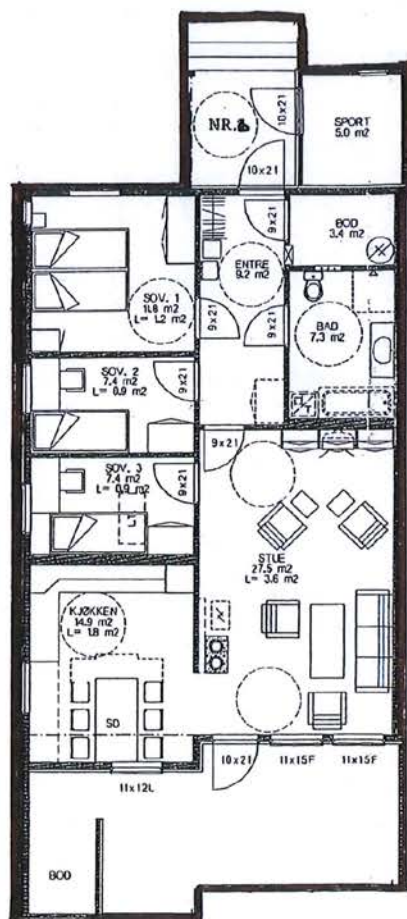
Seksjon 2 – rød

PROSJEKT	ETASJE NR.	LEILIGHETS TYPE	BRUTTO AREAL	SEKSJONSNR.
Dalelia Felt B3 a/ b Gnr.48 bnr.115	2.	4 roms	98,4	4.



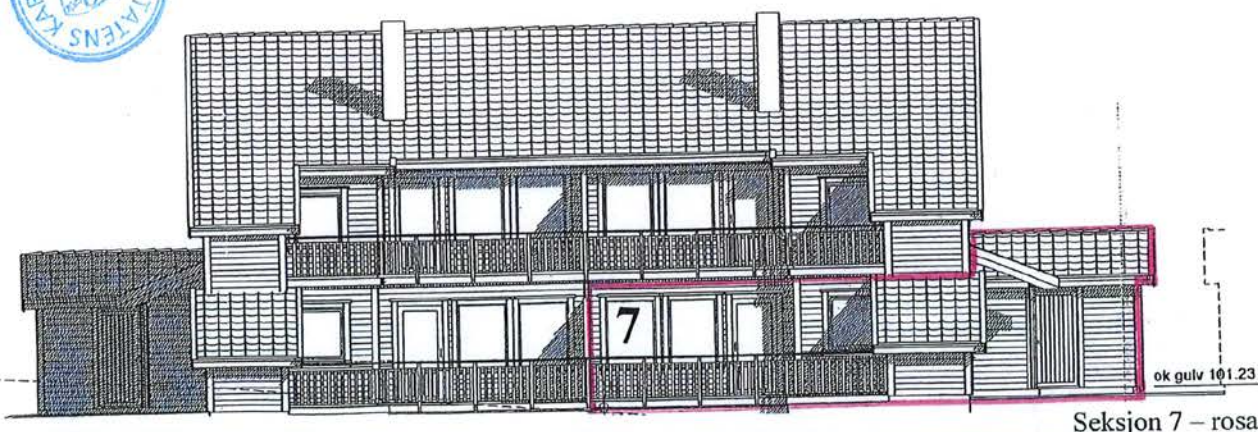
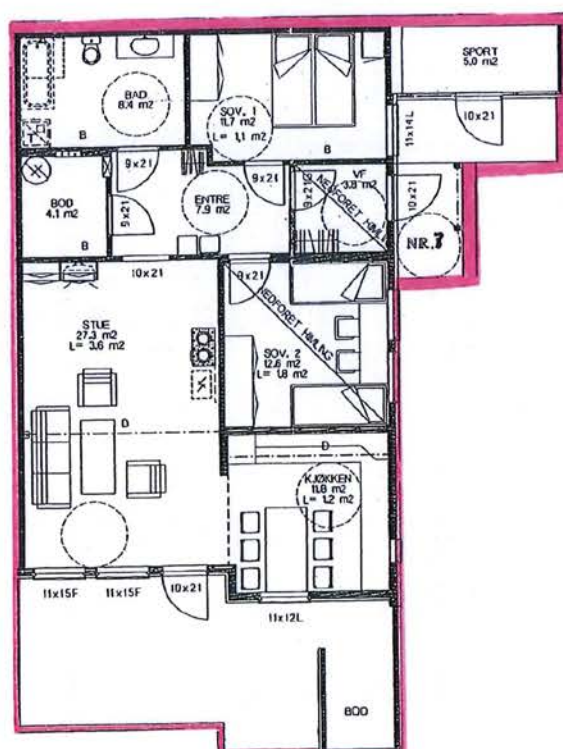
Seksjon 4 – blå

PROSJEKT	ETASJE NR.	LEILIGHETS TYPE	BRUTTO AREAL	SEKSJONSNR.
Dalelia Felt B3 a/ b Gnr.48 bnr.115	2.	4 roms	98,4	6.



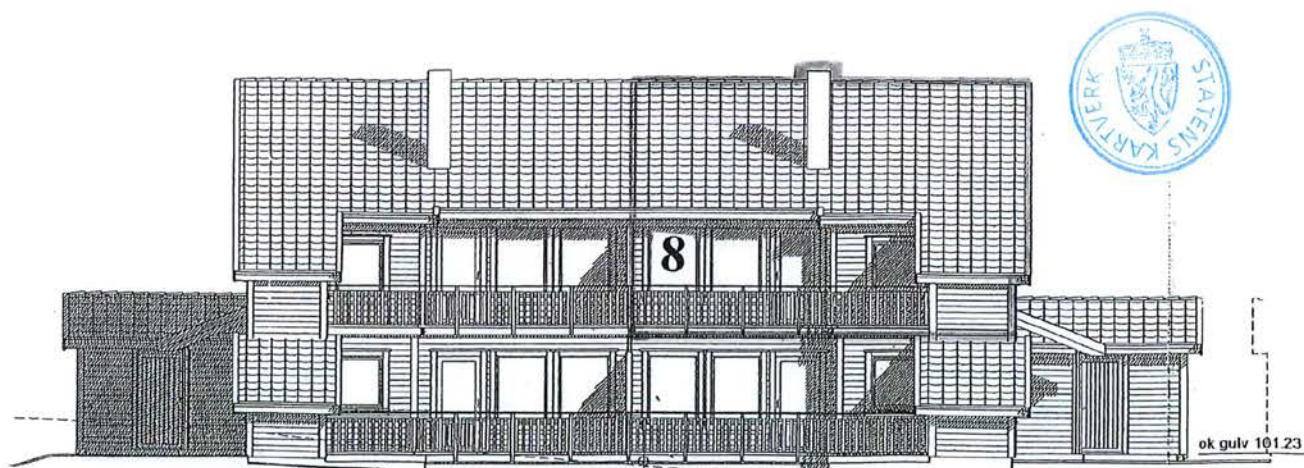
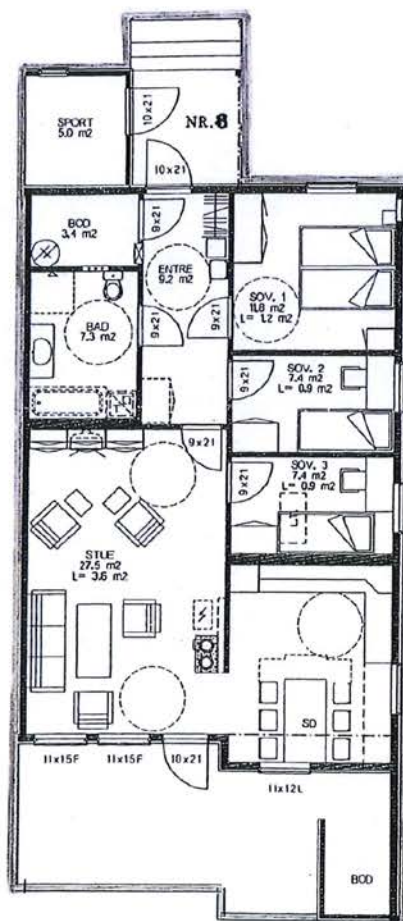
Seksjon 6 – brun

PROSJEKT	ETASJE NR.	LEILIGHETS TYPE	BRUTTO AREAL	SEKSJONSNR.
Dalelia Felt B3 a/ b Gnr.48 bnr.115	1.	3 roms	97	7.



Seksjon 7 - rosa

PROSJEKT	ETASJE NR.	LEILIGHETS TYPE	BRUTTO AREAL	SEKSJONSNR.
Dalelia Felt B3 a/ b Gnr.48 bnr.115	2.	4 roms	98,4	8.



Seksjon 8 - grå

VEDTEKTER

for

Sameiet Dalelia Felt B3 - Foretaksnr: 923 399 917

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, revidert 2025.

1. Navn

Sameiets navn er - Sameiet Dalelia felt B3.

2. Eiendommen og eierforhold

Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 48 bnr 115 i Hustadvika kommune ligger i sameie mellom 8 eierseksjoner som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameiets størrelse. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til brukerenhetenes sikringskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameienes felles behov.

3. Rettslig rådighet over seksjonene.

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet med mindre det er tillatt iht. eierseksjonsloven (esl.) § 22.

4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og forøvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke de.

5. Vedlikehold og påkostninger.

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettets inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond for fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond for bestemte fremtidig standard heving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6. Fordeling av felleskostnader - ansvar utad.

Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis. Innbetalinger til sameie skal dekke forsikring på bygningsmasse, samt utvendig vedlikehold av bygninger. Eventuell forskjønning av området med busker, planter etc, dekkes av hver enkelt seksjons eier. Utgifter til andre tiltak enn oppgitt, må opptas i ekstra ordinært sameiermøte. Vedtas med to tredjedels flertall. Det betales ikke ut andel av oppsarte midler til vedlikehold, ved salg av leilighet.

7. Lovbestemt panterett.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet tilsvarer folketrygdens grunnbeløp da tvangsdekning besluttet gjennomført. jf. esl § 25.

8. Sameiermøter.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1. Berammelse og innkalling.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgang av april måned. Styret skal på forhand varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å melde inn saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstra ordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstra ordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når sameier ikke selv bruker seksjonen skal innkallingen sendes til adressen som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt oppi hvilke saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe saker som ikke er oppgitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen fastsatt frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i eget vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer har rett til å være til stede på sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være tilstede.

Sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand har rett til å være tilstede og uttale seg.

En sameier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll.

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møteleders ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres i sameiermøtet. Protokoll skal underskrives av møteleder og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal oversendes samtlige sameiere.

8.4. Stemmebergning og flertallskrav.

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, når loven eller vedtektene ikke har strengere krav. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. står stemmene likt, avgjøres saken med ved styreleders dobbelstemme.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for tiltak nevnt under.

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum.
- g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo - eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av den årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra alle sameiere.

8.5 Ugildhet i sameiermøter.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

8.6 Saker som skal behandles i det ordinære sameiermøtet.

Det ordinære sameiermøtet skal:

- 1) Behandle styrets årsberetning, i den grad det forefinnes.
- 2) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- 3) Fastsette budsjett for kommende år.
- 4) Velge styreleder når lederen er på valg.
- 5) Velge styremedlemmer som er på valg.
- 6) Velge varamedlemmer til styret som er på valg.
- 7) Dersom sameiet har revisor, skal det velges ny når tidligere går av.
- 8) Behandle forslag fra styret og behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9. Styret.

9.1. Styrets oppgaver og myndighet.

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiemøtet. Avgjørelser som kan vedtas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke det er vedtak på det i sameiermøte.

9.2 Valg av styre.

Styret skal bestå av 2 medlemmer 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den som får mest stemmer som valgt, selv om det ikke oppnås vanlig flertall av de avgitte stemmene.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetid for den enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid er et styremedlem valgt for 2 år.

9.3.styremøter.

Styrelederen har ansvar for at styremøter holdes så ofte som nødvendig.

Styremøtet ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer

(eventuelt varamedlem) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. står stemmen likt gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmer (eventuelt varamedlem) . Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene (eventuelt varamedlem) som var til stede.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styre

Et styremedlem (eventuelt varamedlem) må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9.5 Representasjon.

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

10. Mindretallsvern

Sameiermøtet , styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andres beslutning.

11. Regnskap og revisjon.

Styret skal sørge for ordentlig og skikkelig regnskapsføring, jf. esl § 44.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

Sameiet kan ha revisor, jf. esl §45. Revisor velges i så fall av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

12. Mislighold

13.1 Pålegg om salg.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen kan seksjonen kreves solgt igjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt det passer.

12.2 Krav om fravikelse (utkastelse).

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller brukers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker)

-oOo-

Referat fra årsmøte: Dato: 11.04.2025 Referent: Leif Karstein Myrstad

Navn		Til stede	Referat til
Heidi Rønning	Hustadvika Kommune		X
Leif Karstein Myrstad	Kasserer	X	X
Sigrun Pareliusén Tennøy			X
Eva Karin Brevik			X
Jonas Janbu Høgseth		X	X
Monica Malmedal	leder	X	X
Berit Synnøve Aas		X	X
Nina Gjendem	nest leder	X	X

Neste møte: Avtales nærmere

01.25	<u>Valg av møteleder</u> Vedtak: Monica Malmedal
02.25	<u>Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder.</u> Vedtak: Leif Karstein Myrstad
03.25	<u>Godkjenning av innkalling og saksliste.</u> Saksliste: - Økonomistatus v/Leif - Takvask - status og fremdrift - Vårdugnad / vedlikehold - når og hva må/bør gjøres - Utstyr i utebod - noe som må kjøpes inn - Vedtekter - forslag til revidering. - Salg av leilighet til Berit - info til megler - Styret - valg - Andre saker Vedtak: Innkalling og saksliste godkjent.
04.25	<u>Økonomi.</u> Står kr 58.483 på konto pr dato, har ikke fått regning på brøyting / strøing enda. Leif la frem forslag til budsjett, viser et overskudd på kr 12.000 for året 2025. Vedtak: Enstemmig godkjent
05.25	<u>Takvask - status og fremdrift</u> Hus vest er ferdig vasket, impregnering når været tillater det, utført av innleid firma. Hus øst skal utføres av seksjonseiere, Monica har vasket sin del. Fullføres i løpet av sommeren.

	<u>Vedtak.</u> Enstemmig godkjent.
06.25	<u>Dugnad / vedlikehold.</u> Dugnad utføres som før, og fordeles innbyrdes mellom seksjonseierne og de to husene. Det er ønskelig at mesteparten av vårdugnad er utført før 17. Mai. Heidi Rønning tar kontakt med leietakerne de har i sin leilighet i sameiet, og informerer om tradisjonene med dugnad. Utstyr i utebod intakt, forbruksvare kjøpes inn etter hvert. <u>Vedtak:</u> Fordeling av dugnadsarbeid utføres som tidligere, og ønskes utført før 17:mai.
07.25	<u>Vedtekter</u> Leif har revidert vedtekter og tilpasset de til slik som sameiet drives i dag, ble gjennomgått av Monica, en endring ble foreslått. Siste avsnitt i punkt 3 endres til: <i>Ingen kan erverve mer enn en boligseksjon i sameiet med mindre det er tillatt iht. eierseksjonsloven (esl.) §22.</i> Monica retter opp dette og sender ut vedtektene. <u>Vedtak.</u> Enstemmig vedtatt.
08.25	<u>Salg av leilighet Berit.</u> Monica gikk igjennom skjema tilsendt fra megler. Skjema ble utfylt, Monica sender inn med nødvendige vedlegg. <u>Vedtak.</u> Enstemmig godkjent.
09.25	<u>Styret</u> Monica - leder et år til. Jonas - valgt som nestleder for 2 år Leif - sitter inntil videre som kasserer Nina - valgt som vara til styret for 2 år. Leif sender endringer til Brønnøysund registret. <u>Vedtak.</u> Enstemmig vedtatt.
10.25	<u>Andre saker</u> Eventuell sommerfest ble diskutert, endte med at dersom noen ønsker å ta initiativ er det bare å gjøre det. <u>Vedtak.</u> Enstemmig vedatt.

Monica Malmedal

Leif Karstein Myrstad

Daleliua sameie B3

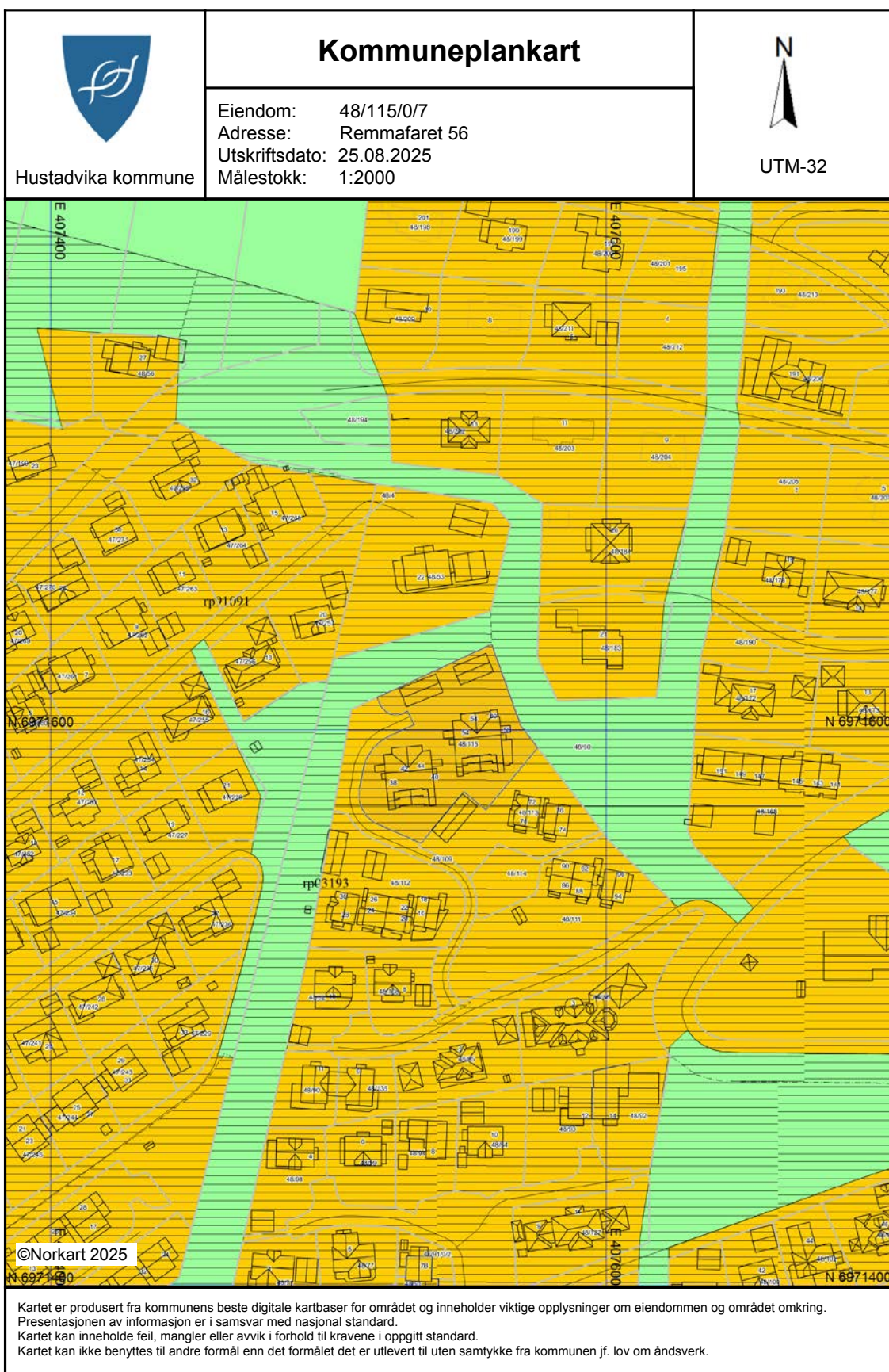
Foretaksnr: 923 399 927

Dato: 21.01.25

REGNSKAP 2024

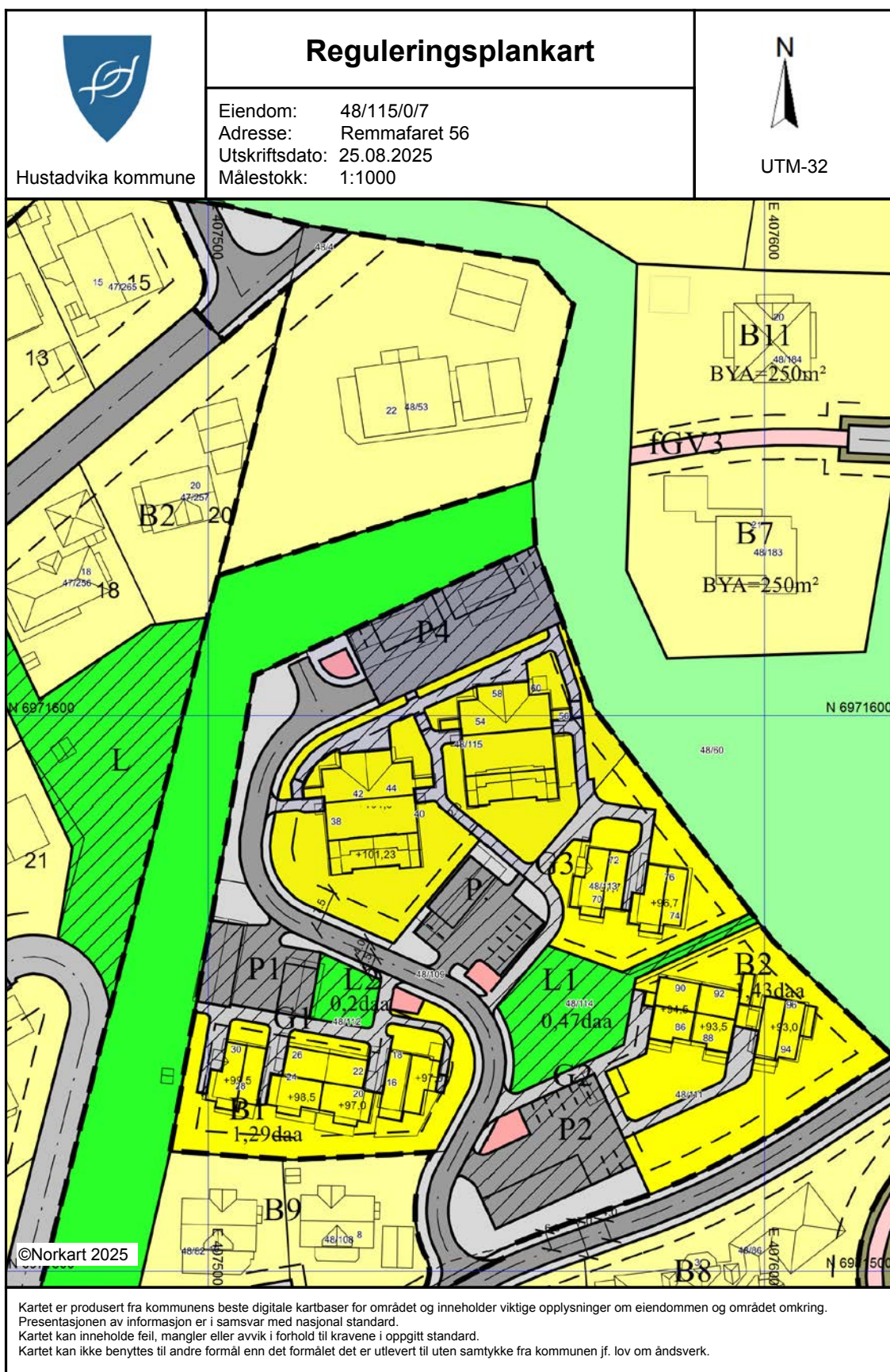
Sign: lkm

Nr		INNTEKT	UTGIFT
	BEHOLDING ÅRS SKIFTE	71889	
0	INNTEKT		
1			
2	Medlemsavgift	86700	
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9	Renter	112	
10			
11			
12			
	UTGIFT		
1	Forsikringer		37901
2	Gebyrer		18
3	spyling plass		5000
4	Brøyting og strøing - 3 sessonger.		70000
5	Innkjøp maling og verktøy.		1660
6	Servering årsmøte		1192
7			0
8			
9			0
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25	TOTALT	158701	115771
	OVERSKUDD	42930	



Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)</i> Bebyggelse og anlegg - nåværende
	<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i> Grønnstruktur - nåværende
	Friområde - nåværende
	<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfelt</i> Landbruks-, natur- og friluftsfelt samt reir
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i> Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-1)</i> Sikringsonegrense
	Detaljeringsgrense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i> Planområde
	Grense for arealformål
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
Abc	Kommune(del)plan - påskrift



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (,</i>	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gangveg
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>	
	Friområder
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>	
	Område for anlegg og drift av kommunaltekn
	Frisiktsone ved veg
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>	
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>	
	Grense for restriksjonsområde
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>	
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Kjøreveg
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - grøntareal
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>	
	Friområde
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/Avstandlinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Planident	: 03193
Datert	: 16.01.05
Siste revisjon	: 19.09.05
Vedtekte i Plan- og økonomiutvalet	: 03.10.05

FRÆNA KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER FOR

UTBYGGINGSPLAN

DALELIA – FELT IV B

INNLEDNING

Bestemmelsene gjelder for område IV B som på plankartet er avgrenset med plangrense.

Området disponeres til følgende formål:

Byggeområder (pbl. § 25.1)

Områdene B1-B2-B3

Felles parkering/garasjer (pbl. § 25.7)

Områdene P1-P2-P3-P4

Fellesareal/lekeplasser (pbl. § 25.7)

Områdene L1 – L2

Kjørevei (pbl. § 25.7)

Kjørevei

Spesialområder (pbl. § 25.1)

Områdene for søppelhåndtering

§ 01 BYGGEOMRÅDER

Områdene B1-B2-B3

Innenfor de angitte byggeområder skal det oppføres bolighus med tilhørende anlegg i h.h.t. denne bebyggelsesplan.

Boligene kan oppføres som vertikaldelte og horisontaldelte to, fire, seks og åttemannsboliger. Boligene kan oppføres med underetasje.

Det tillates opplett/ark i takflatene.

Boliger oppføres med bindingsverk av tre og med utvendig kledning i trepanel. Taktekking skal utføres med betongtakstein.

Boligene skal gis en innbyrdes harmonisk utforming, kledning/vindusbruk må være slik at man kan se likhetstrekk mellom boligene. Fargebruken skal være samstemt både med hensyn på hovedfarger og farger på staffasje.

Bygningene inkludert garasje/carport og uthus og skal plasseres slik som vist på bebyggelsesplanen.

Boligene skal ligge innenfor angitte byggelinjer.

For boligene er maksimal mønehøyde 9m målt fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningene.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel fra 22-45 grader.

§ 02 FELLES PARKERING/GARASJER

Områdene P1-P2-P3-P4

Områdene skal benyttes til garasje/carport og som parkeringsareal for beboere og gjester for byggeområdene. Arealene skal i sin helhet gis fast dekke av asfalt med oppmerking av parkeringsarealet.

For garasjer/carporter er maksimal mønehøyde 5,5m målt fra planert terreng.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel fra 22-40 grader.

Garasjer/carporter kan plasseres som vist på planen.

Garasjer/carporter skal ha samme materialbruk, form og farge som boligene.

§ 03 FELLES AREAL/LEKEPlass

Områdene L1 og L2

Aralet L1 og L2 skal opparbeides og utstyres med apparater og innretninger for variert lek og opphold.

§ 04 KJØREVEI

Veien skal ha en totalbredde på 7m og fast dekke av asfalt på 3,5m.

§ 05 SPESIALOMRÅDER

Områdene er avsatt for søppelhåndtering

§ 06 OPPARBEIDELSE AV FELLESAREALER

Utbygger skal foreta grunnarbeidet av fellesarealene i utbyggingsfasen. Opparbeiding og ferdigstilling av søppelplasser og parkering for boliger skal være gjennomført før boligene tas i bruk.

Eksisterende vegetasjon beholdes der det er forsvarlig for fremdrift og bebyggelse .

Nabolagsprofil

Remmafare 56 - Nabolaget Hauglia/Dalelia - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

Hauglia Mellomfare	9 min
Linje 532, 542	0.8 km
Molde Lufthavn, Årø	19 min

Skoler

Haukås skole (1-7 kl.)	15 min
261 elever, 15 klasser	1.4 km
Fræna ungdomsskule (8-10 kl.)	23 min
194 elever, 15 klasser	2 km
Fræna videregående skole	5 min
450 elever, 35 klasser	2.7 km
Romsdal videregående skole	24 min
1037 elever	22.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

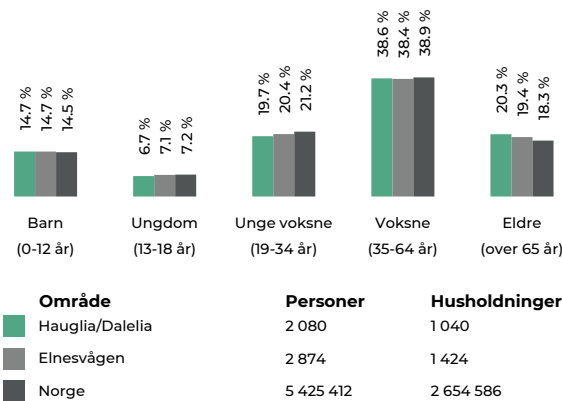
Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Mobarn Dalelia barnehage (0-5 år)	4 min
70 barn	0.3 km
Mobarn Hauglia barnehage (0-5 år)	9 min
37 barn	0.8 km
Haugtussa barnehage	10 min

Dagligvare

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået

Lite støynivå 92/100

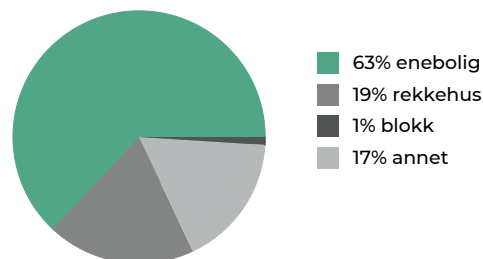
Gateparkering

Lett 90/100

Sport

🏊	Høgdebassenget ballplass - gru Fotball	12 min 🚶 0.9 km
⚽	Haukås skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	15 min 🚶 1.3 km
🏊	Pro Gym Elsnsvågen	18 min 🚶
🏊	Elnesvågen Treningssenter	20 min 🚶

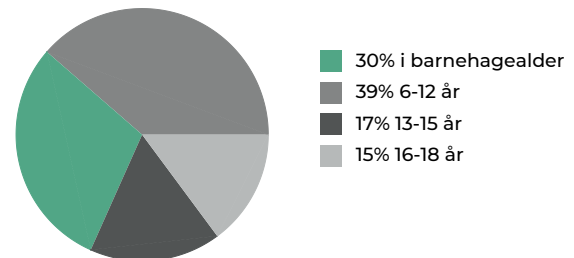
Boligmasse



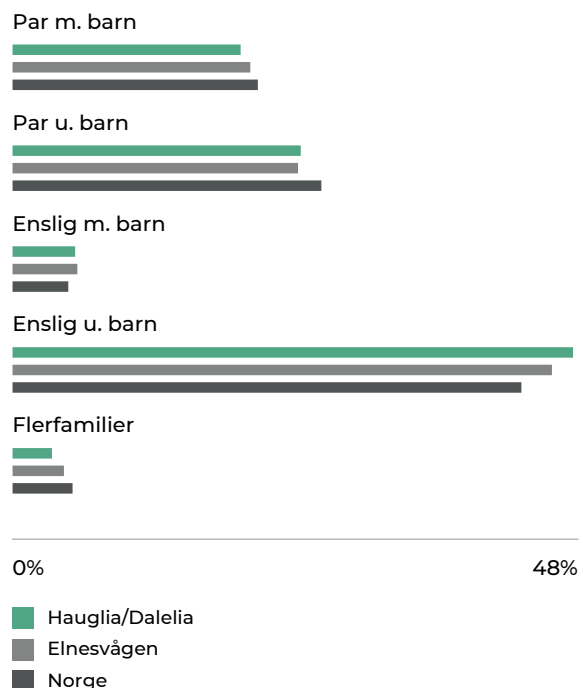
Varer/Tjenester

🛒	Bølgen Kjøpesenter	18 min 🚶
🏪	Boots apotek Fræna	19 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

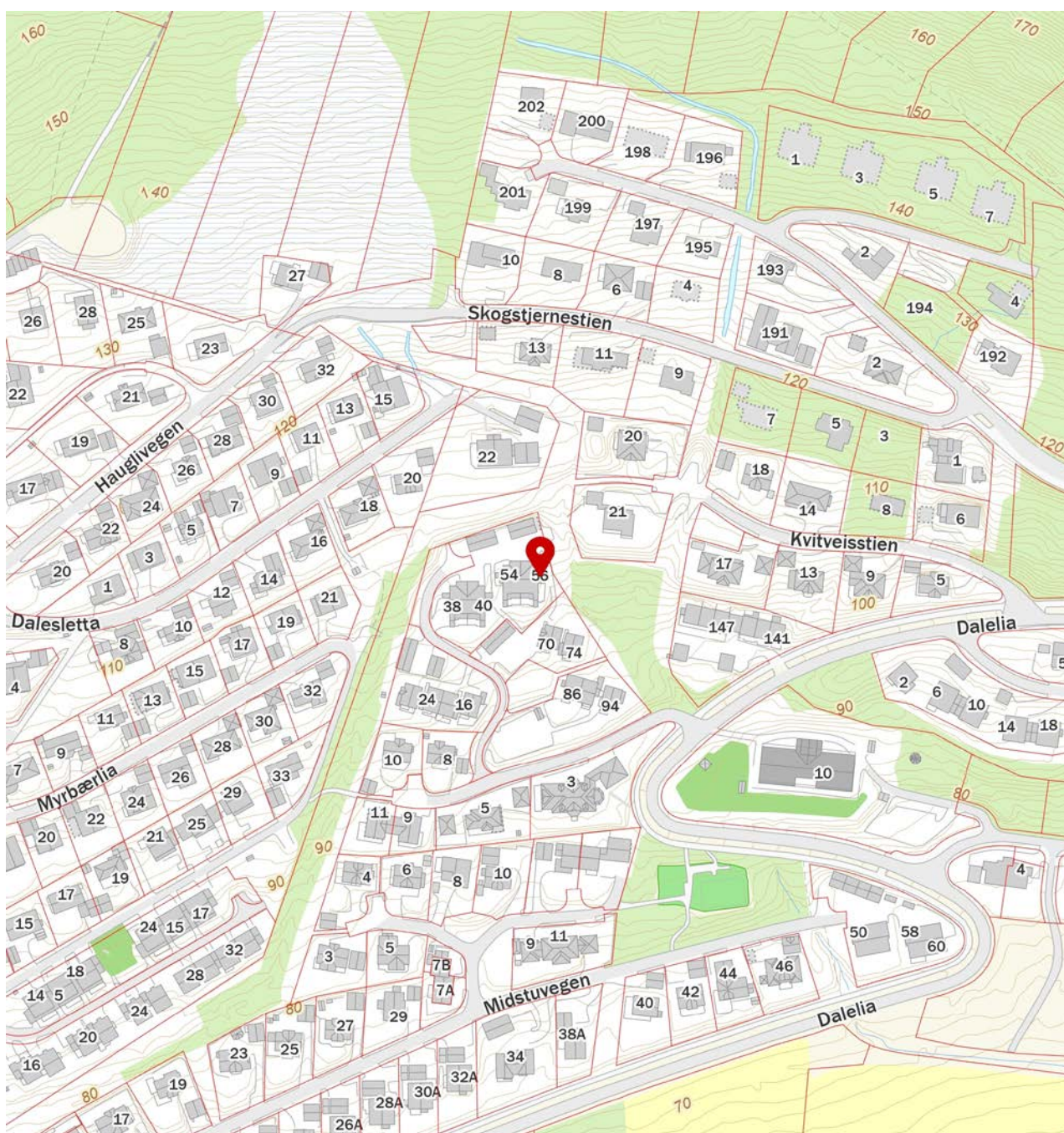
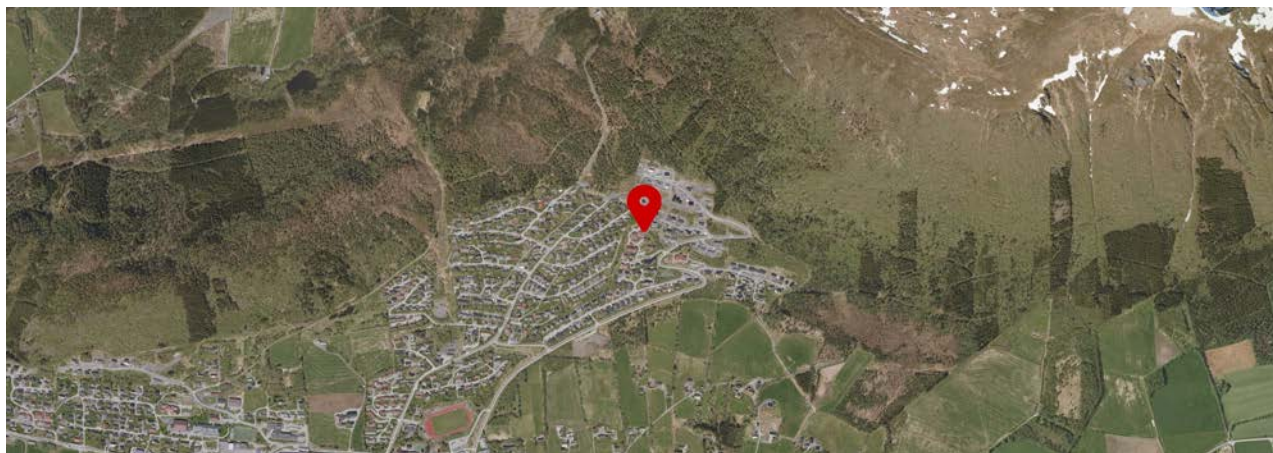


Familiesammensetning



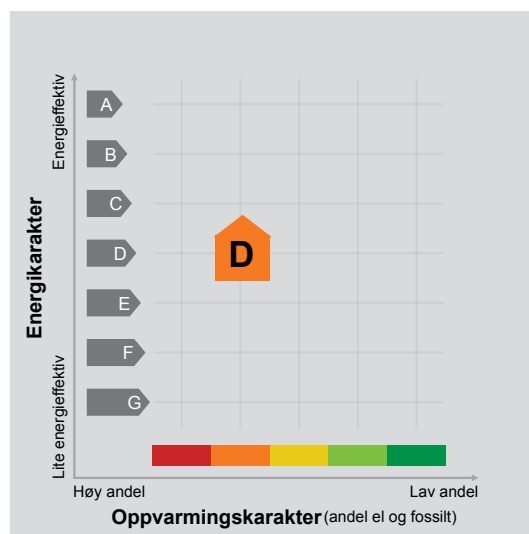
Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Adresse	Remmafare 56
Postnummer	6440
Sted	ELNESVÅGEN
Kommunenavn	Hustadvika
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	115
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	15650672
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-160321
Dato	26.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

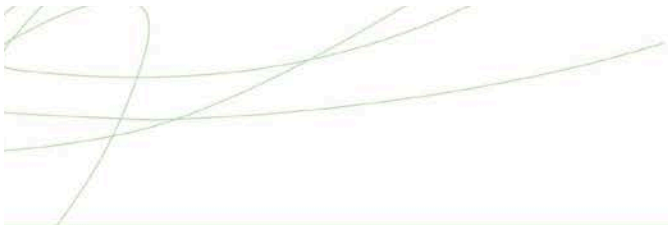
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

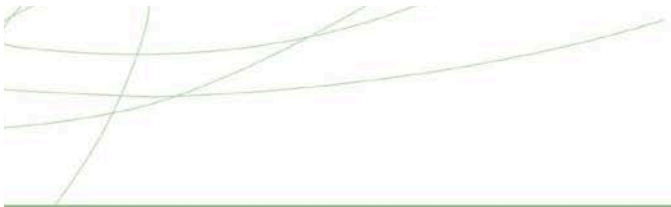
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Redusér innnetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Tiltak utendørs**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~På siden til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.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: 15-0120/25

Adresse: Remmafaret 56, 6440 ELNESVÅGEN, gnr. 48, bnr. 115, snr. 7 i Hustadvika kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 29.08.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/