

Smådalane 18

ELNESVÅGEN

notar



Prisantydning Kr. 4 300 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 156/192 kvm
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Smådalane 18

Eidem Vest- Velholdt enebolig med flott utsikt, hage og garasje! 4 soverom

Adresse	Smådalane 18 6440 ELNESVÅGEN
Prisantydning	Kr 4 300 000,-
Omkostninger	Kr 108 590,-
Totalpris	Kr 4 408 590,-
BRA-i/BRA Total	156/192 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1999
Soverom	4
Etasje	2

Notar v/ Frank Fylling har nå på vegne av kunde denne velholdte eneboligen med fin tomt til salgs i Elnesvågen. Boligen er oppført i 1999, ligger øverst i feltet på Eidem med nydelig utsikt mot øst, sør og vest. Innredet over to plan, hvor sokkel har 3 soverom, hobbyrom, bod, gang, bad, vaskerom og hovedetasjen har gang, bad, stue, soverom og kjøkken. Utgang til vestvendt terrasse/hageplass med peis fra stue. Pent opparbeidet uteområde og dobbel garasje oppført mot nord. Kort vei til Elnesvågen sentrum med dagligvarebutikker, skoler og idrettsanlegg.

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Frank Fylling

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	13
Nøkkelinformasjon	14
Vedlegg	28
Plantegning	29
Budgivning	112

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Bad



Bad



Bad



Bad

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eneboligen ligger fint til på Eidem Vest, ca 1 km vest for Elnesvågen sentrum. Flott utsikt!

ADKOMST

Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Smådalane 18, 6440 ELNESVÅGEN

OPPDRAKSNUMMER

15-0026/24

SELGER

Kathinka Jansen

Jan Ove Nerland

MATRIKKEL

Gårdsnummer 42, bruksnummer 313, , ideell andel 1/1.

i Hustadvika kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

Energiklassen på boligen er C.

TOMT

Eiet tomt på 660 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i skrående terreng. Tomten er pent opparbeidet med plenareal, terrasse, trappet, støttemurer, prydbusker og asfaltert innkjørsel etc.

TAKST

Tilstandsrapport datert 10.07.2026. utført av Hans Fredrik Nerlandsrem Riksfjord.

BYGGEÅR

1999

BYGGEMÅTE

Enebolig

Utvendig

Taktekking,TG2

Taket er tekket med Decra/Powertekk plater fra byggeår. Taktekking er besiktiget fra taknivå og kaldloft.

Undertak av sutakplater, øvrig takkonstruksjon er fra samme periode

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Tiltak

- Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ytterdører,TG3

Boligen har fabrikk malt hovedytterdør med elektronisk kodelås, montert ca. 2019. Fra stuen er det utgang til balkong via malt balkongdør med 2-lags isolerglass. Balkongdøren er fabrikkert i 2021 og montert i 2024. Fra soverommet og kjøkken er det utgang til veranda via malt balkongdør fra byggeåret. Fra vaskerommet i underetasjen er det utgang via tredør fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert betydelig værs slitasje på balkongdøren med utgang fra kjøkken. Nedre del av dørbladet har omfattende slitasje i overflatebehandlingen med misfarging, oppsprekking og tegn til langvarig fuktpåvirkning. Forholdet indikerer at vedlikeholdsintervallet er overskredet.

Tiltak

- Manglende vedlikehold av overflatebehandlingen kan medføre økt fuktopptak i treverket, noe som over tid kan føre til råteskader, deformasjoner og redusert levetid for døren. Det anbefales å skifte ut døren. Denne døren utgjør TG3.

Kostnadsestimat : Under 20 000

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner,TG2

Boligen har en sydvendt veranda oppført i trekonstruksjon på ca. 6 m² med utgang fra soverom.

Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm. Fra stue og kjøkken er det utgang til en sammenhengende sydvendt veranda og terrasse i trekonstruksjon med et samlet oppmålt areal på ca. 77 m². Også her er rekkverkshøyden målt til ca. 90 cm. På den vestre delen av terrassen er det oppført en murt utepeis, og det er adkomst til hage via trapp av betongstein. Under deler av veranda- og terrassekonstruksjonen er det etablert et dreneringssystem med korrugerte metallplater for avledning av vann fra terrassegulvet. Under verandaen er det en åpen redskapsbod/lager på ca. 19 m². I tillegg har boligen en østvendt markterrasse oppført i trekonstruksjon med terrassebord av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er nylig skiftet enkelte terrassebord som følge av råteskader. Det er imidlertid fortsatt noe lokale råteskader, hovedsakelig i endeved på enkelte terrassebord. Terrassebordene er av eldre årgang og har normal vær- og aldersrelatert slitasje.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tiltak

- Det må påregnes løpende vedlikehold og gradvis utskifting av terrassebord etter hvert som slitasje og råteskader utvikler seg. Ved fremtidig rehabilitering anbefales det å vurdere utskifting av større deler av terrassegulvet. Dersom rekkverket skal bygges om eller skiftes, anbefales det samtidig å oppgradere rekkverkshøyden slik at den tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Innvendig

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner,TG2

Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonssperre. Utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet var dette normal praksis i rom for varig opphold. Trebjelkelag som etasjeskiller. Etasjeskiller: Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkken er det målt ca. 4 mm. avvik. 5 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Vurdering av avvik:

- Det ble registrert kraftig knirk i gulvet i stuen, hovedsakelig i skjøter mellom sponplategulvene. Knirken skyldes trolig utilstrekkelig innfesting av sponplatene eller at platene er spikret fremfor skrudd. Det ble ikke registrert planhetsavvik utover det som forventes å ha betydning for konstruksjonens funksjon.

Tiltak

- Knirk i gulvet har ingen vesentlig konstruksjonsmessig betydning, men kan oppleves som en bruksmessig ulempe. Forholdet kan normalt utbedres ved etterskruing av sponplategulvet dersom gulvoverflatene demonteres i forbindelse med fremtidig oppussing eller utskifting av gulvbelegg.

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

Deler av kjelleren har en risikokonstruksjon ved at ytterveggene er utforet, isolert og innvendig kledd. Slike konstruksjoner er avhengige av at grunnmuren og kjellergulvet er tilstrekkelig fuktsikret. I nyere bygninger fungerer denne løsningen normalt tilfredsstillende når det er etablert utvendig grunnmursisolasjon med grunnmursplast samt plastfolie under gulvstøpen. Det bemerkes samtidig at dreneringssystemer har begrenset levetid, og ved svikt i dreneringen kan det oppstå skjulte fukt-, råte- og muggsoppangrep i de utforede veggene før skadene blir synlige innvendig. Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i nedre del av vegg i TV-stue mot nordøst. Trefuktigheten i topp bunnsvill ble målt til 19,9 vektprosent, hvilket er over grenseverdien som normalt anses som akseptabel. Ved slike fuktverdier foreligger økt risiko for utvikling av muggsopp og begynnende råteskader dersom forholdet vedvarer. Ved hulltakingen ble det observert svartpapp mot grunnmuren. Dette er en eldre løsning som ikke lenger anbefales, da materialet kan redusere uttørkingsmuligheten og kapsle eventuell fukt inne i konstruksjonen. Det er også foretatt hulltaking og fuktmåling i nedre del av vegg i gang under trapp. Trefuktigheten i topp bunnsvill ble her målt til 10,9 vektprosent, hvilket er innenfor det som regnes som akseptable verdier på befaringstidspunktet. Også her ble det registrert svartpapp mot grunnmuren, en løsning som ikke lenger anbefales av samme årsak som beskrevet ovenfor. Videre er det montert dampsperre/plast på den utlektede vegg. Dette vurderes som en uheldig konstruksjonsløsning fordi den kan redusere veggens uttørkingsmuligheter ved eventuell fuktpåvirkning. Det bemerkes samtidig at denne oppbyggingen ikke er uvanlig for bygninger oppført i tilsvarende tidsperiode.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Våtrom

Underetasje > Vaskerom

Vanntett sjikt, membran og sluk,TG3

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av våtromsvinyl på vegg og gulv. Det er plastsluk. Våtrommet er fra byggeåret, og det er ikke dokumentert at det vanntette sjiktet er fornyet. På befaringstidspunktet ble det ikke registrert symptomer på lekkasje, fuktskader eller andre forhold som indikerer svikt i våtrommets funksjon. Tilstandsgrad er likevel satt til TG3 i henhold til vurderingskriteriene i NS 3600:2025+AC:2026. Standarden legger til grunn forventet funksjon og levetid for det vanntette sjiktet, og ikke utelukkende om det er påvist skader ved befaringen. Når membranen vurderes å ha passert sin forventede levetid og ikke lenger anses å tilfredsstillende dagens forventninger til tettfunksjon, krever standarden TG3 selv om våtrommet fremstår uten registrerte skader eller funksjonssvikt. Tilstandsgraden er således en konsekvens av vurderingsmetodikken i NS 3600:2025+AC:2026 og er ikke nødvendigvis uttrykk for at det foreligger en aktuell skade eller at våtrommet ikke fungerer på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Underetasje > Bad

Vanntett sjikt, membran og sluk,TG3

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av våtromsvinyl på vegg og gulv. Det er plastsluk. Våtrommet er fra byggeåret, og det er ikke dokumentert at det vanntette sjiktet er fornyet. På befaringstidspunktet ble det ikke registrert symptomer på lekkasje, fuktskader eller andre forhold som indikerer svikt i våtrommets funksjon. Tilstandsgrad er likevel satt til TG3 i henhold til vurderingskriteriene i NS 3600:2025+AC:2026. Standarden legger til grunn forventet funksjon og levetid for det vanntette sjiktet, og ikke utelukkende om det er påvist skader ved befaringen. Når membranen vurderes å ha passert sin forventede levetid og ikke lenger anses å tilfredsstille dagens forventninger til tetthetsfunksjon, krever standarden TG3 selv om våtrommet fremstår uten registrerte skader eller funksjonssvikt. Tilstandsgraden er således en konsekvens av vurderingsmetodikken i NS 3600:2025+AC:2026 og er ikke nødvendigvis uttrykk for at det foreligger en aktuell skade eller at våtrommet ikke fungerer på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang. Normal byggeskikk på byggemeldingstidspunktet tilsier det er drenerør langs såle tilbakefylt med stedlige masser. Drenering kan ikke inspiseres og er dermed utelukkende vurdert ut fra alder.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig innelima over tid.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

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

Svar: Ja av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Comfort har gjort all rørlegging. I elektro har all elektrisk. Reisverk og membran er utført av faglært men på dugnad, bilder foreligger. Resten har jeg utført selv.

Arbeid utført av: Comfort, lelektro.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Badet ble utbygget med ca 1 meter. Sluk ble dermed flyttet på og fornyet.

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Fræna kommune.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Liten lekkasje i gradrenne i utstikk til kjøkkenet. Lekkasje er reparert. Bilde dokumentasjon.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Utført Elkontroll juli 2026.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Inngang i kjeller ble endret til soverom Dør ble byttet ut med vindu. Ferdigattest ligger ved.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ferdigattest utstedt på bad 1.etg og bruksendring på bod til soverom i underetasjen.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen (ifølge selger):

2019:

- Bad 1.etasje totalrenovert. Nytt flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger, malt MDF-panel i himling med innfelte spotlights og høytalere, ny baderomsinnredning, vegghengt, toalett, bidé og dusj.
- Fabrikkmalt hovedytterdør med elektronisk kodelås montert.

2021:

- rensset ventilasjonskanaler.

2022

- Montert luft-til-luft varmepumpe.
- montert ca. 300 liters varmtvannsbereder.

2024

- Balkongdør i stue montert. Fabrikkert i 2021.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Eieidnommen ligger i KPHensynsone rp91090 (Reguleringsplan skal fortsatt gjelde).

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

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen oppvarmes med varmepumpe og vedfyring.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje og på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest på bustadhus datert 11.02.2003.

Det foreligger ferdigattest på garasje datert 12.02.2003.

Det foreligger ferdigattest på tilbygg bad datert 20.07.2026.

Det foreligger ferdigattest på bruksendring av sportsbod til soverom datert 03.07.2026.

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

Garasje:

- Garasjedøren har blitt endret fra to porter til en.

Enebolig:

- Fjernet verandadøren på sør fasaden om til et vindu.

Fasadeendringer er søknadspliktig.

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at garasjen er oppført noe over byggegrensen. Videre fremkommer det av godkjent byggesøknad fra kommunen både plassering og utforming av garasje. Hvor også det fremkommer at garasjen er oppført 1 meter fra eiendommens østlige grense.

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

11.02.2003.

INNHold

Underetasje: Gang m/trapp, vaskerom, bod, soverom, soverom, soverom/kontor, bad, hobbyrom.

1.etasje: Stue, kjøkken, entré, gang, soverom, bad.

Garasje.

STANDARD

Enebolig

Boligen holder gjennomgående god standard tilsvarende byggeåret, med enkelte moderniseringer. Badet i hovedetasjen ble renoveret i 2019 og holder en moderne standard med flislagt gulv, våtromsplater og gulvvarme. Innvendige overflater består hovedsakelig av laminatgulv, belegg, panel, MDF-panel og malte plater. Kjøkkenet er fra byggeåret med profilerte heltre eikefronter og laminert benkeplate. Teknisk standard er god med rør-i-rør-system, balansert ventilasjon, nyere varmepumpe og nyere varmtvannsbereder.

Garasje

Tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert i henhold til forskrift til avhendingslova, men er gitt en enkel visuell beskrivelse. Garasjen er oppført med støpt betonggulv på grunn og grunnmur av støpt betong. Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende trekledning. Taket har saltakskonstruksjon med fagverkstakstoler i tre og er tekket med Decra-takplater. Takrenner og nedløp er utført i lakkert metall. Garasjen har malt og isolert leddport med elektrisk portåpner. Det er innlagt strøm og belysning. Adkomst til loft skjer via nedfellbar loftstrapp, og loftet benyttes som lagringsareal. Merknader: Det opplyses at et kjøretøy har sklidd ned i grøften på nordsiden og truffet garasjen. Som følge av dette er enkelte takplater og takrennen deformert. Utbedring må påregnes. Det er registrert mindre salt-/kalkutfelling nederst på grunnmuren innvendig i garasjen. Forholdet kan skyldes fukt fra våte kjøretøy eller kapillært fuktoppsug fra grunnen. Det ble ikke

registrert forhold som tydet på aktive lekkasjer ved befaringstidspunktet.

VIKTIG

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

AREALER

BRA - i: 156 m²

BRA - e: 36 m²

BRA totalt: 192 m²

TBA: 77 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 69 m² Gang m/trepp, vaskerom, bod, 2 soverom, soverom/kontor, bad, hobbyrom

1. etasje

BRA-i: 87 m² Stue, kjøkken, entré, gang, soverom, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

77 m² Terrasse- og balkongsareal

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 36 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

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

Kommentar:

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av sportsbod til soverom, samt endring fra balkongdør til vindu.

Dagens bruk er dermed i samsvar med kommunal godkjenning for dette rommet.

Badet er utvidet med ca. 2 m² mot nord i henhold til byggetillatelse fra Fræna kommune datert 18.10.2018.

Utvidelsen er utført ved at ytterveggen er flyttet utover innenfor eksisterende takoverbygg, uten økning av bebygd areal (BYA). Det foreligger ferdigattest fra Hustadvika kommune datert 20.07.2026, som bekrefter at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med gitt tillatelse.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 300 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 18 632,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer

Avløp: 6 611,34 kr

Feiing: 677,04 kr

Renovasjon: 5 907,48 kr

Vann: 5 435,58 kr

EIENDOMSSKATT

Kr 10 385,- pr 2025

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 064 595,- som primærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 4 300 000,- (Prisantydning)

kr. 107 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 108 590,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 408 590,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1579/42/313:

18.02.1999 - Dokumentnr: 1153 - Bestemmelse iflg. skjøte

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

Rettighetshaver: Telenor

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

Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter

Med flere bestemmelser

11.11.1997 - Dokumentnr: 8713 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1579 Gnr:42 Bnr:296

01.01.2020 - Dokumentnr: 880334 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1548 Gnr:42 Bnr:313

GRUNNBOKSDATO

24.07.2026

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

24.07.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Epost: frank@notar.no

Mobil: 911 49 707

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.4% av kjøpesum		(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	15 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 250,- (inkl. mva.)
Notars digitale grunnpakke	kr.	17 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 000,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meгler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 meгler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

SMÅDALANE 18

Plantegning innredning/bruk

Selger egenerklæring

Tilstandsrapport

Ferdigattest

Matrikkelrapport

Grunnkart

Kartutsnitt m/situasjon

Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring

Planbestemmelser

Energiattest

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

11

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0026/24	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jan Ove Nerland	Kathinka Jansen
Gateadresse	
Smådalane 18	
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	2000
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	25
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 15-0026/24

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: JON, KJ

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Comfort har gjort all rørlegging. I elektro har all elektrisk. Reisverk og membran er utført av faglært men på dugnad, bilder foreligger. Resten har jeg utført selv.

Arbeid utført av

Comfort, lelektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Badet ble utbygd med ca 1 meter. Sluk ble dermed flyttet på og fornyet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fræna kommune

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Liten lekkasje i gradrenne i utstikk til kjøkkenet. Lekkasjen er reparert. Bilde dokumentasjon

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 skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utført Elkontroll juli 2026

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Inngang i kjeller ble endret til soverom Dør ble byttet ut med vindu. Ferdigattest ligger ved.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ferdigattest utstedt på bad 1.etg og bruksendring på bod til soverom i underetasjen.

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ 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
Jan Ove Nerland	117784e2785cbd35d80d9 0ff0db91cf3e87edb89	20.07.2026 15:00:53 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kathinka Jansen	36e77386ae3f042cd3aa7 86fe03bd3202b2e054e	20.07.2026 15:03:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0026/24

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Smådalane 18, 6440 ELNESVÅGEN

 HUSTADVIKA kommune

 gnr. 42, bnr. 313

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 10.07.2026

Rapportdato: 15.07.2026

Oppdragsnr.: 21039-2468

Eiendomsverdi ref nr: YL4586

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



RIKSFJORD
TAKSERING AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte

Boligen er en enebolig oppført i 1999. Bygningen er fundamentert med støpt betongplate på grunn og grunnmur av betong. Ytterveggene er oppført som isolerte bindingsverksvegger i tre med liggende trekledning. Taket har saltakskonstruksjon med W-takstoler, sutakplater som undertak og tekking av Decra/Powertekk-plater. Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Etasjeskillere er utført som trebjelkelag. Boligen har Leca-pipe med ildsted i stuen. Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system, avløpsledninger er av plast, og boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg med

Enebolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har liggende trekledning på bindingsverksvegger, saltak med Decra/Powertekk-taktekking, W-takstoler og sutakplater som undertak. Takrenner og nedløp er utført i metall. Vinduene består av malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Boligen har fabrikk malt hovedytterdør med elektronisk kodelås, balkonger og verandaer i trekonstruksjon samt markterasse. Under deler av verandaen er det etablert dreneringssystem med korrugerte metallplater for avledning av vann.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv består hovedsakelig av laminat og belegg. Veggene har overflater av tapet, panel, MDF-panel og malte plater, mens himlingene har panel og malte plater. Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag, og gulv mot grunn består av støpt betongplate. Boligen har lakkert tretrapp og malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har et bad i hovedetasjen som ble renoveret i 2019 med flislagt gulv med gulvvarme, nedsenket dusjsone, våtromsplater på vegger og malt MDF-panel i himlingen. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, bidé, dusj og baderomsinnredning med nedfelt servant. Vaskerommet i underetasjen er fra byggeåret og har vinylbelegg på gulv og vegger, gulvvarme, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har vinylbelegg på gulv, malte strievegger og malte plater i himlingen. Innredningen er fra byggeåret med profilerte heltre eikefronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer, flislagt vegg over benk og kjøkkenventilator med avtrekk til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør-system for vannforsyning med fordelerskap i vaskerom, plastavløp, balansert ventilasjonsanlegg med aggregat på loft, luft-til-luft varmepumpe fra 2022 og ca. 300 liters varmtvannsbereder fra 2022. Elektrisk anlegg består av skjult og åpent anlegg med automatsikringer. Boligen har Leca-pipe med ildsted i stuen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er opparbeidet med plen, terrasser, trapper,

støttemurer, asfaltert innkjørsel og beplantning etc. Boligen ligger i skrånende terreng med gode utsiktsforhold og adkomst via kommunal vei.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

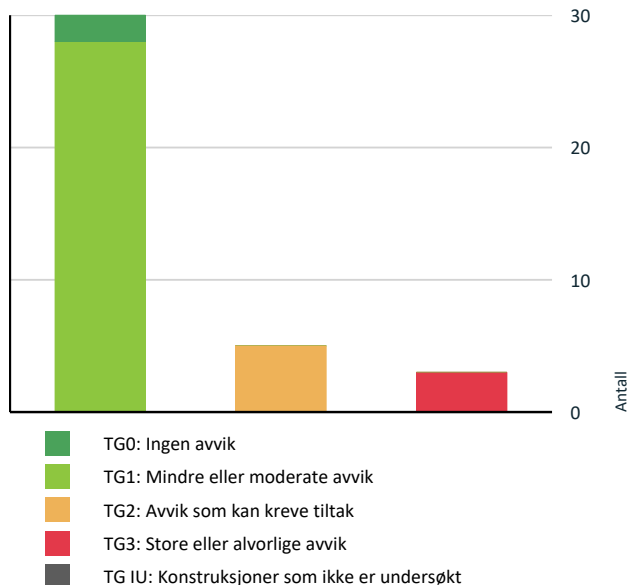
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av sportsbod til soverom, samt endring fra balkongdør til vindu. Dagens bruk er dermed i samsvar med kommunal godkjenning for dette rommet.

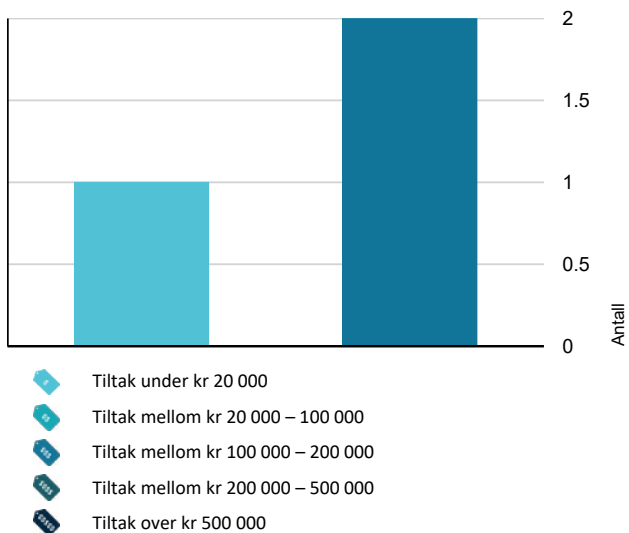
Badet er utvidet med ca. 2 m² mot nord i henhold til byggetillatelse fra Fræna kommune datert 18.10.2018. Utvidelsen er utført ved at ytterveggen er flyttet utover innenfor eksisterende takoverbygg, uten økning av bebygg areal (BYA). Det foreligger ferdigattest fra Hustadvika kommune datert 20.07.2026, som bekrefter at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med gitt tillatelse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Ytterdører

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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

[Gå til side](#)



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



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1999

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Boligen holder gjennomgående god standard tilsvarende byggeåret, med enkelte moderniseringer. Badet i hovedetasjen ble renoveret i 2019 og holder en moderne standard med flislagt gulv, våtromsplater og gulvvarme. Innvendige overflater består hovedsakelig av laminatgulv, belegg, panel, MDF-panel og malte plater. Kjøkkenet er fra byggeåret med profilerte heltre eikefronter og laminert benkeplate. Teknisk standard er god med rør-i-rør-system, balansert ventilasjon, nyere varmepumpe og nyere varmtvannsbereder.

Vedlikehold

Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt. Utvendig trekledning og øvrige bygningsdeler er generelt godt ivaretatt. Teknisk utstyr bør vedlikeholdes og serviceres i henhold til produsentenes anbefalinger.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	2019 – Bad i 1. etasje totalrenoveret ved egeninnsats med vennetjeneste og innleid arbeidskraft på Vvs og elektro. Badet ble oppgradert med nytt flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger, malt MDF-panel i himling med innfelte spotlights og høyttalere, ny baderomsinnredning, vegghengt toalett, bidé og dusj. Elektrisk arbeid utført av iElektro, VVS-arbeid utført av Rørpartner. (Kilde: Eier.)
2019	Modernisering	2019 – Fabrikkmalt hovedytterdør med elektronisk kodelås montert. Utførende er ukjent. (Kilde: Eier.)
2021	Modernisering	08.12.2021 – Ventilasjonskanaler rensset av Romsdal Ventilasjonssengjøring. (Kilde: Eier.)
2022	Modernisering	2022 – Luft-til-luft varmepumpe montert. Utførende er Aræstad AS. (Kilde: Eier.)
2022	Modernisering	2022 – Ca. 300 liters varmtvannsbereder montert. Utførende er Rørpartner. (Kilde: Eier.)
2024	Modernisering	2024 – Balkongdør i stue montert. Døren er fabrikkert i 2021. Utførende er ukjent. (Kilde: Eier.)
2026	Modernisering	2026 – Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kontor til soverom. (Kilde: Kommunal dokumentasjon/ferdigattest.)
2026	El-kontroll	2026 – Elsjekk utført. rapport foreligger.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med Decra/Powertekk plater fra byggeår. Takteking er besiktiget fra taknivå og kaldloft. Undertak av sutakplater, øvrig takkonstruksjon er fra samme periode

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

- Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av takteking.



Oversiktsbilde av takteking.



Tidligere lekkasje ved gradrenner som har blitt tettet. Ikke fuktig i dette område i kaldloftet på befaringsdagen.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

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

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter. Undertak av sutakplater. I deler av loftet er det lagt gulv. Tilkomst til kaldloft via loftsluke med nedfellbar stige.



Fuktmåling, ikke utslag på fukt.



Oversiktsbilde av kaldloftet.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

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

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har fabrikk malt hovedytterdør med elektronisk kodelås, montert ca. 2019. Fra stuen er det utgang til balkong via malt balkongdør med 2-lags isolerglass. Balkongdøren er fabrikkert i 2021 og montert i 2024. Fra soverommet og kjøkken er det utgang til veranda via malt balkongdør fra byggeåret. Fra vaskerommet i underetasjen er det utgang via tredør fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

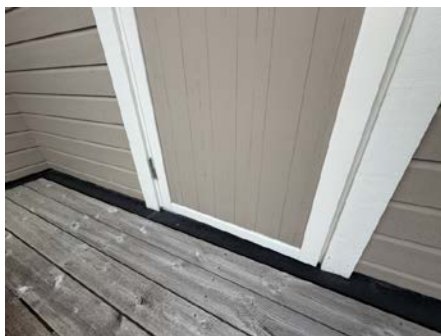
Tilstandsrapport

- Det er registrert betydelig værslitasje på balkongdøren med utgang fra kjøkken. Nedre del av dørbladet har omfattende slitasje i overflatebehandlingen med misfarging, oppsprekking og tegn til langvarig fuktpåvirkning. Forholdet indikerer at vedlikeholdsintervallet er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende vedlikehold av overflatebehandlingen kan medføre økt fuktopptak i treverket, noe som over tid kan føre til råteskader, deformasjoner og redusert levetid for døren. Det anbefales å skifte ut døren. Denne døren utgjør TG3.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Balkongdør med utgang fra soverom, noe værslitt.



Balkongdør med utgang fra kjøkken, veldig værslitt.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en sydvendt veranda oppført i trekonstruksjon på ca. 6 m² med utgang fra soverom. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm. Fra stue og kjøkken er det utgang til en sammenhengende sydvendt veranda og terrasse i trekonstruksjon med et samlet oppmålt areal på ca. 77 m². Også her er rekkverkshøyden målt til ca. 90 cm. På den vestre delen av terrassen er det oppført en murt utepeis, og det er adkomst til hage via trapp av betongstein. Under deler av veranda- og terrassekonstruksjonen er det etablert et dreneringssystem med korrugerte metallplater for avledning av vann fra terrassegulvet. Under verandaen er det en åpen redskapsbod/lager på ca. 19 m². I tillegg har boligen en østvendt markterrasse oppført i trekonstruksjon med terrassebord av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er nylig skiftet enkelte terrassebord som følge av råteskader. Det er imidlertid fortsatt noe lokale råteskader, hovedsakelig i endaved på enkelte terrassebord. Terrassebordene er av eldre årgang og har normal vær- og aldersrelatert slitasje.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes løpende vedlikehold og gradvis utskifting av terrassebord etter hvert som slitasje og råteskader utvikler seg. Ved fremtidig rehabilitering anbefales det å vurdere utskifting av større deler av terrassegulvet. Dersom rekkverket skal bygges om eller skiftes, anbefales det samtidig å oppgradere rekkverkshøyden slik at den tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har overflater av laminat og belegg. Overflatene fremstår med normal alders- og bruksrelatert slitasje, vurdert ut fra bygningens alder og bruk.

Gulvoverflatene er ikke tilstandsvurdert i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Vurderingen er begrenset til registrering av synlige forhold, uten nærmere teknisk analyse av overflatenes tilstand. Unntaket er gulv på kjøkken og våtrom, som er tilstandsvurdert.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har overflater bestående av tapet, panel, malte plater og MDF-panel. Innvendige himlinger har overflater av panel og malte plater. Overflatene fremstår med normal alders- og bruksrelatert slitasje, vurdert ut fra bygningens alder og bruk.

Vegg og himlinger er ikke tilstandsvurdert i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Vurderingen er begrenset til registrering av synlige forhold, uten nærmere teknisk analyse av overflatenes tilstand.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonssperre. Utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet var dette normal praksis i rom for varig opphold. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Etasjeskiller:

Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkken er det målt ca. 4 mm. avvik. 5 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfældige steder i to rom.

Vurdering av avvik:

- Det ble registrert kraftig knirk i gulvet i stuen, hovedsakelig i skjøter mellom sponplategulvene. Knirken skyldes trolig utilstrekkelig innfesting av sponplatene eller at platene er spikret fremfor skrudd. Det ble ikke registrert planhetsavvik utover det som forventes å ha betydning for konstruksjonens funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Knirk i gulvet har ingen vesentlig konstruksjonsmessig betydning, men kan oppleves som en bruksmessig ulempe. Forholdet kan normalt utbedres ved etterskriving av sponplategulvet dersom gulvoverflatene demonteres i forbindelse med fremtidig oppussing eller utskifting av gulvbelegg.



Radon

Beskrivelse

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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildsted er montert i stue i hovedetasje. Sotluke i kjeller.

MERK:

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



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av kjelleren har en risikokonstruksjon ved at ytterveggene er utført, isolert og innvendig kledd. Slike konstruksjoner er avhengige av at grunnmuren og kjellergulvet er tilstrekkelig fuktsikret. I nyere bygninger fungerer denne løsningen normalt tilfredsstillende når det er etablert utvendig grunnmursisolasjon med grunnmursplast samt plastfolie under gulvstøpen. Det bemerkes samtidig at dreneringssystemer har begrenset levetid, og ved svikt i dreneringen kan det oppstå skjulte fukt-, råte- og muggsoppangrep i de utførte veggene før skadene blir synlige innvendig.

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i nedre del av vegg i TV-stue mot nordøst. Trefuktigheten i topp bunnsvill ble målt til 19,9 vektprosent, hvilket er over grenseverdien som normalt anses som akseptabel. Ved slike fuktverdier foreligger økt risiko for utvikling av muggsopp og begynnende råteskader dersom forholdet vedvarer. Ved hulltakingen ble det observert svartpapp mot grunnmuren. Dette er en eldre løsning som ikke lenger anbefales, da materialet kan redusere uttørkingsmuligheten og kapsle eventuell fukt inne i konstruksjonen.

Det er også foretatt hulltaking og fuktmåling i nedre del av vegg i gang under trapp. Trefuktigheten i topp bunnsvill ble her målt til 10,9 vektprosent, hvilket er innenfor det som regnes som akseptable verdier på befaringstidspunktet. Også her ble det registrert svartpapp mot grunnmuren, en løsning som ikke lenger anbefales av samme årsak som beskrevet ovenfor. Videre er det montert dampsperre/plast på den utlekkede vegg. Dette vurderes som en uheldig konstruksjonsløsning fordi den kan redusere veggens uttørkingsmuligheter ved eventuell fuktpåvirkning. Det bemerkes samtidig at denne oppbyggingen ikke er uvanlig for bygninger oppført i tilsvarende tidsperiode.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Fuktsøk i bunnsvill i hobbyrom, 19,9 vektprosent. Fuktmålinger under 17 % er tørt/normale forhold, over 17 % er det økt risiko, over 20% er det fare for mugg og sopp dannelser.

Tilstandsrapport



Fuktsøk i bunnsvill i gangen under trapp, 10,9 vektprosent. Fuktmålinger under 17 % er tørt/normale forhold, over 17 % er det økt risiko, over 20% er det fare for mugg og sopp dannelser.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppusset/renovert ved egeninnsats med vennetjeneste i 2019. Selger har god dokumentasjon i form av private bilder, fremstilles som fagmessig arbeid. iElektro på det elektriske og Rørpartner på VVS. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt mdf-panel i innvendig tak med innfelte spotlights og høyttalere. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, bidé og dusj. Det er laget til luke i gulv ned til vaskerom for skittentøy.

1. ETASJE > BAD



Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har våtromsplater på vegger og malt mdf-plater i innvendig tak med innfelte spotter og høyttalere.

1. ETASJE > BAD



Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Dusjsonen er utført med nedsenket dusjgrube belagt med rullestein. Det er målt mer enn 25 mm høydeforskjell/fall fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist. Gulvet har et jevnt fall mot sluket på ca. 1:200, mens det lokale fallet i den nedsenkede dusjsonen er målt til ca. 1:100. Det er synlig membranoppbrett ved dør bak silikonfugen. Det kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep om membranoppbrettet er ført minimum 15 mm over ferdig flisgulv.

Det er registrert at kanten på sluket ligger noe høyere enn tilstøtende støp, noe som medfører at det blir stående en mindre vannansamling rundt sluket etter bruk. Forholdet vurderes å ha begrenset omfang og anses ikke å ha vesentlig betydning, da vannet normalt vil fordampe som følge av gulvvarmen. Forholdet vurderes derfor ikke som et avvik.

1. ETASJE > BAD



Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, synlig vanntett sjikt med baderomspanel og slukrenne.



Slukrenne, synlig membran korrekt klemt under klemring.

1. ETASJE > BAD



Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusj.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør. I tillegg er det spalte i vindu.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. 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

Beskrivelse

Originalt vaskerom fra byggeår. Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, belegg på vegger og panel i innvendig tak. Opplegg for vaskemaskin. Skyllekar.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Belegg på vegger og panel i innvendig tak.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av våtromsvinyl på vegg og gulv. Det er plastsluk.

Våtrommet er fra byggeåret, og det er ikke dokumentert at det vanntette sjiktet er fornyet. På befaringstidspunktet ble det ikke registrert symptomer på lekkasje, fuktskader eller andre forhold som indikerer svikt i våtrommets funksjon. Tilstandsgrad er likevel satt til TG3 i henhold til vurderingskriteriene i NS 3600:2025+AC:2026. Standarden legger til grunn forventet funksjon og levetid for det vanntette sjiktet, og ikke utelukkende om det er påvist skader ved befaringen. Når membranen vurderes å ha passert sin forventede levetid og ikke lenger anses å tilfredsstille dagens forventninger til tetthetsfunksjon, krever standarden TG3 selv om våtrommet fremstår uten registrerte skader eller funksjonssvikt.

Tilstandsgraden er således en konsekvens av vurderingsmetodikken i NS 3600:2025+AC:2026 og er ikke nødvendigvis uttrykk for at det foreligger en aktuell skade eller at våtrommet ikke fungerer på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk.



Oversiktsbilde av vaskerommet. Ingen synlig skader, TG3 er satt etter standardenes krav, kun på grunn av alder.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin. Skyllekar.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

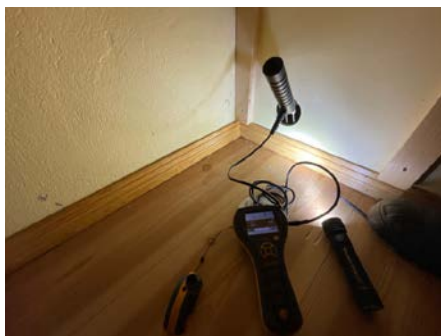
Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



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

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Originalt bad fra byggeår. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, belegg på vegger og panel i innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har belegg på vegger og panel i innvendig tak.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Vinylbelegg har opprett langs vegger. Det er målt over 25 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist. Bra med lokalfall rundt sluk i dusjsone. Jevnt fall på gulvet fra dør til sluk på ca 1:100 fallforhold. Det er ikke membran oppkant ved dørterskel, heller ikke krav når gulv utenfor dusjsone har 1:100 fall.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av våtromsvinyl på vegg og gulv. Det er plastsluk.

Våtrommet er fra byggeåret, og det er ikke dokumentert at det vanntette sjiktet er fornyet. På befaringstidspunktet ble det ikke registrert symptomer på lekkasje, fuktskader eller andre forhold som indikerer svikt i våtrommets funksjon. Tilstandsgrad er likevel satt til TG3 i henhold til vurderingskriteriene i NS 3600:2025+AC:2026. Standarden legger til grunn forventet funksjon og levetid for det vanntette sjiktet, og ikke utelukkende om det er påvist skader ved befaringen. Når membranen vurderes å ha passert sin forventede levetid og ikke lenger anses å tilfredsstille dagens forventninger til tetthetsfunksjon, krever standarden TG3 selv om våtrommet fremstår uten registrerte skader eller funksjonssvikt.

Tilstandsgraden er således en konsekvens av vurderingsmetodikken i NS 3600:2025+AC:2026 og er ikke nødvendigvis uttrykk for at det foreligger en aktuell skade eller at våtrommet ikke fungerer på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av badet. Ingen synlig skader, TG3 er satt etter standardenes krav, kun på grunn av alder.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

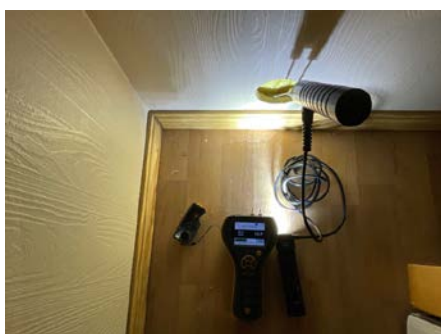
Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. 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.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv, malte strietapet på vegger og malte plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter i heltre eik med laminert benkeplate. Frittstående hvitevarer. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg fra byggeåret. Ventilasjonsaggregatet er plassert på loft. Ifølge eier er anlegget jevnlig vedlikeholdt. Det opplyses videre at ventilasjonskanalene ble rengjort den 08.12.2021 av Romsdal Ventilasjonsrengjøring. Det ble ikke utført funksjonsmåling eller kontroll av luftmengder i forbindelse med befaringen.

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

Beskrivelse

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i trappegang. Pumpen er fabrikkert i 2022.

Det anbefales service på varmepumpene minimum annethvert år. Uten jevnlig vedlikehold kan dette føre til redusert levetid etc.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca. 300 liters varmtvannstank fra 2022, tanken er plassert i vaskerom, rommet har sluk. Varmtvannsbereder har fast strømtilkobling.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har et normalt elektrisk anlegg med skjulte og åpne installasjoner, automatsikringer samt jordfeilautomater. Det er montert ny jordfeilautomat og nytt vern til garasjen.

Det er utført NEK 405-2 elkontroll av MIFO AS i perioden 09.07.2026–13.07.2026. Kontrollen avdekket totalt fire avvik, hvorav ett med tilstandsgrad TG1 og tre med tilstandsgrad TG2. Det ble ikke registrert avvik med tilstandsgrad TG3. De registrerte TG2-avvikene omfatter mangelfull tetting av kabelgjennomføringer i hovedfordelingen, manglende jordfeilvern på en kurs til bad etter renovering samt manglende isolering av samleskinne i sikringsskapet.

Selger opplyser at de registrerte avvikene vil bli utbedret i løpet av juli/august 2026. Det anbefales at kjøper innhenter dokumentasjon på at avvikene er utbedret av registrert elektroinstallatør. Etter utbedring forventes det elektriske anlegget å tilfredsstille anbefalingene i den utførte elkontrollen.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannslukningsapparat og seriekoblede røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang. Normal byggeskikk på byggemeldingstidspunktet tilsier det er drenerør langs såle tilbakefylt med stedlige masser. Drenering kan ikke inspiseres og er dermed utelukkende vurdert ut fra alder.

Vurdering av avvik:

- Fuksikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuksikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fukskader på konstruksjonen og dårlig innelima over tid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur oppført med lettklinkerblokker som er utvendig pusset. Riss, sprekker/avskalling er påvist men ikke vurdert til å være av betydning av konstruksjonens bæreevne og stabilitet.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

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

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

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

Beskrivelse

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

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

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innelima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2001

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert i henhold til forskrift til avhendingslova, men er gitt en enkel visuell beskrivelse.

Garasjen er oppført med støpt betonggulv på grunn og grunnmur av støpt betong. Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende trekledning. Taket har saltakskonstruksjon med fagverkstakstoler i tre og er tekket med Decra-takplater. Takrenner og nedløp er utført i lakkert metall. Garasjen har malt og isolert leddport med elektrisk portåpner. Det er innlagt strøm og belysning. Adkomst til loft skjer via nedfellbar loftstrapp, og loftet benyttes som lagringsareal.

Merknader:

Det opplyses at et kjøretøy har sklidd ned i grøften på nordsiden og truffet garasjen. Som følge av dette er enkelte takplater og takrennen deformert. Utbedring må påregnes.

Det er registrert mindre salt-/kalkutfelling nederst på grunnmuren innvendig i garasjen. Forholdet kan skyldes fukt fra våte kjøretøy eller kapillært fuktoppsug fra grunnen. Det ble ikke registrert forhold som tydet på aktive lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Vedlikehold

Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

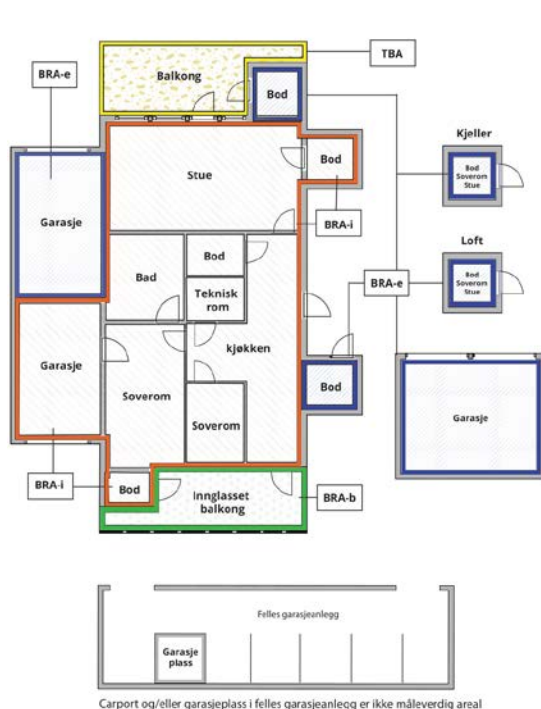
Hva er målverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert 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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	87			87	77
Underetasje	69			69	
SUM	156				77
SUM BRA	156				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, kjøkken, entré, gang, soverom, bad		
Underetasje	Gang m/trapp, vaskerom, bod, soverom, soverom/kontor, soverom, bad, hobbyrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest for bruksendring av sportsbod til soverom, samt endring fra balkongdør til vindu. Dagens bruk er dermed i samsvar med kommunal godkjenning for dette rommet.

Badet er utvidet med ca. 2 m² mot nord i henhold til byggetillatelse fra Fræna kommune datert 18.10.2018. Utvidelsen er utført ved at ytterveggen er flyttet utover innenfor eksisterende takoverbygg, uten økning av bebygd areal (BYA). Det foreligger ferdigattest fra Hustadvika kommune datert 20.07.2026, som bekrefter at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med gitt tillatelse.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.7.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Jan Ove Nerland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	42	313		0	659.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Smådalane 18

Hjemmelshaver

Nerland Jan Ove, Jansen Kathinka

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde like vest for Elnesvågen sentrum.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen ligger i skrående terreng. Tomten er pent opparbeidet med plenareal, terrasser, trappet, støttemurer, prydbusker, asfaltert innkjørsel etc.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke lest, eller tilsendt takstmannen før eller etter befaring.	Ikke gjennomgått		Nei
Selgers private bilder av ombygging og membran på gulv i bad			Gjennomgått		Nei
Bilder reparasjon av lekkasje i tak			Gjennomgått		Nei
Elkontroll	09.07.2026		Gjennomgått		Ja
Godkjenning: Ferdigattest - Bruksendring av sportsbod til	03.07.2026		Gjennomgått		Nei
Løyve til tilbygg på Gnr. 42 Bnr. 313	18.10.2018		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.07.2026	
2	20.07.2026	Det er motatt ferdigattest fra Hustadvika kommune datert 20.07.2026. Badet er utvidet med ca. 2 m ² mot nord i henhold til byggetillatelse fra Fræna kommune datert 18.10.2018. Utvidelsen er utført ved at ytterveggen er flyttet utover innenfor eksisterende takoverbygg uten økning av bebygd areal (BYA). Beskrivelsen er oppdatert, og opplysning om foreliggende ferdigattest er innarbeidet i rapporten.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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



NEK 405-2, elkontroll bolig

Bolig

Nerland, Jan Ove

Oppdragsinformasjon

Dato	09.07.2026 – 13.07.2026		
Installatør	Rolf Reppen	rolf.reppen@mifo-hustadvika.no	91156291
Kunde	Nerland, Jan Ove		
Kontrollsted	Bolig - Bolig Smådalane 18, 6440 Elnesvågen		
	Jan Ove Nerland		99264096

M I F O

Mifo AS

Verftsgata 8
6416 MOLDE
Postboks 2017
6402 MOLDE

Telefon: 71259560
Epost: post@mifo.no
www.mifo.no

Sertifikat - Elkontroll bolig

Sertifikat: Elkontroll bolig
Utsted til: Rolf Reppen
Sertifikatnr: 804.12-2739

Utsteder: Nemko
Utstedt dato: 10.10.2023
Gyldig til: 07.09.2028

Innledning

Mifo AS har i henhold til oppdrag, utført kontroll for Nerland, Jan Ove i henhold til standarden NEK 405-2 Brannforebyggende elkontroll bolig

Beskrivelse av oppdraget

Standarden NEK 405-2 ligger til grunn for oppdraget og gjennomgang av installasjon er basert på kontroll- og informasjonsmetodikk beskrevet i kapittel 8. Ved gjennomgang av kontrollpunktene utføres det som følger:

- Visuell kontroll (stikkprøvekontroll) av elektriske installasjoner med åpning av et representativt utvalg.
- Elektrotekniske målinger.
- Rapportering av registrerte målinger og avvik.

Vurderinger er basert på tilgjengelig informasjon på besiktigelsesdagen. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normal, aktsom vurdering ikke kan avdekke.

Følgende objekter er kontrollert

	TG 1	TG 2	TG 3
Bolig:	1	3	0

Avvik med avviksklasse 3 medfører fare for alvorlige skader. Må utbedres omgående.

Kategorisering av avvik

Beskrivelse	Tilstandsgrad
Ingen avvik Ikke behov for tiltak.	TG 0
Mindre avvik	TG 1
Viktig avvik Utbedres innen 1 måned.	TG 2
Alvorlig avvik Utbedres umiddelbart.	TG 3

Tabellen beskriver de forskjellige tilstandsgradene.

Utbedring av avvik

Vi anbefaler om å ta kontakt med en autorisert elektroentreprenør for utbedring og lukking av avvik. Ønsker dere rabatt på forsikring må avvik utbedres og rapport legges inn i FG-kontroll som er en felles database for forsikringsselskaper.

Konklusjon

Elkontrollen (NEK 405-2) ble gjennomført 10. juli 2026. Det ble registrert totalt 4 observasjoner, hvorav 3 er klassifisert med tilstandsgrad 2 og 1 med tilstandsgrad 1. Det ble ikke avdekket avvik med tilstandsgrad 3. Av de mer alvorlige funnene (TG 2) er det verdt å merke seg at kabelgjennomføringer i hovedfordelingen ikke er forskriftsmessig tett, med defekt skapmuffe og manglende nippel. Videre mangler badet i 1. etasje jordfeilbryter etter renovering, noe som innebærer redusert beskyttelse mot strømgjennomgang ved feil i anlegget. I tillegg uisolerte ender på samleskinne som stikker ut og utgjør en potensiell berøringsfare inne i fordelingsskap. Det anbefales at avvik med tilstandsgrad 2 utbedres av kvalifisert elektrofaglig personell innen rimelig tid.

Elektromåling

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Måleverdier	Anm.
670.005 - Vaskerom	Fordeling	Generelt elektromåling, Status		Kontrollert
		Spenningsmålinger, L1-L2		405 V
		Spenningsmålinger, L1-L3		406 V
		Spenningsmålinger, L2-L3		406 V
		Spenningsmålinger, L1-N/PE		234 V
		Spenningsmålinger, L2-N/PE		234 V
		Spenningsmålinger, L3-N/PE		235 V
		Spenningsmålinger, N-PE		0 V
		Strømmålinger, L1		0,72 A
		Strømmålinger, L2		1,37 A
		Strømmålinger, L3		0,24 A
		Jordmålinger, R iso		147,0 Mohm
		Jordmålinger, Kont.		0,30 Ohm
				TG

Oversikt over kontrollert utstyr

Oversikt over kontrollert utstyr - Bolig				Avvik		
Plassering	Kontrollpunkt	Id	TG	TG	TG	Sum
Vaskerom	Fordeling		1	2	3	2

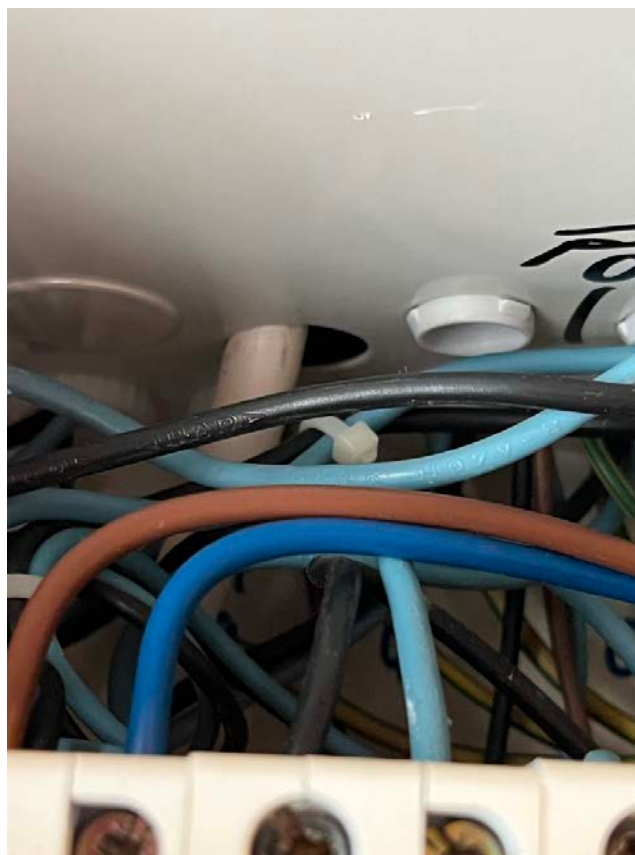
670.001

TG
2

Beskrivelse

Kabelgjennomføring i fordeling er ikke forskriftsmessig tettet. Jf. FEL § 35.

Defekt skapmuffe og manglende nippel, hovedfordeling.



Avvik utbedret

Dato/sign

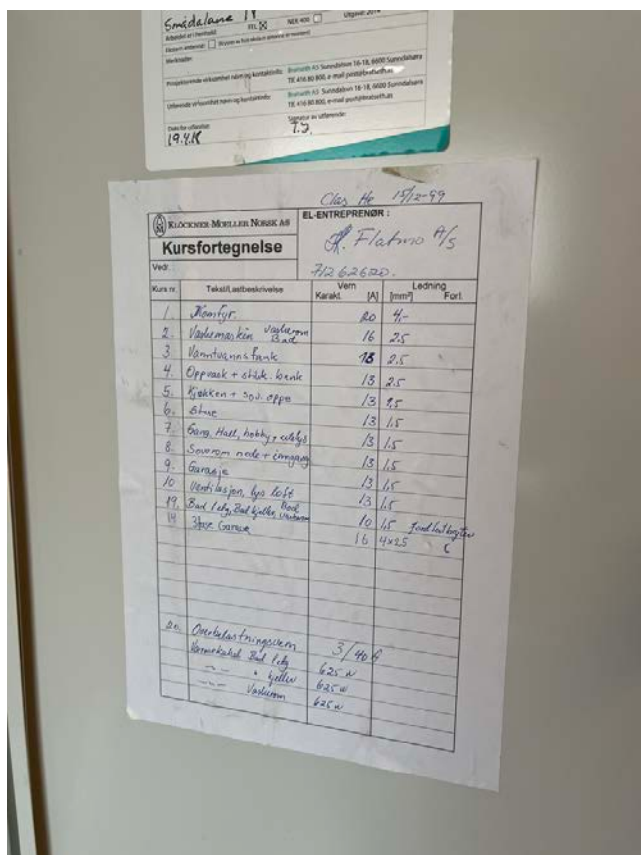
670.006 Bad 1. etg.

TG
2

Beskrivelse

Anlegget mangler jordfeilvern for beskyttelse mot strømgjennomgang ved feil i det elektriske anlegget. Jf. FEL § 21.

Bad i 1. etg tilkoblet kurs uten jordfeilbryter etter renovering. Kurs 2



Avvik utbedret

Dato/sign

670.005 Vaskerom

TG
1

Fordeling

Beskrivelse
Div målinger i hovedfordeling

Elektromåling

Status	Kontrollert
L1-L2	405 V
L1-L3	406 V
L2-L3	406 V
L1-N/PE	234 V
L2-N/PE	234 V
L3-N/PE	235 V
N-PE	0 V
L1	0,7 A
L2	1,4 A
L3	0,2 A
R iso	147,0 Mohm
Kont.	0,30 Ohm

Dato: 13.07.2026 14:30

Avvik utbedret	
	Dato/sign

670.009 Vaskerom

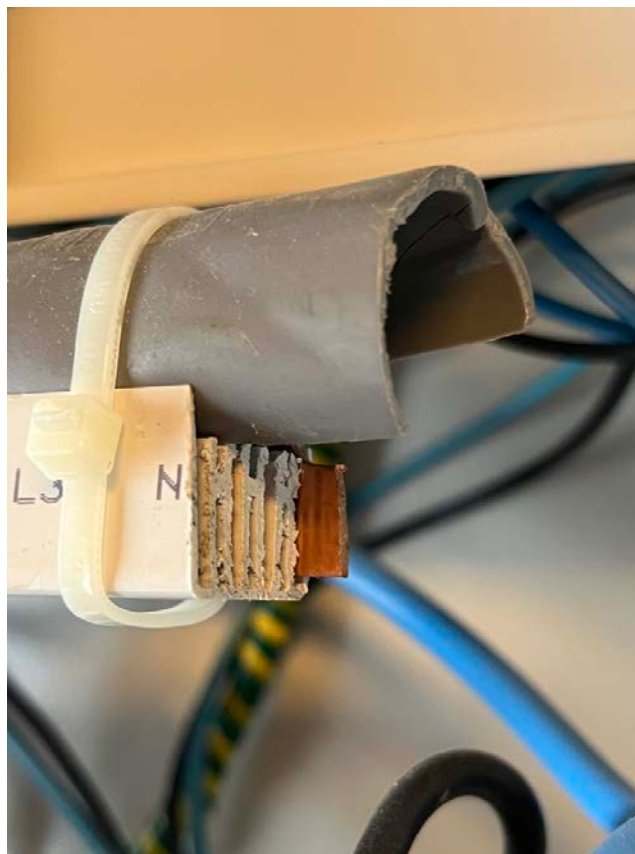
TG
2

Fordeling

Beskrivelse

Samleskinne er ikke montert eller brukt iht. fabrikantens montasjeveiledning. Jf. FEL § 22.

Mangler isolering av endene på samleskinne. En skinne stikker ut.



Avvik utbedret

Dato/sign

NEK405-2 Boligkontroll

1. Inntak og sikringsskap	
1.1 Varmgang i tilkoblinger?	Ok
1.2 Er anlegget dimensjonert riktig mht. sikringsstørrelser og kabeltversnitt?	Ok
1.3 Kontroller sikringslokk og bunnskruer (UZ)	Ikke aktuelt
1.4 Kabelinnføring	Kabelinnføring
1.5 Isolasjonsmåling	Ok
<i>Kommentar:</i> <i>Feil på håndkletørker kurs 2, frakoblet. Måleverdier pr kurs fra 23 til >500 M ohm.</i>	
1.6 Vern, Jordfeilvern og lysbuevern	Jordfeilvern mangler
1.7 Overspenningsvern	Ok
<i>Kommentar:</i> <i>280V</i>	
1.8 Jording og utjevning – sikringsskap	Ok
1.9 Kontroller at sikringsskap er ryddig	Ok

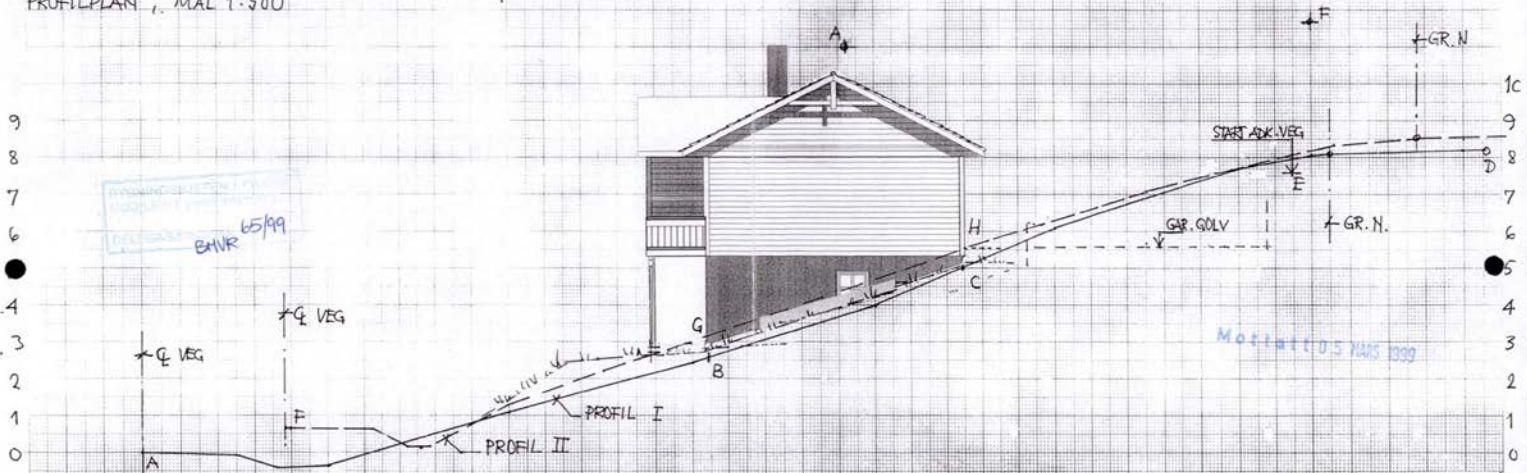
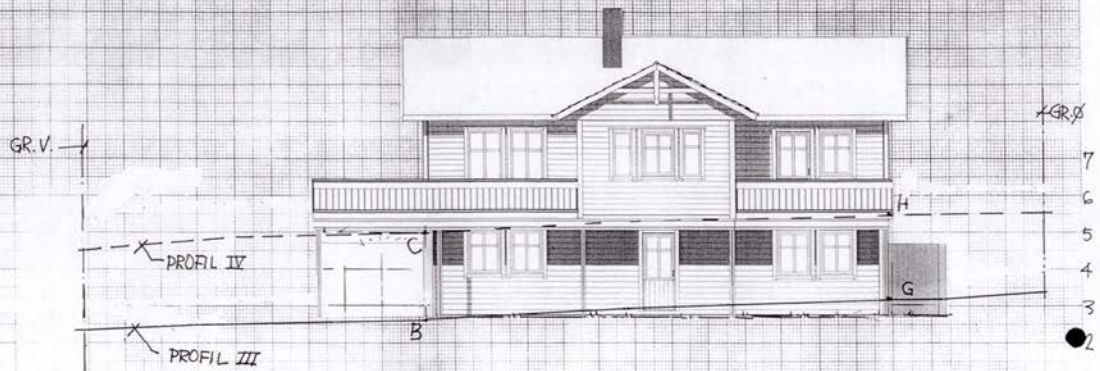
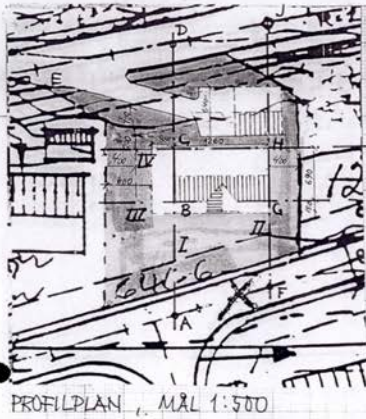
2. Installasjon forøvrig	
2.1 Jording og utjevning – installasjon	Ok
2.2 Kontroller kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.	Ok
2.3 Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Ok
2.4 Lavvolt belysningsanlegg	Ok
2.5 Kontroller skjult varme	Ok
2.6 Ladepunkt for elbil	Ikke aktuelt
2.7 Solcelleinstallasjoner	Ikke aktuelt
2.8 Batteri installasjoner	Ikke aktuelt

3. Brannvern	
3.1 Funksjon av røykvarslere og test	Ok
3.2 Brannslukkingsutstyr	Ok

4. Informasjonspunkter	
4.1 Komfyrbranner og fordel med komfyrvakt	Ikke aktuelt
4.2 Eiers ansvar overfor installasjon, samsvarserklæring og dokumentasjon	Informert
4.3 Tildekking av ovner og bruk av elektrisk utstyr	Informert
4.4 Fare ved bruk av for store lyskilder	Informert
4.5 Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger	Informert
4.6 Risiko ved løse lamper og ovner i barnerom	Informert
4.7 Risiko for TV-og monitorbranner og krav til galvanisk skille på antennekabel.	Informert
4.8 Behov for overspenningsvern, finvern til elektronikk og jevnlig ettersyn.	Informert
4.9 Behov for jordfeilvern og fordel med lysbuevern(AFDD)	Ikke aktuelt
4.10 Test av jordfeilbryter minst to ganger årlig	Informert
4.11 Tørt/sprøtt ledningsanlegg	Ikke aktuelt
4.12 Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere samt service på slukkeapparater.	Informert
4.13 Varslingsanlegg for brann, vedlikehold med jevnlig batteribytte og funksjonstest	Informert

5. Informasjon om kontrollen som er utført	
5.1 Hvilket nivå av uavhengighet har denne kontrollen?	Nivå C.
5.2 Hvilket referansenivå er benyttet?	Krav som gjaldt da anlegget ble bygget
<i>Kommentar:</i> Bygget 1997-1998, installert etter Feb 91 eller Nek 400 1998	
5.3 Hvilket spenningssystem er anlegget tilknyttet?	TN
5.4 Hvilken spenning har anlegget?	400V

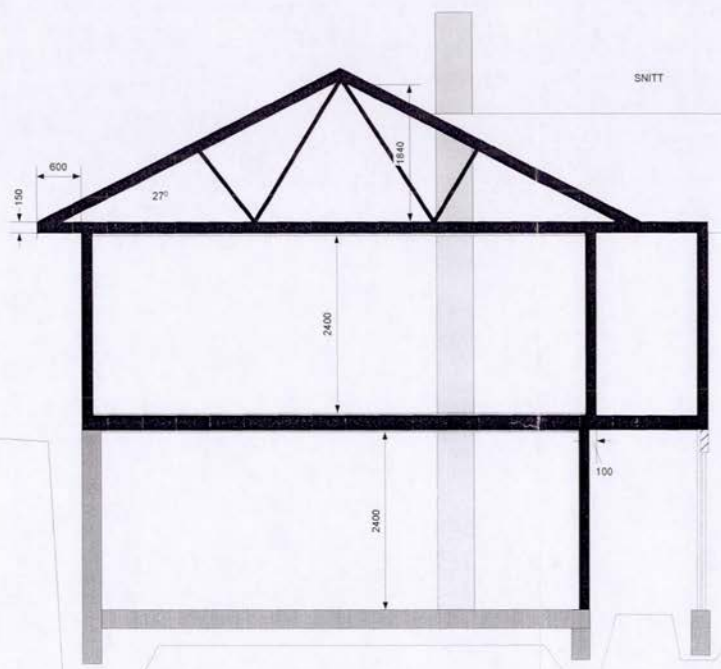
Vedlegg nr. 13



Byggherre:	SORGÅRD/VIKENE	rev:	dato:	Sign:
Tegnet:	11.01.99	Type:	Mål: 1:100	
Dato:	11.01.99	Mål:	1:100	
Tegningen må bare benyttes i forb. m/skriftlig leveringsavtale med MALO SAGBRUK A/S.				

MALO SAGBRUK

Vedlegg nr. 11



Mottatt 05 MARS 1999

REGISTRERT I FRIE
Tegning (i yndi adarbeid)
OBLIGATORISK 65/99
BNVR

				26.01.99	Janne
				Rev:	Date: 13.01.99 sign: Janne
Byggherre:		Magnus Sørgaard		MALO SAGBRUK A/S	
		Bolighus Snitt			
Tegn:	Janne	Type:	SPES	Tegningen må bare benyttes i forbindelse med bygging av anlegg med MALO SAGBRUK A/S	
Date:	07.01.99	Mål:	1:100		

Architectural floor plan of a house with dimensions and room labels. The plan includes a large living area (Stue 36.7 m²), a kitchen (Kjøkken 17.7 m²), a bedroom (Sov 11.3 m²), a bathroom (Bad/vask 5.7 m²), and a staircase. Dimensions are given in meters (m) and millimeters (mm). The overall dimensions are 12600 mm by 8400 mm. The plan is dated 05.03.1993 and signed by Janne.

BA: 84.07 = 84m²

Byggherre: **Magnus Sørgaard**
Bolighus
Plan: 1. etg

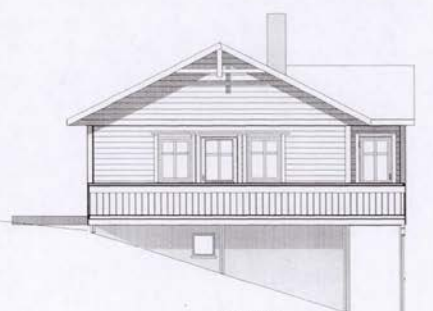
Tegn: Janne Type: spes
Dato: 07.01.99 Mål: 1:50

Mottatt: 05 MARS 1993
26.01.99 Janne
13.01.99 Sign: Janne

Tegningen må bare benyttes
i forbindelse med offentlig leverings-
avtale med MALO SAGBRUK A/S

Vedlegg nr. 8

Mottatt 05 MAR 1999

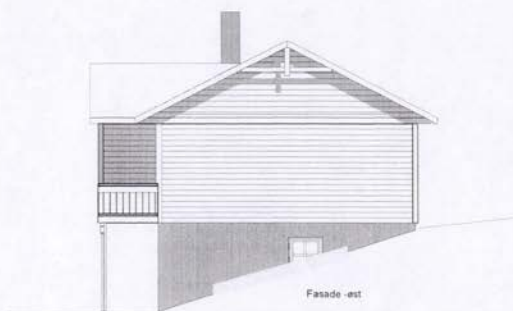


Fasade vest



Fasade syd

BA: 120 m²



Fasade øst



Fasade nord

BA: 120 m²

Rev: 26.01.99 Janne

Dato: 13.01.99 Sigdanne

Byggherre: Magnus Sørgaard Bolighus Fasader		MÅL SAGBRUK A/S	
Tegn: Janne	Type: spies	Tegningen må bare benyttes i forbindelse med leverings- avtale med MÅL SAGBRUK A/S	
Dato: 7.01.99	Mål: 1:100		

STANDARDISJEPEN I TRØN
et godt alternativ
BMR 65/99

Vedlegg nr. 9



Mottatt 05.11.1999

BYGNINGSBYFEN I FRIDVA
(BYGNINGSBYFEN I FRIDVA)
BYGNINGSBYFEN I FRIDVA
65/99
BWR

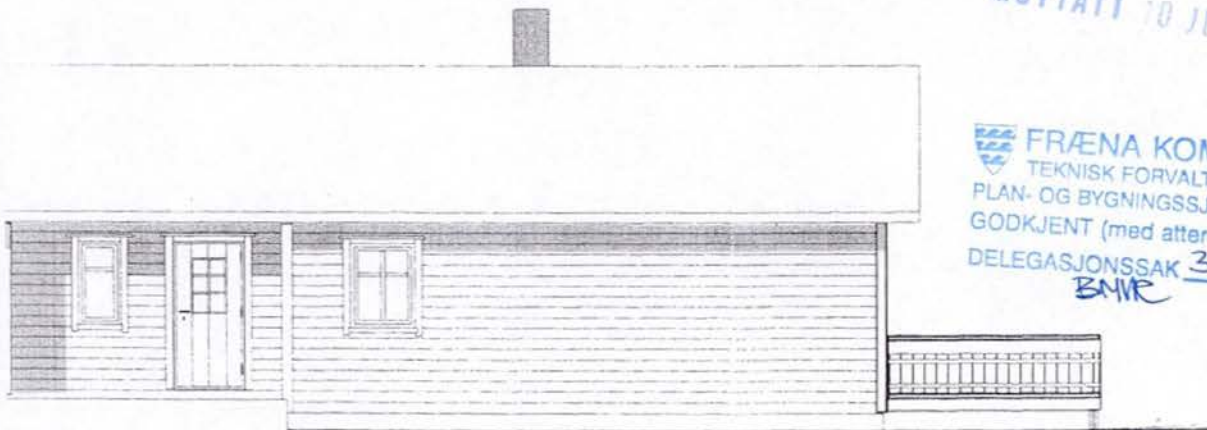
BRA. Und etg. : 72,07 m²
BA. Und etg. : 72,07 m² x 0,5 = 36,03 m² = 36 m²

Byggherre:	Magnus Sørgaard	Rev:	26.01.99	Janne
	Bolighus	Date:	13.01.99	Janne
	(Plan: 1 etg) underetg.			
Tegn:	Janne	Type:	spes	
Dato:	07.01.99	Mål:	1:50	
MALO SAGBRUK A/S				
Tegningen må bare benyttes i forbindelse med avtale med MALO SAGBRUK A/S				



Fasade syd

BA: 120 m²



Fasade nord

MOTTATT 10 JUL 2006

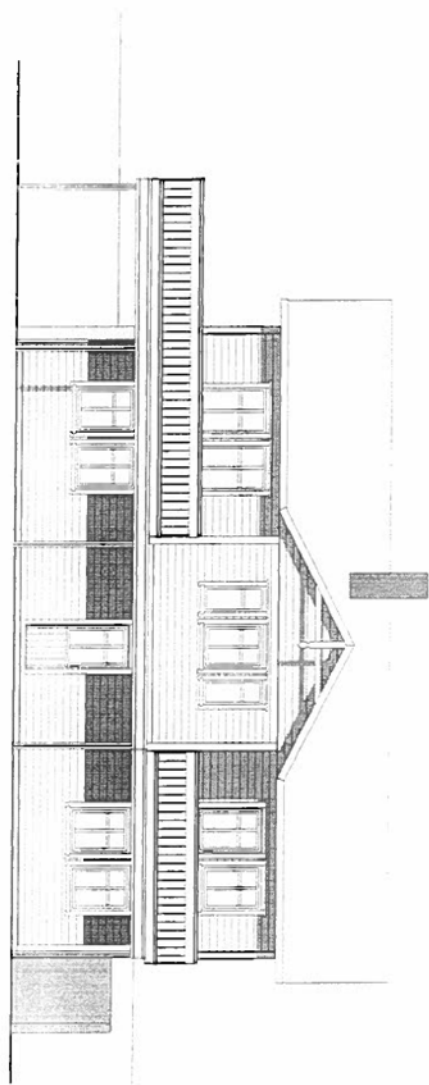
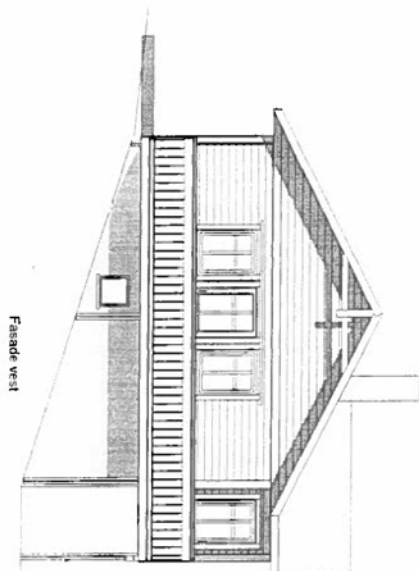
FRÆNA KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING
PLAN- OG BYGNINGSSJEFEN
GODKJENT (med atterhald)
DELEGASJONSSAK 389/06
BMVR

BMVR 15/99

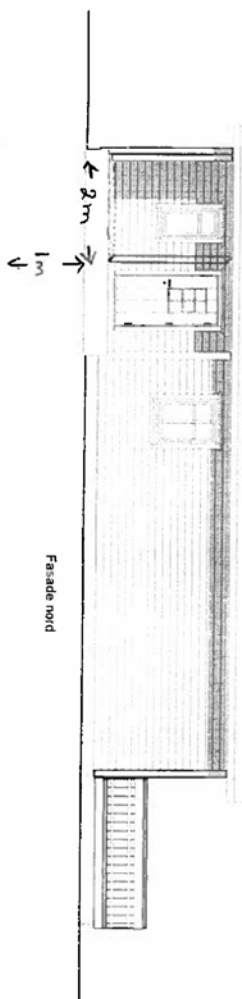
Rev: 26.01.99 Janne
Dato: 13.01.99 Signe

m²

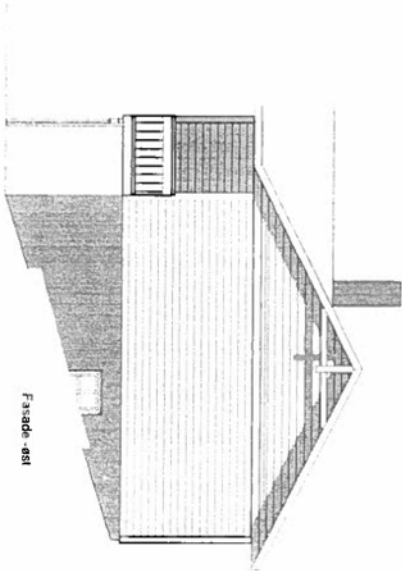
Byggherre: Magnus Sørgaard Bolighus Fasader		MALO SAGBRUK A/S
Tegn: Janne	Type: spes	Tegningen må bare benyttes i forbindelse m/skriftlig leverings- avtale med MALO SAGBRUK A/S
Dato: 7.01.99	Mål: 1:100	



BA: 120 m²



BA: 120 m²



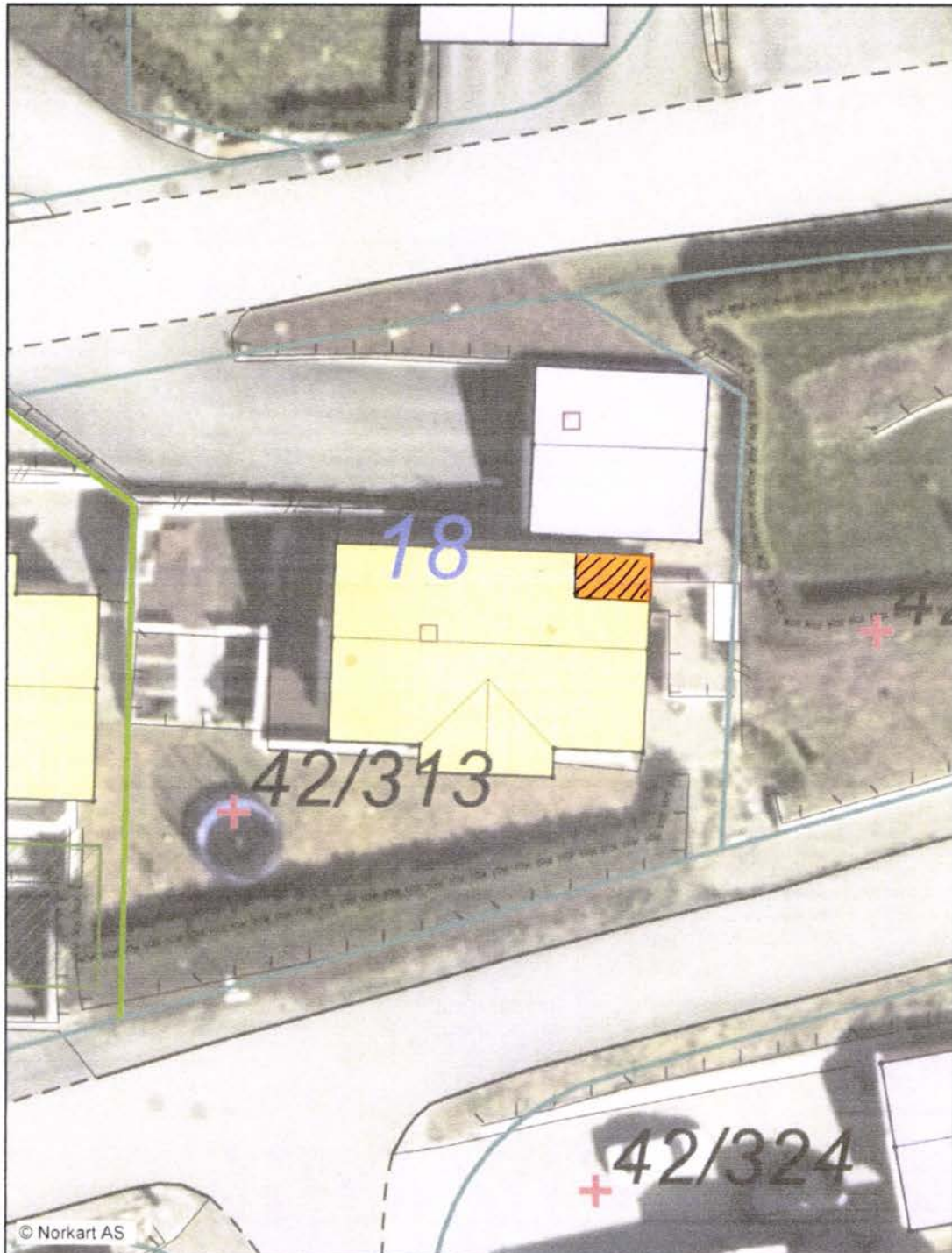
Byggherre Magnus Sørgaard Boligplus Faserder			Rev. 25.01.99 13.01.99 Jørn Sørensen	
Type Jørn			Type Sørensen	
Dato 7.01.99			Mål 1.100	
Tegningens lare berettiget i forbindelse med avtale med MALO SAGBRUK AS			MALO SAGBRUK AS	

2018/2579



1:250

28.09.2018



Utbys

© Norkart AS

BA: 120 m²

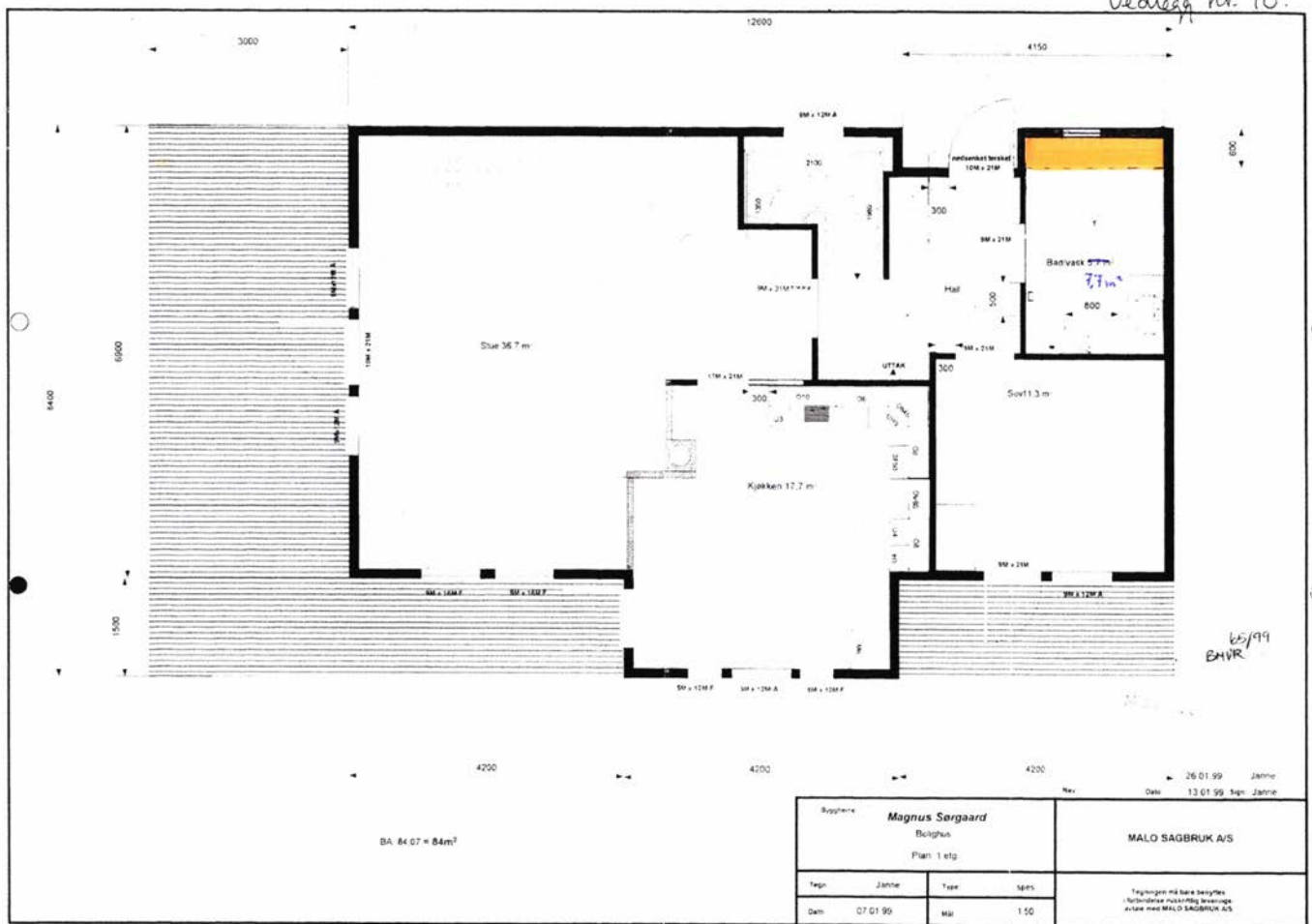
Romhøyde

2.40

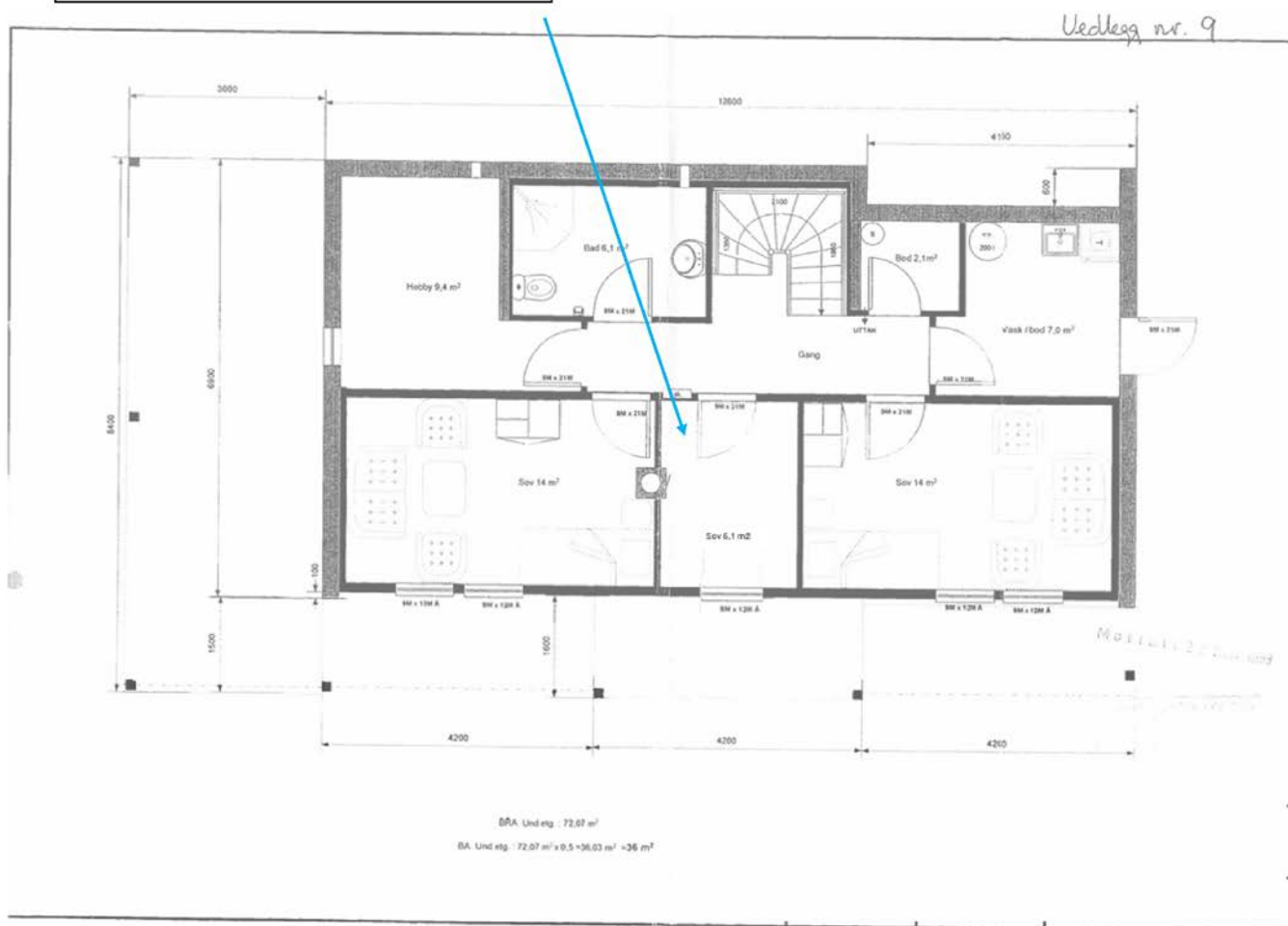


Fasade nord

Tilbyggd blir på 2x1 m, under tak.



Plantegning som viser endring av sportsbod til soverom i underetasjen. lht. godkjent søknad om bruksendring





Hand-drawn sketch map of a city area, likely a historical or planning drawing. The map features several buildings, streets, and handwritten labels.

- Top Left:** A building labeled "Lange Strand" and "Ingvar".
- Top Right:** A building labeled "Platting" and "Forstlingsmø".
- Center:** A large building with dimensions: 1260 (width), 400 (height), 300 (width), 200 (height), 400 (width), and 600 (height). It has a staircase on the right side.
- Bottom Left:** A building labeled "Loken" and "EG".
- Bottom Center:** A building labeled "GANGV-3" and "22".
- Bottom Right:** A building labeled "RAILROAD".
- Other Labels:** "20" at the bottom left, "22" at the bottom center, and "22" at the bottom right.



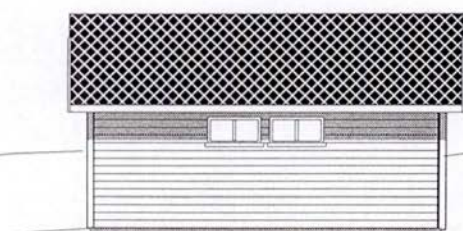
Mottatt 05 MARS 1999

GNR. 42. BNR. 313.

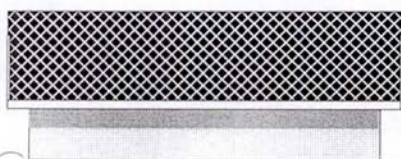
~~65/99~~
~~BM/R~~

~~Geology no. 12~~

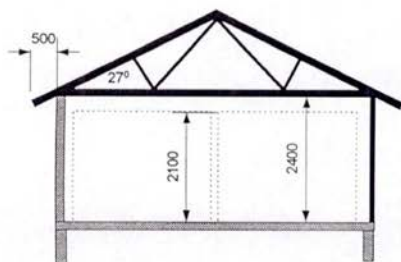
Vedlegg nr. 15



Fasade sør

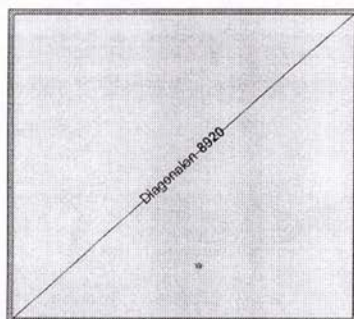


Fasade nord



Fasade øst

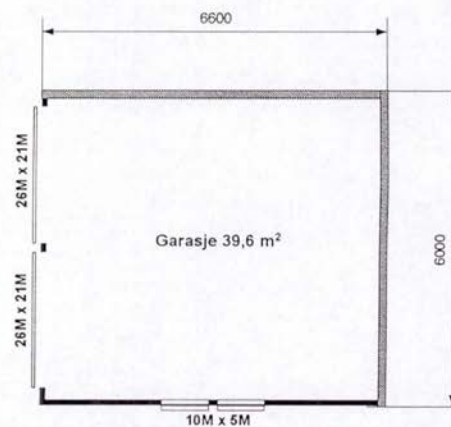
Mottatt 05. MARS 1999



Grunnflate : 39,6m²



Fasade vest



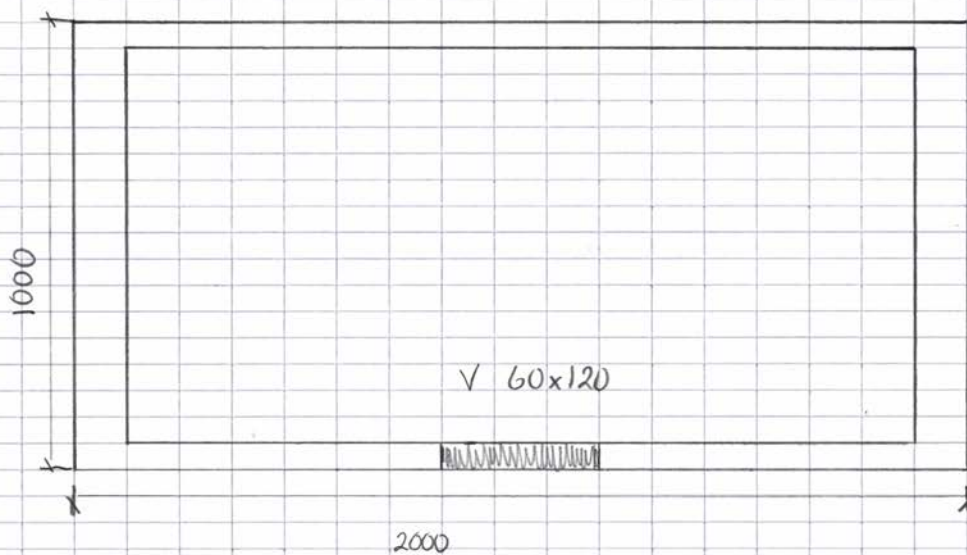
Garasje 39,6 m²

Byggherre: Magnus Sørgaard Garasje Fasader, plan og snitt		Rev:	Dato:	Sign:
Tegn: Janne		Type:	MALO SAGBRUK A/S	
Dato: 28.01.99		Mål: 1:100		

Tegningen må bare benyttes
i forbindelse m/skriftlig leverings-
avtale med MALO SAGBRUK A/S

S
↓
N

Tegning Påbygg bad





FRÆNA
KOMMUNE

Ferdigattest

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985,
§ 99 nr 1

Ansvarleg søker (namn, adresse)

MALO SAGBRUK A/S
JUPITERVEGEN 3
6400 MOLDE

Tiltakshavar (namn og adresse)

MAGNUS SØRGARD
6440 ELNESVAGEN

Ferdigattest er gjeve for:

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	seksjonsnr.
EIDEM VEST	42	313		

Spesifikasjon

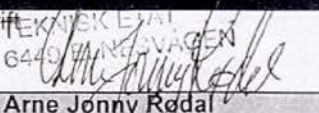
Dato for søknad	Kva slag tiltak	Kva slag bygg/anlegg
11.02.99	NYBYGG	BUSTADHUS
Vedtak fatta av	Vedtak dato	Saksnr.
TEKNISK SJEF	11.03.99	DS 0065/99

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn byggjeløyvet gjeld for.
Bruksendring krev særskilt løyve (jf pbl. § 93)

Merknad

Underskrift

Stad	Elnesvågen	 Arne Jonny Rødal Teknisk sjef 6440 ELNESVÅGEN
Dato	11.02.03	

Kopi sendt til

Funksjon	(Ny eigar)	Namn	Jan Ove Nerland	Adresse	Smådalane 18, 6440 Elnesvågen
Funksjon		Namn		Adresse	
Funksjon		Namn		Adresse	
Funksjon		Namn		Adresse	
Funksjon		Namn		Adresse	
Funksjon		Namn		Adresse	



FRÆNA
KOMMUNE

Ferdigattest

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985,
§ 99 nr 1

Søkjær (namn og adresse):

MALO SAGBRUK A/S
JUPITERVEGEN 3
6400 MOLDE

Tiltakshavar (namn og adresse):

MAGNUS SØRGARD
6440 ELNESVAGEN

Ferdigattest er gjeve for:

Eigedom/byggjestad:	Gnr.:	Bnr.:	Fnr.:	Snr.:
EIDEM VEST	42	313		

Spesifikasjon

Søknad motteke:	Kva slag tiltak:	Kva slag bygg/anlegg:
05.03.99	GARASJE	NYBYGG
Vedtak fatta av:	Vedtak dato:	Saksnr.:
TEKNISK SJEF	12.03.99	DS 0069/99

Merknad	Den kontrollansvarlige for utføringa har sørga for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontroll-dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige stadfesta for kommunen at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, i samsvar med løyvet og krav gitt i eller i medhald av plan- og bygningsloven.

Underskrift

Stad: Elnesvågen	FRÆNA Kommune	 FRÆNA KOMMUNE TEKNISK SJEF 6440 ELNESVAGEN
Dato: 12.02.03		

Kopi sendt til

Funksjon	(Ny eigar)	Namn	Jan Ove Nerland	Adresse	Smådalane 18, 6440 Elnesvågen
Funksjon		Namn		Adresse	
Funksjon		Namn		Adresse	
Funksjon		Namn		Adresse	
Funksjon		Namn		Adresse	
Funksjon		Namn		Adresse	



Hustadvika kommune

Plan, byggesak og oppmåling

JAN OVE NERLAND
SMÅDALANE 18
6440 ELNESVÅGEN

Deres ref:

Vår ref

2026/1877-5

Saksbehandler

Ida Marie Tøsse

Dato

20.07.2026

Godkjenning: Ferdigattest - Tilbygg bad - Eiendom 42/313

Tiltakshaver: JAN OVE NERLAND
Ansvarlig søker: JAN OVE NERLAND
Søknad mottatt: 21.06.2026

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Alle søknadspiktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder for følgende vedtak:

- 2018/2579-4

Postadresse
Tingplassen 1, 6440 Elnesvågen
[Sikker digital post med eDialog](#)

Besøksadresse
Tingplassen 1
postmottak@hustadvika.kommune.no

Telefon
71268100
www.hustadvika.kommune.no

Org.nr
921133642

GEBYR

Ferdigattest der det har gått mer enn 5 år
siden første tillatelse i byggesaken ble gitt (per søknad)

3400kr

KLAGERETT

Vedtaket kan påklages i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen brevet kom frem til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen er utgått.

Klagen skal sendes skriftlig til Hustadvika kommune. Vis til vedtaket det blir klaget over, grunngi klagen og gjør greie for den eller de endringer som man ønsker. Dersom det blir klaget så sent at det kan være uklart for kommunen om det er klaget i rett tid, må det opplyses om når dette vedtaket kom fram. Det er også anledning til å kreve at gjennomføring av vedtaket blir utsatt inntil klagefristen er utgått og klagen er behandlet.

Ida Marie Tøsse
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Vennligst oppgi «vår ref.» eller saksbehandler ved all henvendelse i denne saken.



Hustadvika kommune

Plan, byggesak og oppmåling

JAN OVE NERLAND
SMÅDALANE 18
6440 ELNESVÅGEN

Deres ref:

Vår ref

2026/1951-5

Saksbehandler

John Olav Gautvik

Dato

03.07.2026

Godkjenning: Ferdigattest - Bruksendring av sportsbod til soverom - Eiendom 42/313

Tiltakshaver: JAN OVE NERLAND

Søknad mottatt: 02.07.2026

VEDTAK

Søknaden er godkjent. Vedtaket om ferdigattest er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd.

Ferdigattest er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 02.07.2026.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

Ansvarer til ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl § 23-3 andre ledd.

Det er seksjon Byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Postadresse
Tingplassen 1, 6440 Elnesvågen
[Sikker digital post med eDialog](#)

Besøksadresse
Tingplassen 1
postmottak@hustadvika.kommune.no

Telefon
71268100
www.hustadvika.kommune.no

Org.nr
921133642

Ferdigattesten gjelder for følgende vedtak:

- 2026/1951-3

KLAGERETT

Vedtaket kan påklages i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen brevet kom frem til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen er utgått.

Klagen skal sendes skriftlig til Hustadvika kommune. Vis til vedtaket det blir klaget over, grunngi klagen og gjør greie for den eller de endringer som man ønsker. Dersom det blir klaget så sent at det kan være uklart for kommunen om det er klaget i rett tid, må det opplyses om når dette vedtaket kom fram. Det er også anledning til å kreve at gjennomføring av vedtaket blir utsatt inntil klagefristen er utgått og klagen er behandlet.

John Olav Gautvik
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Vennligst oppgi «vår ref. 2026/1951-5» eller saksbehandler ved all henvendelse i denne saken.

Vedlegg:

- 1 Plantegning for underetasje med bruksendret sportsbod til soverom 42-313.docx
- 2 Ferdigattest bruksendring sportsbod til soverom.pdf

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	659.6
Etablert dato	02.10.1997	Historisk oppgitt areal	641,6
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	42/313
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	18.07.2011 18.07.2011	10/2935		42/312 (-20,6), 42/313 (20,7) 42/296
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	22.06.2011 15.07.2011	10/2936		42/312 (2,5), 42/313 (-2,5) 42/296
Endre egenskaper Annen forretningstype	02.07.2010 02.07.2010	Sentralpunkt flyttet		42/313
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	02.10.1997	M 2750		42/296 (-641,6), 42/313 (641,6)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6970767.4	404654.8		Ja	659.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JANSEN KATHINKA F060873*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Smådalane 18 6440 ELNESVÅGEN	Bosatt (B)
NERLAND JAN OVE F310770*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SMÅDALANE 18 6440 ELNESVÅGEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Smådalane 18

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	15641681		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	30.12.1999
2	15641681	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	18.10.2018
3	15641703		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	29.01.2001

1: Bygning 15641681: Enebolig (111), Tatt i bruk 30.12.1999

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	160
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	160
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	11.03.1999	29.03.1999	
Igangsettingstillatelse	07.04.1999	12.04.1999	
Tatt i bruk	30.12.1999	03.01.2000	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Smådalane 18	H0101	42/313	160	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	82	0	82	0	0	0
H01	1	78	0	78	0	0	0

2: Bygningsendring 15641681-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 18.10.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
----------------	------	----------	-----------

Igangsettingstillatelse	18.10.2018	19.10.2018	
-------------------------	------------	------------	--

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	42/313	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	2	0	2	0	0	0

3: Bygning 15641703: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 29.01.2001

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	36
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	36
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	12.03.1999	29.03.1999	
Igangsettingstillatelse	07.04.1999	12.04.1999	
Tatt i bruk	29.01.2001	02.02.2001	

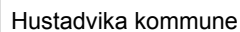
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	42/313	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	36	36	0	0	0





Eiendom: 42/313
Adresse: Smådalane 18
Utskriftsdato: 20.07.2026
Målestokk: 1:2000



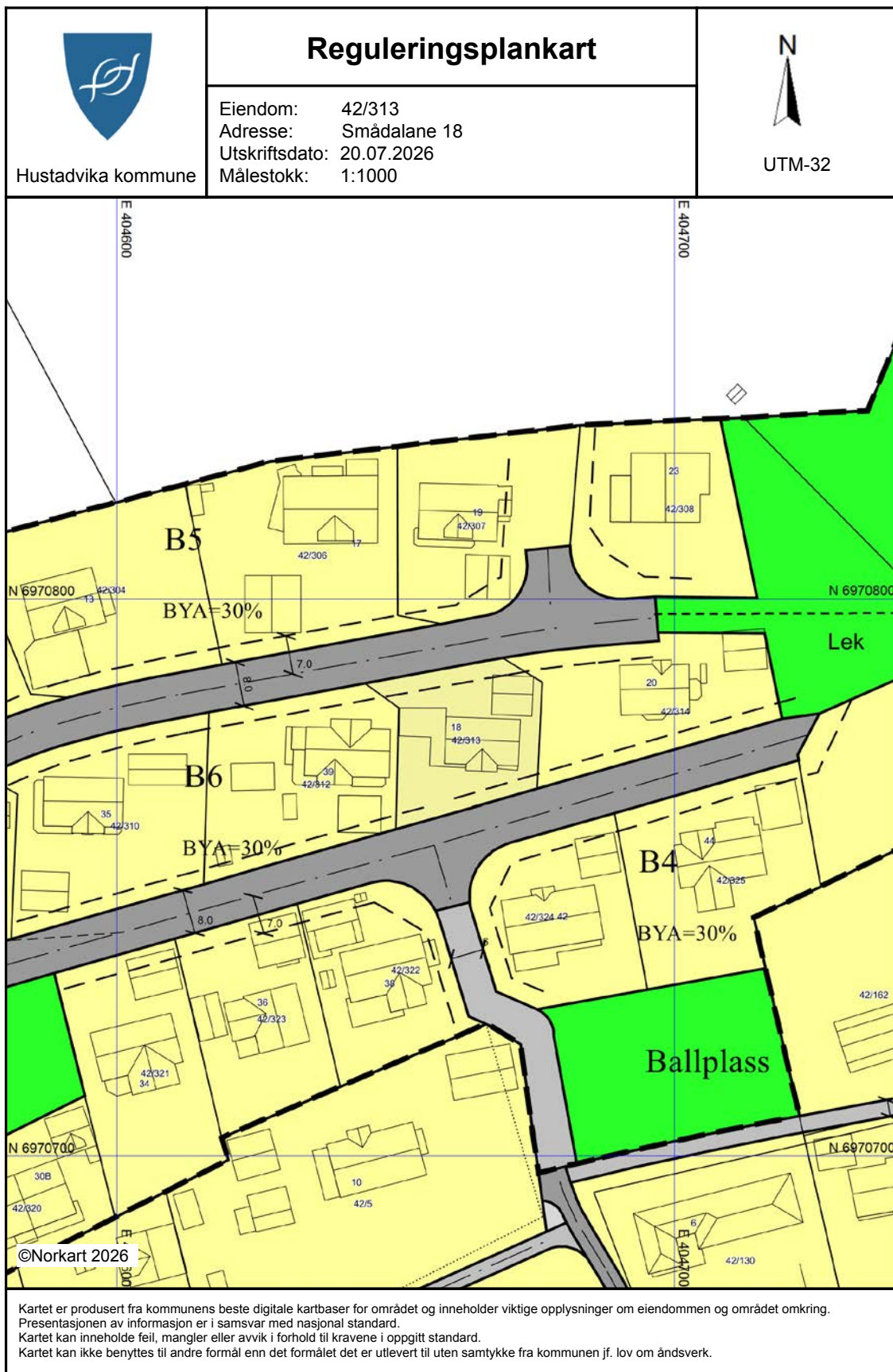
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

 Kjøreveg

 Annen veggrunn

 Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

 Friområder

 Anlegg for lek

 Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert parkeringsfelt

 Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift bredde

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Planident	: 91090
Datert	: 10.11.87
Siste revisjon	: 16.04.91
Vedteke i kommunestyret	: 17.06.91

FRÆNA KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER FOR

REGULERINGSPLAN

EIDEM VEST II

Det regulerte området er i planen vist med reguleringsgrenser.

Arealbruken innan planen er inndelt i følgjande reguleringsføremål:

1. **Byggeområde**
 - Bustader
 - Off. bygg (barnehage)
2. **Trafikkområde**
 - Køyrebane, grøfter, trafikkareal
 - Parkeringsplassar
 - Gangvegar, fortau
3. **Frrområde**
 - Turveg
 - Park
 - Leikeområde
4. **Fellesføresegner**

§ 01 BYGGEOMRÅDE

1.1 Bustadområde

- 1.1.1 Bustadene skal vere frittliggjande einebustader og bustader i rekke (Bl).
- 1.1.2 Alle bustadene bør ha mønetak.
- 1.1.3 Bustadene kan førast opp i inntil 3 høgder.

1.1.4 Maksimum mønehøgd 9 m.

1.1.5 Utnyttingsgrad i plan er definert som BYA (jfr. NS 3940) bebygd areal. Denne kan maksimum vere:

B 1: 30%. Det krevst godkjent utbyggingsplan før utbygging.

B 4 - B 6: 30%.

O 1: 20%.

1.1.6 Der terrenget tilseier det, kan sokkelhøgd innreist til bustadføremål i samsvar med byggeføresegnene.

1.1.7 Garasje skal som hovudregel plasserast som vist i reguleringsplanen. Der terreng, vegetasjon eller andre spesielle grunner tilseier det, kan bygningsrådet gi løyve til andre løysingar.

1.1.8 Garasje kan berre byggast i ei høgd med grunnflate ikkje over 50 m² for frittliggjande bustader. For rekkehusa er garasjen plassert i felles garasjebygg. Plassering av garasjen skal vere vist på byggemeldinga. Dette gjeld og om garasjen ikkje skal byggast samstundes med huset.

1.1.9 Felles garasje for to naboeigedommar bør førast opp i tomtegrense der dette er vist. Elles kan garasje innafor krava i byggeforskriftene førast opp inntil 0,5 m frå nabogrense.

1.1.10 Kvar bustad skal i tillegg til garasjeplass ha oppstillingsplass for ein bil på eigen grunn eller på fellesareal.

1.1.11 Ved handsaming av byggemeldinga skal bygningsrådet sjå til at bygningane får ei god form og rett materialbruk.

1.1.12 Det skal ved plassering av bustad, garasje og gjerde leggjast vekt på å verne vegetasjon og naturlege terrengformasjonar.

1.1.13 Om ny planting vert gjort, må denne gjerast slik at den etter bygningsrådet si meining ikkje er til hinder og mishag for den offentlege ferdsla.

1.2 Område for off. bygg (Barnehage)

Bygningen kan førast opp i inntil 2 høgder. Bygnadstype, utforminga, avkøyrsløse, parkering, beplantning m.v. skal avgjerast av bygningsrådet.

1.3 Krav om skjermende vegetasjon

I eit 12 m breitt belte lengst vest i område B 1 og O 1 skal det etablerast skjermende vegetasjon mot Ura industriområde.

§ 02 TRAFIKKOMRÅDE

2.1 Køyrebane

Reguleringsline for ytterkant veg er yttergrense for vegmark. Nødvendig areal til skjering og fylling kjem på totemark.

2.2 Gangvegar, fortau

Det er i planen regulert inn ein del gangvegar.

Bygningsrådet kan i særskilde høve tillatast at gangvegar blir nytta som adkomst veg til einskilde bustader, forretningar for varetransport og off. bygningar.

Det er i planen vist minimum grense for fri sikt i kryss. Innanfor desse grensene skal det ikkje plantast, fyllast eller plasserast noko på ein slik måte at fri sikt vert hindra. (over 0,5 m)

§ 03 FRIOMRÅDE

Frionråda skal opparbeidast og handsamast etter særskilde planer godkjende av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan tillate oppført bygningar eller konstruksjonar som har naturleg tilknytning til leik, idrett eller sport.

Det skal spesielt leggst vekt på at desse ikkje er til hinder for generell bruk av områda. Bygningsrådet skal i kvart einskild høve godkjenne byggearbeidet.

På ballplassen er det avsett eit belte på sørsida og på begge kortsidene for planting av skjermende vegetasjon mot etablerte bustader.

§ 04 FELLESFØRESEGNER

4.1 Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til bygningslova og byggeføresegnene og dei gjeldande bygningsvedtektene for kommunen.

Det er ikkje tillate ved private servituttar å etablere tilhøve som er i strid med reguleringsføresegnene.

4.2 Unntak frå desse reguleringsføresegnene kan, der særlege grunnar talar for det, tillatast av bygningsrådet.

Alle unntak må vere innan ramma av bygningslova og bygningsvedtektene for kommunen.



Adresse

Smådalane 18, 6440 ELNESVÅGEN

Dato for energimerking

15.07.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-321830

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

15641681

Gårdsnummer

42

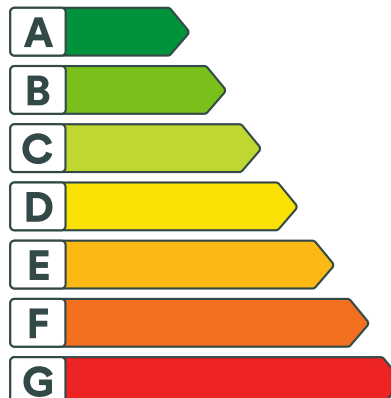
Bruksnummer

313

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjón

Byggeår

1999

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

156,0 m²

Oppvarmet bruksareal

156,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjón

Balansert ventilasjón


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

148,84 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

152,01 kWh/m²

Totalt levert pr. år

24 648 kWh



Smådalane 18, 6440 ELNESVÅGEN



Detaljering

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



Smådalane 18, 6440 ELNESVÅGEN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 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 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 13: 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 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: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: 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.

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.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Smådalane 18

Nabolaget Eidem - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Offentlig transport

🚏 Eidem	7 min 🚶
Linje 532, 533	0.5 km
✈️ Molde Lufthavn, Årø	21 min 🚗

Skoler

Haukås skole (1-7 kl.)	4 min 🚗
254 elever, 15 klasser	2.6 km
Fræna ungdomsskule (8-10 kl.)	5 min 🚗
195 elever, 14 klasser	2.4 km
Fræna vidaregåande skole	26 min 🚶
450 elever, 35 klasser	1.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

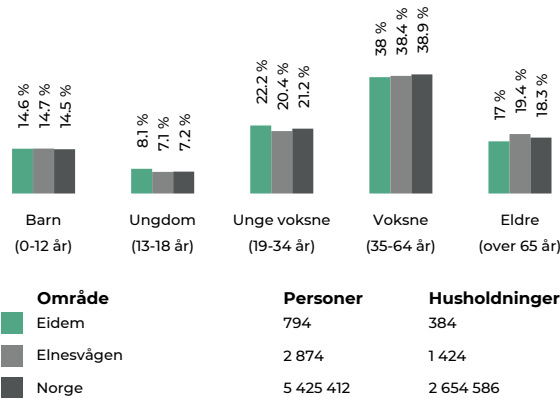
Naboskapet

Godt vennskap 80/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Preg barnehager Elnesvågen (1-5 år)	4 min 🚗
54 barn	2.7 km
Mobarn Hauglia barnehage (0-5 år)	6 min 🚗
35 barn	3.2 km
Haugtussa barnehage	6 min 🚗

Dagligvare

Rema 1000 Elnesvågen	4 min 🚗
PostNord	2.4 km
Bunnpris Elnesvågen	5 min 🚗
PostNord, søndagsåpent	2.9 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Notar Molde kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Sykkel

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

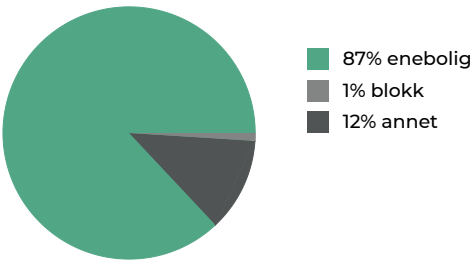
Vedlikehold hager

Godt velholdt 82/100

Sport

	Lillebakken ballplass Ballspill	4 min  0.3 km
	Haukås ballbinge Ballspill	22 min  1.5 km
	Spinn Sol- og Treningssenter	22 min 
	Elnesvågen Treningssenter	4 min 

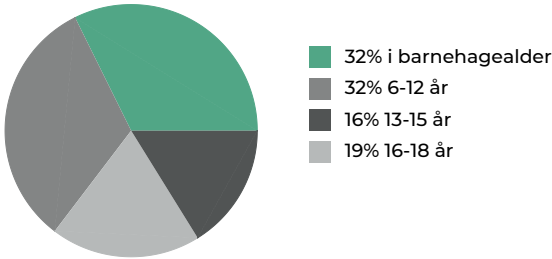
Boligmasse



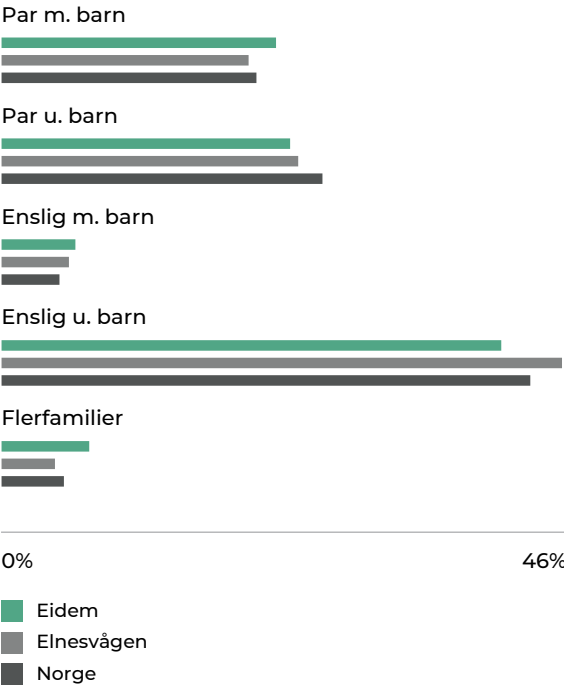
Varer/Tjenester

	Bølgen Kjøpesenter	5 min 
	Boots apotek Fræna	4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



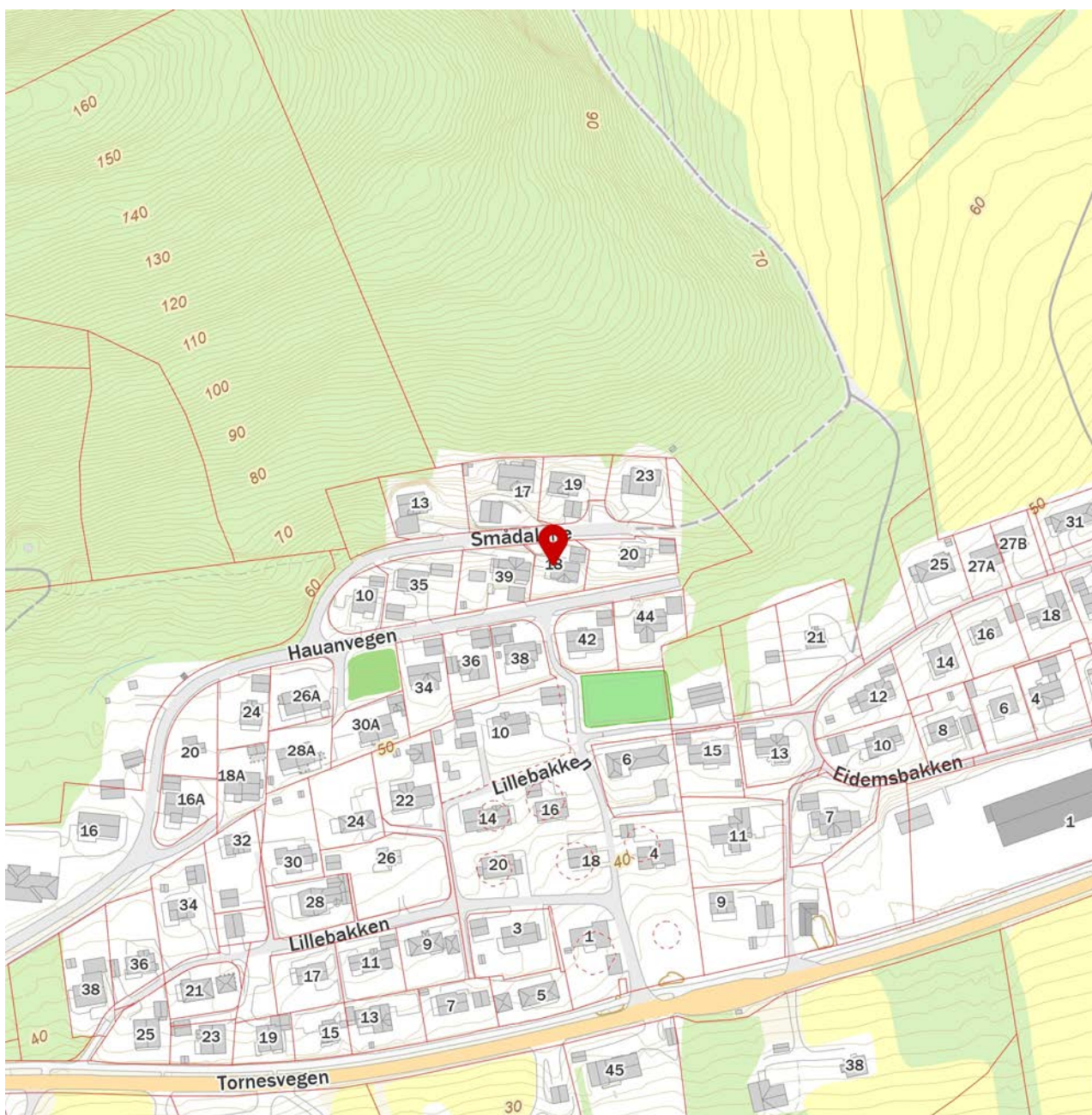
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Notar Molde kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Notar Molde kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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-antennene 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

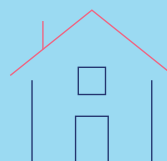
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0026/24

Adresse: Smådalane 18, 6440 ELNESVÅGEN, gnr. 42, bnr.
313 i Hustadvika kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 24.07.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/