

Skrubbærstien 6

ELNESVÅGEN

notar



Prisantydning Kr. 4 200 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 86/108 kvm
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Skrubbærstien 6

Dalelia- Strøken-eksklusiv 3-roms selveierleilighet med terrasse, garasje og høy standard!

Adresse	Skrubbærstien 6 6440 ELNESVÅGEN
Prisantydning	Kr 4 200 000,-
Omkostninger	Kr 117 990,-
Totalpris	Kr 4 317 990,-
Fellesutgifter	Kr 1 500,-
BRA-i/BRA Total	86/108 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2021
Soverom	2
Etasje	1

Notar v/ Frank Fylling har nå på vegne av selger gleden av å selger denne strøkne 3-roms selveierleiligheten! Bygget ble oppført i 2021 og eier har hatt den siden bygging. Påkostet betydelig ut over standard leveranse, hvor de fleste overflater er oppgradert, blant annet en-stavs eikeparkett, lekkert oppgradert kjøkken fra Sigdal i sortlakkert eik, med Siemens hvitevarer; Stekeovn, kaffemaskin, 80cm koketopp, oppvaskmaskin med komforlift og romslig kjø/frysenskap. Oppgradert bad med fliser, dusjtoalett fra Geberit, badekar og dusjvegger fra Vikingbad. Godt utstyrt vaskerom med innledning og utslagsvask. Leiligheten har 2 soverom, hvor hovedsoverom har romslig garderobe. På stue er det installert peisovn for lune høst og vinterkvelder. Med leiligheten er det en romslig sportsbod og garasje.

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	10
Nøkkelinformasjon	11
Vedlegg	22
Plantegning	23
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





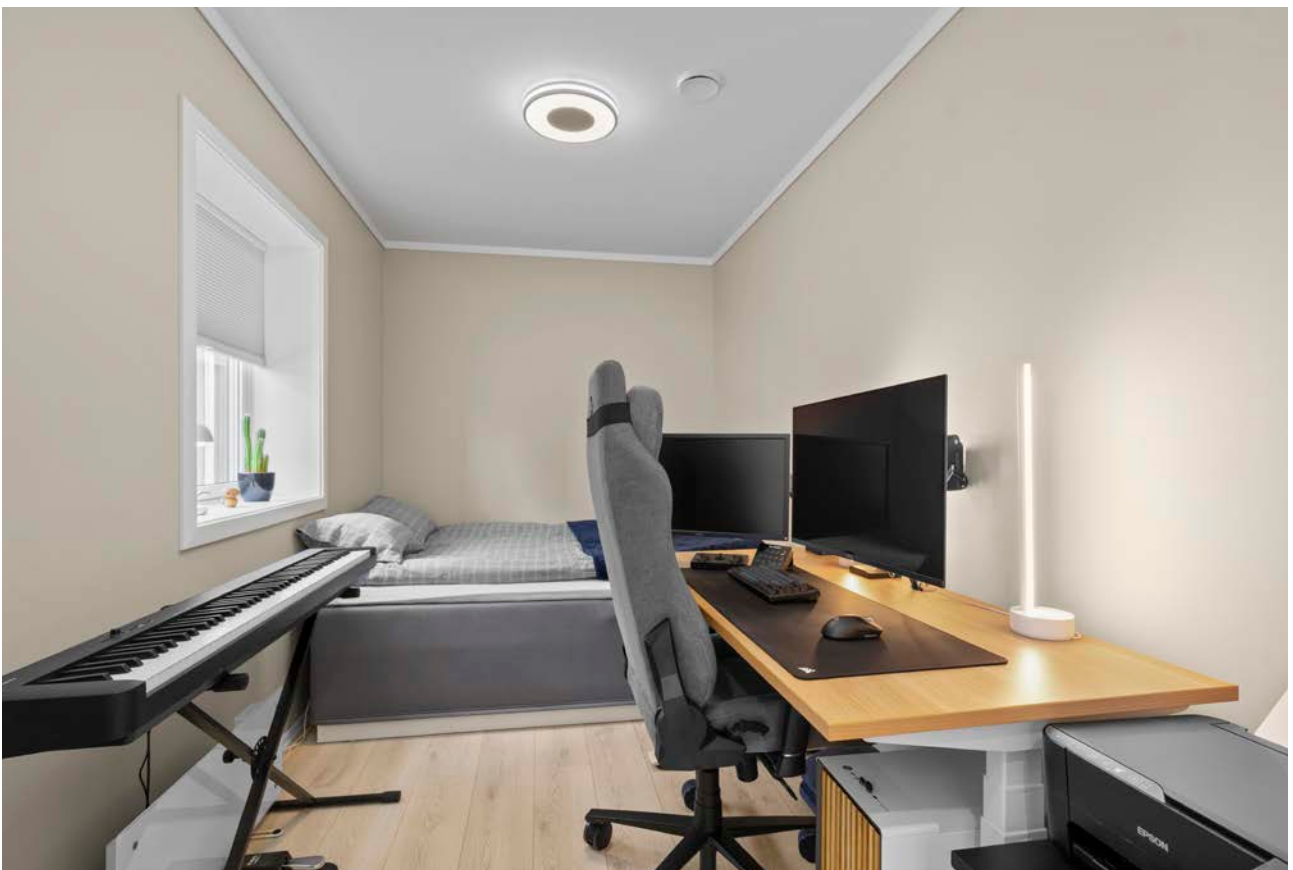
Stue



Stuen har store vindusflater og godt lys



Soverom med romslig skyvedørgarderobe



Soverom



Lækker innredning fra Sigdal på badet.



Badet har stor dusj og badekar



Vaskerom. Innredning med god plass. Sentralstøvsuger og utslagsvask.



Vaskerom

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten ligger fin til i Dalelia, ca 1,5 km fra Elnesvågen sentrum. Barnehage like ved, og gangavstand til Haukås barneskole, dagligvarebutikker, idrettsanlegg og flotte turområder like ved.

ADKOMST

Kjør til Elnesvågen, ta av opp Dalelia og følg veien til den svinger 180 grader mot vest, og hold deg videre på veien tilbake mot øst, så får du Skrubbærstien til høyre. Leiligheten ligger nede til vest i bygget nest lengst mot vest.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Skrubbærstien 6, 6440 ELNESVÅGEN

OPPDRAGSNUMMER

15-0202/26

SELGER

Martin Moen

MATRIKKE

Gårdsnummer 48, bruksnummer 170, seksjonsnummer 3, , ideell andel 1/1.
i Sameiet Skrubberstien; med orgnr.: 930645060 i Hustadvika kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

B

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

TOMT

Eiet tomt på 3.273 kvm.

SAMEIEBRØK

1/10

TAKST

Tilstandsrapport datert 25.08.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

2021

BYGGEMÅTE

Byggemåte

Tomannsbolig oppført i 2021. Fundamentering er ikke dokumentert i detalj, men bygningen har prefabrikkerte ringmurselementer av EPS-isolasjon, trolig fundamentert på armert betongsåle/bankett. Gulv mot grunn er utført som støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og radon-/diffusjonssperre ut fra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Yttervegger er utført som lette bindingsverksvegger i tre, hovedsakelig kledd med liggende trekledning. Deler av fasaden i 2. etasje er kledd med plane fasadeplater. Det er montert musesperre/lusing ved nedkant av kledningen. Taket er utført som pulttak med prefabrikkerte W takstoler og tekking med PVCtakbelegg. Renner og nedløp er utført i metall. Vinduer er fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass, og boligen har fabrikkmalt hovedytterdør med kodelås samt balkongdør i tre. Det er utvendig bod tilstøtende boligens veggliv, med egen utvendig adkomst fra bakkeplan mot sør. Boden har støpt betonggulv på grunn, vegger dels i mur/betong og dels platekledd bindingsverk. Himlingen er kledd med gipsplater. Det er etablert elektrisk belysning i rommet. Boden benyttes til lagring og er på ca 5 kvm.

Tomannsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

Boligen er en tomannsbolig fra 2021 med yttervegger i bindingsverk, hovedsakelig kledd med liggende trekledning og delvis plane fasadeplater. Taket er utført som pulttak med W-takstoler og PVCtaktekking. Det er fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass og fabrikkmalte ytterdører. Ved boligen er det markterrasser i tre, herunder sydvendt terrasse på ca. 17 m² med nedfelt jacuzzi. Det er i tillegg en utvendig bod tilstøtende boligens veggliv, med egen adkomst fra bakkeplan mot sør.

INNENDIG

Leiligheten har gjennomgående moderne og påkostede overflater. Stue/kjøkken og entré har 1-stavs eikeparkett, mens soverommene har laminat. Vegger og himlinger er hovedsakelig malte og slette, med innfelte spotlights i blant annet stue/kjøkken og entré. Det er isolert stålpype med vedovn i stue/kjøkken.

VÅTROM

Badet er fra byggeår og har flislagt gulv med gulvvarme, fliser på vegger, malt slett himling med spotlights samt innredning med servant, vegghengt toalett, badekar og dusj. Dusjsonen har rullestein på gulvet. Vaskerommet har flislagt gulv med gulvvarme, malte slette overflater og innredning fra Bademiljø med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Begge rom har avtrekk fra balansert ventilasjon.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning fra Sigdal fra byggeår med slette fronter, steinbenkeplate og steinplate over kjøkkenbenken. Det er integrerte hvitevarer, komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp. Kjøkkenventilatoren har avtrekk til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har rør-i-rør-system med fordelerskap og hovedstoppekran i vaskerommet, avløpsrør av plast og balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i vaskerommet. Det elektriske anlegget er skjult med jordfeilautomater og sikringsskap i vaskerom/bod. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Eiendommen ligger i etablert boligområde i Dalelia i Elnesvågen, med gode sol- og utsiktsforhold mot sør og vest. Tomten er opparbeidet med bolig, frittstående garasje, asfalterte adkomst- og parkeringsarealer, mindre plenarealer og sydvendt markterrasse. Eiendommen ligger i skrånende terreng og er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Naboer har nevnt tilfellet av maur, selv har jeg sett 1 innendørs. Det er gjort tiltak i sameiet for å forhindre dette. Sameiets forsikring dekker bekjempelse av aktivitet og skade på bygningskonstruksjoner.

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

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

Beskrivelse: Arbeid gjort av elektriker på fritid er montering av ekstra spotter og nye kontakter. Oppkobling av jacuzzi gjort av HTL elektro.

Arbeid utført av: HTL elektro.

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kontroll av elektrisk anlegg ble utført av Elinett.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Bygget selv på en mindre del av plattingen, ment som midlertidig løsning til ønsket platting skulle planlegges.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Som nevnt tidligere har naboer nevnt forekomst av maur, men har selv ikke dette problemet.

Forsikringen dekker bekjempelse av aktivitet og skade på bygningskonstruksjoner. Sameiet har iverksatt tiltak til å forhindre dette. Det er litt forekomst av muggsopp i garasje tak.

Kommentar: Det er lagt rør i grunn, før asfaltering for å ha mulighet til oppkobling av EL-bil lader i garasje.

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

OPPVARMING

Boligen har elektrisk oppvarming og vedfyring

PARKERINGSFORHOLD

Boligen er tilknyttet en garasje i felles rekke.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalveg.

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

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger en ferdigattest for fem tomannsboliger, garasje 4 plasser og garasje 2 plasser på gbnr. 48/170.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.09.2024.

Innhold

Tomannsbolig

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

Garasje i felles rekke

Standard

Tomannsbolig

Standard :

Leiligheten holder en gjennomgående moderne og påkostet standard utover normal leveranse fra byggeår. Det er lagt vekt på oppgraderte material- og innredningsvalg, blant annet 1-stavs eikeparkett, malte slette overflater, innfelte spotlights, påkostet flislagt bad, separat vaskerom og kjøkkeninnredning fra Sigdal med steinbenkeplate og integrerte hvitevarer.

Vedlikehold :

Boligen er fra 2021 og fremstår generelt som normalt vedlikeholdt og lite slitt sett i forhold til alder. Bygningsdeler, overflater og tekniske installasjoner er i hovedsak fra byggeår. Det er utført elkontroll i 2023, og registrerte avvik skal ifølge eier være utbedret. Det må forventes normalt løpende vedlikehold av utvendige trekonstruksjoner, overflater, tekniske installasjoner og øvrige bygningsdeler i takt med alder og bruk.

Garasje i felles rekke

Standard :

Garasjen er frittstående og oppført i trekonstruksjoner med støpt betonggulv. Ytterveggene er utført som bindingsverk og utvendig kledd med liggende trekledning. Innvendig er veggene delvis åpne med synlig bindingsverk og vindspærre, mens enkelte veggflater er platekledd. Taket er utført som pulttak med prefabrickerte takstoler i tre. Yttertaket er tekket med takbelegg, og det er montert renner/beslag utvendig. Garasje har isolert leddport med elektriske portåpner. Det er etablert elektrisk belysning.

Vedlikehold :

Normalt.

Innbo og løsøre

Jacuzzi medfølger ikke.

Arealer

BRA - i: 86 m²

BRA - e: 22 m²

BRA totalt: 108 m²

TBA: 23 m²

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 86 m² Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom

BRA-e: 5 m² Bod med utvendig adkomst

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE I FELLES REKKE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Lovligheter

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Kommentar:

Ifølge eier ble det utført elkontroll av boligen i 2023. Registrerte avvik etter kontrollen skal være utbedret. HTL har i forbindelse med dette lagt om kursen til jacuzzi etter avvik som ble registrert ved elkontrollen.

Samsvarserklæring for arbeidet er ifølge opplysninger lagt inn på Boligmappa.no.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 200 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 14 399,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp - 5 172,96 kr

Feiing - 677,00 kr

Renovasjon - 4 229,70 kr

Vann - 4 319,34 kr

EIENDOMSSKATT

Kr 9 170,- pr 2025

FELLESKOSTNADER

Kr. 1 500,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Forsikring, forretningsførsel, vedlikehold og andre driftskostnader.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 934 663,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 738 650,- som sekundærbolig for 2024

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. 4 200 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 105 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 117 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 317 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

18.09.2019 - Dokumentnr: 1094096 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/10

GRUNNBOKSDATO

04.09.2026

FORSIKRINGSSKAP

Tryg forsikring

POLISENUMMER

8595783

OM SAMEIET

Eierleiligheten er en del av Sameiet Skrubberstien, et etablert og hyggelig sameie i Elnesvågen. Sameiet består av moderne boliger med felles ansvar for drift og vedlikehold av fellesarealer. Området fremstår som rolig og attraktivt, med gode boforhold og et trivelig bomiljø.

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Endringer i driftskostnader kan medføre endringer i felleskostnadene.

Meglerforetaket er bitt framlagt sameiets årsrapport som viser at sameiet hadde et årsresultat på kr. 114 107,-. Av disse er kr. 13 000,-, andre fordringer.

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

FORRETNINGSFØRER

Solibo AS

DYREHOLD

Sameiemøtet kan fastsette valige ordensregler for eiendommen. sameiet kan forby dyrehold i ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtektene ligger vedlagt salgsoppgaven.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

For vedlikeholdssesongen 2026 vil nye dugnader planlegges og gjennomføres. Rekkverk ned til leilighetene i underetasjen skal beises og vi fortsetter planlegging rundt felles utstyrsbod.

DIVERSE OPPLYSNINGER

LEGALPANT

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

EIERBEGRENSNING

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

09.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Epost: frank@notar.no

Mobil: 911 49 707

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.25% av kjøpesum	(inkl. mva).
Salgsgaranti	kr. 5 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 17 500,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Stor markedspakke	kr. 19 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (2 visninger for prisen av 1)	kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 900,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

Plantegning dagens innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Vedtekter
Innkalling til generalforsamling
Protokoll
Seksjonering
Matrikkelrapport
Kartutsnitt m/situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Reguleringsbestemmelser
Energiattest

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

SKRUBBÆRSTIEN 6

Plantegning dagens innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Vedtekter
Innkalling til generalforsamling
Protokoll
Seksjonering
Matrikkelrapport
Kartutsnitt m/situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Reguleringsbestemmelser
Energiattest

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.



Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Skrubbærstien 6 , 6440 ELNESVÅGEN

 HUSTADVIKA kommune

 gnr. 48, bnr. 170, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 25.08.2026

Rapportdato: 02.09.2026

Oppdragsnr.: 21039-2506

Eiendomsverdi ref nr: WW1564

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

Tomannsbolig oppført i 2021. Fundamentering er ikke dokumentert i detalj, men bygningen har prefabrikkerte ringmurselementer av EPS-isolasjon, trolig fundamentert på armert betongsåle/bankett. Gulv mot grunn er utført som støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og radon-/diffusjonssperre ut fra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Yttervegger er utført som lette bindingsverksvegger i tre, hovedsakelig kledd med liggende trekledning. Deler av fasaden i 2. etasje er kledd med plane fasadeplater. Det er montert musesperre/lusing ved nedkant av kledningen. Taket er utført som pulttak med prefabrikkerte W-takstoler og tekket med PVC-takbelegg. Renner og nedløp er utført i metall. Vinduer er fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass, og boligen har fabrikkmalt hovedytterdør med kodelås samt balkongdør i tre. Det er utvendig bod tilstøtende boligens vegg, med egen utvendig adkomst fra bakkeplan mot sør. Boden har støpt betonggulv på grunn, vegger dels i mur/betong og dels platekledd bindingsverk. Himlingen er kledd med gipsplater. Det er etablert elektrisk belysning i rommet. Boden benyttes til lagring og er på ca 5 kvm.

Tomannsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er en tomannsbolig fra 2021 med yttervegger i bindingsverk, hovedsakelig kledd med liggende trekledning og delvis plane fasadeplater. Taket er utført som pulttak med W-takstoler og PVC-taktekking. Det er fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass og fabrikkmalte ytterdører. Ved boligen er det markterrasser i tre, herunder sydvendt terrasse på ca. 17 m² med nedfelt jacuzzi. Det er i tillegg en utvendig bod tilstøtende boligens vegg, med egen adkomst fra bakkeplan mot sør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har gjennomgående moderne og påkostede overflater. Stue/kjøkken og entré har 1-stavs eikeparkett, mens soverommene har laminat. Vegger og himlinger er hovedsakelig malte og slette, med innfelte spotlights i blant annet stue/kjøkken og entré. Det er isolert stålpipeline med vedovn i stue/kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er fra byggeår og har flislagt gulv med gulvvarme, fliser på vegger, malt slett himling med spotlights samt innredning med servant, vegghengt toalett, badekar og dusj. Dusjonen har rullestein på gulvet. Vaskerommet har flislagt gulv med gulvvarme, malte slette overflater og innredning fra Bademiljø med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Begge rom har avtrekk fra balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra Sigdal fra byggeår med slette fronter, steinbenkeplate og steinplate over kjøkkenbenken. Det er integrerte hvitevarer, komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp. Kjøkkenventilatoren har avtrekk til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør-system med fordelerskap og hovedstoppekran i vaskerommet, avløpsrør av plast og balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Varmtvannsbereider på ca. 200 liter er plassert i vaskerommet. Det elektriske anlegget er skjult med jordfeilautomater og sikringsskap i vaskerom/bod. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i etablert boligområde i Dalelia i Elnesvågen, med gode sol- og utsiktsforhold mot sør og vest. Tomten er opparbeidet med bolig, frittstående garasje, asfalterte adkomst- og parkeringsarealer, mindre plenarealer og sydvendt markterasse. Eiendommen ligger i skrånende terreng og er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

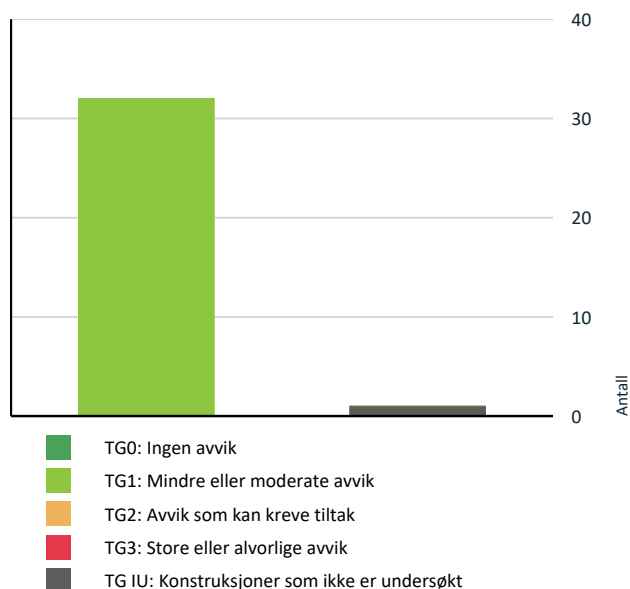
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2021

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Leiligheten holder en gjennomgående moderne og påkostet standard utover normal leveranse fra byggeår. Det er lagt vekt på oppgraderte material- og innredningsvalg, blant annet 1-stavs eikeparkett, malte slette overflater, innfelte spotlights, påkostet flislagt bad, separat vaskerom og kjøkkeninnredning fra Sigdal med steinbenkeplate og integrerte hvitevarer.

Vedlikehold

Boligen er fra 2021 og fremstår generelt som normalt vedlikeholdt og lite slitt sett i forhold til alder. Bygningsdeler, overflater og tekniske installasjoner er i hovedsak fra byggeår. Det er utført elkontroll i 2023, og registrerte avvik skal ifølge eier være utbedret. Det må forventes normalt løpende vedlikehold av utvendige trekonstruksjoner, overflater, tekniske installasjoner og øvrige bygningsdeler i takt med alder og bruk.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med PVC-takbelegg fra byggeår. Taktekking er besikket fra bakkenivå, og kontrollen er derfor begrenset til synlige forhold fra denne posisjonen. Det ble ikke registrert synlige tegn til skader, svikt eller andre vesentlige avvik ved taktekingen.

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 av takvann.

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som pulttak med prefabrikkerte W-takstoler. Takkonstruksjonen og loftsrommet er ikke besikket eller kontrollert, da tilkomst til konstruksjonen krever adkomst via boenheten over. Ingen åpenbare avvik registrert fra utside.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur er utført som lette bindingsverksvegger i tre. Fasadene er i hovedsak kledd med liggende trekledning, mens deler av fasaden i 2. etasje er kledd med plane fasadeplater. Konstruksjonen og utvendige overflater er fra byggeår. Det er montert musesperre/lusing ved nedkant av kledningen.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Ytterdører

Beskrivelse

Det er fabrikkmalt hovedytterdør med kodelås og fabrikkmalt balkongdør i tre.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Markterasse oppført i tre ved inngangsplan på ca 5,5 kvm.

Sydvendt markterasse oppført i trekonstruksjoner, med et areal på ca. 17 m². Det er etablert nedfelt jacuzzi i terrassen. Ifølge selger kan jacuzzi medfølge ved salg.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er 1-stavs eikeparkett på gulvene i stue/kjøkken og entré. I soverommene er det laminat på gulvene.

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

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Det er malte slette vegger og malte slette himlinger. Det er innfelte spotlights i stue/kjøkken og entré.

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

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Radon

Beskrivelse

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er isolert stålppe og vedovn i stue/kjøkken.

Kommentar:

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

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av kjeller har en riskonstruksjon ved at yttervegger er utført, isolert og kledd, man er da avhengig av tett grunnmur samt tett kjellergulv. I nyere hus fungerer dette som regel tilfredsstillende der grunnmursplast og isolasjon er montert utvendig og det er lagt plastfolie under gulvstøp. Vil samtidig minne om at drenering på utsiden har begrenset levetid, slik at konsekvens ved feil på dreneringen kan bli råte- eller muggskader i utforede vegger. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av vegger.

Det er målt etter fukt i nedre del av vegg i soverommet mot nordvest. Trefuktighet i topp bunnsvill ble målt til 12 vektprosent. Verdiene som er avdekket er godt innenfor grenseverdiene som regnes som akseptable, over 17 % er det økt risiko, over 20% er det fare for mugg og sopp dannelser. TG1 gis basert på målinger under 17%, ingen fukt eller andre avvik registrert i borehull.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

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

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett himling med innfelte spotlights. Det er 80x80 fliser på gulv og vegger, i dusjsone er det rullestein på gulvet. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, badekar og dusj med dusjvegger. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger, malt slett himling.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt over 16 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. Terskel ved dør ligger ned mot gulvflis. Jevnt fall på gulvet utenfor dusjsone, målt til ca 1:100 fallforhold. Fall i henhold til en av dagens preaksepterte ytelser i teknisk forskrift (TEK17).

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk



Sluk. Synlig membran som er korrekt klemt under klemring.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, badekar og dusj med dusjvegger.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



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

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Vaskerommet har flislagt gulv med gulvvarme, malte slette vegger og malt slett himling. Det er benkeskap innredning fra Bademiljø med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt skyllekar i rustfritt stål. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte slette vegger og malt slett himling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 25 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Jevnt fall på gulvet til sluk, ca 1:100 fallforhold. Fuget dørterskel som ligger ned mot gulvflis. Fall/høydeforskjell i henhold til krav for vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk



Sluk. Synlig membran som er korrekt klemmt under klemring.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er benkeskap innredning fra Bademiljø med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt skyllekar i rustfritt stål.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

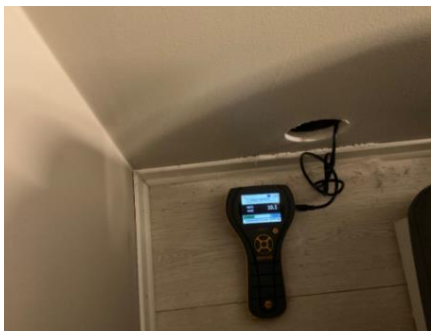
Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



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

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

1-stavs parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett himling med innfelte spotlights. Kjøkkeninnredning fra Sigdal i fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har slette fronter med benkeplate av stein. Integrert stekeovn, koketopp, kaffemaskin, oppvaskmaskin og frys/kjøleskap. Steinplate på vegg over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i plast (rør i rør) i fra byggeår med fordelerskap i vaskerommet. Hovedstoppekran plassert i fordelerskapet.

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 har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra byggeår, plassert i vaskerommet. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet fast strøm.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har normal elektrisk installasjon med hovedsakelig skjult ledningsanlegg og jordfeilautomater. Sikringsskapet er plassert i vaskerom/bod. Samsvarserklæring for hovedinstallasjonen samt strømtilførsel til jacuzzi er ifølge opplysninger lagt inn på Boligmappa.no. Elkontroll utført av Istad/Elinett i 2023, det ble påvist avvik som er utbedret ifølge selger, dokumentasjon på dette er ikke forelagt takstmannen.

Det er i tillegg utført enkelte elektriske arbeider kort tid etter overtakelse. Ifølge selgers egenerklæring ble arbeidene utført av faglært elektriker som vennetjeneste. Arbeidene omfatter blant annet montering av enkelte spotlights i stue og bad samt utskifting av to stikkontakter til svarte stikkontakter. Dokumentasjon/samsvarserklæring for disse arbeidene foreligger ikke.

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.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår, med ukjent type og omfang. Ut fra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet antas det at dreneringen er utført med drenerør langs fundament/såle, grunnmursplast eller tilsvarende fuktsikring mot grunnmur og tilbakefylling med stedlige masser.

Dreneringen ligger skjult og kan ikke inspiseres direkte. Vurderingen er derfor basert på alder samt synlige forhold utvendig og i underetasjen. Det ble ikke registrert synlige forhold som indikerer fukt- eller dreneringsproblemer.

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. Såle/bankett for ringmurselement er trolig i armert betong. Det er prefabrikerte ringmurselementer av EPS-isolasjon som grunnmur.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygninger på eiendommen

Garasje i felles rekke



Anvendelse

Byggeår

2021

Kommentar

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

Standard

Garasjen er frittstående og oppført i trekonstruksjoner med støpt betonggulv. Ytterveggene er utført som bindingsverk og utvendig kledd med liggende trekledning. Innvendig er veggene delvis åpne med synlig bindingsverk og vindsperre, mens enkelte veggflater er platekledd. Taket er utført som pulttak med prefabrikkerte takstoler i tre. Yttertaket er tekket med takbelegg, og det er montert renner/beslag utvendig. Garasje har isolert leddport med elektriske portåpner. Det er etablert elektrisk belysning.

Vedlikehold

Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

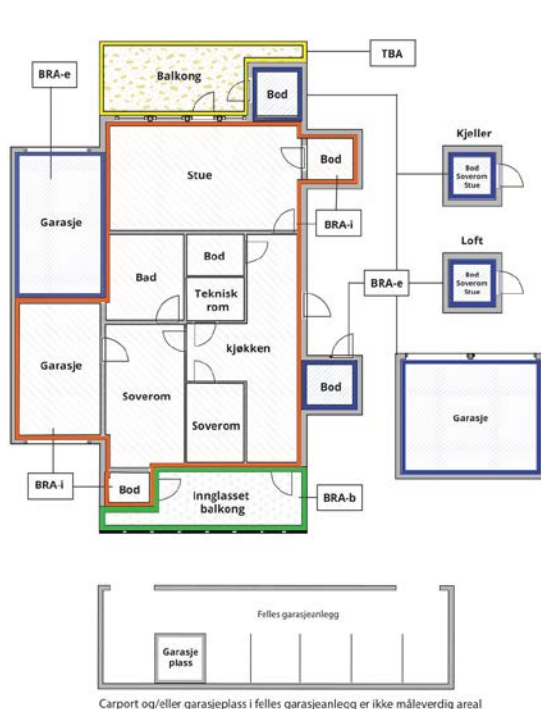
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Intern bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	86	5		91	23
SUM	86	5			23
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom	Bod med utvendig adkomst	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ifølge eier ble det utført elkontroll av boligen i 2023. Registrerte avvik etter kontrollen skal være utbedret. HTL har i forbindelse med dette lagt om kursen til jacuzzi etter avvik som ble registrert ved elkontrollen. Samsvarserklæring for arbeidet er ifølge opplysninger lagt inn på Boligmappa.no.

Garasje i felles rekke

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

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Martin Moen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	48	170		3	3273.2 m ²	Seeiendom.kartverket.n o	Ikke relevant

Adresse

Skrubbærstien 6

Hjemmelshaver

Moen Martin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert byggefelt i Dalelia, i Elnesvågen. Området har fin utsikt mot sør og vest, fine solforhold og kort vei til sentrum. Barnehage og turområder i nærheten.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen er pent opparbeidet med bolig, frittstående garasje og utearealer. Tomten er opparbeidet med asfalterte adkomst-/parkeringsarealer samt mindre plenarealer. Det er sydvendt markterrasse i tre med nedfelt jacuzzi. Terrassen har åpen beliggenhet og gode sol- og utsiktsforhold mot omkringliggende landskap og fjell.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.08.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	25.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså 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."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0202/26	

Selger 1 navn
Martin Moen

Gateadresse	
Skrubbærstien 6	
Poststed	Postnr
ELNESVÅGEN	6440

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 15-0202/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MM

1

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

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

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

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

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

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

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: MM

2

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Som nevnt tidligere har naboer nevnt forekomst av maur, men har selv ikke dette problemet. Forsikringen dekker bekjempelse av aktivitet og skade på bygningskonstruksjoner. Sameiet har iverksatt tiltak til å forhindre dette. Det er litt forekomst av muggsopp i garasje tak.

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

☒ Nei ☐ Ja

Det er lagt rør i grunn, før asfaltering for å ha mulighet til oppkobling av EL-bil lader i garasje.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

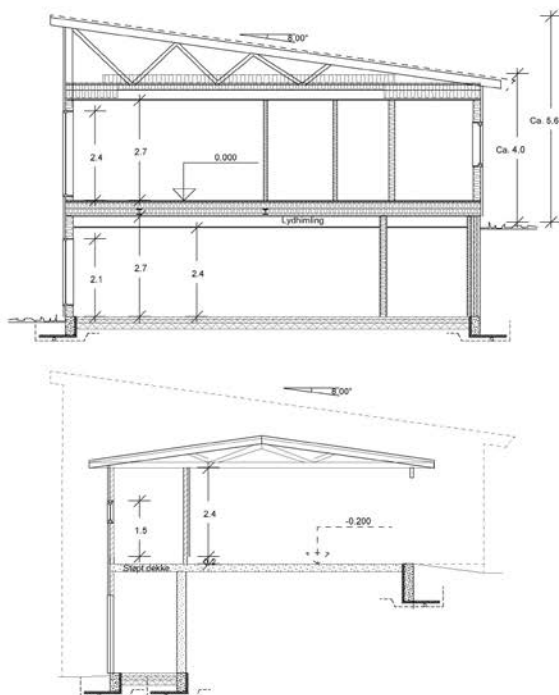
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Moen	4db8ccaa9d1df01790adff c28ce9e9dc494e5172	25.08.2026 12:26:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0202/26

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

Etasjemåket på snittet angir høyden fra støpt gulv på grunn eller plattformgulv og opp til undersiden av ferdig himling.

E-1



Leilighet U1-1 og U1-2

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM Primære rom
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	
U. etg. plan	90.1	5.1	95.2	84.8
SUM :	90.1	5.1	95.2	84.8

	VOLUM
Und. etg. plan	217.00
Sum	217.00

Leilighet H1-1 og H1-2

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM Primære rom
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	
H. etg. plan	97.3	23.8	121.1	93.1
SUM :	97.3	23.8	121.1	93.1

	VOLUM
Hovedplan	263.00
Sum	263.00

Samlet BYA	Bebygd areal (BYA)	
Arealberegninger i hht. NS 3940	BYA for bygning	Agent overbygd areal og carport
BYA :	170.6	19.6
		Sum BYA
		190.2

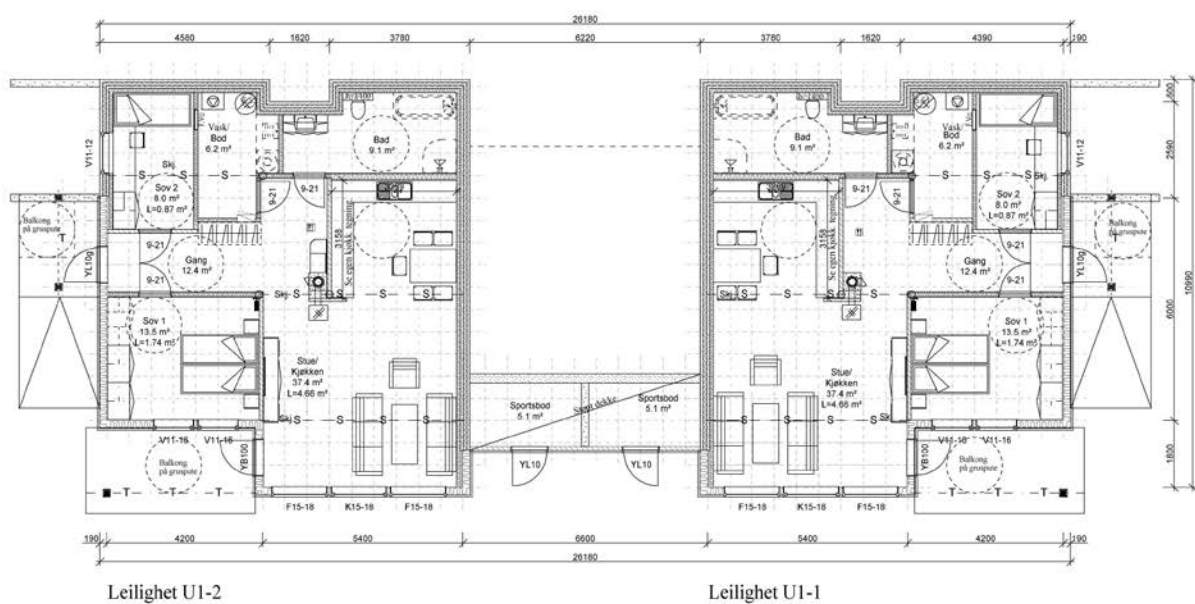
Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tittelark: HAP-Dalelia		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr. 16-0112		Dato: 31.08.2016		
Byggespass (Gnr./Bnr): Dalelia, 6440 Elnesvågen			Prosj. nr.		Sgn: abs		
Fuztype: 4-mannsbolig Spesial		Adressen: 501 Snitt og arealer	E-ver.: E1-99x4		Tegnr.: 8251		Rev.:

© Data Design System

Bygningens ytermål er til utvendig kledning eller mur.
Bygningens innemål er til bedingsverk innvendig.

E-2



Leilighet U1-2

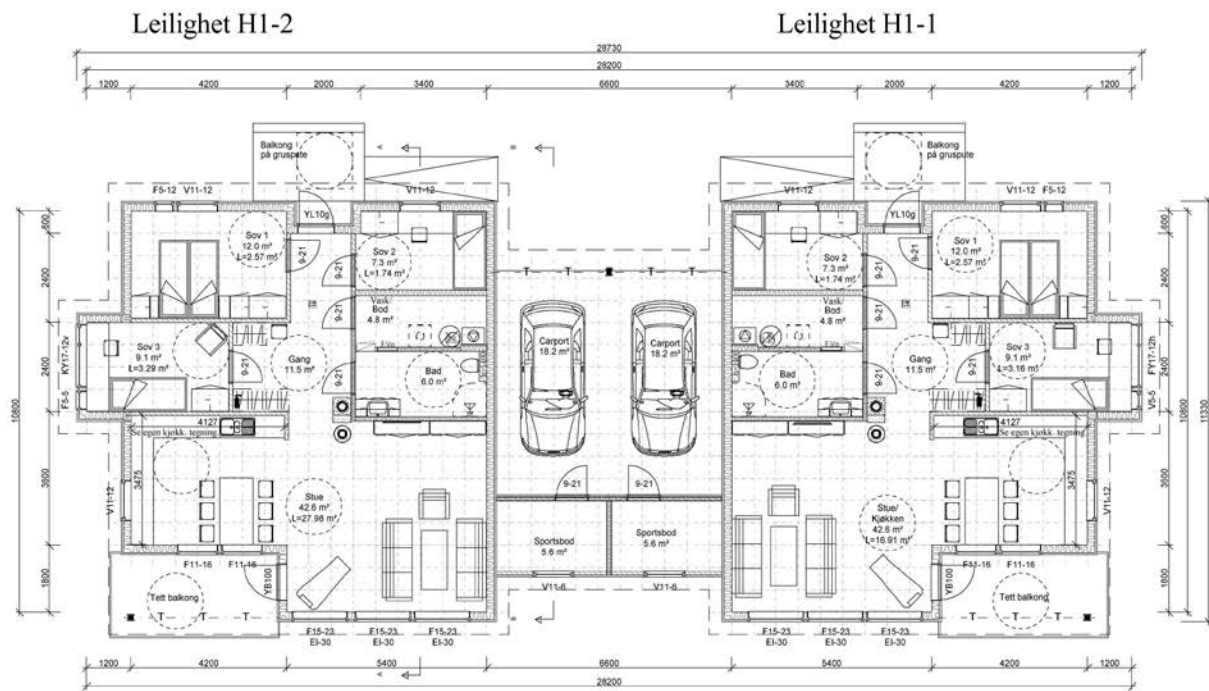
Leilighet U1-1

Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tilskaffer: HAP-Dalelia Byggesjessjef/Gr./Bnr.: Dalelia, 6440 Elnessvågen		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr. 16-0112		Dato: 31.08.2016		
48/170			Prosj. nr.		Sign.: abs		
Flusstype: 4-mannsbolig Spesial	Antall: 502	Plan underetg.	E-ver.: E1-99x4	Tegn.nr.: 8251	Rev.:		

Bygningens ytermål er til utvendig kledning eller mur.
Bygningens innemål er til bindingsverk innvendig.

E-3



Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tilskaffer: HAP-Dalelia		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr. 16-0112		Dato: 31.08.2016		
Byggesjef/Gr./Brn.: Dalelia, 6440 Elnesvågen			Prosj. nr.		Sign.: abs		
Husstype: 4-mannsbolig Spesial		Adress: 503 Plan 1. etasje	E-ver.:		Tegn.nr.:		Rev.:
			E1-99x4		8251		

E-4



Fasade mot sør



Fasade mot nord

Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tittelarkiver: HAP-Dalelia		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr. 16-0112		Dato: 31.08.2016
Byggepass (Gnr./Bnr): Dalelia, 6440 Elnesvågen			Prosj. nr.		
Husstype: 4-mannsbolig Spesial		Adress: 505 Fasade 1 og 3	E-ver.: E1:99x4	Tegn.nr.: 8251	Rev.: abs



© Data Design System



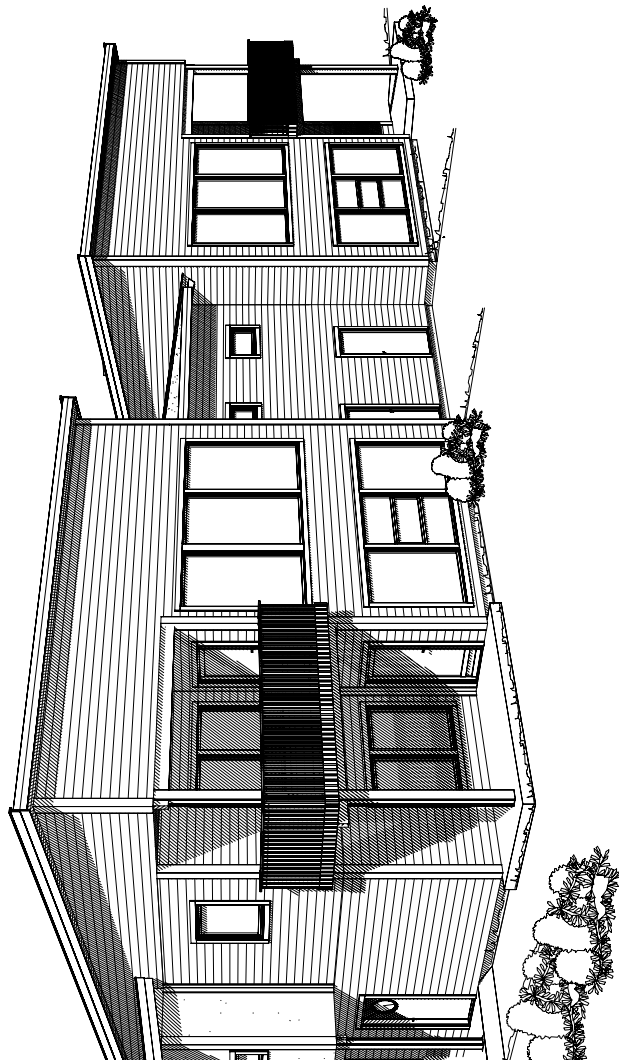
Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

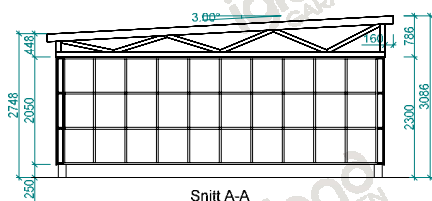
Tilskriver: HAP-Dalelia		Målestokk 1 : 100		Tilbud nr. 16-0112	Dato: 31.08.2016
Byggespass (Gnr./Bnr): Dalelia, 6440 Elnesvågen		48/170		Prosj. nr.	Sign.: abs
Fasstype: 4-mannsbolig Spesial		Adress: 506 Fasade 2 og 4		Elev.: E1:99x4	Tegn.nr.: 8251



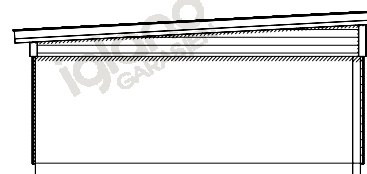
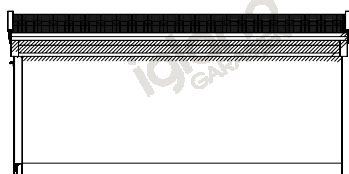
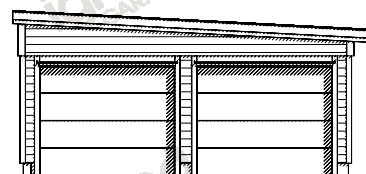
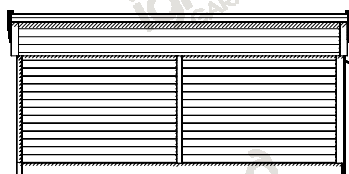
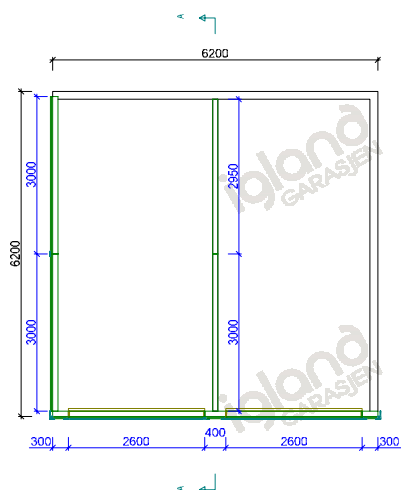
© Data Design System

E-6





Snitt A-A



igland
GARASJEN

Tilakshaver: Gro Helen Rødal Gussiås

Kundenr: 787576

Konstr/tegn: Dh

BYA=38,44

BRA=36

Ordrenr/tilbudsnr: 122802

Takvinkel: 3°

Dato: 27.10.16

Gnr: Bnr:

Målestokk: 1:100

Modell: Justøy

Tegningsnr: re-11512

Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningsøksmål kan ellers fremføres.

Tlf :37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

Viktig informasjon til den som støper:

HØYDE PÅ RINGMUR:

Murens høyde måles fra ferdig gulv ved portåpning og fremgår av din garasjelegning og tilhørende ringmurstegning med detaljer. Garasjer bestilt med dør (i tillegg til port), forutsetter at ringmur har samme høyde i døråpning - som ve port. Det anbefales et støpt gulv i vater (enkelt arbeid m/ringmur). Murhøyder oppgitt i tegning forutsetter rett gulv UTEN fall.

RINGMUR - KVALITET OG BREDDDE:

RINGMUR SKAL UTFØRES I KOMPACT MATERIALE SOM LECA, BETONG ELLER TILSVARENDE. Dette er viktig da det i murens ytterkant må være tilstrekkelig feste og forankring av garasjens bunnsvill m/plugg eller bolt. Ulike forskallingssystemer i isopor, kompositt etc. der ku kjernen fylles med betong - KAN IKKE BENYTTES TIL RINGMUR.

ANBEFALT LØSNING FOR RINGMUR:

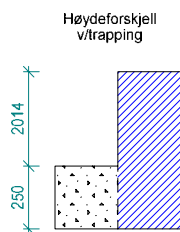
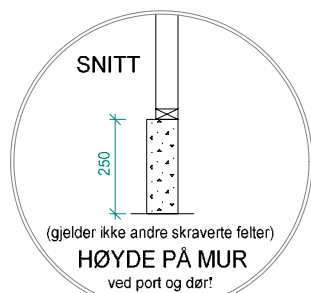
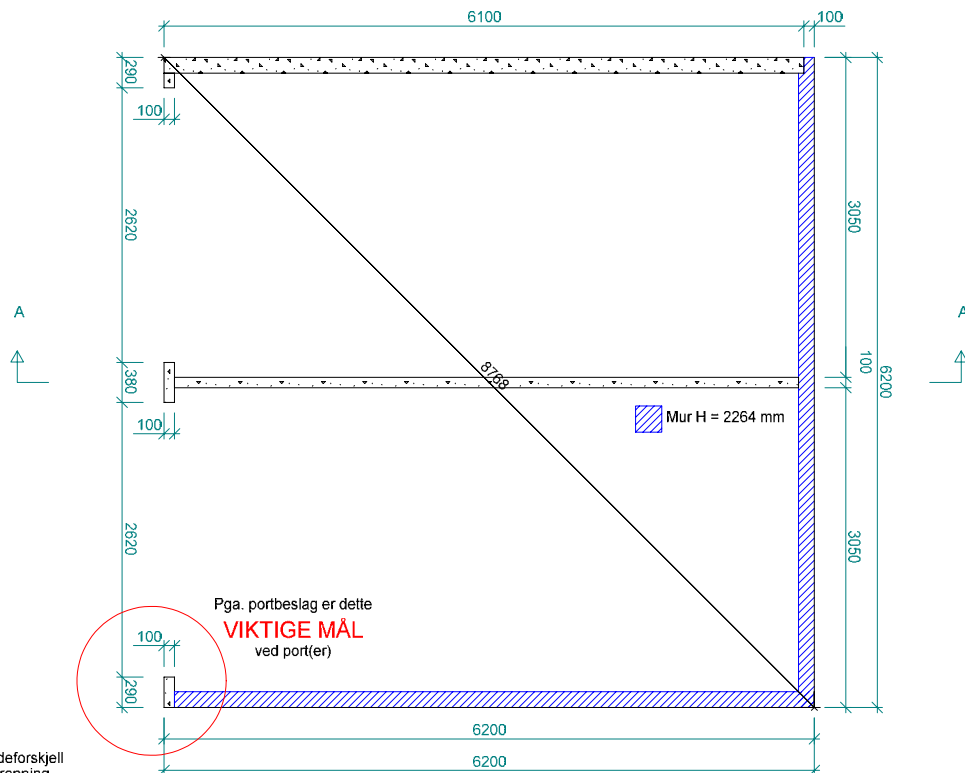
LECA-kompakt blokk - bredde 15 cm for bakvegg og sidevegger gir muren tilstrekkelig stabilitet. Frontmur viport skal ha bredde 10 cm og bør støpes i betong.

BETONG-støpt/armert - kan støpes i 10 cm bredde

Bredden på ringmurens fronter mot portåpning, skal være 10 cm. På baksiden av fronter viport - må det være minst 10 cm fri plass for montering av portskinner. Murbredde på "fremskutt front" skal alltid være 10 cm.

Garasjer med ekstra porthøyde, eller garasjer tilpasset terreng - kan være tegnet med høyere ringmur. Sjekk alltid hvilke krav dette gir til dimensjonering og armering av muren for tilstrekkelig styrke og stabilitet.

TYKKELSE PÅ MUR (gjelder ikke ved port)
Leca 150 - 250 mm
Betong 100 - 250 mm



		Tilakshaver Gro Helen Rødal Gussiås	
		Kundnr: 787576	Konstr/tegnat: Dh
BYA=38,44	BRA=36	Ordrenr/tilbudsnr: 122802	Takvinkel: 3°
Gnr	Bnr	Målestokk: 1:50	Dato: 27.10.16
		Modell: Justøy	Tegningsnr: re-11513
Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.			Tlf :37 25 70 70 E-post: post@garasjen.no

SAMEIET SKRUBBÆRSTIEN ELNESVÅGEN



VEDTEKTER

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Skubbærstien, og er opprettet på vegne av de framtidige eiere av eiendommen og dennes seksjoner. Sameiet består av 10 seksjoner på gnr 48 bnr 170 i Fræna kommune. Deltakerne i sameiet er eierne av seksjonene som hver eier følgende ideelle andeler i sameiet:

Seksjon nr	Sameiebrøk	Formål
1	1/10	Bolig
2	1/10	Bolig
3	1/10	Bolig
4	1/10	Bolig
5	1/10	Bolig
6	1/10	Bolig
7	1/10	Bolig
8	1/10	Bolig
9	1/10	Bolig
10	1/10	Bolig

Sameiet har til formål å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

2. SKADER – FORSIKRING

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av sameierne. Eventuell vindusforsikring av egne vinduer dekkes av seksjonseier sammen med innboforsikring.

3. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

3.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet, jf. punkt 1 ovenfor.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene og tilleggsdeler til disse, er fellesarealer.

3.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

3.3. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, jf. eierseksjonsloven § 23. Ervervsbegrensningen omfatter også indirekte erverv, herunder kjøp av boligseksjoner gjennom nærstående, kjøp av

selskaper og kjøp av boligseksjoner ved bruk av flere datterselskaper som fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en nærmere bestemt tilknytning til hverandre.

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

3.5. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse skal være kr 30.000 for hver bruksenhet. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. Panteretten får rettsvern etter vanlige regler.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter eierseksjonsloven § 31 kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. eierseksjonsloven § 29 fjerde ledd.

3.6. Begrensning i en seksjonseiers adgang til kortidsutleie

En seksjonseier kan bare drive med kortidsutleie i 90 døgn per år. Begrensningen gjelder likevel ikke utleie av deler av boenheten, for eksempel et tomt, eller vederlagsfritt utlån. Sameiet kan fravike grensen på 90 dager, men likevel ikke mindre enn 60 dager eller mer enn 120 dager. En slik beslutning krever et flertall på minst 2/3 av de avgitte stemmene på sameiermøtet. Kortidsutleie skal også skje i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven.

Ved brudd på reglene om kortidsutleie kan styret gi pålegg om salg, forutsatt at misligholdet er vesentlig.

3.7. Dyrehold

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameiet kan forby dyrehold i ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen

likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det ved avtale fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Seksjonseierne kan avtale at den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne i fellesskap, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom seksjonseierne har avtalt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Dersom sameiet skal utføre tiltak som berører seksjonseierens bo- og brukerinteresser og som går utenfor vanlig forvaltning, og som i tillegg fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av Folketrygdens grunnbeløp, kreves det eksplisitt samtykke fra de berørte seksjonseierne, jf. eierseksjonsloven § 50 første ledd.

5. PARKERING

Hver seksjon gis enerett til en parkeringsplass.

En seksjonseier kan, med samtykke fra styret, anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller på andre steder som styret anviser, jf. eierseksjonsloven § 25 første ledd. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

6. VEDLIKEHOLD

6.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde avsnitt, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denneplikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekkes, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den

enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

7. SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøte. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 2/10 del av sameiebrøken skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel innkalles med kortere frist, likevel skal fristen være minst tre dager.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møte, sendes sakliste og varsel om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ordinært sameiermøte skal behandle;

1. Styrets årsberetning
2. Regnskap og budsjett
3. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen

I sameiermøte har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Foruten eierne, har et husstandsmedlem møte- og talerett i sameiermøte.

Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt.

Sameiermøte ledes av styrets leder. Hvis denne ikke til stede, velger sameiermøte en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under lederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøte. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om nyanskaffelse samt forbedringer og utbedringer som, etter forholdene i sameiet og etter utgiftenes størrelse, må anses som vesentlig. For øvrig gjelder eierseksjonsloven § 50 første ledd.

Videre kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om endring av vedtekter.

8. STYRET

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøte. Styret velges av sameiermøte med alminnelig flertall og skal bestå av 3 – tre –medlemmer inklusive leder. Styreleder og styremedlemmer velges for 1 – ett – år. Det velges 1 – ett – varamedlem som velges for ett år.

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon, må samtidig tre ut av styret.

Styret inngår eventuell avtale om forretningsførsel, ansetter eventuell vaktmester og fastsetter dennes lønn.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggende representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

9. MISLIGHOLD

9.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir en seksjonseier rett til å kreve seksjonen solgt.

9.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

10. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av denne avtalen, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

*

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Møtedato: 7. april 2026

Møtetidspunkt: 18.00

Sted: Haukås skole

SAKSLISTE:

1. KONSTITUERING

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3. Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSMELDING FOR 2025

Styrets årsmelding tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT 2026

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A. Valg av styreleder for 1 år
- B. Valg av 2 styremedlem for 1 år
- C. Valg av varamedlem for 1 år

6. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne saker

ELNESVÅGEN, 23.03.2026

Styret i Sameiet Skrubberstien



Fullmakt

Er du forhindret fra å møte på generalforsamling/årsmøte kan du avlevere fullmakt.

Fullmaktsgiver

Navn:

Seksjons-/andelsnr:

Gir herved fullmakt til:

Fullmektig

Navn:

Seksjons-/andelsnr:

Fullmektig gis rett til å møte på generalforsamling/årsmøte, samt stemme i fullmaktgivers sted for følgende boligselskap:

Boligselskapets navn: [Boligselskapet]

Fullmaktgivers (eiers) dato og underskrift:

Signatur

Sted, dato

Årsmelding 2025

Sameiets navn:

Sameiet Skrubbærstien

Gårds- og bruksnummer:

Gårdsnummer 48 og bruksnummer 170 i Hustadvika kommune

Bygninger:

3 boligbygg med til sammen 10 boligseksjoner, samt 2 garasjebygg.

Styret

Styret i perioden har bestått av:

- Styreleder: Arve Lyngstad
- Styremedlem: Anders Løseth
- Styremedlem: Elin Naas
- Varamedlem: Linda Hunnes

Kontaktinformasjon:

Sameiets hjemmeside:

<https://home.solibo.no/beta/companies/skrubbaer/oppslagstavle>

Sameiet har egen nettside via Solibo home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører:

Navn: Solibo AS

Forsikring:

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Avtalenummer: 8595783

Sameiet har felles bygningsforsikring med dekning «Bygning fullverdi Ekstra» og «Skadedyr

Norsk Hussopp Forsikring». Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Det er blitt forhandlet frem en reduksjon på ca. 9000 per år på forsikringssum.

Kort om sameiet

Stiftelsesdato: 18.09.2019

Vedtaksdato 07.12.2022

Registrert i Foretaksregisteret 12.01.2023.

Utbygger Hedalm Anebyhus gjennomførte seksjonering og dermed også stiftelsen tilbake i 2019. Siste seksjon i sameiet ble solgt i 2022. Det ble gjennomført stiftelsesmøte med forretningsfører Solibo AS 07. desember 2022 og følgelig oppstartsmøte 16. februar 2023.

Ordinært sameiermøte ble avholdt 09. mars 2023. Første vedlikeholdsplan og første budsjett ble behandlet og vedtatt i ekstraordinært sameiermøte 11. mai 2023.

Møtevirksomhet

I 2025 er det gjennomført totalt 6 møter:

- 25. februar – styremøte
- 11 mars - styremøte
- 6. mai – styremøte
- 11. juni - sameiermøte
- 27. august - styremøte
- 17. november - styremøte

I 2026 er det pr 23. mars gjennomført totalt 3 møter:

- 29. januar – styremøte
- 9. mars - styremøte
- 23.mars - styremøte

Styrets arbeid i 2025

Styret har i løpet av året behandlet saker knyttet til drift, vedlikehold og økonomisk oppfølging av sameiet.

Twistesak mellom sameiet og utbygger:

Twistesaken mellom sameiet og utbygger omhandlet diverse reklamasjonspunkter. Det var ikke mulig å få til en minnelig avtale. Saken kom inn til Møre og Romsdal tingrett 18.02.2025. Under rettsmeklingsmøte 23.mai 2025, kom partene frem til en minnelig ordning og inngikk rettsforlik. Styret er fornøyd med at tvistsaken nå er lukket.

Vedlikehold og tiltak i 2025

Det har i løpet av året blitt gjennomført flere tiltak og aktiviteter i sameiet.

Det ble arrangert dugnad på uteområdet 19. mai 2024, hvor beboerne bidro til vedlikehold og opprydding av fellesarealene.

Det er også satt opp rekkverk i trappen ned til seksjonene i underetasjen, et tiltak som bidrar til økt sikkerhet og bedre tilgjengelighet. Styret ønsker å rette en særlig takk til Morten og Runa for stor innsats i forbindelse med dette arbeidet.

I tillegg er det gjennomført trefelling på uteområdet.

Økonomi

Sameiets økonomi anses som tilfredsstillende. Twistesaken mot utbygger bidro til at sameiet fikk en ekstraordinær inntekt i løpet av året.

Styret viser ellers til det fremlagte regnskapet for nærmere detaljer.

Videre arbeid

For vedlikeholdsesongen 2026 vil nye dugnader planlegges og gjennomføres. Rekkverk ned til leilighetene i underetasjen skal beises og vi fortsetter planlegging rundt felles utstyrsbod.

De beste hilsener

Styret i Sameiet Skrubberstien

Arve, Anders, Elin og Linda

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Skrubbærstien

Orgnr: 930 645 60

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	109 536	56 381
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	114 107	53 155
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	114 107	53 155
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	223 643	109 536
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	234 937	126 881
Kortsiktig gjeld	11 294	17 345
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	223 643	109 536

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
innkrevde felleskostnader		180 000	200 000	180 000	180 000
Annen driftsrelatert inntekt		110 197	125 200	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		290 197	325 200	180 000	180 000
DRIFTSKOSTNADER					
Forsikring		46 852	44 451	45 000	39 960
Forretningsførsel		30 943	29 897	30 000	32 400
Vedlikehold	2	16 388	146 691	6 960	36 600
Andre driftskostnader	3	86 298	53 335	80 280	46 560
SUM DRIFTSKOSTNADER		180 482	274 373	162 240	155 520
DRIFTSRESULTAT		109 715	50 827	17 760	24 480
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		4 392	2 328	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		-4 392	-2 328	0	0
Resultat		114 107	53 155	17 760	24 480
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	4	114 107	53 155		
SUM DISPONERING		114 107	53 155		

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		13 000	3 803
Forskuddsbetalte kostnader	5	15 134	16 709
Bankinnskudd		206 803	106 369
SUM OMLØPSMIDLER		234 937	126 881
SUM EIENDELER		234 937	126 881
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	4	223 643	109 536
SUM EGENKAPITAL		223 643	109 536
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		11 294	17 345
SUM KORTSIKTIG GJELD		11 294	17 345
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		234 937	126 881

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	10 563
Vedlikehold VVS	5 825
Sum vedlikehold	16 388

NOTE 3 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snøbrøyting/gressklipping	19 875
Driftsmaterialer	5 550
Egenandeler forsikring	6 000
Kostnader dugnad	4 660
Konsulenthonorar	19 500
Juridisk bistand	22 848
Kontingenter	1 650
Bank- og andre transaksjonskostnader	6 215
Sum andre driftskostnader	86 298

NOTE 4 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	109 536
Overført til/fra egenkapital	114 107
Opptjent egenkapital 31.12	223 643

NOTE 5 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	14 584
Andre forskuiddsbetalte kostnader	550
Sum forskuiddsbetalte kostnader	15 134

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET SKRUBBÆRSTIEN

.....

Møtedato: 07.04.2026
Møtetidspunkt: Klokken 18.00
Møtested: Haukås skole

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Arve Lyngstad foreslått.

Vedtak: Godkjent (*enstemmig*)

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Linda Hunnes foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Anders Løseth foreslått.

Vedtak: Godkjent (*enstemmig*)

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

9 eiere

0 fullmakter

10 antall stemmeberettigede (*eiere + fullmakter*)

Vedtak: Godkjent (*enstemmig*)

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent (*enstemmig*)

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent *(enstemmig)*

4. Budsjett 2026

Budsjett ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent *(enstemmig)*

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Runa Ellefsrud Heggemsli ble foreslått som styreleder for 1 år.

Vedtak:

Godkjent *(enstemmig)*

5.2. Valg av styremedlemmer

Anders Løseth ble foreslått som styremedlem for 1 år.

Linda Hunnes ble foreslått som styremedlem for 1 år.

Vedtak:

Godkjent *(enstemmig)*

5.3. Valg av varamedlemmer

Rolf Erik Jensen ble foreslått som varamedlem for 1 år.

Vedtak:

Godkjent *(enstemmig)*

Protokollen signeres av undertegnede:

Møteleder:

.....
(signatur)

Navn i blokkbokstaver:

.....

Protokollvitne:

.....
(signatur)

Navn i blokkbokstaver:

.....

Melding til tinglysing



Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstille: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602587990
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing		
Organisasjonsnr	Navn	Adresse
845241112	FRÆNA KOMMUNE	Tinglassen 1, 6440 ELNESVÅGEN
Rekvirent(er) av forretning		
Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet
975384365	HEDALM ANEBYHUS AS	2344 ILSENG
Matrikkelenhet(er) som er seksjonert		
Knr	Gnr	Bnr
1548	48	170

Nye seksjoner					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Formålskode
1548	48	170	0	1	Boligseksjon
1548	48	170	0	2	Boligseksjon
1548	48	170	0	3	Boligseksjon
1548	48	170	0	4	Boligseksjon
1548	48	170	0	5	Boligseksjon
1548	48	170	0	6	Boligseksjon
1548	48	170	0	7	Boligseksjon
1548	48	170	0	8	Boligseksjon
1548	48	170	0	9	Boligseksjon
1548	48	170	0	10	Boligseksjon

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 1094096 Tinglyst: 18.09.2019
 STATENS KARTVERK

03 SEPT 2019

Søknad om seksjonering

Tinglysingskvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Hedalm Anebyhus AS	[REDACTED]	kjetil.hogli@hedalm-anebyhus.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Linjevegen 31	2344	ILSENG	40101675

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.
1548	Fræna	48	170	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
[REDACTED]	Hedalm Anebyhus AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal								
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)			Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
	N = næringsseksjon														
	SB = samleseksjon bolig														
	SN = samleseksjon næring														
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	B	13				25				37			49
2	B	1	B	14				26				38			50
3	B	1	B	15				27				39			51
4	B	1	B	16				28				40			52
5	B	1	B	17				29				41			53
6	B	1	B	18				30				42			54
7	B	1	B	19				31				43			55
8	B	1	B	20				32				44			56
9	B	1	B	21				33				45			57
10	B	1	B	22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere: 10				Nevner = 10											

Dato	Innsenderens underskrift
20/8-19	[Signature]

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameleandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

30/8-19

Innsenderens underskrift

Shaw Sanderson

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig c) Sameiets vedtekter d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Fron 30/8-19	Hjemmelshavers underskrift <i>Stian Sandermoen</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver STIAN SANDERMOEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling
a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 1548	Kommunens navn Fron	Gårdsnr. 48	Bruksnr. 170	Festenr.
Dato 13/9/19	Underskrift <i>Furud</i>	Stempel  FRØNA KOMMUNE Oppmålingsseksjonen		

Dato 30/8-19	Innsenderens underskrift <i>Stian Sandermoen</i>
-----------------	---

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer				Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)			
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:								Nevner =							

Dato 30/8-15 | Innsenderens underskrift *Stian Sandhuo*



Tegnforklaring

- Grunnmur
- Overbygg, terrasse, balkong
- Gårdsplass, adkomstveg
- Tomteareal / grøntareal
- Skråning tylling / skjæring
- Eiendomsgrænse
- Byggegrænse
- Forstøttingsmur

Revisjon 22.08.18: Utvidet terrasse og veranda
vestside hus 3. Flyttet hus 3 ca 70cm øst og flytta
1 parkeringsplass innl. gatebelysning
Revisjon 4.12.18: Rotert bygg 3

Prosjekt: Bolighus konsentrert

HEDALM
ANDRYNUS

Tilskriver:
Hedalm Anebyhus
Byggeplass:
Skubbearnesvegen
Gnr./bnr./Kommune:
48/170 Fræna kommune

Situasjonsplan

Oppdragsleder: Koordinat: Målestokk:
AK Euref89 1:500
Oppdragsnr: Haydelanun: A4
605403-24 NN2000

usplan vick

N



Tegnforklaring

-  Grunnmur
 Overbygg, terrasse, balkong
 Gårdsplass, adkomstveg
 Tomteareal / grøntareal
 Skråning/fylling / skjæring
 Eiendomsgrænse
 Byggegrænse
 Forstøttingsmur

Revisjon 22.09.18: Utvida terrasse og veranda
vestside hus 3. Flytta hus 3 ca 70cm øst og flytta
1 parkeringsplass inn til gate side
Revisjon 4.12.18: Robert bygg 3

Prosjekt:
Bolignus konsentrert

HEDALM
ANLBYIUS

Tilakshaver,

Hedalm Anebyhus

Byggeplass:

Skubbæresvej

Gef. Bnt./Kommune

48/170 Fræna kommune

Situasjonsplan

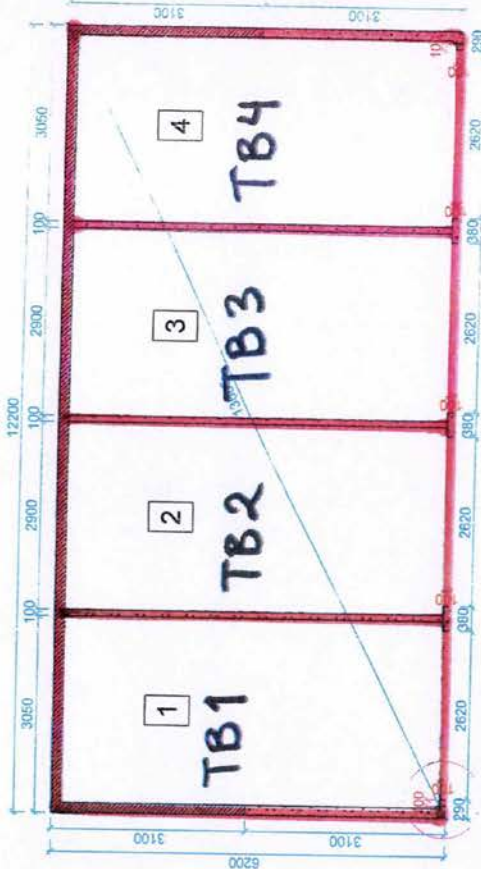
Situasjonsplan		Dato: 4.12.18
Oppdragsgiver:	Koordinat:	Målestokk:
AK	Euref89	1:500
Oppdragsnr:	Heydsclum:	Aktformat:
6054-03-24	NN2000	A4

asplan viak

 $\geq z$

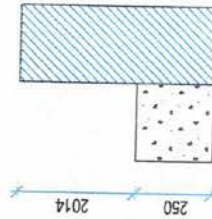
Garasje 4 p.

BYGG 4



Pga. portbeslag er dette
VIKTIGE MÅL
ved port(er)

Høydeforskjell
v/trapping



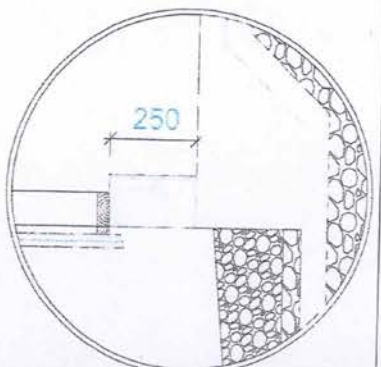
Mur H = 2264 mm

Detalj ved port



Anbefaling:
Skrå såle ved
portåpning
(ca 11°)

Snitt A



Usikker på detaljer til utførelse?
Oppstøtt avvik på lengde/bredde/diagonal?
Kontakt oss FØR arbeidet påbegynnes!

TYKKELSE PÅ MUR (gjelder ikke ved port)
Leca 150 - 250 mm
Betong 100 - 250 mm

igland GARASJEN		Tilaksnavn: Dalelia	
BYA= 75.6	BRA= 72.0	Kundnr: 787576	Konstr/tegn: Ola
Gnr:	Brnr:	Ordrenr/budnr: 162905	Dato: 27/06/2019
	Målestokk: 1:100	Takvinkel: 3°	Tegningsnr: 16291513
Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle endringsaksjoner kan ellers fremføres.			
		Tlf: 37 25 70 70 E-post: post@garasjer.no	

Viktig informasjon til den som støper:

HØYDE PÅ RINGMUR:

Murens høyde måles fra ferdig grunn ved portåpning og trengs for å kunne beregne mengden av den garasjebyggingen materialer. Garasjer bestilt med dør (tillegg til port), forutsetter at ringmuren har samme høyde (døråpning - som ved port). Det anbefales et støp grunn i vater (enklest arbeid i ringmuren). Måltøyler oppgitt i tegning forutsetter rett grunn UTEN fall.

RINGMUR - KVALITET OG BREDE:

RINGMUR SKAL UTFØRES I KOMPAKT MATERIALE SOM LECA, BETONG ELLER TILSVARENDE. Dette er viktig da det i murens ytterkant må være tilstrekkelig feste og forankring av garasjens bunnskiv, innløp eller port. Ulike forskallingssystemer i isopor, kompositt etc. der luften fylles med betong - KAN IKKE BENYTTES TIL RINGMUR.

ANBEFALT LØSNING FOR RINGMUR:

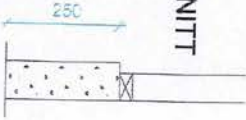
LECA-kompakt blokk - bredde 15 cm for bakvegg og sidevegger gir muren tilstrekkelig stabilitet. Frontmur v/ port skal ha bredde 10 cm og bør støpes i betong. **BETONG-støpetarmert - kan støpes i 10 cm bredde**

Brønden på ringmurens fronter mot portåpning, skal være 10 cm. På bakside av fronter v/ port - må det være minst 10 cm fri plass for montering av portskinner. Murtrus på Tremskutt front skal alltid være 10 cm.

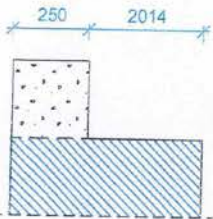
Garasjer med ekstra porthøyde, eller garasjer tilpasset terreng - kan være tegnet med høyere ringmur. Sjekk alltid hvilke krav til dimensjonering og armering av muren for tilstrekkelig styrke og stabilitet.

TYKKELSE PÅ MUR (gjelder ikke ved port)
Leca 150 - 250 mm
Betong 100 - 250 mm

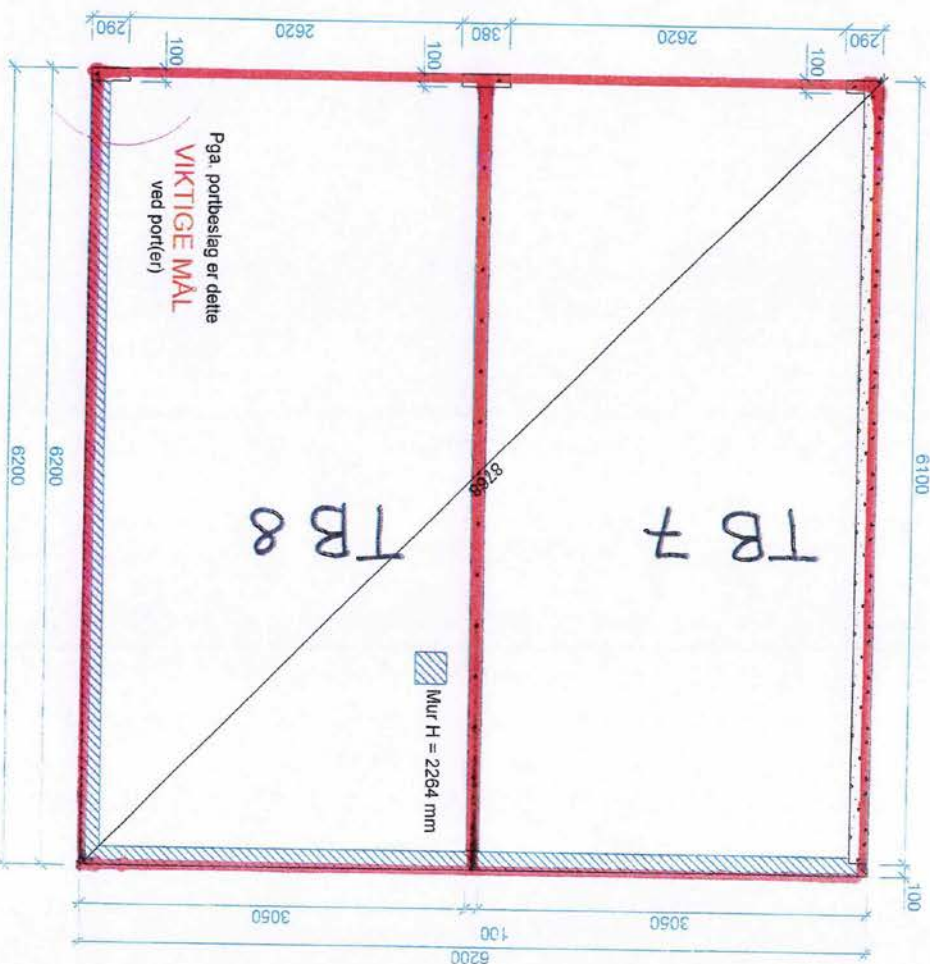
SNITT



(gjelder ikke andre skraverte felt)
HØYDE PÅ MUR
ved port og dør!



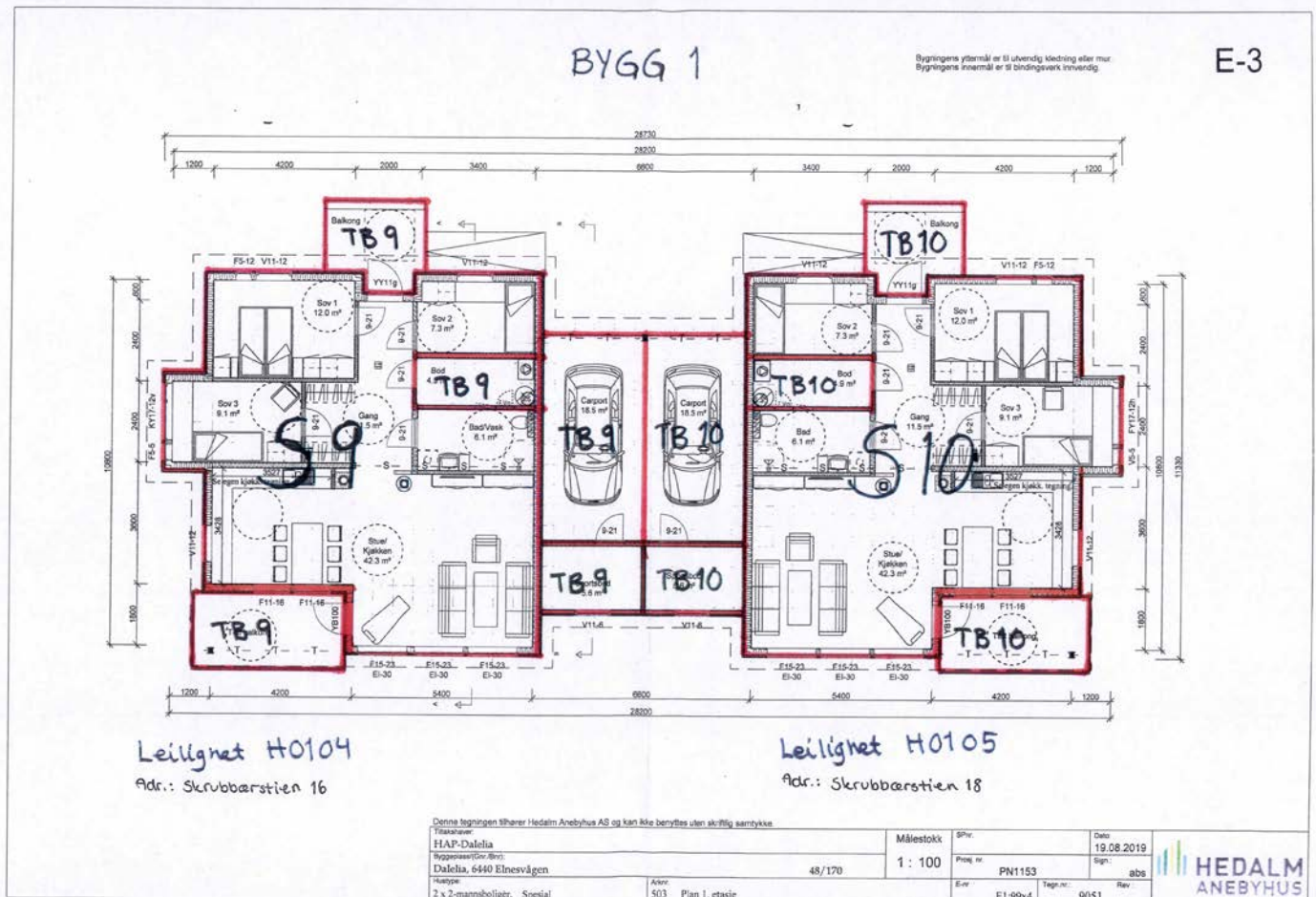
Høydeforskjell
v/ trapp



Garasje 2 p.

Bygg 5

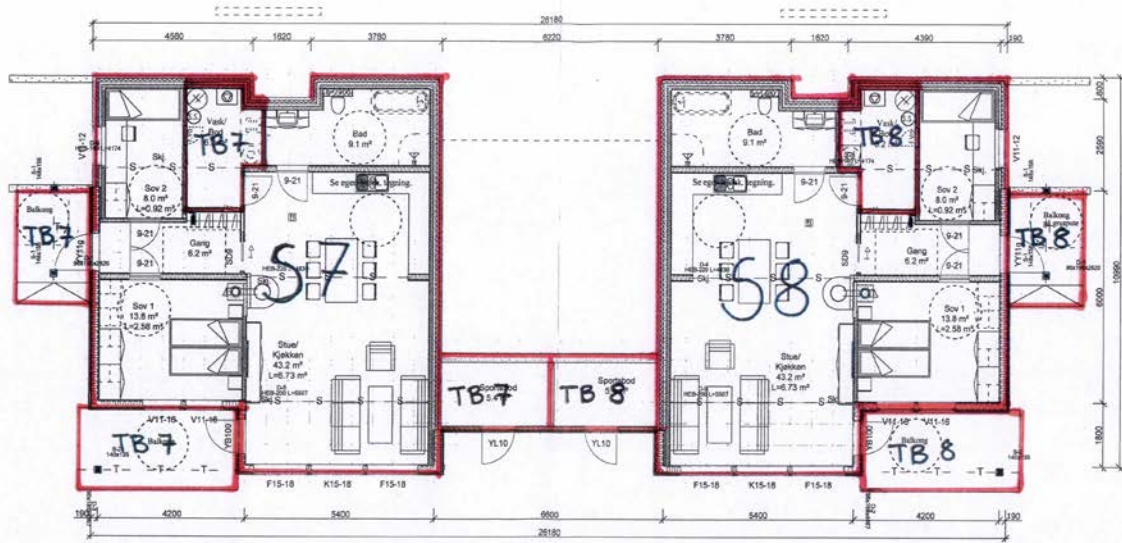
igland GARASJEN				Tilskriver:			
BYA= 38,44				Kunde:			
BRA= 36				787576			
1:50				122802			
Justøy				3°			
re-11513				27.10.16			



Bygningens yttermål er til utvendig kledning eller mur.
Bygningens innermål er til bindingsverk innvendig.

E-2

BYGG 1



Leilighet U0104

Adr.: Skrubbørstien 14

Leilighet U0105

Adr.: Skrubbørstien 20

Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

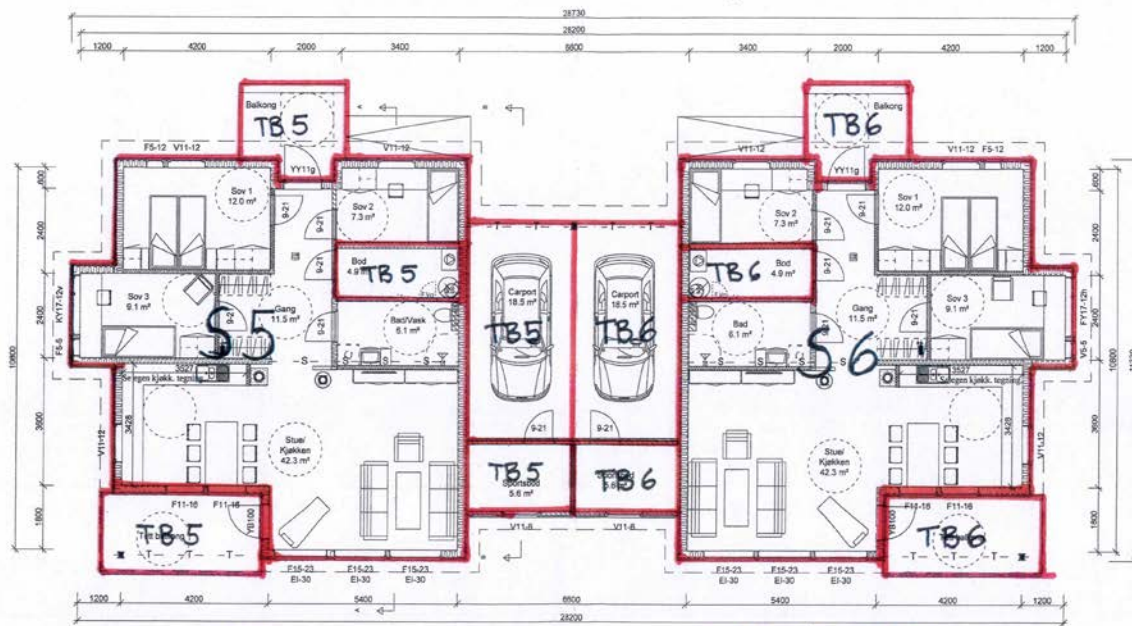
Tegnaver:		Målestokk		Skriv		Dato:	
HAP-Dalelia		1 : 100		Proj. nr.		19.08.2019	
Byggesett(Dnr. 80v):		48 / 170		PN1153		Skr.	
Dalelia, 6440 Elnesvågen				E-ov:		abs	
Husnr:		502		E1:99x4		Tegn.nr.:	
2 x 2-mannsboliger, Spesial		Plan underetg.		E1:99x4		9051	
						Rev.:	



BYGG 2

Bygningens yttermål er til utvendig kledning eller mur.
Bygningens innemål er til bindingsverk innvendig.

E-3



Leilighet H0102
Adr.: Skrubberstien 8

Leilighet H0103
Adr.: Skrubberstien 10

Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tilskriver:
HAP-Dalela
Byggesaksnr./Gnr./Bnr.
Dalela, 6440 Elnessvågen
Husnr.:
2 x 2-mannsboliger, Spesial

Målestokk

1 : 100

Skriv

16-0112

Prosj nr.

PN1152

Dato

31.08.2016

Skriv

abs

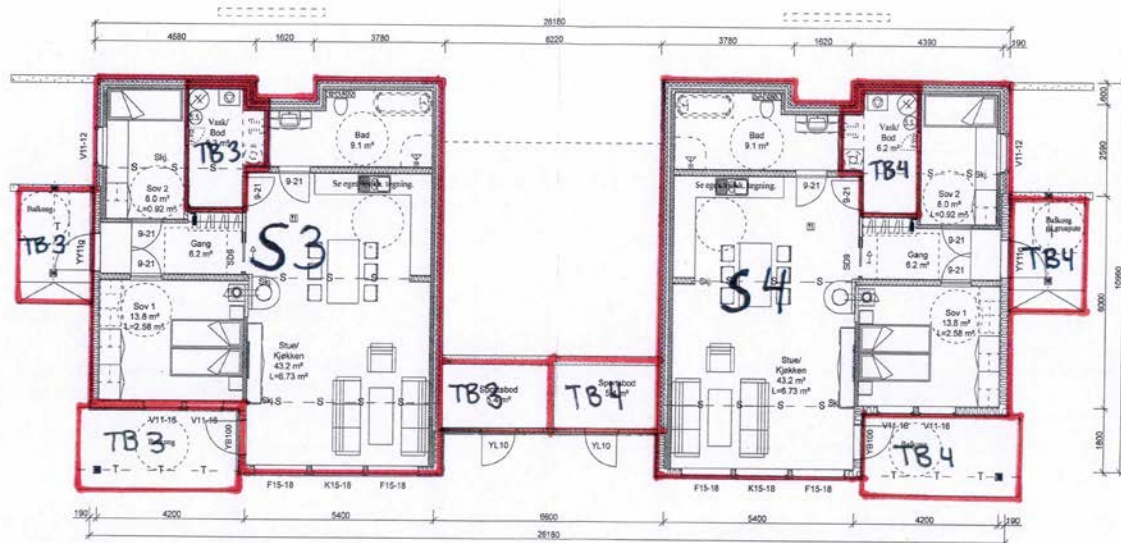
B Innvendige endringer 08.05.2019 abs
A Innvendige endringer 27.06.2019 abs

HEDALM
ANEBYHUS

BYGG 2

Bygningens yttermål er til utvendig kledning eller mur.
Bygningens innermål er til bindingsverk innvendig.

E-2



Leilighet U0102
Adr.: Skrubbarstien 6

Leilighet U0103
Adr.: Skrubbarstien 12

Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tilskuer:

HAP-Dalelia

Byggesaks(e)nr.(nr.):

Dalelia, 6440 Elmsvågen

Husnr.:

2 x 2-mannsboliger, Spesial

Arkiv:

502

Plan underetg.

Målestokk

1 : 100

Skr.

16-0112

Prosj. nr.

PN1152

Ene.

E1-99x4

Date:

31.08.2016

Sign.

aba

Rev.

B

B Innvendige endringer 08.05.2019/aba
A Innvendige endringer 27.06.2018/aba



BYGG 3

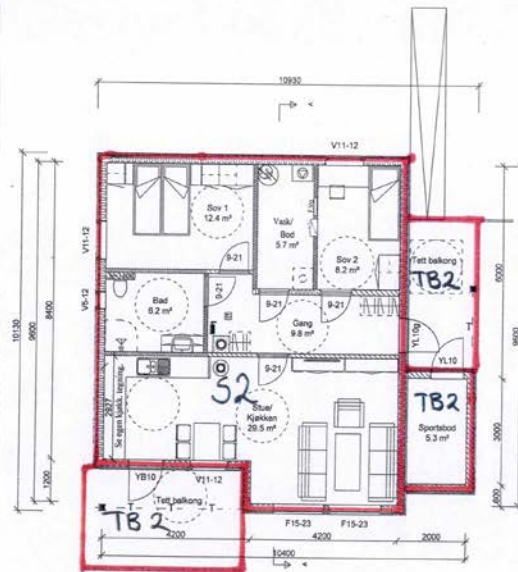
Bygningens ytermål er til utvendig kledning eller mur.
Bygningens innemål er til bindingsverk innvendig.

E-2



Leilighet U0101
Adr.: Skrubberstien 4

PN01032-1



Leilighet H0101

Adr.: Skrubberstien 2

PN01032-2

Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tittelnavn: HAP - Dalelia		Målestokk		SPV		Dato:	
Prosjekt/Byggherrens navn: Dalelia, 6440 Elnessvågen		48 / 170		1 : 100		31.08.2016	
Type:		A-mr:		E-mr:		Tegn.nr.:	
2-mannsbolig. Special		502		E1:76x2		8250	
Plan underetasje og plan 1. etasje						Rev.:	
						C	

C: Utvidelse av balkong 18.08.2016 abs
B: E1-30 vindu utgår 03.02.2017 abs
A: Spellevindig 11.10.2016 abs

HEDALM
ANEBYHUS

© 2016 Hedalm Anebyhus AS

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	18.09.2019	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/10	Bruk av grunn	()

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ 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	48/170, 48/170/0/1, 48/170/0/2, 48/170/0/3, 48/170/0/4, 48/170/0/5, 48/170/0/6, 48/170/0/7, 48/170/0/8, 48/170/0/9, 48/170/0/10
Seksjonering Seksjonering	30.08.2019 13.09.2019	2019/2438	Tinglyst 21.09.2019	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MOEN MARTIN F061195*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Skrubbærstien 6 6440 ELNESVÅGEN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skrubbærstien 6	U0101	48/170/0/3	95	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: *Skrubbærstien 6*

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300633025		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Ferdigattest (FA)	09.09.2024

1: Bygning 300633025: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Ferdigattest 09.09.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	220
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	220
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	248
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	248
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	95
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	13.07.2017	14.07.2017	
Igangsettingstillatelse	24.11.2017	27.11.2017	
Midlertidig brukstillatelse	22.01.2021	22.02.2021	2020/5207
Ferdigattest	09.09.2024	27.01.2025	2020/5207

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skrubbærstien 6	U0101	48/170/0/3	95	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	124	0	124	136	0	136
U01	1	96	0	96	112	0	112

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 48/170

Bruksnavn		Beregnet areal	3273.2
Etablert dato	17.07.2015	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
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: <input type="text"/> |
| ☐ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/> |

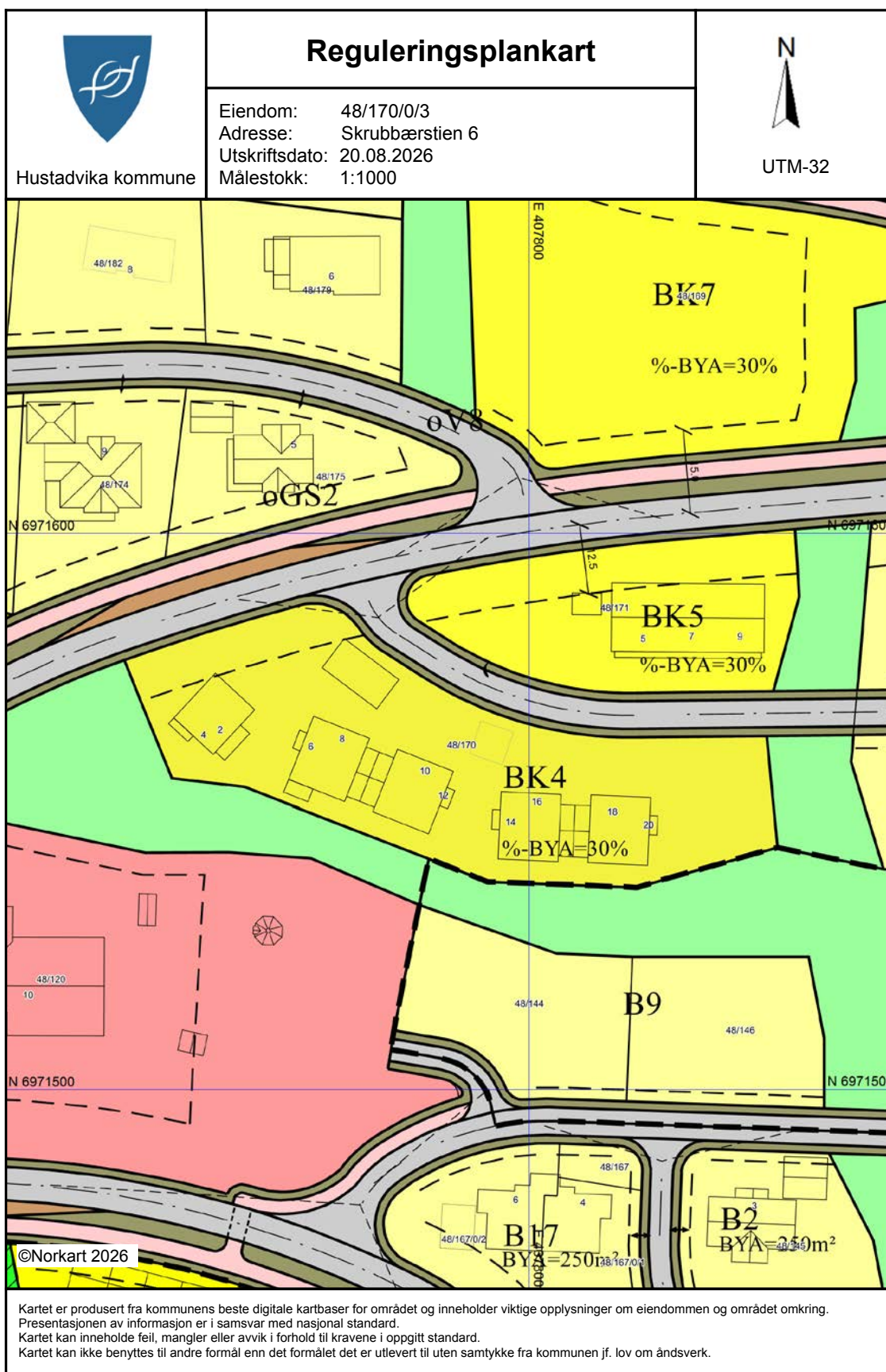
Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6971561.74	407785.88		Ja	3273.2	



Tegnforklaring

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



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	
	Konsentrert småhusbebyggelse
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>	
	Felles lekeareal for barn
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>	
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Barnehage
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kollektivholdeplass
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>	
	Friområde
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde



Planident: 10007

Datert: 26.04.11

Vedteke i kommunestyret: 14.11.11

Endra ved mre D 14/2012: 24.09.12

Endra ved mre D 8/2014: 14.08.14

Endra ved mre D 4/2015: 13.01.15

Endra ved mre D 5/2017: 21.03.17

Endra ved mre: 10.06.20

Endra ved mre: 26.04.23

FRÆNA KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER FOR

REGULERINGSPLAN - DETALJREGULERING

DALELIA 2

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

§ 01 FORMÅL

Formålet med planen er justere tomter, veger og avkøyrslar i eksisterande reguleringsplan for Dalelia.

§ 02 GENERELT

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

Bygningar og anlegg

Frittliggjande bustader

Konsentrerte bustader

Barnehage

Energianlegg

Leikeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Køyreveg

Gang/sykkelveg

Gangveg

Annan veggrunn, grøntanlegg

Kollektivhaldeplass

Fortau

Grønstruktur

Frømråde

§ 03 FELLES FØRESEGNER

3.1 Plankrav

- 3.1.1 Ved byggesøknad for heile området (veg, vatn, kloakk og fellesområde) skal det liggje ved ein plan som viser lengdeprofil og tverrsnitt på veg (terrengprofil). Plassering av brannkummar for kvart delområde skal gjerast i samråd med brannvernmyndet.
- 3.1.2 Ved byggesøknad for den einskilde tomt skal det leggst ved situasjonsplan i målestokk 1:500. Vedlagt søknad om oppføring av nye bygg skal teikningar vise eit typisk tverrsnitt av tomta i to retningar, plassering av bygningar med kotehøgde for ferdig golv, møneretning, parkeringsplassar og ev. framtidig garasje (garasjeplassering skal vere vist), ev. støttemurar, avkjørsle samt verdifulle tre.

3.2 Byggjegrenser

- 3.2.1 Bygg skal plasserast innanfor byggjegrenser som vist i planen. Dersom ikkje anna er vist skal plan- og bygningsloven gjelde.
- 3.2.2 I områda BK8 – BK10 er det regulert inn byggegrenser mot friområdet. Dette med bakgrunn i ei skredfarekartlegging for området, datert 11.05.16. Skredfarekartlegginga viser skredfare inntil byggegrensene.

3.3 Terrenginngrep

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

3.4 Kulturminne

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

3.5 Estetikk

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

3.6 Private avtalar

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

§ 04 BYGNINGAR OG ANLEGG

4.1 Frittliggjande bustader, B1 - B8

- 4.1.1 Området er sett av til einebustad.
- 4.1.2 Maks bebyggd areal (BYA) for den einskilde tomt er sett til $BYA=250\text{ m}^2$. Terrasse med høgde over 0,5 meter frå terreng skal reknast med i BYA.
- 4.1.3 Maks mønehøgde er sett til 7,5 meter, maks gesimshøgde er sett til 6 meter frå opphavleg terreng.

- 4.1.4 Det skal vere minst to biloppstillingsplassar pr. bueining, der minst ein kan vera garasje. Parkeringsarealet skal reknast med i BYA, og alle plassar skal vere tilgjengelege til einkvar tid.
- 4.1.5 Maks bygd areal (BYA) for frittståande garasje eller garasjedelen av bustad er sett til $BYA=50\text{ m}^2$. Garasjen kan ha ei maks mønehøgde på 5.5 m frå golv i portåpning. Takvinkel skal harmonera med eksisterande hus. Maks bredde på garasjebygg er sett til 6,5 meter.
- 4.2 Frittliggjande bustader, B9 - B12**
Det er laga ei ny reguleringsplan med eigne føresegner for området B9-B12. Plana heiter: Dalelia – Dalefaret Nord, planident 201310.
- 4.3 Frittliggjande bustader, B13 – B22 og B25 - B28**
- 4.3.1 Området er sett av til einebustader med underetasje, der del av denne kan innreiast til sekundærleilegheit.
- 4.3.2 Der tomtestørleik og terreng ligg til rette for det, skal det byggjast underetasje. Del av underetasjen kan innreiast til sekundærleilegheit. Sekundærleilegheita skal vere vesentleg mindre enn hovudeininga. Maks størleik på sekundærleilegheita er sett til 30% av BRA av bustaden, men ikkje større enn 65 m^2 BRA.
- 4.3.3 Maks bebygd areal (BYA) for den einskilte tomt er sett til $BYA=250\text{ m}^2$. Terrasse med høgde over 0,5 meter frå terreng skal reknast med i BYA.
- 4.3.4 Maks mønehøgde er sett til 9 meter, maks gesimshøgde er sett til 7 meter frå gjennomsnittleg opphavleg terreng.
- 4.3.5 Det skal være minst to biloppstillingsplassar pr. bueining, der minst ein kan vera garasje. For sekundærleilegheit under 40 m^2 er ein plass tilstrekkeleg. Parkeringsarealet skal reknast med i BYA, og alle plassar skal vere tilgjengelege til einkvar tid.
- 4.3.6 Maks bygd areal (BYA) for frittståande garasje eller garasjedelen av bustad er sett til $BYA=50\text{ m}^2$. Garasjen kan ha ei maks mønehøgde på 5.5 m frå golv i «portåpning». Takvinkel skal harmonera med eksisterande hus. Maks bredde på garasjebygg er sett til 6,5 meter.
- 4.4 Frittliggjande bustader, B23 – B24**
- 4.4.1 Området skal tilhøyre bustadtomtene i reguleringsplan for Haugli nord, planident 91091.
- 4.4.2 Føresegnene i gjeldande plan for Haugli nord skal gjelde.
- 4.5 Konsentrerte bustader, BK 1, BK4 –BK11**
- 4.5.1 Området er sett av konsentrerte bustader. Det er tillate med fleirmannsbustader eller rekkehus.
- 4.5.2 Maks bebygd areal (BYA) for BK1, BK4 - BK11 er sett til % $BYA=30\%$. For BK6 er % $BYA=35\%$. Terrasse med høgde over 0,5 meter frå terreng skal reknast med i BYA.
- 4.5.3 Maks mønehøgde er sett til 9 meter, maks gesimshøgde er sett til 7 meter frå gjennomsnittleg opphavleg terreng.
- 4.5.4 Det skal være minst to biloppstillingsplassar pr. bueining, der minst ein kan vera garasje. For sekundærleilighet under 40 m^2 er ein plass tilstrekkeleg. Parkeringsarealet skal reknast med i BYA og alle plassar skal vere tilgjengelege til einkvar tid.

- 4.5.5 Det skal planleggjast og opparbeidast leikeplass i område BK1, BK4 – BK11. Leikeområde skal eigast, opparbeidast og haldast vedlike av bebruarane innanfor kvart område. Område BK4 og BK5 kan ha felles leikeområde.
- 4.5.6 Storleiken på leikeområdet skal være min 50m² per bueining. Bratt areal som vanskeleg kan nyttast til leikeplass eller som er smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med.
- 4.5.9 Grunnarbeidet av leikeområdet skal være ferdig før byggjeløyve vert gitt.

4.6 Barnehage

- 4.6.1 Området er sett av til barnehage og det er tillate å setje opp bygningar og innretningar for å drive barnehage.
- 4.6.2 Parkeringsplassar for tilsette og for levering og henting skal plasserast innanfor tomtearealet.
- 4.6.3 Det skal leggjast til rette for offentleg snuplass inne på området.
- 4.6.4 Bygningar skal plasserast innanfor byggjegrænse.
- 4.6.5 %BYA skal ikkje overstige 20%.
- 4.6.6 Eksisterande vegetasjon på tomte skal i stor grad takast vare på.

4.7 Energianlegg

Område er sett av til energi, trafostasjon.

4.8 Leikeplass, L1 – L7

- 4.8.1 L1 er felles for alle bebruarane i B1 – B5 og B9 – B10 og skal eigast med ein ideell del kvar, opparbeidast og haldast ved lika av desse.
- 4.8.2 L2 er felles for alle bebruarane i B6 – B8 og B11 – B12 og skal eigast med ein ideell del kvar, opparbeidast og haldast ved lika av desse.
- 4.8.3 L3 er felles for alle bebruarane i B13 – B14 og B25 og skal eigast med ein ideell del kvar, opparbeidast og haldast ved lika av desse.
- 4.8.4 L4 er felles for alle bebruarane i B15 – B18 og skal eigast med ein ideell del kvar, opparbeidast og haldast ved lika av desse.
- 4.8.5 L5 er felles for alle bebruarane i B19 – B20 og skal eigast med ein ideell del kvar, opparbeidast og haldast ved lika av desse.
- 4.8.6 L6 er felles for alle bebruarane i B21 – B22 og skal eigast med ein ideell del kvar, opparbeidast og haldast ved lika av desse.
- 4.8.7 L7 er felles for alle bebruarane i B26 - B28 og skal eigast med ein ideell del kvar, opparbeidast og haldast ved lika av desse.
- 4.8.8 På leikeområdet skal det berre førast opp bygg eller konstruksjonar som har med lek, idrett eller sport å gjere. Desse skal ikkje vere til hinder for fri ferdsel.
- 4.8.9 Det skal utarbeidast ein detaljert plan for heile området, jf. pkt. 3.1.2, i egna målestokk som leggast ved i samband med byggesøknad.

§ 05 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Køyreveg, oV

Området er sett av til offentleg køyreveg.

5.2 Gang og sykkelveg, oGS

Området er sett av til offentleg gang og sykkelveg.

Gang og sykkelveg oGS4 mellom Haugli og Dalelia kan nyttast til buss og anna nyttetraffikk og tilgrensande bustader i Haugli. Det kan settast opp fysisk sperre for å hindre gjennomkøyring for andre.

5.3 Gangveg, fGV

Områda er sett av til felles gangveg. Områda skal opparbeidast og vedlikehaldas av brukarane. fGV2 kan nyttast som tilkomst til pumpestasjonen og den søre tomte i B7.

5.4 Annan veggrunn, grøntareal

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

5.5 Kollektivhaldeplass

Området er sett av til busshaldeplass.

5.6 Fortau

Området er sett av til offentlig fortau.

§ 06 GRØNSTRUKTUR

6.1 I friområda kan kommunen tillate oppføring av bygningar og terrenginngrep som fremjar området sin verdi som fri- og rekreasjonsområde. Unntak er området mellom BK8 og BK9/10.

6.2 Innanfor området er det ikkje tillate å sette opp bygg og andre innretningar, eller gjere unødige terrenginngrep som øydelegg området sin verdi som fri- og rekreasjonsområde. Det er tillate å bygge stiar, gangvegar, grøfter og leidningar.

§ 07 REKKJEFØLGJEKRAV

7.1 Det må søkast om byggjeløyve på veg, vatn og avlaup, jf. pkt. 3.1.2.

7.2 Opparbeiding av gang- og sykkelveg skal vera ferdig før utbygging av området vert sett i gong.

7.3 Grunnarbeidet av leikeområde skal vere ferdig før byggeløyve vert gitt. Område skal være planert ut og lagt til rette for leikeapparat.

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

7.5 Ved frådeling av tomt skal ideell del av leikeområdet følgje.

7.6 Leikeområde må frådelast før tomtene.



Adresse

Skrubbørstien 6, 6440 ELNESVÅGEN

Dato for energimerking

02.09.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-343399

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300633025

Gårdsnummer

48

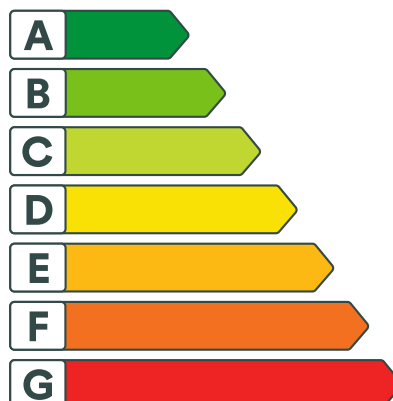
Bruksnummer

170

Seksjonsnummer

3

Bruksenhetsnummer

U0101


Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjón

Byggeår

2021

Bygningstype

Tomannsbolig horisontal delt

Bruksareal

91,0 m²

Oppvarmet bruksareal

86,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjón

Balansert ventilasjón


Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

98,46



Skrubbærstien 6, 6440 ELNESVÅGEN

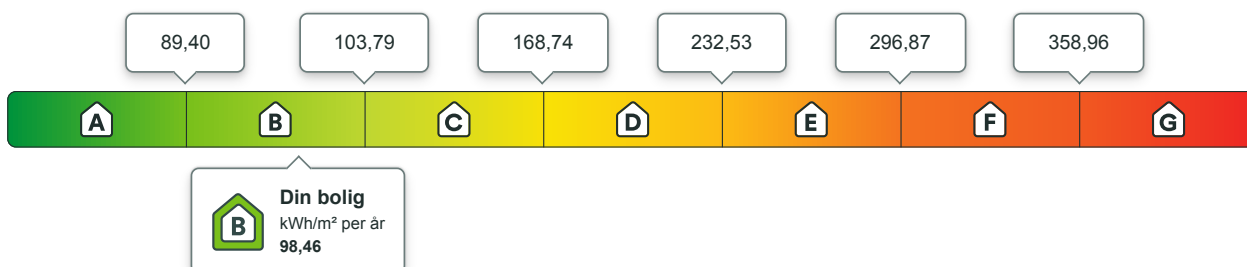


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år
8 777,26

kWh/m² per år
99,89

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



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Skrubbærstien 6, 6440 ELNESVÅGEN



Detaljering

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

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



Skrubbærstien 6, 6440 ELNESVÅGEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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.

Nabolagsprofil

Skrubbærstien 6 - Nabolaget Hauglia/Dalelia - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

Hauglia Mellomfaret	11 min
Linje 532, 542	0.9 km
Molde Lufthavn, Årø	19 min

Skoler

Haukås skole (1-7 kl.)	17 min
247 elever, 16 klasser	1.5 km
Fræna ungdomsskule (8-10 kl.)	5 min
312 elever, 20 klasser	2.6 km
Fræna vidaregåande skole	5 min
450 elever, 35 klasser	2.6 km
Romsdal videregående skole	24 min
1037 elever	22.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

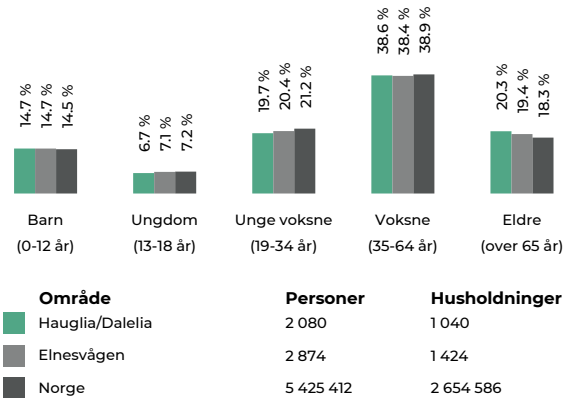
Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Mobarn Dalelia barnehage (0-5 år)	3 min
71 barn	0.2 km
Mobarn Hauglia barnehage (0-5 år)	11 min
36 barn	0.9 km
Haugtussa barnehage (0-5 år)	12 min
60 barn	1 km

Dagligvare

Bunnpris Elnesvågen	16 min
PostNord, søndagsåpent	1.4 km
Coop Extra Elnesvågen	16 min
Post i butikk	1.4 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået

Lite støynivå 92/100

Gateparkering

Lett 90/100

Sport

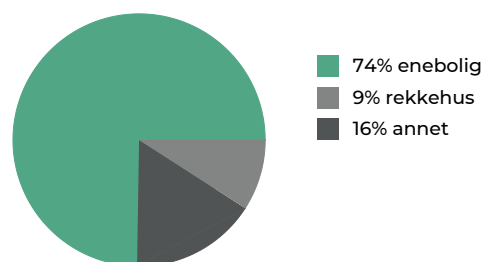
🏊 Høgdebassenget ballplass - gru 15 min 🚶
Fotball 1.2 km

🏊 Elnesvågen stadion 15 min 🚶
Fotball, friidrett 1.3 km

🏊 Pro Gym Elsnsvågen 19 min 🚶

🏊 Elnesvågen Treningssenter 22 min 🚶

Boligmasse

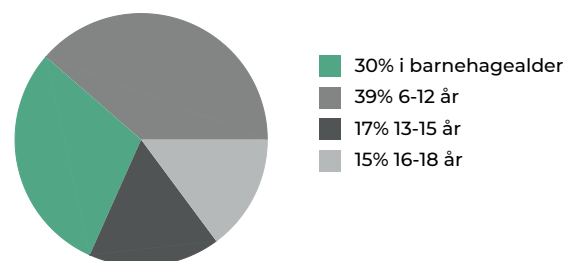


Varer/Tjenester

🛒 Bølgen Kjøpesenter 20 min 🚶

🏪 Boots apotek Fræna 21 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

48%

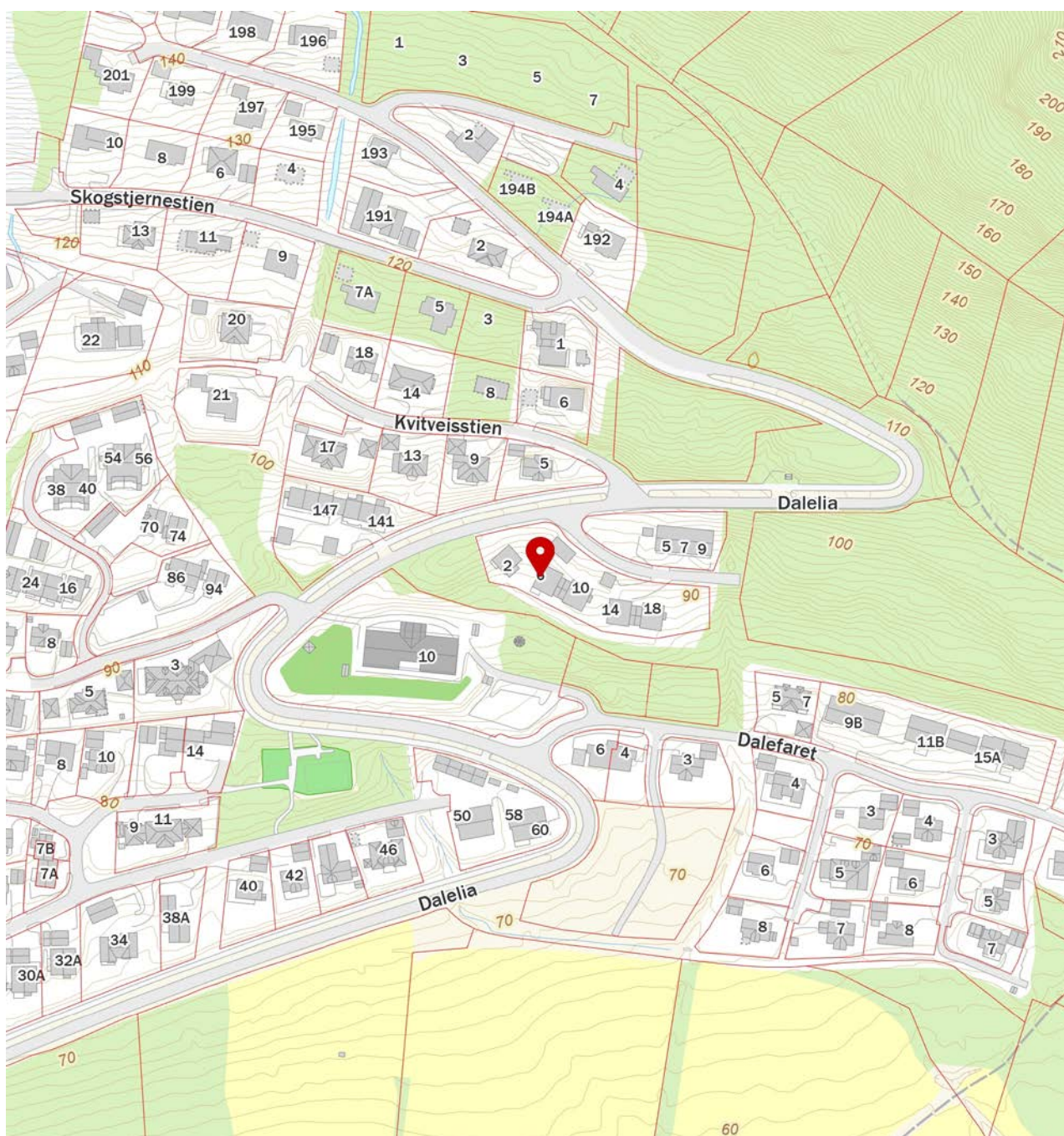
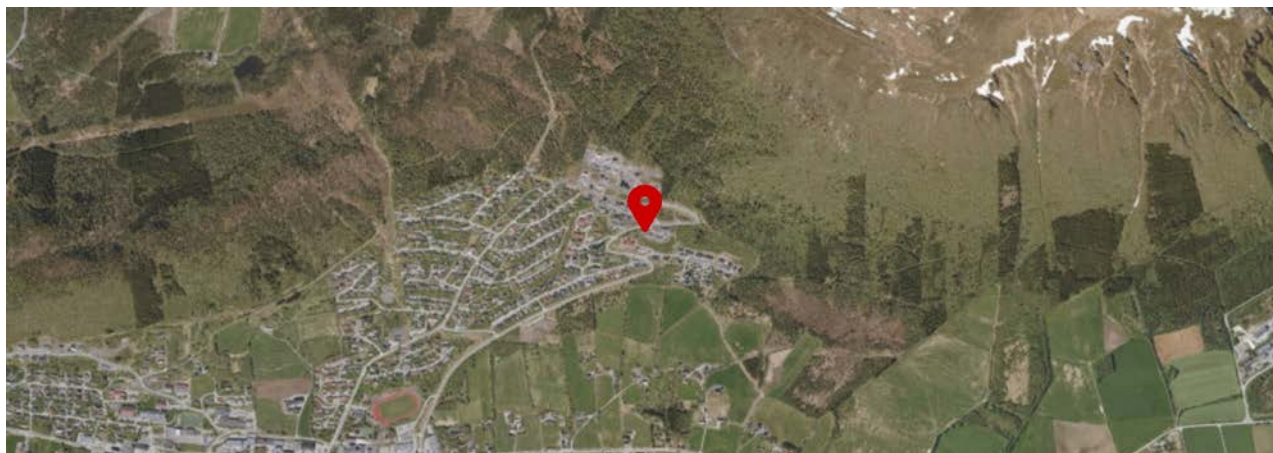
■ Hauglia/Dalelia

■ Elnesvågen

■ Norge

Sivilstand

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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.

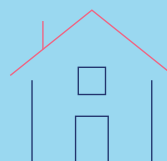
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

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: 15-0202/26

Adresse: Skrubbbærstien 6, 6440 ELNESVÅGEN, gnr. 48,
bnr. 170, snr. 3 i Hustadvika kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 09.09.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/