

Kongefaret 24

ELNESVÅGEN

notar



Prisantydning Kr. 3 990 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 228/293 kvm
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Kongefaret 24

Hauglia- Romslig enebolig med 2 garasjer, fin hage, utsikt og hybelleilighet!

Adresse	Kongefaret 24 6440 ELNESVÅGEN
Prisantydning	Kr 3 990 000,-
Omkostninger	Kr 118 740,-
Totalpris	Kr 4 108 740,-
BRA-i/BRA Total	228/293 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1978
Soverom	4
Etasje	2

Notar v/Frank Fylling har nå på vegne av selger denne romslige eneboligen i Hauglia for salg! Boligen er oppført på slutten av 70-tallet og er senere påbygd mot vest. Sokkeletasjen har en hybelleilighet med alkove og eget kjøkken/bad, til hoveddelen er der et soverom, vaskerom, gang, bod og wc. Hovedetasjen har i dag 3 soverom, 2 stuer med utgang til fin terrasse. Flislagt bad og kjøkken mot sør. I tilknytning til boligen er det en garasje og bod under terrasse mot vest. Nede ved veien medfølger der en separat garasje med plass til en bil. Fint boligområde med nærhet til marka, gangavstand til skole, barnehage og dagligvarebutikker. Velkommen på visning!

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Frank Fylling

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	11
Nøkkelinformasjon	12
Vedlegg	31
Plantegning	32
Budgivning	99

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Soverom



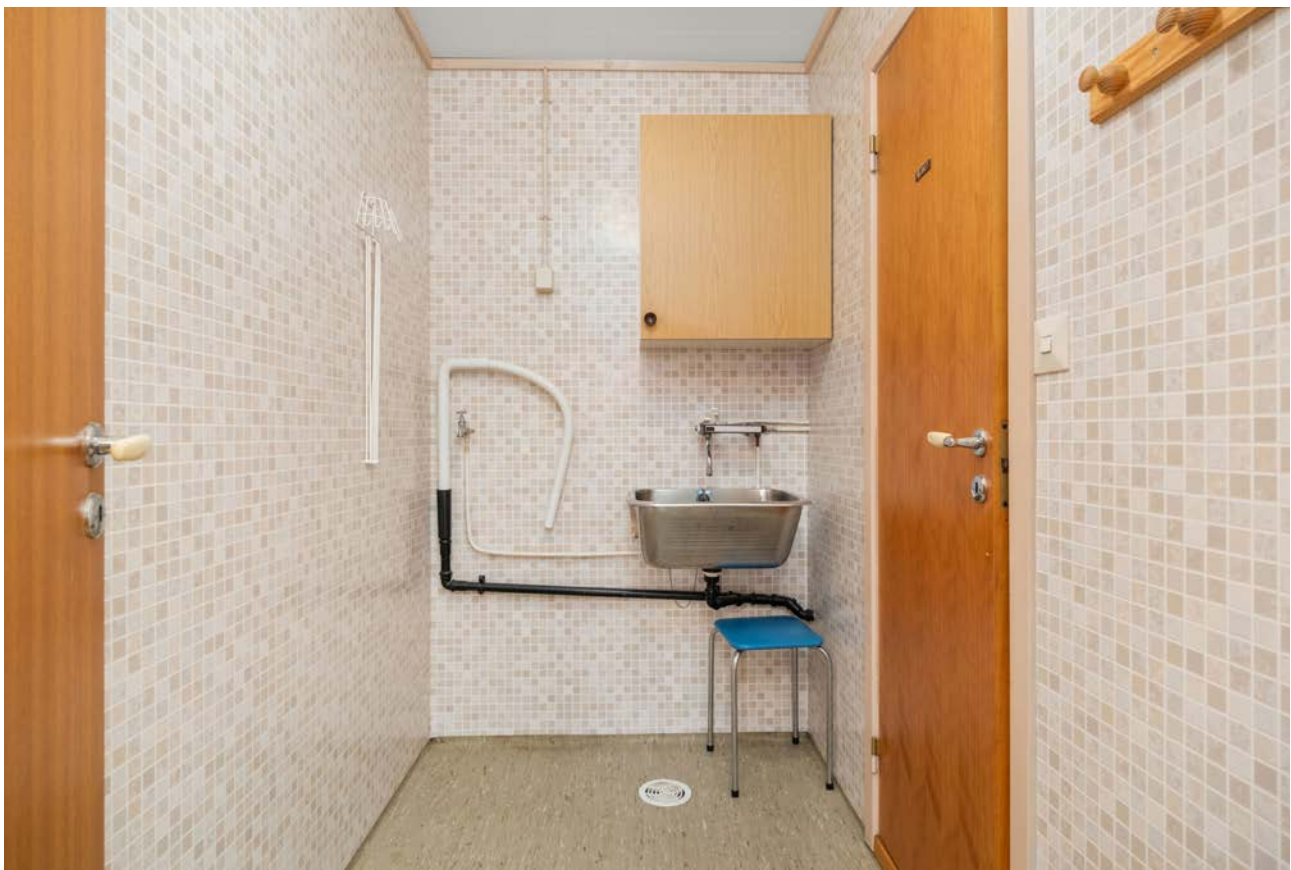
Soverom



Soverom



Bad



Vaskerom

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen ligger i etablert byggefelt i Hauglia, med gangavstand til Elnesvågen sentrum. Skoler, barnehage, idrettsanlegg, turområder og butikker i umiddelbar nærhet.

ADKOMST

Kjør til Elnesvågen. Kjør opp Hauglivegen og ta til venstre når du ser skilt Kongefaret. Boligen ligger på høyre hånd etter ca. 200m.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Kongefaret 24, 6440 ELNESVÅGEN

OPPDRAKSNUMMER

15-0206/26

SELGER

Kjell Normann Skotheim

MATRIKKE

Gårdsnummer 47, bruksnummer 107,, ideell andel 1/1.
i Hustadvika kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

TOMT

Eiet tomt på 1.087 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Fint opparbeidet tomt med gressplen og diverse beplantning. Flott utsikt!

TAKST

Tilstandsrapport datert 31.08.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1978

BYGGEMÅTE

Enebolig

Utvendig

Taktekking,TG2

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeårene. Taktekking er besiktiget fra taknivå. Undertak og øvrig takkonstruksjon er fra samme periode.

Vurdering av avvik:

- I henhold til NS 3600 skal bygningsdeler som har passert over halvparten av forventet levetid, men hvor det ikke er registrert vesentlige skader eller funksjonssvikt, gis tilstandsgrad TG 2 for å synliggjøre økt sannsynlighet for vedlikeholds- eller utskiftingsbehov i fremtiden.

Tiltak

- Alder og tilstand indikerer at taket nærmer seg slutten av sin funksjonstid. Restlevetiden er usikker, og det må påregnes økte vedlikeholdskostnader samt risiko for skader dersom tiltak utsettes. Det anbefales å planlegge for fremtidig utskifting eller rehabilitering av taktekking og undertak. Jevnlig oppfølging og inspeksjon bør gjennomføres for å avdekke eventuell utvikling av skader.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak,TG2

Takrenner og nedløp er utført i plast. Nedløpene er ført ned i rør i grunnen. Videre rørsystem, tilkobling og bortledning av overvann er ukjent. Skorsteinen over tak er oppført i tegl. Nedre del av skorsteinen er kledd med beslag, mens øvre del står ubeslått. Avstanden fra møne til skorsteinsmunning er ca. 80 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist en mindre lekkasje i takrenne/nedløp ved veranda mot sørvest.
- Skorsteinen har ikke heldekkende beslag/pipehatt. Ubeslått tegl og fuger er utsatt for slagregn, frost og generell værpåvirkning, og området rundt skorsteinen vurderes derfor som et punkt med forhøyet risiko for fuktinntrenging.

Tiltak

- Lekkasjepunktet bør utbedres og sammenføyninger, skjøter og tilkoblinger i renne/nedløp kontrolleres.
- Det anbefales å montere heldekkende beslag/pipehatt over skorsteinen for å redusere fuktbelastningen på tegl og fuger. Manglende beskyttelse kan over tid føre til fuktopptak, frostskaider, nedbrytning av fuger og økt risiko for lekkasjer rundt skorsteinen.

Yttervegger/Veggkonstruksjon,TG2

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med stående og liggende trekledning fra byggeår. Musesperre er ikke montert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Tiltak

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

Vinduer fra byggeår,TG2

Boligens originale vinduer er i stor grad trevinduer med to-lags isolerglass. I stuen mot nord er det et blyglassvindu.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert større avvik ved vinduene på befaringstidspunktet. Vinduene er imidlertid ca. 50 år gamle og har oppnådd høy alder sett opp mot forventet levetid for denne type vinduer. Det er registrert noe oppsprekking i overflatebehandling/treverk enkelte steder. På grunn av alder foreligger det økt risiko for punktering av isolerglass, slitasje på beslag og redusert tetthet over tid.

Tiltak

- Det anbefales jevnlig vedlikehold og overflatebehandling av vinduene for å opprettholde funksjon og levetid. Det må påregnes fremtidig vedlikehold og gradvis utskifting som følge av alder og normal slitasje. Ved eventuell punktering av glass vil utskifting av isolerglass eller hele vindusenheter kunne bli nødvendig.

Ytterdører,TG2

Ytterdørene består av teak, det er malt balkongdør i tre med utgang fra det ene soverommet og skyvebalkongdør i malt tre med utgang fra spisestue. Alle dørene er originale i fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Enkelte dører bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, glasset i balkongdøren på soverommet er punktert.

Tiltak

- Dørene har nådd en alder og tilstand hvor utskifting bør påregnes. Videre bruk kan medføre økt risiko for redusert tetthet, varmetap og fortsatt nedbrytning av materialene. Skifte døren eller glasset i balkongdøren anbefales.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner,TG2

Sydvestvendt veranda/terrasse på ca. 67 m², oppført i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner, med utgang fra soverom og spisestue. Rekkverk er utført i tre, med målt høyde på ca. 92 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er utsett skjøl i betongdekket mellom hoveddel og tilbygg.

Tiltak

- Det anbefales å oppgradere dekke ved å isolere betongdekket fra oversiden, etablere nytt tettesjikt/takpapp og deretter legge nytt terrassedekke over. En slik løsning vil gi bedre beskyttelse av betongdekket og redusere risikoen for videre fukttrentrenging gjennom skjøl og overflate. Manglende utbedring kan føre til fortsatt vanninntrenging, oppfukting av underliggende konstruksjoner.

Innvendig

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

Deler av kjeller har en riskokonstruksjon 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 tilfredstillende der grunnmursplast og isolasjon er montert utvendig og det er lagt plastfolie under gulvstøp. Vil samtidig minne om at drenasje på utside har begrenset levetid, slik at konsekvens ved feil på drenasjen 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 sovealkove mot nordvest. Trefuktighet i topp bunnsvill ble målt til 15 vektprosent. Verdiene som er avdekket er like innenfor grenseverdiene som regnes som akseptable, over 17 % er det økt risiko, over 20% er det fare for mugg og sopp dannelser.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert saltutslag/utfellinger på veggoverflater i rom under terreng. Saltutslag oppstår normalt som følge av fukttransport gjennom mur- eller betongkonstruksjoner, hvor vannløselige salter transporteres til overflaten og blir liggende igjen når fukten fordamper. Forholdet vurderes som en indikasjon på fuktbelastning i konstruksjonen. Rom og vegger under terreng er særlig utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser, overvann, kapillært opptrekk og eventuell svekket eller aldrende utvendig fuktsikring/drenering. Saltutslag i seg selv er ikke nødvendigvis en skade, men viser at konstruksjonen har eller har hatt fuktvandring. Ved vedvarende fuktbelastning kan dette medføre risiko for avskalling av puss/maling, nedbrytning av overflatebehandling, forhøyet fuktinnhold og ugunstige forhold for innvendige konstruksjoner og materialer. Årsaken bør vurderes nærmere, herunder terrengfall, taknedløp/overvannshåndtering, dreneringens alder og funksjon, utvendig fuktsikring sam

Tiltak

- Forholdet bør ses i sammenheng med drenering, terrengfall, taknedløp og øvrig overvannshåndtering. Utforede vegger mot terreng bør holdes under oppsyn, da eventuell fuktskade kan utvikle seg skjult bak innvendig kledning før synlige symptomer oppstår. Dersom fuktbelastningen øker eller dreneringen/fuktsikringen får redusert funksjon, kan dette føre til oppfukting av bunnsvill, bindingsverk og isolasjon, med risiko for lukt, mugg- og soppvekst samt råteskader. Ved tegn til økende fukt, lukt eller misfarging anbefales åpning av konstruksjonen og nærmere undersøkelse.

Våtrom

1. etasje > Bad

Overflater gulv,TG2

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 15 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 uten membran oppkant.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik ved fallforhold og høydeforskjell mot sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm fall innenfor 80 cm fra sluk, alternativt fall på hele gulvet med minimum fallforhold 1:100. Videre skal høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp tett membran ved dørterskel være minimum 25 mm. Målt høydeforskjell er ca. 15 mm, og manglende membranoppkant ved terskel. Forholdet medfører økt risiko for at vann ved lekkasje eller større vannpåvirkning kan renne ut i tilstøtende rom. Til tross for avvikene vurderes gulvet fortsatt å kunne lede vann mot sluk, men med redusert sikkerhet og effektivitet.

Tiltak

- Ikke ansett med behov for tiltak på kort sikt, så lenge det det dusjes i tett dusjkabinett. Endret dusjløsning vil kunne kreve tiltak på fallforhold.

1. etasje > Bad

Vannrett sjikt, membran og sluk, TG2

På veggene er det våtromsplater som tettesjikt, i gulvet er det smøremembran. Sluken er av plast og er i fra byggeår, synlig membran som er korrekt klemt under klemring.

Vurdering av avvik:

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

- Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

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

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

- Det anbefales årlig visuell kontroll.

1. etasje > Bad

Ventilasjon, TG2

Naturlig ventilering med ventil i himling.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

1. etasje > Vaskerom

Overflater gulv, TG2

Rommet har vinylbelegg på gulv. Vinylbelegget er ført med oppbrett langs vegger og ved dør mot gang. Ved dør mot soverom er det ikke etablert tilsvarende oppbrett. Gulvet fremstår tilnærmet flatt, med begrenset fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset fall mot sluk, og det mangler tett oppkant/oppbrett ved døråpningen mot soverommet. Ved en eventuell lekkasje eller vannsøl er det derfor risiko for at vann ikke ledes til sluk, men i stedet kan renne mot soverommet og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak

- Det anbefales å etablere en løsning som sikrer tilstrekkelig oppkant ved døråpningen mot soverommet og bedre vannføring mot sluk. Manglende utbedring kan ved lekkasje medføre vannspredning til soverom og tilstøtende

konstruksjoner, med risiko for fukt- og følgeskader.

1. etasje > Vaskerom

Vannnett sjikt, membran og sluk,TG2

Vinylbelegg på gulv med oppbrett ved dørterskel mot gang, ikke til soverommet, belegget er ført ned i sluken og korrtet klemmt under klemring. Våtromsbelegg på vegger som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Våtromsvinyl på vegg er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtromsvinyl på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

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

1. etasje > Vaskerom

Ventilasjon,TG2

Naturlig ventilerings med ventil i himling.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Underetasje/kjeller > Vaskerom

Vannnett sjikt, membran og sluk,TG2

Vinylbelegg på gulv med oppbrett ved dørterskel, belegget er ført ned i sluken og korrtet klemmt under klemring. Våtromsbelegg på vegger som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtromsvinyl er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

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

Underetasje/kjeller > Vaskerom

Ventilasjon,TG2

Naturlig ventilerings med ventil i himling.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Underetasje/kjeller > Bad

Vannnett sjikt, membran og sluk,TG2

Vinylbelegg på gulv med oppbrett ved dørterskel, belegget er ført ned i sluken og korrtet klemmt under klemring.

Våtromsbelegg på vegger som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtromsvinyl på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

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

Underetasje/kjeller > Bad

Ventilasjon,TG2

Naturlig ventilerings med ventil i himling.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kjøkken

Underetasje/kjeller > Stue/kjøkken med sovealkove

Avtrekk,TG3

Det er ingen avtrekk i fra kjøkken, kun naturlig.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende avtrekk i fra kjøkkenet

Tiltak

- Manglende avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig innemiljø, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.
- Det anbefales å etablere avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås.

Kostnadsestimat : Under 20 000

Toalettrom

Underetasje/kjeller > Toalettrom

Avtrekk/ventilasjon,TG2

Naturlig ventilerings.

Vurdering av avvik:

- Toalettrommet er ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i himling. Rommet har ikke mekanisk avtrekk, og ventilasjonsløsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til luftutskifting i toalettrom. Naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskifting.

Tiltak

- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk eller annen forbedret ventilasjonsløsning for å oppnå bedre luftutskifting.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger,TG2

Boligen har kobberør fra byggeår i stor grad. Hovedstoppekran opp fra gulvet i innvendig bod.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Innvendige avløpsrør,TG2

Boligen har avløpsrør av plast, hovedsakelig fra byggeår 1978. Lufting av avløpsanlegget er avsluttet med Durgo-/vakuumventil i kaldloftet. Staking kan utføres via sluk, vannlåser, toalett og øvrige tilgjengelige avløpspunkter.

Vurdering av avvik:

- Avløpsrørene er i stor grad fra byggeår og har dermed oppnådd en alder hvor det må forventes økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert restlevetid. Lufting av avløpsanlegget er avsluttet med vakuumventil i kaldloftet, og ikke ført over tak.

Tiltak

- På grunn av alder bør avløpsanlegget følges opp jevnlig, og utskifting må påregnes på sikt. Det er ikke behov for utbedring av lufting av kloakk siden anlegget fungerer som det er i dag. Byggeforskrifter beskriver at durgoventil er ett supplement til lufting ført over tak. Eier opplyser det aldri har vært tilbakeslag i sluker som ofte kan skje ved dårlig/manglende lufting.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv),TG2

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue i hovedetasje, installert i 2016. Service er ikke utført.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Tiltak

- Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

Varmtvannsbereder/tank for hoveddel,TG2

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2011, plassert i bod/teknisk. Rommet har ikke sluk eller annen kompenserende løsning. Berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen er tillatt ved utskifting en til en, det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ikke sluk eller annen kompenserende lekkasjesikring. Ved eventuell lekkasje fra berederen kan vann derfor spre seg til omkringliggende konstruksjoner. Berederen er tilkoblet med støpsel/stikkontakt og ikke fast elektrisk tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til nyinstallasjon.

Tiltak

- Det anbefales å etablere egnet lekkasjesikring, for eksempel sluk eller annen kompenserende løsning. Ved fremtidig utskifting bør elektrisk tilkobling utføres i samsvar med gjeldende krav. Eksisterende tilkobling kan normalt videreføres ved utskifting én-til-én dersom vilkårene for dette er oppfylt, og det foreligger ikke generelt tilbakevirkende krav om ombygging av en lovlig eksisterende installasjon.

Varmtvannsbereder/tank for utleiedel,TG2

Det er en varmtvannstank på ca. 100 liter fra byggeår, plassert i kjøkkenbenk. Rommet har ikke sluk eller annen kompenserende løsning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

- Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

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

Dreneringen kan ikke inspiseres og er derfor vurdert utelukkende basert på alder samt synlige forhold.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Terrengforhold,TG2

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.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller mot grunnmur og er en uheldig løsning da dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren og konstruksjoner under terreng. Løsningen avviker fra anbefalt praksis hvor terreng skal ha fall bort fra bygning for å sikre tilfredsstillende avrenning.

Tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra grunnmuren ved terrengjustering. Eventuelt supplere med drenerende tiltak som forbedret overflateavrenning, drenergrøft eller oppgradering av eksisterende drenering. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det over tid medføre økt risiko for fuktinntrengning, fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler under terreng.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

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

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

Beskrivelse: HTL har utført elektrisk installasjon samt installasjon og endring av kurser til nytt kjøkken. Flataker har utført rørleggerarbeidet.

Arbeid utført av: HTL elektro AS og Flataker VVS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Membran på gulv lagt over opprinnelig puss samt nye varmekabler montert av HTL i tillegg til de gamle varmekablene. Våtromspanel montert på vegger.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Salt-/kalkutslag kan sees nederst på vegger. Dreneringen har vært tilstoppet et par ganger. Forsøkt åpnet vha. stakebånd. Også avløpsledning fra sandfangkum har vært blokkert pga. mye skitt i kummen.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Inntrengning av vann mellom gulv og vegg i garasje ved mye nedbør. Antydning av fukt i skjøten mellom gammelt og nytt terrassedekke. Terrassedekket har noe svak overflate, pga. regn like etter støp, før herding av betongen. Ingen observert lekkasje i dekket.

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

Svar: Ja, kun av fagært.

Beskrivelse: Installasjon på tilbygg. Også ved flytting av kjøkken i 1994. Rørleggerarbeid utført av Fræna Rør v/ Gjengstø.

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 elanlegg senest 18.09.2017.

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

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

Beskrivelse: Eier har hatt godkjent ansvarsrett.

Arbeid utført av: Eier.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Godkjent hybelleilighet.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Godkjent i forbindelse med byggetillatelse 1978.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Hobbyrom isolert, innkledd med panel og gulvbelegg. Benyttes som ekstra soverom ved behov.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Heftelse ifm. bygging innenfor byggegrensen til veg.

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Svar: Ja

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er plassert trafokjøsken innenfor tomten. Fått erstatning for ulemper dette har medført ved skjønn (16.mai 1980). Det er installert vannmåler i 1999.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

1986-1991:

Boligen ble tilbygd.

Utførende: Ikke opplyst. Kilde:

Kommunale byggesaksopplysninger/ferdigattest.

1992:

Garasjetilbygg dokumentert med kommunale tegninger. Utførende: Eier opplyses å ha utført arbeider på blant annet garasje med godkjent ansvarsrett.

Kilde: Selgers opplysninger og foreviste tegninger.

1994:

Kjøkkenet ble flyttet og fornyet. Utførende: HTL Elektro utførte el-arbeid, og Fræna Rør v/Gjengstø utførte rørleggerarbeid.

Kilde: Selgers opplysninger/egenerklæring.

2004:

Parkettgulv ble lagt i stuen. Utførende: Ikke opplyst.

Kilde: Selgers opplysninger.

2007:

Badet i hovedetasjen ble oppusset høsten 2007. HTL Elektro AS utførte elektriske arbeider, Flataker VVS utførte rørleggerarbeider, og deler av øvrige arbeider er opplyst utført som egeninnsats/ufaglært arbeid.

Samsvarserklæring fra HTL Elektro AS er datert 08.01.2008, men arbeidene er opplyst utført i 2007.

Kilde: Selgers opplysninger/egenerklæring og fremlagt dokumentasjon.

2011:

Varmtvannsbereider i hoveddelen ble skiftet. Utførende: Ikke opplyst.

Kilde: Registrert alder på bereider i rapporten.

2016:

To kjøkkenvinduer ble skiftet, og luft-til-luft-varmepumpe ble montert. Utførende: Ikke opplyst.

Kilde: Selgers opplysninger/tilstandsrapport.

Elkontroll 2017: Elkontroll ble utført, og registrerte avvik ble senere utbedret. Utførende:

Ikke opplyst i rapporten.

Kilde: Dokumentasjon og selgers opplysninger.

2026: Nye brannslukningsapparater ble anskaffet.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Videre ligger eiendommen i KPHensynssone rp75013 (Reguleringsplan skal fortsatt gjelde).

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

OPPVARMING

Oppvarming gjennom elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

PARKERINGSFORHOLD

Eiendommen har parkering i garasje på egen tomt og garasje i felles rekke.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunal vei.

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

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger en ferdigattest på nybygg (bolig) datert 29.08.1979 og en ferdigattest på nybygg (bolig/sokkel) datert 09.03.1979.

Videre foreligger det en ferdigattest på tilbygg datert 12.02.1991.

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at stemplede tegninger mottatt fra Hustadvika kommune avviker fra dagens innredning/bruk.

I hovedetasjen er tidligere kjøkken omgjort til soverom, og tidligere soverom omgjort til kjøkken. Omgjøring av hoveddel til hoveddel er ikke pr definisjon søknadspliktig, da begge rom ansees som å være primærrom. Derimot er romstrukturene omgjort og det stilles visse krav til rom som er tiltenkt varig opphold, der i blant rømningsvei og lysinnslipp. Kjøper gjøres derfor oppmerksom på at denne endringen ikke er omsøkt.

Videre er tidligere hobby/sport omgjort til soverom. Det foreligger bekreftelse fra kommunen om at forholdet ikke er søknadspliktig.

Meglerforetaket opplyser om dette da det innvendig skilles mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold – eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold – eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærevegger eller bærebjelker i boligen.

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket ikke har mottatt tegninger for tilbygg med garasje og takoverbygg. Meglerforetaket har mottatt ferdigattest, samt dispensasjon for oppføring av tiltaket.

Om godkjenning av fasaden og / eller bruksendring mangler, kan boligen da være i strid med gjeldende regler og bruken kan ansees som ulovlig. Reaksjoner fra bygningsmyndighetene kan iverksettes overfor hjemmelshaver, f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving / tilbakeføring m.v..

Dette gjelder uavhengig av om hjemmelshaver hadde kjennskap til manglende bruksendring. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Ytterligere undersøkelser og evt. søknad blir kjøpers ansvar.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

29.08.1979.

INNHold

1. etasje: Gang m/trapp, bad, kjøkken, 3 soverom, vaskerom, stue, spisestue.

Underetasje: Vindfang, hall m/trapp, hobbyrom /soverom, toalettrom, 3 boder, mellomgang, stue/kjøkken med sovealkove, vaskerom, bad, bod/garderobe, garasje, bod med utvendig adkomst.

STANDARD

Enebolig

Standard :

Boligen har en normal til god standard sett i forhold til byggeår, med en kombinasjon av originale bygningsdeler og senere oppgraderinger. Hovedetasjen er delvis modernisert, blant annet med kjøkken fra 1994, parkett i stue fra ca. 2004, oppusset bad fra 2008, enkelte nyere vinduer og luft-til-luft-varmepumpe fra 2016. Underetasjen inneholder blant annet godkjent hybelleilighet, våtrom, toalettrom, stue/kjøkken med sovealkove, hobbyrom/soverom og boder. Innvendige overflater består hovedsakelig av vinylbelegg og parkett på gulv, tapet/panel på vegger og plate-/panelkledd himlinger. Tekniske installasjoner består i hovedsak av kobber vannrør og avløpsrør i plast, naturlig ventilasjon, elektrisk oppvarming og luft-til-luft-varmepumpe.

Vedlikehold :

Boligen er løpende vedlikeholdt og delvis modernisert gjennom eierperioden, men en betydelig andel av bygningsdelene og de tekniske installasjonene er fortsatt fra byggeår eller av eldre dato. Det er blant annet utført arbeider på tilbygg, garasje, terrasse, fasade og tak, og kjøkken, bad, enkelte vinduer, varmtvannsbereder og varmepumpe er fornyet på forskjellige tidspunkt. På grunn av bygningens alder må det generelt påregnes et løpende og økende vedlikeholds- og oppgraderingsbehov på eldre bygningsdeler og installasjoner. Takteking, vinduer, ytterdører, drenering, røropplegg og flere våtromskomponenter har oppnådd betydelig alder. Garasjeplassen i felles garasjerekke er fra 1982 og har også et vedlikeholdsbehov knyttet til taktekingen.

Garasje i fellesrekke

Standard :

Garasjen inngår i en felles garasjerekke og er oppført med støpt betonggulv, grunnmur/vegger delvis av mur/betong og øvrige vegger i trekonstruksjon. Innvendig er konstruksjonene i stor grad åpne og synlige. Ytterveggene er kledd med trepanel, og taket er utført som lett trekonstruksjon med korrugerte metallplater som tekking. Garasjen har leddport i tre. Strøm og lys er innlagt.

Vedlikehold :

Det er registrert utettheter i taktekingen. I et mindre område er det synlig fuktpåvirkning/misfarging på takspærre og tilstøtende treverk, noe som tyder på lokal vanninntrenging fra taket. Taktekingen har flere tidligere utførte reparasjoner/tettinger rundt innfestinger og skjøter, og videre lekkasje kan ikke utelukkes. Det må påregnes tiltak på taktekingen. Lekkaspunktet bør lokaliseres nærmere, og tekkingen, innfestinger og skjøter bør kontrolleres og utbedres slik at taket blir tett. Dersom lekkasjen ikke utbedres, kan fortsatt fuktbelastning føre til videre nedbrytning av taksperrer, lekter og øvrige trekonstruksjoner, med risiko for råteskader og redusert bæreevne over tid.

AREALER

BRA - i: 228 m²

BRA - e: 65 m²

BRA totalt: 293 m²

TBA: 67 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 93 m² Vindfang, hall m/trapp, hobbyrom /soverom, toalettrom, 3 boder, mellomgang, stue/kjøkken med sovedkove, vaskerom, bad, bod/garderobe.

BRA-e: 48 m² Garasje, bod med utvendig adkomst.

1. etasje

BRA-i: 135 m² Gang m/trapp, bad, kjøkken, 3 soverom, vaskerom, stue, spisestue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

67 m² Terrasse- og balkongareal.

GARASJE I FELLESREKKE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Kommentar:

Garasje er på ca 32,5 kvm, bod med utvendig adkomst er på ca 13,5 kvm. Veggarealet mellom garasje og bod og annet bruksareal legges til i arealet for BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen. Nyeste tegninger som viser tilbygget garasje er ikke fremlagt i meglerpakken, men selger har forevist tegninger oppbevart i boligen som er stemplet mottatt og besvart av kommunen i 1992. Det foreligger også ferdigattest datert 12.02.1991 for tilbygg til boligen, med byggesøknad datert 11.08.1986 og vedtak datert 24.09.1986.

Det er registrert enkelte avvik mellom dagens bruk/utførelse og de foreliggende tegningene:

I sokkeletasjen er rom benevnt som «Hobby/Sport» på tegning i dag benyttet som soverom. Rommet er etter takstmannens vurdering allerede vist og godkjent som hoveddel/primærareal, og endret bruk fra hobbyrom til soverom vurderes derfor ikke som søknadspliktig bruksendring. Rommet har tilfredsstillende dagslys og rømningsmulighet.

I hovedetasjen er det foretatt innvendige planendringer i forbindelse med etablering av nytt kjøkken mot sør. Kjøkken og soverom har byttet plass sammenlignet med opprinnelig tegning. Dette vurderes som innvendige endringer innenfor godkjent hoveddel og er ikke søknadspliktige tiltak.

På badet i hovedetasjen er vinduet endret fra liggende til stående utførelse sammenlignet med godkjent tegning. Dette innebærer en fasadeendring og er i utgangspunktet et søknadspliktig tiltak dersom endringen vurderes å påvirke bygningens fasadeuttrykk. Det foreligger ikke dokumentasjon på at denne endringen er omsøkt eller godkjent.

Det anbefales at kjøper er kjent med disse forholdene, og at eventuelle spørsmål om formell godkjenning av fasadeendringen avklares med kommunen.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 990 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 13 430,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp - 4 178,27 kr

Feiing - 677,00 kr

Renovasjon - 4 605,00 kr

Vann - 3969,31 kr

EIENDOMSSKATT

Kr 9 322,- pr 2025

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 055 000,- som primærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 3 990 000,- (Prisantydning)

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

kr. 99 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 118 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 108 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

Heftelser i eiendomsrett:

1986/9336-1/60 03.10.1986

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Vegvesenets betingelser vedtatt

GRUNNDATA

1978/166-1/60 09.01.1978

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1579 GNR: 47

BNR: 46

2020/882259-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1548 GNR: 47 BNR: 107

GRUNNBOKSDATO

07.09.2026

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

POLISENUMMER

2398944

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

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

- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter

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

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

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

11.09.2026

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 1.50% av kjøpesum (inkl. mva).

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

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

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

Markedspakke kr. 24 900,- (inkl. mva.)

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

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

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at меgler 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 dekningsalg for kjøpers regning.

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

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

VEDLEGG

Plantegning innredning/bruk

Selger egenerklæring

Tilstandsrapport
Ferdigattest
Bygningstegninger
Matrikkelrapport
Grunnkart
Kartutsnitt m/stiuasjon
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.

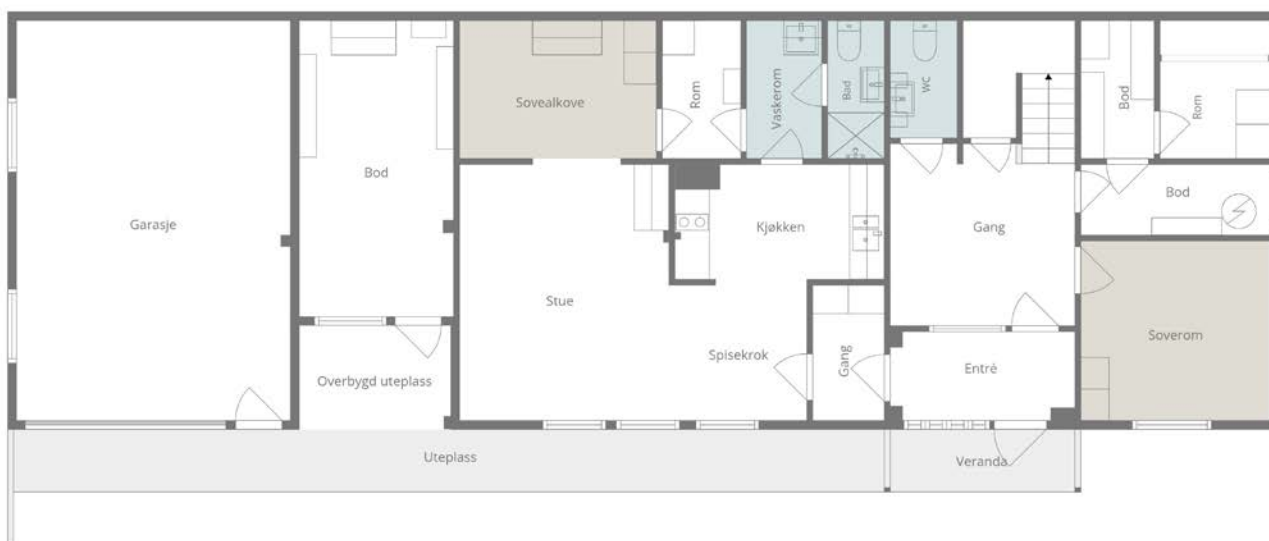


Vedlegg

KONGEFARET 24

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

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

18

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0206/26	

Selger 1 navn
Kjell Normann Skotheim

Gateadresse	
Kongefaret 24	

Poststed	Postnr
ELNESVÅGEN	6440

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 15-0206/26

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: KNS

1

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Eier har hatt godkjent ansvarsrett.

Arbeid utført av

Eier.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent hybelleilighet.

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent i forbindelse med byggetillatelse 1978.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hobbyrom isolert, innkledd med panel og gulvbelegg. Benyttes som ekstra soverom ved behov.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

Heftelse ifm. bygging innenfor byggegrensen til veg.

- 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

Beskrivelse

Det er plassert trafokjosk innenfor tomten. Fått erstatning for ulemper dette har medført ved skjønn (16.mai 1980).Det er installert vannmåler i 1999.

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 næringsseiendom
- 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 næringsseiendom, 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
Kjell Normann Skotheim	fb52ee858d21b4f6a9299 3f5990ae0f4f1909bb8	28.08.2026 07:33:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0206/26

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kongefaret 24 , 6440 ELNESVÅGEN

 HUSTADVIKA kommune

 gnr. 47, bnr. 107

Sum areal alle bygg: BRA: 293 m² BRA-i: 228 m²



Befaringsdato: 31.08.2026

Rapportdato: 03.09.2026

Oppdragsnr.: 21039-2511

Eiendomsverdi ref nr: DA1176

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

Enebolig oppført i 1978 over to plan, med hovedetasje og underetasje/kjeller. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker med utvendig puss. Fundamentering er ikke dokumentert og ligger skjult, mens byggegrunnen ifølge selger består av fjell under omtrent halvparten av bygget og sprengsteinfylling under resterende del. Gulv mot grunn er utført som støpt betonggulv, mens etasjeskiller mellom etasjene er av trebjelkelag.

Yttervegger over grunnmur er oppført som bindingsverkskonstruksjoner i tre, utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Taket er utført som saltak i trekonstruksjon med sperrer/takstoler og bordet/panelt undertak. Over oppvarmede rom er det kaldt loft med isolasjon i bjelkelaget. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er hovedsakelig utført i plast.

Boligen har i stor grad originale trevinduer med to-lags isolerglass, supplert med enkelte nyere vinduer. Ytterdører og balkongdører er hovedsakelig fra byggeår. Mot sørvest er det veranda/terrasse på ca. 67 m², oppført i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner.

Boligen er tilbygd etter opprinnelig oppføring. Det foreligger ferdigattest fra 1991 for et tilbygg omsøkt i 1986, samt tegninger vedrørende garasjetilbygg som er stemplet av kommunen i 1992.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med grunnmur av lettklinkerblokker og yttervegger i trekonstruksjon med stående og liggende trekledning. Taket er utført som saltak med trekonstruksjoner, bordet/panelt undertak og betongtakstein. Loftet er utført som kaldt loft med isolasjon mot underliggende etasje. Boligen har hovedsakelig trevinduer med to-lags isolerglass, supplert med enkelte nyere vinduer fra 2008 og 2016. Ytterdører og balkongdører er hovedsakelig av tre. Mot sørvest er det veranda/terrasse på ca. 67 m², oppført i tre- og betongkonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen går over hovedetasje og underetasje/kjeller. Innvendige gulvoverflater består i stor grad av vinylbelegg, med parkett i blant annet stuen. Vegger er hovedsakelig kledd med tapet og panel, mens himlinger består av forskjellige plate-/paneloverflater. Etasjeskiller mellom etasjene er utført som trebjelkelag, mens gulv mot grunn er støpt betong. Innvendig trapp er en malt tretrapp med tette trinn og vinylbelegg på trinn og repos. Boligen har pipe av lettklinker/Leca eller tilsvarende og montert ildsted.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Hovedetasjen har bad og vaskerom. Badet ble oppusset i 2008 og har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger, platehimling, baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og veggmontert toalett med elektronisk bidé-/dusjsete. Vaskerommet har vinylbelegg på gulv, våtromsbelegg på vegger, opplegg for vaskemaskin og vegghengt skyllekar.

Underetasjen har vaskerom og bad med vinylbelegg på gulv,

gulvvarme, våtromsbelegg på vegger og platehimlinger. Rommene har sanitærutstyr og innredning tilpasset dagens bruk. Våtrommene ventileres hovedsakelig ved naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i hovedetasjen er fra 1994 og har profilerte fronter i heltre furu, laminert benkeplate, fliser over kjøkkenbenk, integrert stekeovn og koketopp samt plass for øvrige frittstående hvitevarer. Gulvet har vinylbelegg, vegger har malt tapet og himlingen er kledd med plater.

Underetasjen har kjøkken i utleiedelen med vinylbelegg og gulvvarme, malte veggflater og platehimling. Kjøkkeninnredningen har slette fronter, laminert benkeplate, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, over- og underskap og skuffeseksjon. Varmtvannsbereider er plassert i benkeskap.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Underetasjen har separat toalettrom med vinylbelegg på gulv, belegg på vegger og platehimling. Rommet er innredet med gulvstående toalett og servant, har panelovn og naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har i stor grad kobberrør for vannforsyning og avløpsrør av plast. Hovedstoppekran er plassert i innvendig bod. Avløpssystemet har Durgo-/vakuumentil på kaldloftet. Ventilasjonen er hovedsakelig naturlig via vinduer og veggventiler. Oppvarming skjer blant annet med elektrisk oppvarming, gulvvarme og luft-til-luft-varmepumpe fra 2016.

Hoveddelen har varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra 2011, mens utleiedelen har separat varmtvannsbereider på ca. 100 liter. Elektrisk anlegg består hovedsakelig av skrusikringer fra byggeår, supplert med enkelte nyere automatsikringer/jordfeilvern. Elkontroll ble utført i 2017. Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen har et beregnet tomteareal på ca. 1 087 m². Tomten ligger i skrånende terreng og er opparbeidet rundt boligen. Ifølge selger består byggegrunnen av fjell under omtrent halvparten av bygget, mens øvrige deler er fundamentert over sprengsteinfylling. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

På eiendommen står det en trafokiosk mot sør. Det foreligger ifølge selger en heftelse knyttet til bygging innenfor byggegrensen mot veg, og det ble ved skjønn 16.05.1980 gitt erstatning for ulempene knyttet til trafokiosken. Det medfølger også én garasje plass på ca. 17 m² i felles garasjerekke fra 1982. Garasjen er oppført med betonggulv, delvis mur-/betongvegger og øvrige vegger i trekonstruksjon, trekledning og lett takkonstruksjon med korrugerte metallplater. Strøm og belysning er innlagt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen. Nyeste tegninger som viser tilbygget garasje er ikke fremlagt i meglerpakken, men selger har forevist tegninger oppbevart i boligen som er stemplet mottatt og besvart av kommunen i 1992. Det foreligger også ferdigattest datert 12.02.1991 for tilbygg til boligen, med byggesøknad datert 11.08.1986 og vedtak datert 24.09.1986.

Det er registrert enkelte avvik mellom dagens bruk/utførelse og de foreliggende tegningene:

I sokkeletasjen er rom benevnt som «Hobby/Sport» på tegning i dag benyttet som soverom. Rommet er etter takstmannens vurdering allerede vist og godkjent som hoveddel/primærareal, og endret bruk fra hobbyrom til soverom vurderes derfor ikke som søknadspliktig bruksendring. Rommet har tilfredsstillende dagslys og rømningsmulighet.

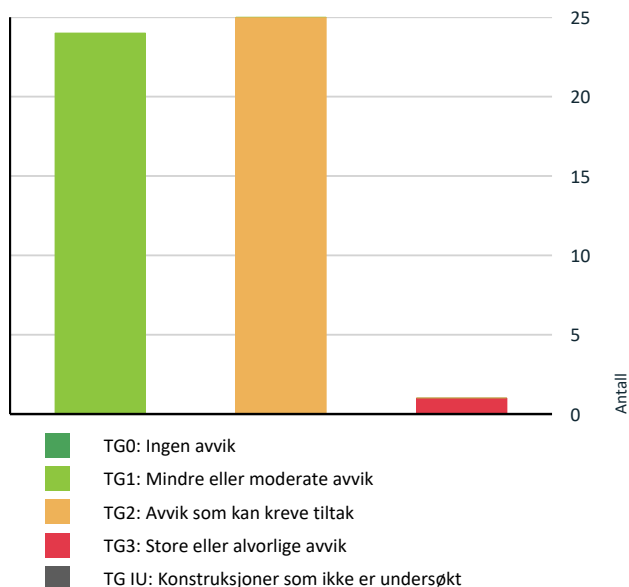
I hovedetasjen er det foretatt innvendige planendringer i forbindelse med etablering av nytt kjøkken mot sør. Kjøkken og soverom har byttet plass sammenlignet med opprinnelig tegning. Dette vurderes som innvendige endringer innenfor godkjent hoveddel og er ikke søknadspliktige tiltak.

På badet i hovedetasjen er vinduet endret fra liggende til stående utførelse sammenlignet med godkjent tegning. Dette innebærer en fasadeendring og er i utgangspunktet et søknadspliktig tiltak dersom endringen vurderes å påvirke bygningens fasadeuttrykk. Det foreligger ikke dokumentasjon på at denne endringen er omsøkt eller godkjent.

Det anbefales at kjøper er kjent med disse forholdene, og at eventuelle spørsmål om formell godkjenning av fasadeendringen avklares med kommunen.

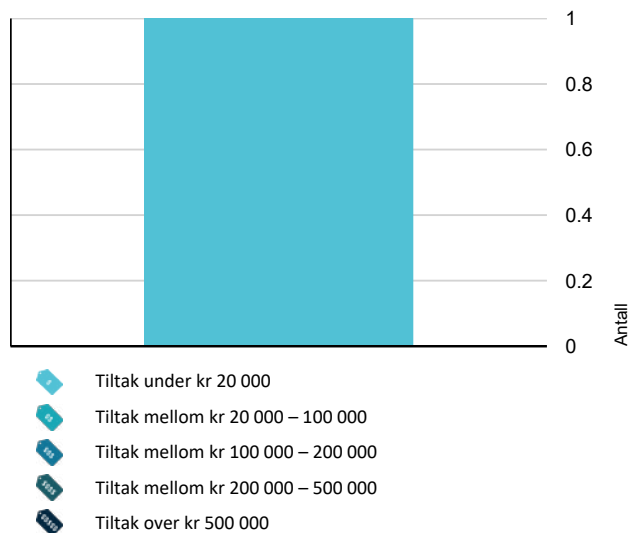
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Kjøkken > Underetasje/kjeller > Stue/kjøkken med sovealkove > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer fra byggeår [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank for hoveddel [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank for utleiedel [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Toalettrom > Underetasje/kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje/kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje/kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke montert håndløper på begge sider av trappen. Dette avviker fra dagens anbefalte sikkerhetsnivå for innvendige trapper.
- ⚠ Det er en sikring som ikke er merket, det mangler avdekning på automsikringer. Det anbefales at det utføres en elkontroll av det elektriske anlegget av en registrert elektroinstallatør.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Boligen har en normal til god standard sett i forhold til byggeår, med en kombinasjon av originale bygningsdeler og senere oppgraderinger. Hovedetasjen er delvis modernisert, blant annet med kjøkken fra 1994, parkett i stue fra ca. 2004, oppusset bad fra 2008, enkelte nyere vinduer og luft-til-luft-varmepumpe fra 2016. Underetasjen inneholder blant annet godkjent hybelleilighet, våtrom, toalettrom, stue/kjøkken med sovealkove, hobbyrom/soverom og boder.

Innvendige overflater består hovedsakelig av vinylbelegg og parkett på gulv, tapet/panel på vegger og plate-/panelkledde himlinger. Tekniske installasjoner består i hovedsak av kobber vannrør og avløpsrør i plast, naturlig ventilasjon, elektrisk oppvarming og luft-til-luft-varmepumpe.

Vedlikehold

Boligen er løpende vedlikeholdt og delvis modernisert gjennom eierperioden, men en betydelig andel av bygningsdelene og de tekniske installasjonene er fortsatt fra byggeår eller av eldre dato. Det er blant annet utført arbeider på tilbygg, garasje, terrasse, fasade og tak, og kjøkken, bad, enkelte vinduer, varmtvannsbereder og varmepumpe er fornyet på forskjellige tidspunkt.

På grunn av bygningens alder må det generelt påregnes et løpende og økende vedlikeholds- og oppgraderingsbehov på eldre bygningsdeler og installasjoner. Takteking, vinduer, ytterdører, drenering, røropplegg og flere våtromskomponenter har oppnådd betydelig alder. Garasjeplassen i felles garasjerekke er fra 1982 og har også et vedlikeholdsbehov knyttet til taktekingen.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	1986–1991: Boligen ble tilbygd. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Kommunale byggesaksopplysninger/ferdigattest
Modernisering	1992: Garasjetilbygg dokumentert med kommunale tegninger. Utførende: Eier opplyses å ha utført arbeider på blant annet garasje med godkjent ansvarsrett. Kilde: Selgers opplysninger og foreviste tegninger.
Modernisering	1994: Kjøkkenet ble flyttet og fornyet. Utførende: HTL Elektro utførte el-arbeid, og Fræna Rør v/Gjengstø utførte rørleggerarbeid. Kilde: Selgers opplysninger/egenerklæring.
Modernisering	Ca. 2004: Parkettgulv ble lagt i stuen. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selgers opplysninger.
Modernisering	2007: Badet i hovedetasjen ble oppusset høsten 2007. HTL Elektro AS utførte elektriske arbeider, Flataker VVS utførte rørleggerarbeider, og deler av øvrige arbeider er opplyst utført som egeninnsats/ufaglært arbeid. Samsvarserklæring fra HTL Elektro AS er datert 08.01.2008, men arbeidene er opplyst utført i 2007. Kilde: Selgers opplysninger/egenerklæring og fremlagt dokumentasjon.
Modernisering	2011: Varmtvannsbereder i hoveddelen ble skiftet. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Registrert alder på bereder i rapporten.
Modernisering	2016: To kjøkkenvinduer ble skiftet, og luft-til-luft-varmepumpe ble montert. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selgers opplysninger/tilstandsrapport.
Elkontroll	2017: Elkontroll ble utført, og registrerte avvik ble senere utbedret. Utførende: Ikke opplyst i rapporten. Kilde: Dokumentasjon og selgers opplysninger.
Modernisering	2026: Nye brannslukningsapparater ble anskaffet.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt med betongtakstein fra byggeårene. Takteking er besiktiget fra taknivå. Undertak og øvrig takkonstruksjon er fra samme periode.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- I henhold til NS 3600 skal bygningsdeler som har passert over halvparten av forventet levetid, men hvor det ikke er registrert vesentlige skader eller funksjonssvikt, gis tilstandsgrad TG 2 for å synliggjøre økt sannsynlighet for vedlikeholds- eller utskiftingsbehov i fremtiden.

Konsekvens/tiltak

- Alder og tilstand indikerer at taket nærmer seg slutten av sin funksjonstid. Restlevetiden er usikker, og det må påregnes økte vedlikeholdskostnader samt risiko for skader dersom tiltak utsettes. Det anbefales å planlegge for fremtidig utskifting eller rehabilitering av takteking og undertak. Jevnlig oppfølging og inspeksjon bør gjennomføres for å avdekke eventuell utvikling av skader.



En kenkt takstein like ved skortstein. Bør skiftet ut eller tettes.



Oversiktsbilde av takteking.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i plast. Nedløpene er ført ned i rør i grunnen. Videre rørsystem, tilkobling og bortledning av overvann er ukjent.

Skorsteinen over tak er oppført i tegl. Nedre del av skorsteinen er kledd med beslag, mens øvre del står ubeslått. Avstanden fra møne til skorsteinsmunning er ca. 80 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist en mindre lekkasje i takrenne/nedløp ved veranda mot sørvest.
- Skorsteinen har ikke heldekkende beslag/pipehatt. Ubeslått tegl og fuger er utsatt for slagregn, frost og generell værpåvirkning, og området rundt skorsteinen vurderes derfor som et punkt med forhøyet risiko for fuktinntrenging.

Konsekvens/tiltak

- Lekkasjepunktet bør utbedres og sammenføyninger, skjøter og tilkoblinger i renne/nedløp kontrolleres.
- Det anbefales å montere heldekkende beslag/pipehatt over skorsteinen for å redusere fuktbelastningen på tegl og fuger. Manglende beskyttelse kan over tid føre til fuktopptak, frostskaider, nedbrytning av fuger og økt risiko for lekkasjer rundt skorsteinen.



Skortsein over tak.



Skortsein over tak.



Her er det påvist liten lekkasje.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

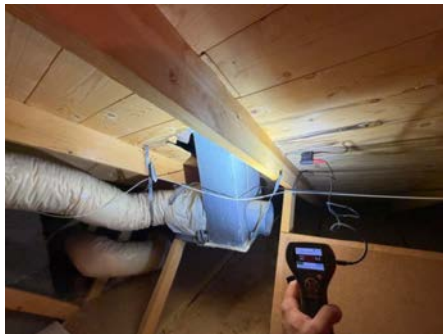
Tilstandsrapport

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

Noe fuktskjolder i undertaket ved utslipp av kjøkenavtrekk og ved luftelyre. Ikke utslag på fukt på befaringen.



Fuktmåling, ikke utslag på fukt.



Fuktmåling, ikke utslag på fukt.



Oversiktsbilde.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med stående og liggende trekledning fra byggeår. Musesperre er ikke montert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Vinduer fra byggeår

Beskrivelse

Boligens originale vinduer er i stor grad trevinduer med to-lags isolerglass. I stuen mot nord er det et blyglassvindu.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert større avvik ved vinduene på befaringstidspunktet. Vinduene er imidlertid ca. 50 år gamle og har oppnådd høy alder sett opp mot forventet levetid for denne type vinduer. Det er registrert noe oppsprekking i overflatebehandling/treverk enkelte steder. På grunn av alder foreligger det økt risiko for punktering av isolerglass, slitasje på beslag og redusert tetthet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales jevnlig vedlikehold og overflatebehandling av vinduene for å opprettholde funksjon og levetid. Det må påregnes fremtidig vedlikehold og gradvis utskifting som følge av alder og normal slitasje. Ved eventuell punktering av glass vil utskifting av isolerglass eller hele vindusenheten kunne bli nødvendig.

TG 1 Kjøkkenvinduer og badvindu i hovedetasje

Beskrivelse

I kjøkkenet ble det skiftet til vinduer i 2016. Disse er utført som trevinduer med to-lags isolerglass. Vinduet på badet ble skiftet i forbindelse med oppussing av badet i 2008, tilsvarende vindu. Tidligere var det et liggende vindu på badet, mens dagens vindu er stående. Ifølge selger er denne fasadeendringen ikke omsøkt.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene består av teak, det er malt balkongdør i tre med utgang fra det ene soverommet og skyvebalkongdør i malt tre med utgang fra spisestue. Alle dørene er originale fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Enkelte dører bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, glasset i balkongdøren på soverommet er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Dørene har nådd en alder og tilstand hvor utskifting bør påregnes. Videre bruk kan medføre økt risiko for redusert tetthet, varmetap og fortsatt nedbrytning av materialene. Skifte døren eller glasset i balkongdøren anbefales.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sydvestvendt veranda/terrasse på ca. 67 m², oppført i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner, med utgang fra soverom og spisestue. Rekkverk er utført i tre, med målt høyde på ca. 92 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er utett skjøt i betongdekket mellom hoveddel og tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å oppgradere dekke ved å isolere betongdekket fra oversiden, etablere nytt tettesjikt/takpapp og deretter legge nytt terrassedekke over. En slik løsning vil gi bedre beskyttelse av betongdekket og redusere risikoen for videre fuktinntrenging gjennom skjøter og overflate. Manglende utbedring kan føre til fortsatt vanninntrenging, oppfukning av underliggende konstruksjoner.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av vinylbelegg i stor grad, nytt parkettgulv i stuen ca i 2004 ifølge selger.

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

Veggene er av tapet og panel i stor grad.

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

! TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Etasjeskiller:

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

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

! Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildsted er montert. Sotluke.

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).



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av kjeller har en riskokonstruksjon 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 drenasje på utside har begrenset levetid, slik at konsekvens ved feil på drenasjen kan bli råte- eller muggskader i utforede vegger. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av vegg.

Det er målt etter fukt i nedre del av vegg i sovealkove mot nordvest. Trefuktighet i topp bunnsvill ble målt til 15 vektprosent. Verdiene som er avdekket er like innenfor grenseverdiene som regnes som akseptable, over 17 % er det økt risiko, over 20% er det fare for mugg og sopp dannelser.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert saltutslag/utfellinger på veggoverflater i rom under terreng. Saltutslag oppstår normalt som følge av fukttransport gjennom mur- eller betongkonstruksjoner, hvor vannløselige salter transporteres til overflaten og blir liggende igjen når fukten fordampes. Forholdet vurderes som en indikasjon på fuktbelastning i konstruksjonen.

Rom og vegger under terreng er særlig utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser, overvann, kapillært opptrekk og eventuell svekket eller aldrende utvendig fuktsikring/drenering. Saltutslag i seg selv er ikke nødvendigvis en skade, men viser at konstruksjonen har eller har hatt fuktvandring. Ved vedvarende fuktbelastning kan dette medføre risiko for avskalling av puss/maling, nedbrytning av overflatebehandling, forhøyet fuktinnhold og ugunstige forhold for innvendige konstruksjoner og materialer.

Årsaken bør vurderes nærmere, herunder terrengfall, taknedløp/overvannshåndtering, dreneringens alder og funksjon, utvendig fuktsikring sam

Konsekvens/tiltak

- Forholdet bør ses i sammenheng med drenering, terrengfall, taknedløp og øvrig overvannshåndtering. Utforede vegger mot terreng bør holdes under oppsyn, da eventuell fuktskade kan utvikle seg skjult bak innvendig kledning før synlige symptomer oppstår. Dersom fuktbelastningen øker eller dreneringen/fuktsikringen får redusert funksjon, kan dette føre til oppfukning av bunnsvill, bindingsverk og isolasjon, med risiko for lukt, mugg- og soppvekst samt råteskader. Ved tegn til økende fukt, lukt eller misfarging anbefales åpning av konstruksjonen og nærmere undersøkelse.



15 vektprosent i vegg i sovealkove mot terreng. Fuktmålinger under 17 % er tørt/normale forhold, over 17 % er det økt risiko, over 20% er det fare for mugg og sopp dannelser.



Det er registrert forhøyede fuktutslag i kjellervegger ned mot gulv, mens referansemålinger høyere opp på vegg viser normale/tørre verdier. Dette indikerer kapillært oppsug av fukt fra grunnen. Det er ikke påvist aktive lekkasjer eller gjennomgående fuktskader på befaringstidspunktet.



Det er registrert forhøyede fuktutslag i kjellervegger ned mot gulv, mens referansemålinger høyere opp på vegg viser normale/tørre verdier. Dette indikerer kapillært oppsug av fukt fra grunnen. Det er ikke påvist aktive lekkasjer eller gjennomgående fuktskader på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er utført som malt tretrapp med tette trinn. Trinn og repos er belagt med vinylbelegg. Trappen har rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert håndløper på begge sider av trappen. Dette avviker fra dagens anbefalte sikkerhetsnivå for innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere håndløper på begge sider av trappen for å bedre sikkerheten ved bruk og redusere risikoen for fall.



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

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble oppusset i 2008 ifølge selger, dokumentasjon av våtromsarbeider er ikke forelagt takstmannen. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjkabinett og veggmontert toalett med elektronisk bidé-/dusjsete av typen HomeTECH HI-6000. Toalettet har elektrisk tilkobling via stikkontakt. Naturlig ventilering med ventil i himling.

1. ETASJE > BAD



Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling.

MERK:

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

1. ETASJE > BAD



Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 15 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 uten membran oppkant.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik ved fallforhold og høydeforskjell mot sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm fall innenfor 80 cm fra sluk, alternativt fall på hele gulvet med minimum fallforhold 1:100. Videre skal høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp tett membran ved dørterskel være minimum 25 mm. Målt høydeforskjell er ca. 15 mm, og manglende membranoppkant ved terskel. Forholdet medfører økt risiko for at vann ved lekkasje eller større vannpåvirkning kan renne ut i tilstøtende rom. Til tross for avvikene vurderes gulvet fortsatt å kunne lede vann mot sluk, men med redusert sikkerhet og effektivitet.

Konsekvens/tiltak

- Ikke ansett med behov for tiltak på kort sikt, så lenge det det dusjes i tett dusjkabinett. Endret dusjløsning vil kunne kreve tiltak på fallforhold.

1. ETASJE > BAD



Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

På veggene er det våtromsplater som tettesjikt, i gulvet er det smøremembran. Sluken er av plast og er i fra byggeår, synlig membran som er korrekt klemt under klemring.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen/tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales årlig visuell kontroll.



Sluk, synlig smøremembran som er ført ned i sluken og korrekt klemt under klemring.

1. ETASJE > BAD



Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjkabinett og veggmontert toalett med elektronisk bidé-/dusjsete av typen HomeTECH HI-6000. Toalettet har elektrisk tilkobling via stikkontakt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med ventil i himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

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.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har vinylbelegg på gulv. Vinylbelegget er ført med oppbrett langs vegger og ved dør mot gang. Ved dør mot soverom er det ikke etablert tilsvarende oppbrett. Gulvet fremstår tilnærmet flatt, med begrenset fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset fall mot sluk, og det mangler tett oppkant/oppbrett ved døråpningen mot soverommet. Ved en eventuell lekkasje eller vannsøl er det derfor risiko for at vann ikke ledes til sluk, men i stedet kan renne mot soverommet og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere en løsning som sikrer tilstrekkelig oppkant ved døråpningen mot soverommet og bedre vannføring mot sluk. Manglende utbedring kan ved lekkasje medføre vannspredning til soverom og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fukt- og følgeskader.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med oppbrett ved dørterskel mot gang, ikke til soverommet, belegget er ført ned i sluken og korrekkt klemt under klemring. Våtromsbelegg på vegger som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Våtromsvinyl på vegg er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtromsvinyl på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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



Sluk. Synlig vinylbelegg som er ført ned i sluken og korrekkt klemt under klemring.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er opplegg for vaskemaskin og vegghengt skyllekar i rustfritt stål.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med ventil i himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



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

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er originalt fra byggeår. Ingen dokumentasjon av våtromsarbeider er forelagt takstmannen. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, belegg på vegger og tak-ess plater i himling. Rommet er innredet med vegghengt servant, gulvstående toalett og dusj med forheng. Naturlig ventilering med ventil i himling.

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Belegg på vegger og tak-ess plater i himling.

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme og nedsenket dusjgrube. Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Det er målt over 25 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist. Fall/høydeforskjell i henhold til dagens krav.

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med oppbrett ved dørterskel, belegget er ført ned i sluken og korrekkt klemmt under klemring. Våtromsbelegg på vegger som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtromsvinyl er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med vegghengt servant, gulvstående toalett og dusj med forheng.

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med ventil i himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



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

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

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

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

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

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Våtromsvinyl på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin og vegghengt skyllekar i rustfritt stål.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med ventil i himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke nødvendig og utføre hulltaking i fra tilstøtende rom mot vaskerommet. Det er utført hulltaking i fra vaskerommet mot badet/dusjen, området hullet ble tatt er ikke definert som våtsone. Ingen fukt eller andre avvik registrert i borehullet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger og tak-ess plater i himling. Kjøkkeninnredning fra 1994 i fra Grøtta. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter i heltre furu med laminert benkeplate. Integrert stekeovn og koketopp. Frittstående oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator med avtrekkskanal ført via kaldloftet og videre mot ventilhatt/takgjennomføring til det fri.

UNDERETASJE/KJELLER > STUE/KJØKKEN MED SOVEALKOVE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i utleiedel med vinylbelegg med gulvvarme, malte slette veggflater og tak-ess plater i himling. Innredningen består av slette fronter med benkeplate av laminat, nedfelt oppvaskum i rustfritt stål og våtromsplater over benkeplaten ved vask. Det er over- og underskap samt skuffeseksjon. Varmtvannsbereider er plassert i benkeskap under kjøkkenbenken.

UNDERETASJE/KJELLER > STUE/KJØKKEN MED SOVEALKOVE

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen avtrekk i fra kjøkken, kun naturlig.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende avtrekk i fra kjøkkenet

Konsekvens/tiltak

- Manglende avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig innneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.
- Det anbefales å etablere avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOALETTRUM

UNDERETASJE/KJELLER > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har vinylbelegg på gulv, belegg på vegger og tak-ess plater i himling. Det er gulvstående toalett og servant. Panelovn på vegg. Naturlig ventilering.

UNDERETASJE/KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Toalettrommet er ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i himling. Rommet har ikke mekanisk avtrekk, og ventilasjonsløsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til luftutskifting i toalettrom. Naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskifting.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk eller annen forbedret ventilasjonsløsning for å oppnå bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har kobberrør fra byggeår i stor grad. Hovedstoppekran opp fra gulvet i innvendig bod.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast, hovedsakelig fra byggeår 1978. Lufting av avløpsanlegget er avsluttet med Durgo-/vakuumentil i kaldloftet. Staking kan utføres via sluk, vannlåser, toalett og øvrige tilgjengelige avløpspunkter.

Vurdering av avvik:

- Avløpsrørene er i stor grad fra byggeår og har dermed oppnådd en alder hvor det må forventes økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert restlevetid. Lufting av avløpsanlegget er avsluttet med vakuumentil i kaldloftet, og ikke ført over tak.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av alder bør avløpsanlegget følges opp jevnlig, og utskifting må påregnes på sikt. Det er ikke behov for utbedring av lufting av kloakk siden anlegget fungerer som det er i dag. Byggeforskrifter beskriver at durgoventil er ett supplement til lufting ført over tak. Eier opplyser det aldri har vært tilbakeslag i sluker som ofte kan skje ved dårlig/manglende lufting.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygget har naturlig ventilasjon gjennom vindu og veggventiler.

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue i hovedetasje, installert i 2016. Service er ikke utført.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

Varmtvannsbereder/tank for hoveddel

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2011, plassert i bod/teknisk. Rommet har ikke sluk eller annen kompenserende løsning. Berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen er tillatt ved utskifting en til en, det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ikke sluk eller annen kompenserende lekkasjesikring. Ved eventuell lekkasje fra berederen kan vann derfor spre seg til omkringliggende konstruksjoner. Berederen er tilkoblet med støpsel/stikkontakt og ikke fast elektrisk tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til nyinstallasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere egnet lekkasjesikring, for eksempel sluk eller annen kompenserende løsning. Ved fremtidig utskifting bør elektrisk tilkobling utføres i samsvar med gjeldende krav. Eksisterende tilkobling kan normalt videreføres ved utskifting én-til-én dersom vilkårene for dette er oppfylt, og det foreligger ikke generelt tilbakevirkende krav om ombygging av en lovlig eksisterende installasjon.

Varmtvannsbereder/tank for utleiedel

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 100 liter fra byggeår, plassert i kjøkkenbenk. Rommet har ikke sluk eller annen kompenserende løsning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

- Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



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

El-anlegg med krus skrusikringer fra byggeår hovedsaklig, noen nyere automater/jordfeil. Sikringsskap plassert i vindfang. Det er sikring som ikke er merket. Sist elkontroll utført i 2017, det ble påvist avvik ved kontrollen som er blitt utbedret, dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Det er en sikring som ikke er merket, det mangler avdekning på autumsikringer. Det anbefales at det utføres en elkontroll av det elektriske anlegget av en registrert elektroinstallatør.

Konsekvens/tiltak

- En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler og bidra til å dokumentere anleggets sikkerhet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. Nye brannslukningsapparat i 2026.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ifølge selger består byggegrunnen av fjell under omtrent halvparten av byggetomten, mens resterende del er etablert på sprengsteinfylling.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser i forbindelse med denne rapporten. Byggegrunnens oppbygning, komprimering, bæreevne og stabilitet i underliggende masser er derfor ikke kjent eller kontrollert. Vurderingen er begrenset til synlige forhold og opplysninger gitt av selger. Eventuelle nærmere vurderinger av grunnforhold og stabilitet må utføres av geoteknisk fagkyndig dersom det oppstår tegn til setninger eller det planlegges større tiltak på eiendommen.

Tilstandsrapport

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig innelima over tid.
- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller mot grunnmur og er en uheldig løsning da dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren og konstruksjoner under terreng. Løsningen avviker fra anbefalt praksis hvor terreng skal ha fall bort fra bygning for å sikre tilfredsstillende avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra grunnmuren ved terrengjustering. Eventuelt supplere med drenerende tiltak som forbedret overflateavrenning, drengroft eller oppgradering av eksisterende drenering. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det over tid medføre økt risiko for fuktinntrengning, fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler under terreng.



Terrenget har helning mot grunnmur.

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

Beskrivelse

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

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert håndløper på begge sider av trappen. Dette avviker fra dagens anbefalte sikkerhetsnivå for innvendige trapper.
- Det er en sikring som ikke er merket, det mangler avdekning på automatsikringer. Det anbefales at det utføres en elkontroll av det elektriske anlegget av en registrert elektroinstallatør.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Det anbefales å montere håndløper på begge sider av trappen for å bedre sikkerheten ved bruk og redusere risikoen for fall.
- En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler og bidra til å dokumentere anleggets sikkerhet.

Bygninger på eiendommen

Garasje i fellesrekke



Anvendelse

Byggeår

1982

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Garasjen inngår i en felles garasjerekke og er oppført med støpt betonggulv, grunnmur/vegger delvis av mur/betong og øvrige vegger i trekonstruksjon. Innvendig er konstruksjonene i stor grad åpne og synlige. Ytterveggene er kledd med trepanel, og taket er utført som lett trekonstruksjon med korrugerte metallplater som tekking. Garasjen har leddport i tre. Strøm og lys er innlagt.

Vedlikehold

Det er registrert utettheter i taktekingen. I et mindre område er det synlig fuktpåvirkning/misfarging på taksperre og tilstøtende treverk, noe som tyder på lokal vanninntrenging fra taket.

Taktekingen har flere tidligere utførte reparasjoner/tettinger rundt innfestinger og skjøter, og videre lekkasje kan ikke utelukkes.

Det må påregnes tiltak på taktekingen. Lekkaspunktet bør lokaliseres nærmere, og tekkingen, innfestinger og skjøter bør kontrolleres og utbedres slik at taket blir tett.

Dersom lekkasjen ikke utbedres, kan fortsatt fuktbelastning føre til videre nedbrytning av taksperre, lekter og øvrige trekonstruksjoner, med risiko for råteskader og redusert bæreevne over tid.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

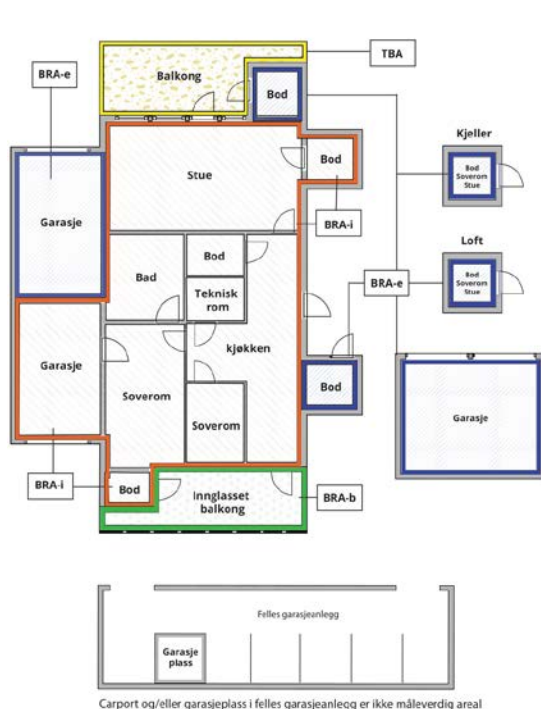
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	135			135	67
Underetasje/kjeller	93	48		141	
SUM	228	48			67
SUM BRA	276				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang m/trapp, bad, kjøkken, 3 soverom, vaskerom, stue, spisestue		
Underetasje/kjeller	Vindfang, hall m/trapp, hobbyrom /soverom, toalettrom, 3 boder, mellomgang, stue/kjøkken med sovealkove, vaskerom, bad, bod/garderobe	Garasje, bod med utvendig adkomst	

Kommentar

Garasje er på ca 32,5 kvm, bod med utvendig adkomst er på ca 13,5 kvm. Veggarealet mellom garasje og bod og annet bruksareal legges til i arealet for BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen. Nyeste tegninger som viser tilbygget garasje er ikke fremlagt i meglerpakken, men selger har forevist tegninger oppbevart i boligen som er stemplet mottatt og besvart av kommunen i 1992. Det foreligger også ferdigattest datert 12.02.1991 for tilbygg til boligen, med byggesøknad datert 11.08.1986 og vedtak datert 24.09.1986.

Det er registrert enkelte avvik mellom dagens bruk/utførelse og de foreliggende tegningene:

I sokkeletasjen er rom benevnt som «Hobby/Sport» på tegning i dag benyttet som soverom. Rommet er etter takstmannens vurdering allerede vist og godkjent som hoveddel/primærareal, og endret bruk fra hobbyrom til soverom vurderes derfor ikke som søknadspliktig bruksendring. Rommet har tilfredsstillende dagslys og rømningsmulighet.

I hovedetasjen er det foretatt innvendige planendringer i forbindelse med etablering av nytt kjøkken mot sør. Kjøkken og soverom har byttet plass sammenlignet med opprinnelig tegning. Dette vurderes som innvendige endringer innenfor godkjent hoveddel og er ikke søknadspliktige tiltak.

På badet i hovedetasjen er vinduet endret fra liggende til stående utførelse sammenlignet med godkjent tegning. Dette innebærer en fasadeendring og er i utgangspunktet et søknadspliktig tiltak dersom endringen vurderes å påvirke bygningens fasadeuttrykk. Det foreligger ikke dokumentasjon på at denne endringen er omsøkt eller godkjent.

Det anbefales at kjøper er kjent med disse forholdene, og at eventuelle spørsmål om formell godkjenning av fasadeendringen avklares med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje i fellesrekke

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
31.8.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Kjell Normann Skotheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	47	107		0	1086.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kongefaret 24

Hjemmelshaver

Skotheim Kjell Normann

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger med fin utsikt i et etablert boligområde i Hauglia, Elnesvågen i Hustadvika kommune med kort vei til skoler, barnehage og gangavstand til sentrumsområde med butikker og offentlige kontorer.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen ligger i et etablert boligområde og har en skrånende, opparbeidet tomt med plenarealer, beplantning, busker og mindre trær. Det er etablert gruset/asfaltert adkomst og biloppstillingsplass ved boligen. På eiendommen står det en trafostasjon plassert helt mot sør på tomten. Det medfølger også én garasjeplass i felles garasjerekke. Garasjerekken har samme gårds- og bruksnummer som eiendommen, og den aktuelle plassen disponeres sammen med boligen. Utearealene fremstår generelt som normalt opparbeidet med plen, støttemurer, gangarealer og adkomstsoner.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	31.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2026	
2	10.09.2026	

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 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."*

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse) 6440 ELNESVÅGEN		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Arbeidets art NYBYGG	Byggets art BOLIG	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 2/3-78 sak 107/78		
Byggherrens navn KJELL SKOTHEIM		Adresse 6440 ELNESVÅGEN		Telefon	
Anmelderens navn DALE BRUK		Adresse u		Telefon	
Ansvarshavendes navn SILVÆRN DALE		Adresse u		Telefon	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

ELNESVÅGEN den 29/8-79

Fræna kommune
Bygningskontrollen
bygningssjefen
for
Rohr

Sendes:

- ☒ byggherren
☒ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Hauglås, 6440 Elnesvågen			47/46		
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Bolig/sokkel		dato 2/3/78	sak 107/78	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Kjell Skotheim		6440 Elnesvågen			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Dale Bruk		"			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Sigbjørn Dale		"			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

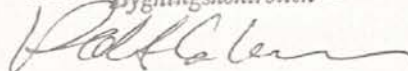
Ferdigattesten gjelder sokkelhusværet

Elnesvågen

den 9/3/79

Fræna kommune

Rolf Gunnar Iversen


bygningssjefen
XXXXXXXXXX

Sendes:

- ☒ byggherren
☒ anmelderen
☒ ansvarshavende
☒ byggeløyvemyndighet
☐
☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Kommune

FRÆNA

Ferdigattest

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

Meldar (namn, adresse)

Kjell Skotheim
Kongefaret 24
6440 Elnesvågen

Byggherre (namn, adresse)

Kjell Skotheim
Kongefaret 24
6440 Elnesvågen**Ferdigattest er gitt for**

Eigedom/byggjestad

Gnr.

Bnr.

Festenr.

Seksjonsnr.

Kongefaret 24, 6440 Elnesvågen

47

107

Spesifikasjon

Dato for søknad

Kva slag arbeid

Kva slag bygg

11.08.86

Tilbygg

Bolig

Behandling/vedtak

Bygningsrådet

Vedtak dato

Saksnr.

24.09.86

266/86

Merknader

Vi har kontrollert arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikkje funne noko som strir mot vilkåra i byggjeløyvet eller gjeldande føresegnene i bygningslovgjevinga.

Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det byggjeløyvet gjeld for. Bruksendring krev særskilt løyve, jfr. pbl. § 93.

Underskrift

Stad

Elnesvågen

Stempel/underskrift

Dato

12.02.1991


Fræna kommune
Bygningskontrollen

Jan Tore Røvik - Bygnkontr.

Kopi sendt til
☐ ansvars-
havande

Namn

Adresse

Namn

Adresse

☐ andre

Namn

Adresse

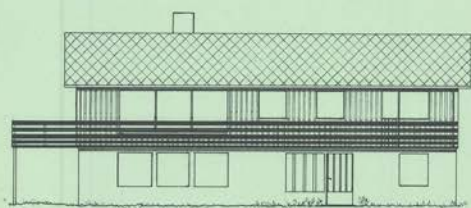
Namn

Adresse



Mottatt 10 FEB 1978

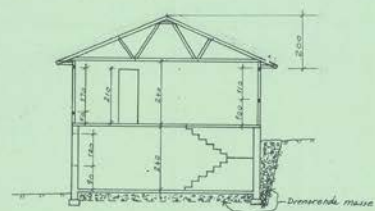
69



MOT SÖR



MOT ÖST



SNITT



MOT NORD



MOT VEST

FRÅHA SÖNDAGÅRD
Gårdsplan nr. 107, 78
Mont Dabben

BOLIGHUS for Astrid Elin og Kjell Skotheim	Målestokk 1:100
	Mål i cm
FASADER OG SNITT	Tegning nr. 3
Målt den 14/6 - 1977 K.S.	

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HAUGLI ØST 6/24	Beregnet areal	1086.9
Etablert dato	09.01.1978	Historisk oppgitt areal	1088
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	47/107
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	16.05.2018 28.06.2018	2016/3549	Tinglyst 28.06.2018	47/92 (-36,8), 47/327 (36,8) 47/46, 47/91, 47/107, 47/120
Skylddeling Skylddeling	09.01.1978	M 761 ____		47/46 (-1087), 47/107 (1087)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6971447.98	407015.01	0	Nei	36.6	
Eiendomsteig	6971493.91	406984.32	0	Ja	1050.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKOTHEIM KJELL NORMANN F091044*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Sentervegen 58 6440 ELNESVÅGEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kongefaret 24

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6440 ELNESVÅGEN	Kirkesogn	08010305 Vågøy og Myrbostad
Grunnkrets	302 Haukås	Tettsted	6241 Elnesvågen
Valgkrets	3 HAUKÅS		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	10348781		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	20.12.1978
2	10348781	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	12.02.1991
3	10348781	2	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	26.11.1992

4	13561605		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1982
---	----------	--	-------------------------------------	------------------	------------

1: Bygning 10348781: Enebolig (111), Tatt i bruk 20.12.1978

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	249
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	249
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	20.12.1978	20.12.1978	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kongefaret 24	H0101	47/107	205	6	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	112	0	112	0	0	0
U01	0	137	0	137	0	0	0

2: Bygningsendring 10348781-1: Tilbygg, Tatt i bruk 12.02.1991

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	34
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	34
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.10.1986	01.10.1986	
Igangsettingstillatelse	05.01.1987	05.01.1987	
Tatt i bruk	12.02.1991	12.02.1991	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Kongefaret 24	-	47/107	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
U01	0	34	0	34	0	0	0

3: Bygningsendring 10348781-2: Tilbygg, Tatt i bruk 26.11.1992

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	10
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	10
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	24.02.1992	24.02.1992	
Igangsettingstillatelse	24.02.1992	23.04.1992	
Tatt i bruk	26.11.1992	30.11.1992	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Kongefaret 24	-	47/107	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	10	0	10	0	0	0

4: Bygning 13561605: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.01.1982

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	17
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	17
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.01.1982	15.01.1982	

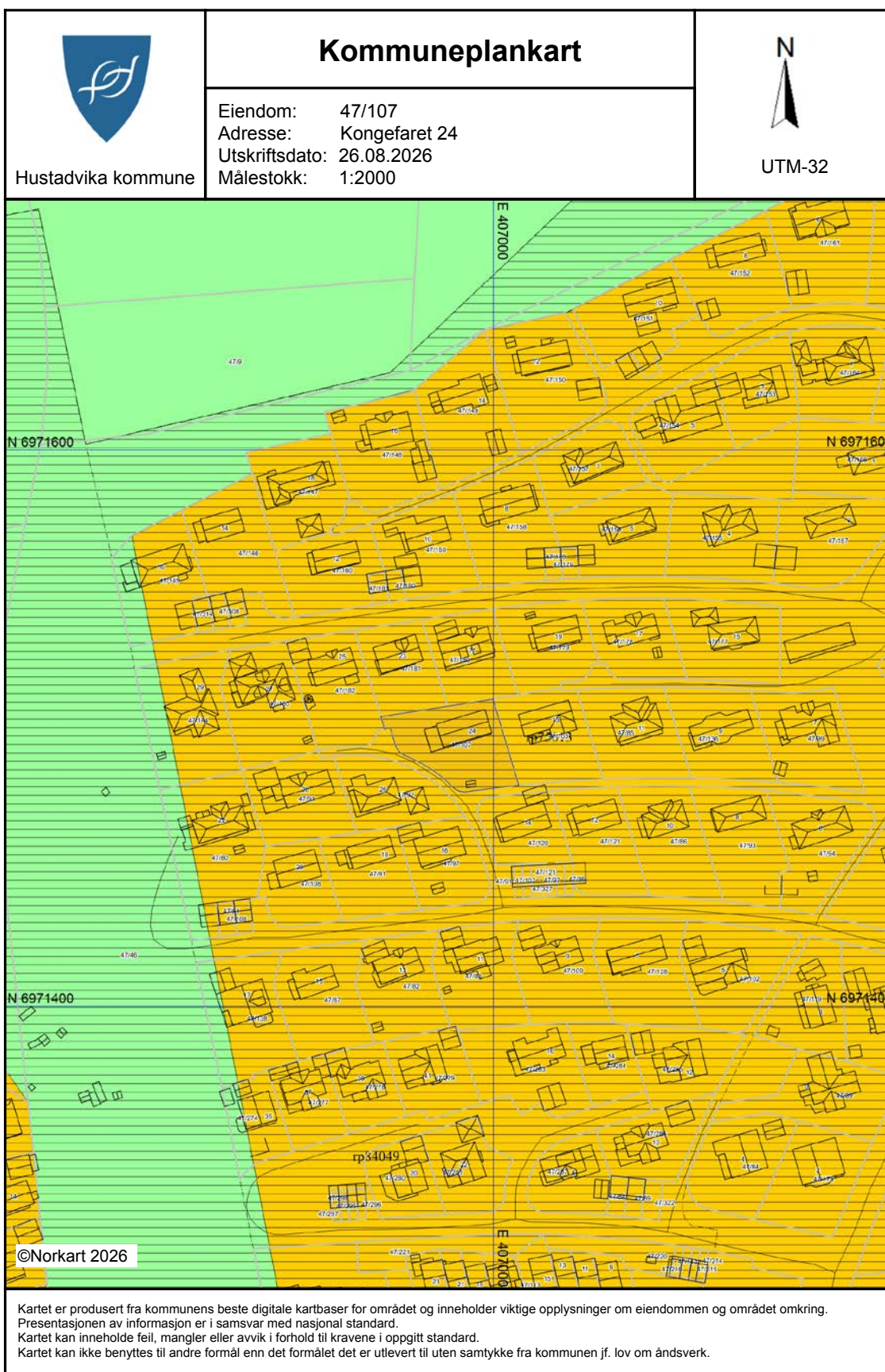
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	47/107	-	-	-	-	-

Etasjer

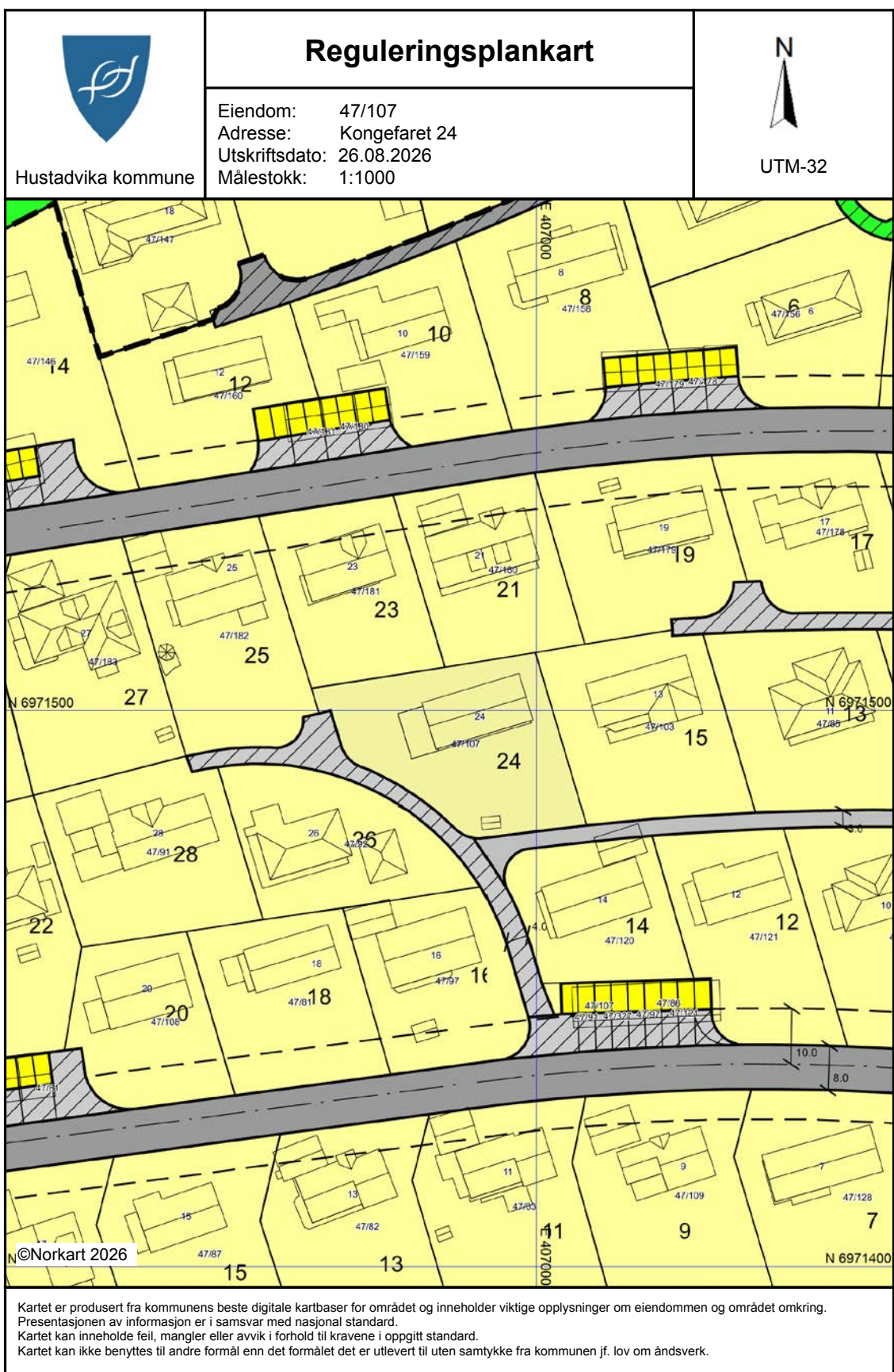
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	17	17	0	0	0





Tegnforklaring

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



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Garsjeriboligområder
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i>	
	Kjøreveg
	Gangveg
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>	
	Friområder
<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2</i>	
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>	
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles lekeareal for barn
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift bredde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Planident: 75013

Datert: 10.07.73

Vedteke i kommunestyret: 25.04.74

Stadfesta av fylkesmannen: 15.01.75

Endret ved MRE: 22.02.2023

Endret ved MRE: 05.05.2025

Endret ved MRE 19.08.2025

FRÆNA KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

REGULERINGSPLAN

HAUGLI

DELOMRÅDE A – FRÆNA KOMMUNE.

- § 1** Delområde A omfatter trafostasjon/kommunalteknisk virksomhet og boligområdet vest for trafostasjonen, og er nyttet til:

Byggeområde

Boliger i småhus.

Trafikkområde

Veger for kjørende og gående trafikk, trafikkdelers.

Friområde

Gangstier, lekeplasser og område for ballplass og sentrallekeplass for barn, turveg.

Fellesområde

Felles garasje plass, parkering og tundannelse.

Fareområde

Trafostasjon/kommunalteknisk virksomhet og område under høgspenlinjer.

§ 2 Byggeområde

2.1 Boliger i småhus

Bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Der sokkeletasje tilfredsstiller kravet til beboelse, regnes denne som 1. etasje. Uthus (garasje) kan bare oppføres i 1 etasje. Bygningene skal i størst mulig grad planlegges i forhold til hverandre. Maksimal utnyttingsgrad pr. tomt er 25% BYA.

2.1.1 Maksimal gesimshøyde for enetasjes hus er 3,5 m. Maksimal gesimshøyde for toetasjes hus er 7,0 m. Høyden til gesims måles fra gjennomsnittlig opprinnelige terreng. For BF1 og BF2 gjelder følgende: For bygninger med flatt tak eller pulttak er maksimal gesimshøyde 7,0 meter. For bygninger med saltak eller valmtak er maksimal mønehøyde 8,0 meter. Høyden måles fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

2.1.2 Til hver bolig skal det være plass til en bil i garasje eller carport pluss en oppstillingsplass for bil på fellesområdet eller på egen tomt. Fellesgarasjer føres opp samtidig når dette er mulig.

§ 3 Utvendige farger og materialbruk skal være naturlig avstemt til omgivelsene.

§ 4 Gjerde til innhegning av de enkelte eiendommer bør i alminnelighet unngås. Gjerder og skjermvegger bør bare brukes som et ledd i bebyggelsens gruppering og utforming for å skape uterom skjermet mot vind og innsikt. Utvendige tørkeplasser må skjermes og fortrinnsvis bygges sammen med bolighus eller garasje / carport med samme materialer og farger. Sjøppeldunker skal ha en diskret plassering fra vegen og kan innebygges med samme materialer som huset er oppført av. Utvendige pergolaer og solskjermer må underordnes bolighusets material- og fargebruk.

§ 5 Grense mot veg og naboer kan markeres ved beplantning, men ingen tomt må beplantes slik at det blir til ulempe for trafiksikkerheten.

§ 6 Ved planering av tomtene er det ikke tillatt å fylle igjen veggrøfter eller på annen måte gjøre skade på offentlig veg. I avkjørsler skal det legges inn min. 9" rør.

§ 7 Innenfor frisisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum. Området må ikke gis en slik utnyttelse at fri sikt på noe tidspunkt kan hindres.

§ 8 Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private avtaler å opprette forhold som strider mot bestemmelsene.

Haugli, Planident 75013



Planident: 75013

Datert: 10.07.73

Vedteke i kommunestyret: 25.04.74

Stadfesta av fylkesmannen: 15.01.75

Endret ved MRE: 22.02.2023

Endret ved MRE: 05.05.2025

Endret ved MRE 19.08.2025

DELOMRÅDE B – I FRÆNA KOMMUNE

- § 1** Delområde B omfattes av boligområdet nordøst for trafostasjon/kommunalteknisk virksomhet i delområde A, og er regulert til:

Boligområde

Trafikkområde

Veger for kjørende og gående trafikk, trafikkdelere, parkeringsplass.

Friområde

Turveg, lysløype.

Fareområde

Område under høgspennelinje.

§ 2 Boligområde

Plassering og utforming av hovedhus, garasje og andre innretninger på tomte skal vises. Utnyttelsesgraden per eneboligtomt er satt til 25% BYA.

For gbnr 47/110, Haugli Terrasse 1,3,5 og 7 er maksimal BYA 110 m² per boenhet.

Det gis følgende bestemmelser:

- a) Bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer.
Der sokkeletasje tilfredsstiller kravet til beboelse, regnes denne som 1 etasje.
Uthus (garasje) kan bare føres opp i 1 etasje.
- b) Maksimal gesimshøyde for enetasjes hus er 3,5 meter. Maksimal gesimshøyde for 2 etasjes hus er 7,0 m. Høyden til gesims måles fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng.
- c) Gjerde til innhegning av de enkelte eiendommer bør i alminnelighet unngås.
Gjerder og skjermvegger bør bare brukes som et ledd i bebyggelsens gruppering og utforming for å skape uterom skjermet mot vind og innsikt.
Utvendige tørkeplasser må skjermes og fortrinnsvis bygges sammen med bolighus eller garasje/carport med samme materialer og farger. Sjøppeldunker skal ha en diskret plassering fra vegen og kan innbygges med samme materialer som huset er oppført av. Utvendige pergolaer og solskjermer må underordnes bolighusets material og fargebruk.

- d) Grense mot veg og naboer kan markeres ved beplantning, men ingen tomt må beplantes slik at det blir til ulempe for trafikksikkerheten.
- § 3** Bygninger og anlegg innenfor det private tomteareal og fellesarealene må gis en enhetlig utforming. Utvendig materialbruk og farger skal harmonere med omgivelsene.
- § 4** Ved planering av tomtene er det ikke tillatt å fylle igjen veggrøfter eller på annen måte gjøre skade på offentlig veg. I avkjørsler skal det legges min 9" rør.
- § 5** Innenfor frisisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.
- § 6** Avkjørsler til tomt skal etableres som angitt med adkomstpil på plankartet.
- § 7** For gbnr 47/110 tillates parkering på anvist område for garasje og område for felles parkeringsplass. Hver boenhet har en garasjeplass og en parkeringsplass. Garasje bør oppføres som rekke der terrenget tillater det. Stil og utførelse bør harmonere med allerede etablerte garasjer.
- § 8** Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private avtaler å opprette forhold som strider mot bestemmelsene.



Adresse

Kongefaret 24, 6440 ELNESVÅGEN

Dato for energimerking

03.09.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-343938

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

10348781

Gårdsnummer

47

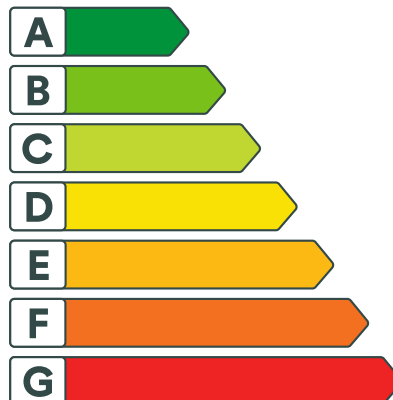
Bruksnummer

107

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Om energikarakteren

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

Data i denne 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

1978

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

276,0 m²

Oppvarmet bruksareal

228,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjón

Periodisk avtrekk


Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

210,34



Kongefaret 24, 6440 ELNESVÅGEN

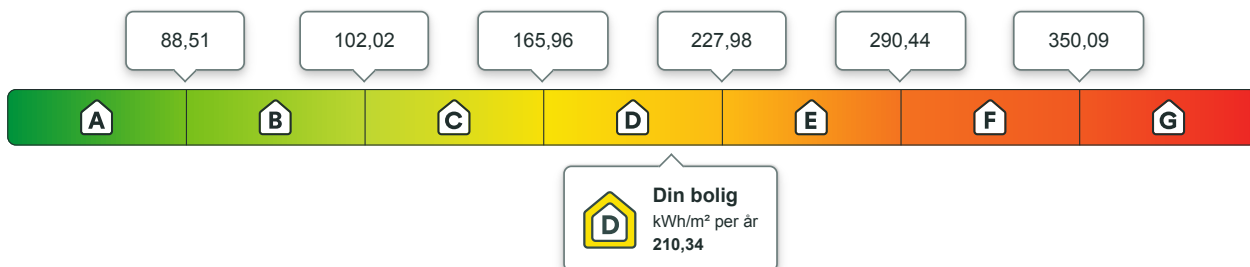


Energi

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 varmforsyninger 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
49 280,37

kWh/m² per år
216,14

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>



Kongefaret 24, 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



Kongefaret 24, 6440 ELNESVÅGEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 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: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: 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 på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Nabolagsprofil

Kongefaret 24 - Nabolaget Hauglia/Dalelia - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

🚏 Hauglia Mellomfaret	6 min 🚶
Linje 532, 542	0.5 km
✈️ Molde Lufthavn, Årø	19 min 🚗

Skoler

Haukås skole (1-7 kl.)	12 min 🚶
247 elever, 16 klasser	1.1 km
Fræna ungdomsskule (8-10 kl.)	18 min 🚶
312 elever, 20 klasser	1.6 km
Fræna vidaregåande skole	18 min 🚶
450 elever, 35 klasser	1.6 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Rema 1000 Elnesvågen	14 min 🚶
------------------------	----------

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

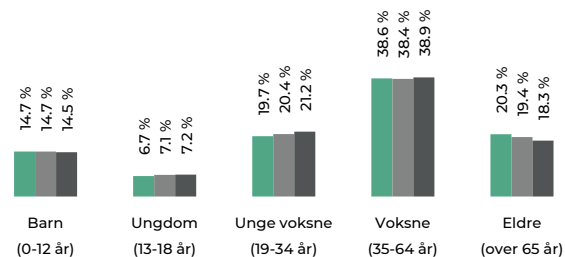
Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Mobarn Hauglia barnehage (0-5 år)	6 min 🚶
36 barn	0.5 km
Haugtussa barnehage (0-5 år)	6 min 🚶
60 barn	0.6 km
Haugtussa barnehage	6 min 🚶

Dagligvare

Coop Extra Elnesvågen	13 min 🚶
Post i butikk	1.2 km
Bunnpris Elnesvågen	13 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	1.2 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

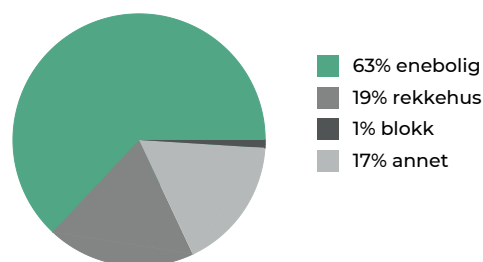
🏊 Høgdebassenget ballplass - gru 4 min 🚶
Fotball 0.3 km

🏊 Haukaas balløkke 2 min 🚶
Ballspill 0.6 km

🏊 Pro Gym Elsnestvågen 14 min 🚶

🏊 Elsnestvågen Treningssenter 17 min 🚶

Boligmasse

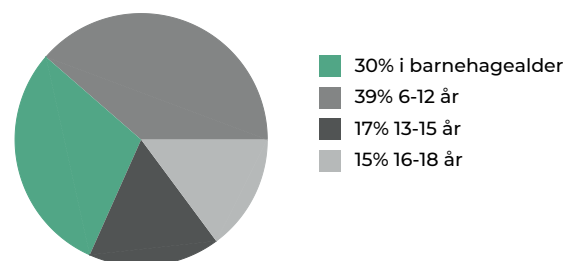


Varer/Tjenester

🛒 Bølgen Kjøpesenter 15 min 🚶

🏪 Boots apotek Fræna 16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

48%

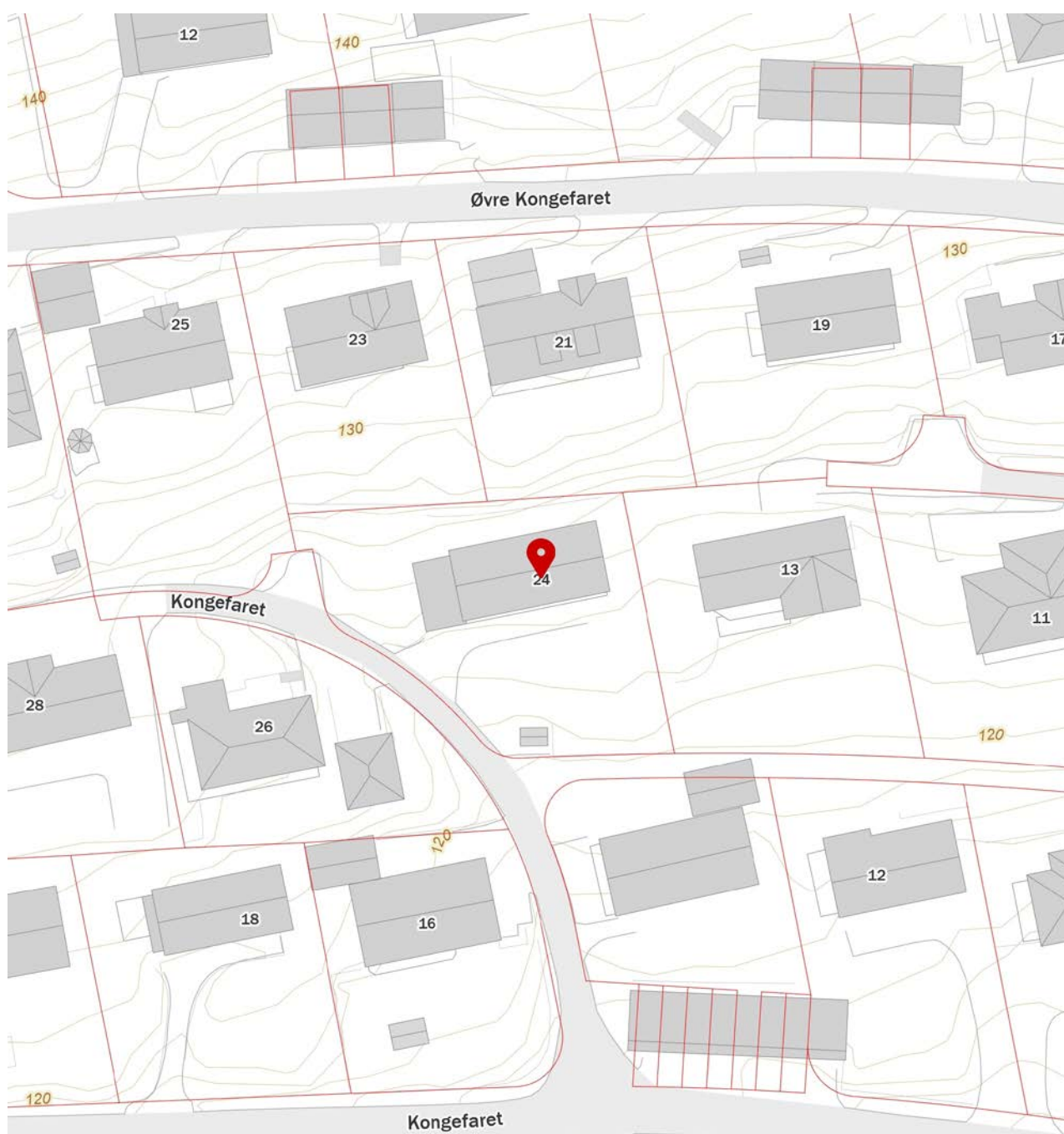
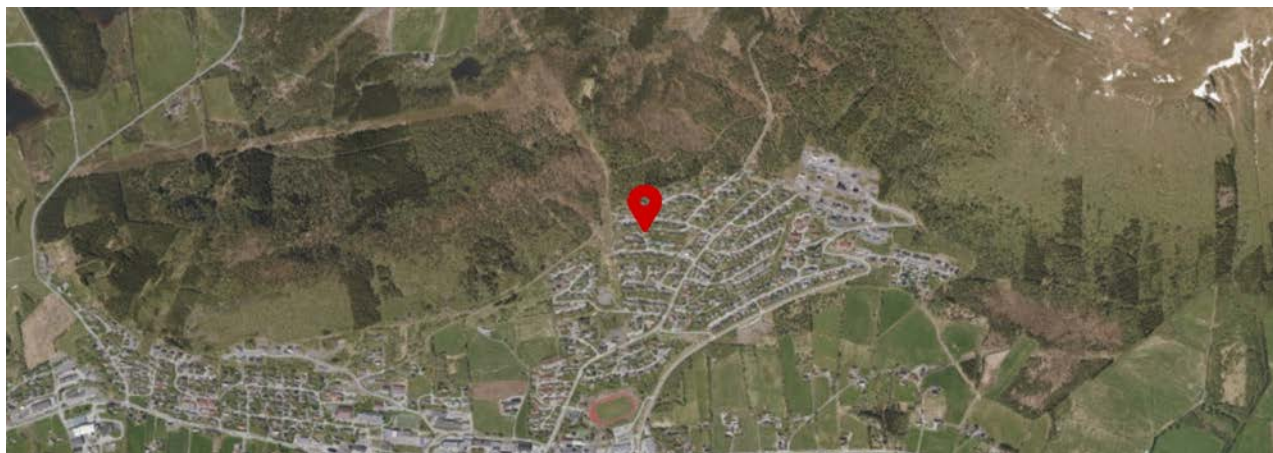
■ Hauglia/Dalelia

■ Elsnestvågen

■ 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

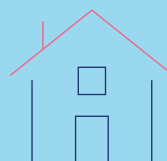
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 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: 15-0206/26

Adresse: Kongefaret 24, 6440 ELNESVÅGEN, gnr. 47, bnr.
107 i Hustadvika kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 11.09.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/