

Urdavegen 8

ELNESVÅGEN

notar



Prisantydning Kr. 12 900 000,- Boligtype Forretning/butikk
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Urdavegen 8

Eidem- Elnesvågen. Nyere næringseiendom med moderne forretningsbygg! Stor tomt, asfaltert utearealer- lagerhall

Adresse	Urdavegen 8 6440 ELNESVÅGEN
Prisantydning	Kr 12 900 000,-
Omkostninger	Kr 323 590,-
Totalpris	Kr 13 223 590,-
Eierform	Eiet
Boligtype	Forretning/butikk
Byggeår	2022

Notar v/ Frank Fylling har på vegne av oppdragsgiver for salg denne flotte, nyere næringseiendommen på Eidem vest! Bygget ble oppført i 2022, har moderne standard og gode innvendige og utvendige kvaliteter. Stålkonstruksjon med vegger av sandwich. Innredet kontor/butikklokaler på ca 180 kvm, med hems i 2.etasje. Øvrig arealer er produksjonslokaler/lager. 2 store kjøreporter. Godt med lys, varmepumper luft/luft, fleksibel strøminstallasjon. Asfaltert uteområde. Stor plasthall oppført på betongplate. Eiendommen har gode utbyggingsmuligheter med BYA på hele 50%. Eiendommen eies av Eidem Vest AS, og 100% av aksjene i selskapet kan selges. For aksjeverdier kontakt megler. Overtakelse av bygget kan skje Q1-2 2026.

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Frank Fylling

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	13
Nøkkelinformasjon	14
Vedlegg	21
Budgivning	66

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





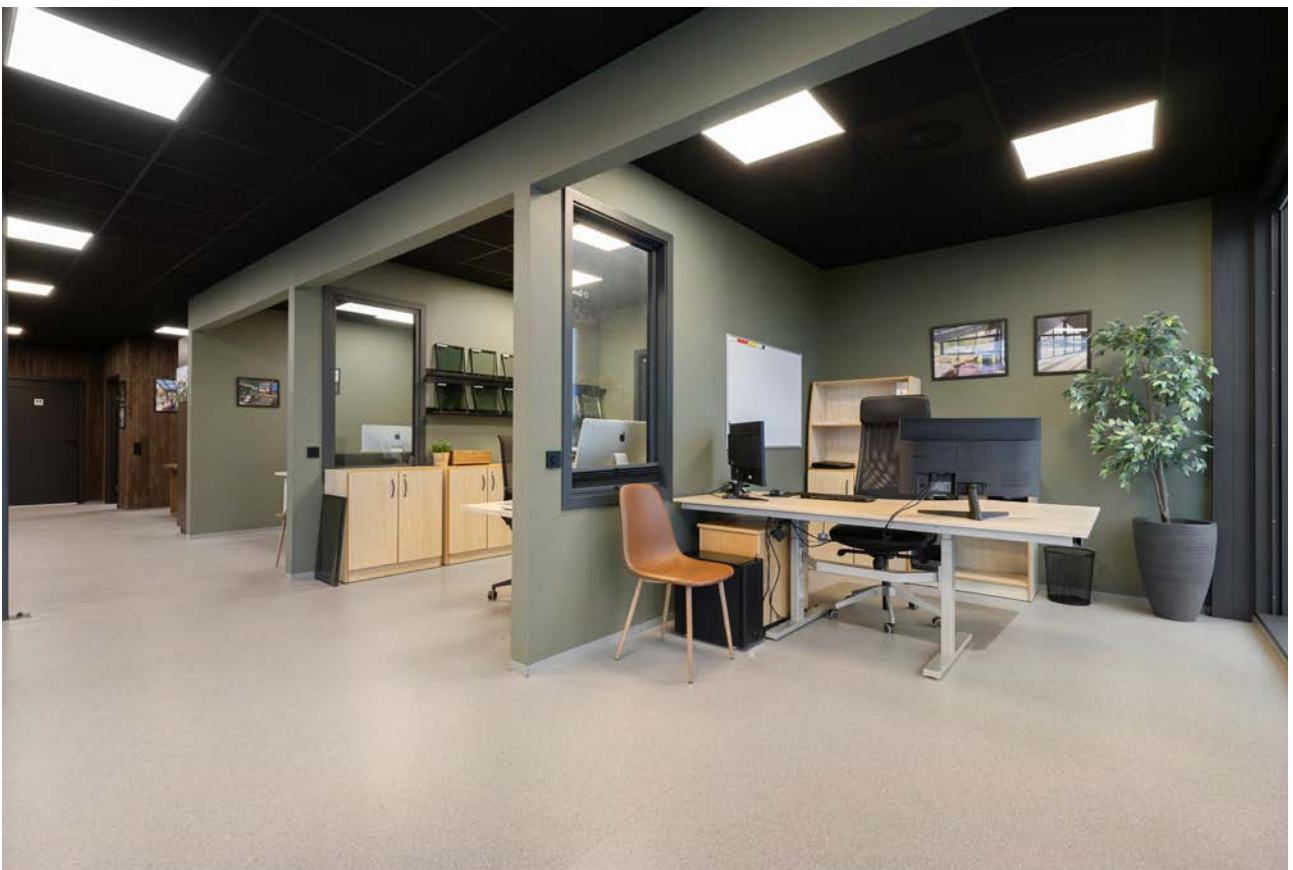
Disponibelt



Disponibelt



Disponibelt



Kontor



Kontor



Disponibelt



Bad



Toalett



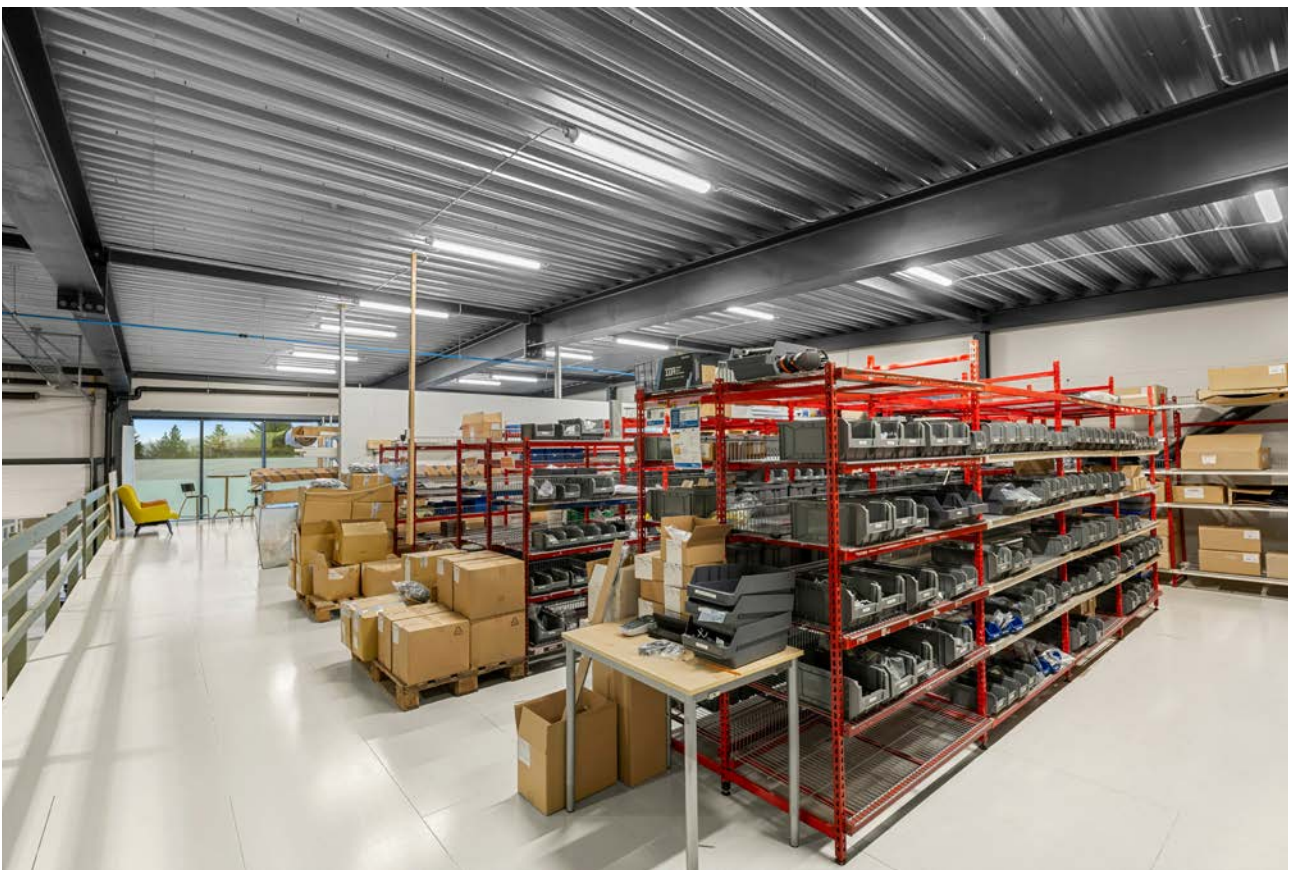
Disponibelt



Disponibelt



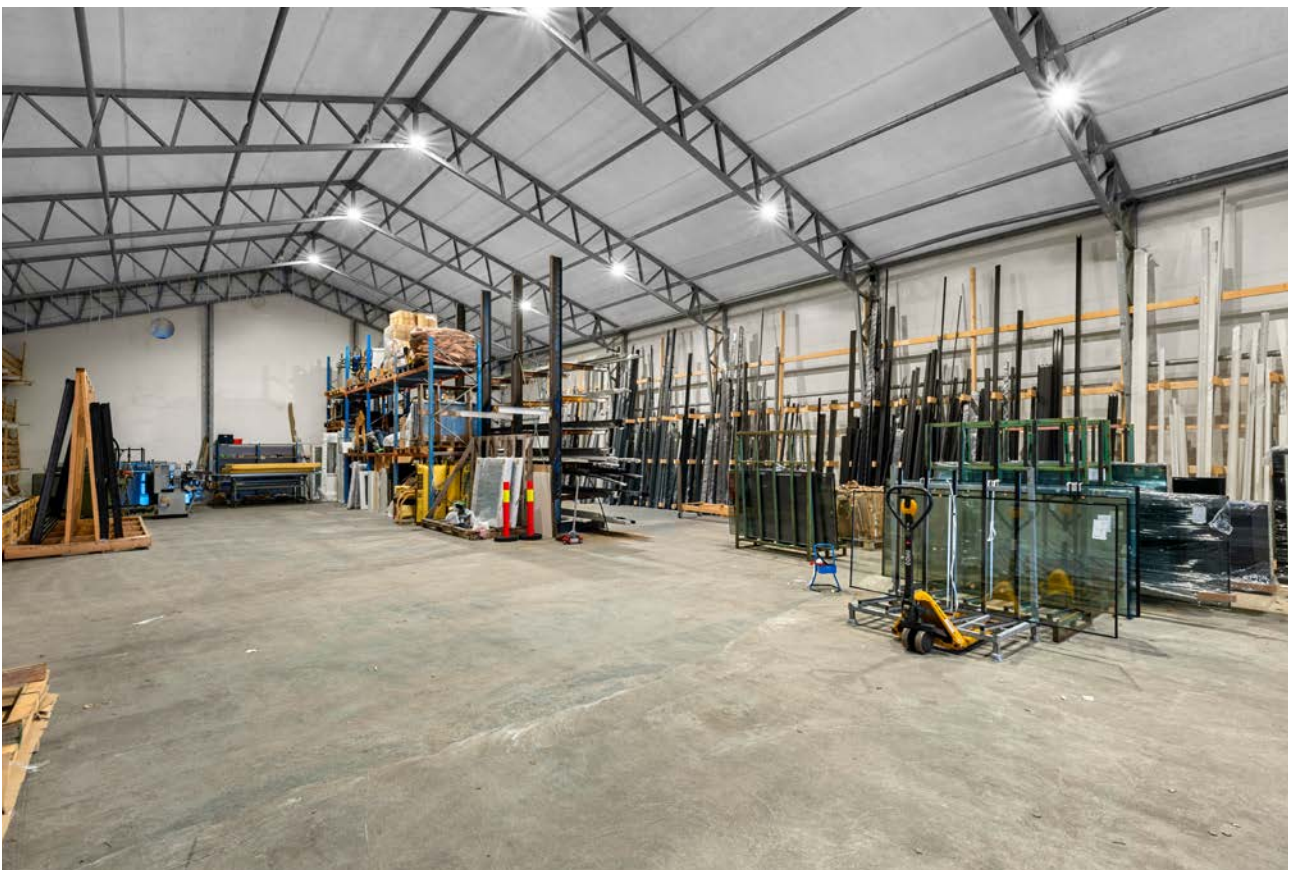
Disponibelt



Disponibelt



Disponibelt



Disponibelt

Område

BELIGGENHET

Eiendommen ligger fint til på Eidem vest, ca 2 km vest for Elnesvågen sentrum. Etablert næringsområde med ulike aktører.

ADKOMST

Kjør forbi Elnesvågen sentrum, fortsett vestover. Ta av til høyre like før Løken Transport/ Fram. Du får eiendommen rett frem.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Urdavegen 8, 6440 ELNESVÅGEN

OPPDRAKSNUMMER

15-0154/25

SELGER

Eidem Vest AS

Velin AS

MATRIKKEL

Gårdsnummer 42, bruksnummer 380, , ideell andel 1/1.

i Hustadvika kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Forretning/butikk

TOMT

Eiet tomt på 5.866 kvm.

TAKST

Tilstandsrapport datert 12.11.2025. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

2022

BYGGEMÅTE

Utdrag fra tilstandsrapport:

Eiendommen er beliggende på Eidem i Hustadvika kommune med enkel adkomst fra fylkesvei. Bygningen er oppført med bærende stålkonstruksjon bestående av søyler og dragere i stålprofiler. Ytterveggene er utført med isolerte sandwich-elementer i stål med en tykkelse på 160 mm. Elementene fungerer både som klimaskjerm og som en del av byggets stabiliserende konstruksjon. Taket er oppført som selvbærende stålplatetak lagt på hoveddragere og sekundærbjelker, med isolasjon og dampsperre over konstruksjonen. Taket er tekket med asfalttakbelegg. Bygningen har plate på mark i armert betong som bærende gulvkonstruksjon. Innvendig er deler av arealet utformet som kontor/utstilling og inngangsparti med glassfasade mot sør og vest. Det er også garderobe, bad/vaskerom, toalettrom, kjøkken og tekniskrom. Verkstedsdelen har stor takhøyde og kjøreporter i stål og glassfelt. Det er etablert mesanin i deler av bygget med gittertrapp i galvanisert stål.

Ved salget medfølger det også et stort telt benyttet som lager, teltet er kjøpt brukt. Bygningen er oppført som et lett konstruksjonsbygg med bæresystem av stålfagverk bestående av galvaniserte gitterdragere og søyler. Tak og vegger er tekket med duk-/presenningmateriale av armert PVC eller tilsvarende, spent over stålkonstruksjonen. Duken fungerer både som klimaskjerm og som del av byggets vindtetting.

Det er et lite hull i duken/taket, kan enkelt tettes med tape/bot eller tilsvarende. Bygget har portåpning i den ene enden med leddport i stål og integrerte vindusfelt. Gulvet er helstøpt plate på mark i armert betong uten fundament/grunnmur, gulvet er heller ikke isolert, tykkelse på gulvstøpen er noe usikkert, selger mener gulvstøpen kan være 150 mm tykk. Innvendig er det montert belysning og enkel elektrisk installasjon. Konstruksjonen er forankret til betonggulvet. Bygget er tilpasset bruk som lager eller verksted, og har god takhøyde for lagring og innkjøring av større utstyr.

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til forretning/industri.

Videre ligger eiendommen i KPHensynssone rp06015 (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.

VEI/VANN/KLOAKK

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

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger en ferdigattest, datert 11.02.2025

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

11.02.2025.

AREALER

NÆRINGSBYGG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

2. etasje

LAGERTELT

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 12 900 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 40 284,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Inkluderer avløp og vann.

EIENDOMSSKATT

Kr 27 790,- pr 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen.

Formuesverdi er derfor beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

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

OMKOSTNINGER

kr. 12 900 000,- (Prisantydning)

kr. 322 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 323 590,- (Omkostninger totalt)

kr. 13 223 590,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1579/42/380:

11.01.2016 - Dokumentnr: 23696 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Hustadvika Kommune

Org.nr: 921 133 642

Rettighetshaver: Istad Kraft AS

Org.nr: 923 253 920

Rettighetshaver: Telenor Asa

Org.nr: 982 463 718

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

11.01.2016 - Dokumentnr: 23696 - Erklæring/avtale

Fremtidig ansvar for vedlikehold og drift av stikkledninger for vann og avløp

Med flere bestemmelser

05.10.2021 - Dokumentnr: 1236769 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Hustadvika Kommune

Org.nr: 921 133 642

05.10.2021 - Dokumentnr: 1236769 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Hustadvika Kommune

Org.nr: 921 133 642

05.10.2021 - Dokumentnr: 1236769 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om drenering og avledning av overflatevann

05.10.2021 - Dokumentnr: 1236769 - Forbud mot salg av ubebygd tomt uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Hustadvika Kommune

Org.nr: 921 133 642

05.10.2021 - Dokumentnr: 1236769 - Bestemmelse om tilbakekjøpsrett/gjenkjøpsrett

Rettighetshaver: Hustadvika Kommune

Org.nr: 921 133 642

22.09.2015 - Dokumentnr: 867995 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1579 Gnr:42 Bnr:105

01.01.2020 - Dokumentnr: 669579 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1548 Gnr:42 Bnr:380

09.09.2021 - Dokumentnr: 1114408 - Arealoverføring

Areal overført fra: Knr:1579 Gnr:42 Bnr:105

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Fritt salg

GRUNNBOKSDATO

13.11.2025

DIVERSE OPPLYSNINGER

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

19.11.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Epost: frank@notar.no

Mobil: 911 49 707

MEGLERS VEDERLAG

Vederlag fra oppdragsgiver opplyses ikke når oppdragsgiver er næringsdrivende, ref. eiendomsmeglingslovens § 6-7, punkt 14. jmf. § 7-2

VIKTIG INFORMASJON

SENTRALE LOVER

Eiendommen overtas i den stand som den var ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangels vurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i avhendingsloven § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

- 1) Dersom Selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
- 2) Dersom Selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. avhendingsloven § 3-7 og kjøpsloven § 19 b).
- 3) Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. avhendingsloven § 3-8 og kjøpsloven § 19 a).

Avhl § 3-9 fravikes imidlertid slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger skjulte mangler ved eiendommen, verken som følge av at eiendommen er i dårligere stand enn det kjøper har lagt til grunn (avhl §3-9, siste punktum), eller at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl § 3-). Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 litra c), tilligger etter dette Kjøper. Avhl § 4-19 fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til to år etter overtakelse. Det tas også forbehold om at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav, jf avhl § 3-2, annet ledd. Kjøper kan heller ikke påberope at det foreligger mangler i henhold til avhl §§ 4-17 og 4-18. Ovennevnte forhold er tatt hensyn til ved beregning av kjøpesummen. For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel var kjent med. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes arealer, (utvendige og innvendige) eller tomtestørrelse, skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangels krav. Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

URDAVEGEN 8

Tilstandsrapport

Byggtegninger

Ferdigattest

Matrikkelrapport

Grunnkart

Kartutsnitt m/situasjon

Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring

Reguleringsbestemmelser

Befaringsrapport

Tilstandsrapport/teknisk gjennomgang

📍 Urdavegen 8, 6440 ELNESVÅGEN

📖 HUSTADVIKA kommune

gnr. 42, bnr. 380



Befaringsdato: 06.11.2025

Rapportdato: 12.11.2025

Oppdragsnr.: 21039-2230

Referansenummer: LI1745

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord

Vår ref:



 **RIKSFJORD
TAKSERING AS**

Gyldig rapport

12.11.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

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

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

Tjenester:

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



Rapportansvarlig



Hans Fredrik Riksfjord
Uavhengig Takstingeniør
post@riksfjordtaksering.no
934 48 883



Beskrivelser

Introduksjon

Undertegnende takstmann avholdt befaring 06.11.2025 og gjennomgang av eiendommen gnr. 42, bnr, 308, Urdavegen 8 i Hustadvika kommune den 06.11.2025.

Mandat

En teknisk gjennomgang av bygget. Rapportens struktur og metodikk er basert på Norsk Standard 3424 tilstandsanalyse av byggverk, NS 3940:2023 Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling og 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler. Med mindre annet kommer frem, er rapporten basert på undersøkelsestnivå 1. Det er kun gjennomført visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

TILSTANDSGRAD 0, TG0 INGEN AVVIK

Det er ingen merknader. Dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses som nødvendig, er lagt fram, og bygningsdelen er mindre enn 5 år gammel.

TILSTANDSGRAD 1, TG1 MINDRE ELLER MODERATE AVVIK

Som TG0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses som nødvendig.

TILSTANDSGRAD 2, TG2 VESENTLIGE AVVIK

Bygningsdelen har feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak;

- Det er kort forventet gjenværende brukstid; eller
- Bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller ha en alder som kan tyde på sannsynlighet for skjulte feil. Det kan være behov for tiltak; eller
- Det foreligger ikke dokumentasjon som er påkrevd i henhold til regelverket for utførelse; eller
- Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader; eller
- Særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet

TILSTANDSGRAD 3, TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lenger formålet, eller:

- Det er fare for liv og helse; eller
- Det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- Avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket, som er av stort fysisk omfang eller kan medføre alvorlige konsekvenser.

TILSTANDSGRAD TGIU, IKKE UNDERSØKT

-Bygningsdelen er ikke undersøkt, ikke tilgjengelig for full inspeksjon.

Egne premisser og Innhentet/fremlagt dokumentasjon

-Undertegnede har ikke foretatt en utvidet kontroll av EL-anlegg, brann og ventilasjonsanlegg. Om man ønsker en fullstendig kontroll på disse anleggene må det rekvireres egne fagfolk innen disse feltene.

-Inspeksjonen av bygningen ble begrenset som følge av møbler, løsøre og utstyr. Det anbefales å undersøke bygningen på egenhånd ved overtakelse når alle møbler er flyttet ut.

-Oppdraget er utført av en uavhengig Takstmann.

-Der det i rapporten benyttes begrepene "nyere" og "senere år" menes det at det omtalte er nyere enn byggets byggeår. Hvis ikke annet er oppgitt er ikke nøyaktig tidfestelse foretatt.

-Hvis rapporten er eldre enn 12 måneder, må takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. -De branntekniske forhold, inklusive rømningsforhold, er ikke vurdert dersom det ikke fremkommer annet i rapporten.

-Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at

eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

-Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt bygget etter gjeldende instruks og slik god skikk tilsier. -Befaringen og utarbeidelsen av Tilstandsrapporten er utført etter beste skjønn.

-Rapporten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. Supplert med enkle målinger.

-Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Det er forelagt takstmannen rømningsplan og avsluttet tilsynssak for elkontroll utført av Elinett den 28.02.2024.

Tomt/reguleringsforhold

Tomten har et areal på ca 5866 kvm. Reguleringsformål er forretning.

Arealer

Areal for næringsbygget:

Etasje	Bruksområde	Bruttoareal (BTA)	Kommentar
Messanin	Lager/produksjon	180	Stort åpent rom med flere muligheter
1. etasje	Kontorareal/produksjon	541	Kontor/utstilling, produksjon, garderobe, kjøkken, bad/vaskerom, toalettrom, tekniskrom/lager, kompressorrom
SUM BTA		721	Total bruttoareal (BTA)

Bygget har et totalt bruttoareal på ca 721 kvm (BTA).

Areal for lagerteltet:

Etasje	Bruksområde	Bruttoareal (BTA)	Kommentar
1. etasje	Lager	420	Lager
SUM BTA		420	Total bruttoareal (BTA)

Bygninger Generelt

BYGGEÅR: 2022

Eiendommen er beliggende på Eidem i Hustadvika kommune med enkel adkomst fra fylkesvei. Bygningen er oppført med bærende stålkonstruksjon bestående av søyler og dragere i stålprofiler. Ytterveggene er utført med isolerte sandwich-elementer i stål med en tykkelse på 160 mm. Elementene fungerer både som klimaskjerm og som en del av byggets stabiliserende konstruksjon. Taket er oppført som selvbærende stålplatetak lagt på hoveddragere og sekundærbjelker, med isolasjon og dampspærre over konstruksjonen. Taket er tekket med asfalttakbelegg. Bygningen har plate på mark i armert betong som bærende gulvkonstruksjon. Innvendig er deler av arealet utformet som kontor/utstilling og inngangsparti med glassfasade mot sør og vest. Det er også garderobe, bad/vaskerom, toalettrom, kjøkken og tekniskrom. Verkstedsdelen har stor takhøyde og kjøreporter i stål og glassfelt. Det er etablert mesanin i deler av bygget med gittertrapp i galvanisert stål.

Ved salget medfølger det også et stort telt benyttet som lager, teltet er kjøpt brukt. Bygningen er oppført som et lett konstruksjonsbygg med bæresystem av stålfagverk bestående av galvaniserte gitterdragere og søyler. Tak og vegger er tekket med duk-/presenningmateriale av armert PVC eller tilsvarende, spent over stålkonstruksjonen. Duken fungerer både som klimaskjerm og som del av byggets vindtetting. Det er et lite hull i duken/taket, kan enkelt tettes med tape/bot eller tilsvarende. Bygget har portåpning i den ene enden med leddport i stål og integrerte vindusfelt. Gulvet er helstøpt plate på mark i armert betong uten fundament/grunnmur, gulvet er heller ikke isolert, tykkelse på gulvstøpen er noe usikkert, selger mener gulvstøpen kan være 150 mm tykk. Innvendig er det montert belysning og enkel elektrisk installasjon. Konstruksjonen er forankret til betonggulvet. Bygget er tilpasset bruk som lager eller verksted, og har god takhøyde for lagring og innkjøring av større utstyr.

Grunn og fundamenter, generelt

Byggegrunnen er ikke dokumentert, men antas å bestå av steinfylling basert på visuell observasjon av omkringliggende terreng og stedlige masser. Fundamenteringen er ikke nærmere kjent, men vurderes sannsynligvis utført som stripefundamenter under ringmurer på

hovedbygget. Grunnmuren er oppført med thermomur-elementer, som gir god isolasjon både innvendig og utvendig. Yttersiden av elementene er kledd med fuktbestandige plater som er integrert i systemet og fungerer som beskyttelse mot fukt og mekanisk påvirkning. Løsningen vurderes som vanlig og hensiktsmessig for denne bygningstypen.

Det er ikke registrert negative avvik med konstruksjonen sett i forhold til alder og byggemåte. Manglende dokumentasjon på byggegrunn og fundamenteringsmetode innebærer likevel en viss usikkerhet, da skjulte forhold ikke kan vurderes uten grunnundersøkelser. Basert på dagens observasjoner vurderes konstruksjonen å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad: TG1.

Drenering

Bygget er oppført med plate på mark som ligger over omkringliggende terreng, og det er derfor normalt ikke behov for drenerør. Forutsetningen er at terrenget har tilfredsstillende fall bort fra bygningen og at overflatevann ledes effektivt vekk. Normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier allikavel at det er korrugerte drenerør langs såle tilbakefylt med pukk og drenerede masser. Det vil være liten risiko for at grunnvannsstanden står opp til underkant av fundamentene ved bruk av selvdrenerende masser. Vurdert ut i fra alder og synlige forhold.

Tilstandsgrad: TG1.

Gulv på grunn

Bygningen er oppført med armert, isolert og støpt plate på grunn. Bygget skal være utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger skal da gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Vurdering:

Det er registrert enkelte riss og mindre sprekker i betongen, hovedsakelig i tilknytning til søyler/fundamenter. Det er ikke benyttet elastisk fuge, skumgummi eller tilsvarende materiale i overgang mellom gulv og fundament. Sprekker vurderes å være av kosmetisk karakter og antas å skyldes naturlig svinn og bevegelser i betongkonstruksjonen.

Tilstandsgrad: TG 2

(TG2) settes med bakgrunn i observerte sprekker og manglende elastisk overgang mot fundamenter.



Yttervegger/fasader

Bygningen er oppført med bærende stålkonstruksjon bestående av søyler og dragere i stålprofiler. Ytterveggene er utført med isolerte sandwich-elementer i stål med en tykkelse på ca. 160 mm. Elementene fungerer både som klimaskjerm og som en del av byggets stabiliserende konstruksjon.

MERK:

Det er en liten bulk i fasaden mot sør i nærheten av porten lengst vest, nesten ikke synlig.

Tilstandsgrad: TG1.

Takkonstruksjoner og tekking

Takkonstruksjonen består av selvbærende stålplatetak. Over taket er det lagt isolasjon og tekking med asfalttakbelegg som ytterste lag. Konstruksjonen er utført som et flatt tak med svakt fall for drenering mot innvendig taknedløp. Taket er forankret til hovedbæresystemet i stål, og løsningen er typisk for næringsbygg med stålkonstruksjon og sandwich-elementer i vegger.

Tilstandsgrad: TG1.

Vinduer

Bygningen har fabrikkmalte vinduer i metall med store vindusflater, vinduene har 2-lags glass. Vinduer er fra byggeår.

Tilstandsgrad: TG1.

Ytterdører/porter

Bygget har isolerte leddporter i stål med motorisert åpne-/lukkefunksjon. Portene er utført med felt av isolerte stålpaneler og felt med vindusglass for dagslysinnslipp. Ytterdører består av aluminiumsdører med glassfelt med 2-lags glass. Dører og porter er montert i samsvar med byggets fasadeløsning i sandwich-elementer, og fremstår som tilpasset byggets bruk og utførelse.

Tilstandsgrad: TG1.

Innvendige dører

Innvendige dører er moderne formpressede med glatt overflate i sort utførelse. Døren mellom produksjonshall og kontor/utstilling er en ytterdør med 3-lags glass.

Tilstandsgrad: TG1.

Innvendige trapp

Innvendig trapp er utført i stål med trinn av gitterrist og håndløper i metall. Trappen er del av adkomst mellom hovedplan og mesanin/lagerdel og er forankret til byggets stålkonstruksjon. Utførelsen gir god slitestyrke og er tilpasset industriell bruk, med åpne trinn for å hindre oppsamling av støv og smuss. Typisk utførelse for nærings- og lagerbygg.

I henhold til TEK17 §12-15 første og andre ledd skal trapp i rømningsvei være utstyrt med håndløper på begge sider. Håndløperne skal være kontinuerlige, lett gripebare og føres forbi øverste og nederste trinn.

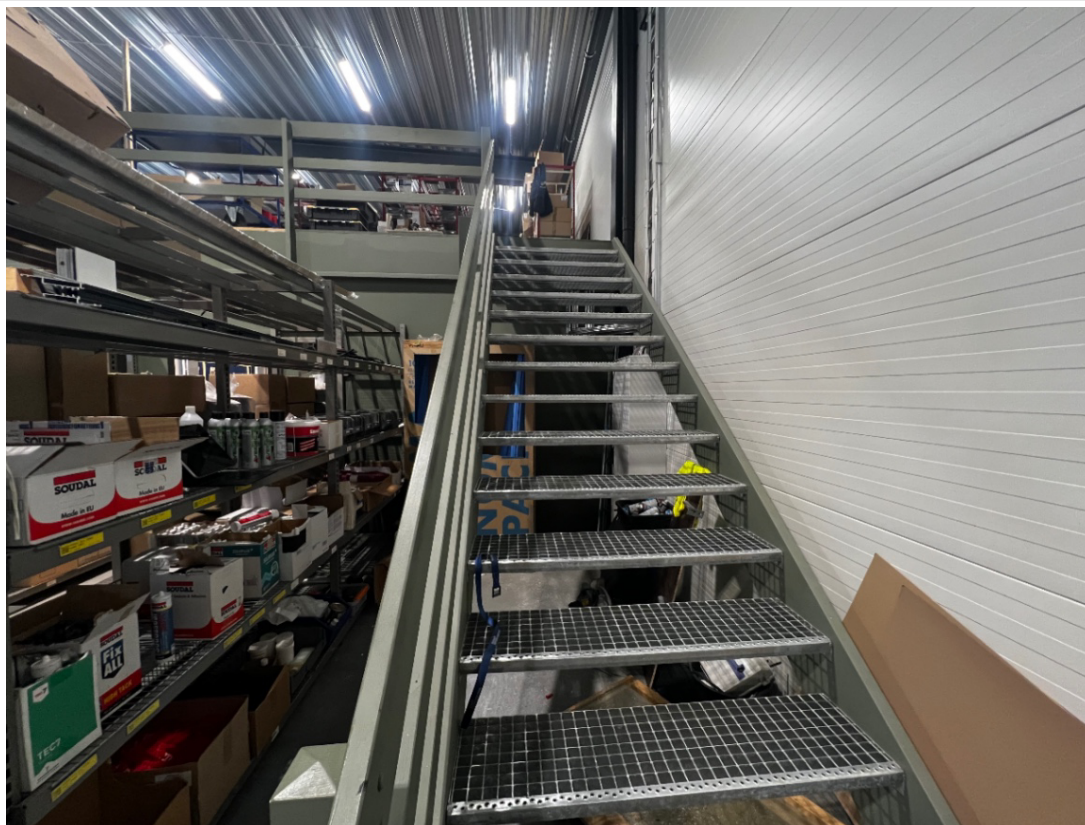
Avvik:

Det mangler håndløper på én side i rømningsvei.

Tiltak/Konsekvens:

Det bør etableres håndløper på begge sider i samsvar med TEK17 §12-15. Manglende håndløper på begge sider reduserer sikkerheten ved evakuering og innebærer avvik fra gjeldende forskriftskrav.

Tilstandsgrad: TG2.



Overflater innvendig

Innvendige overflater fremstår som moderne og funksjonelle med materialvalg tilpasset byggets formål. Veggene består hovedsakelig av lyse, slette overflater med sandwichelementer i produksjonsdelen og malte, slette plater i kontor- og utstillingsarealene. Gulvene er utført med vinylbelegg i kontor/utstilling, bod, toalettrom og våtrom, samt betonggulv i produksjonslokalet. Himlinger i kontor/utstilling delen er utført som nedføret systemhimling med integrerte lysarmaturer, mens produksjonshallen har synlige stålkonstruksjoner og profilerte stålplater i tak. Overflatene gir et helhetlig og robust inntrykk med gode, vedlikeholdsvennlige løsninger som er typiske for moderne næringsbygg.

Tilstandsgrad: TG1.

Vann/avløp og sanitærinstallasjoner, generelt

Bygget har plastrør (rør i rør) med fordelerskap plassert i toalettrom. Avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Hovedstoppekran opp fra gulv i produksjonshallen ved ytterveggen mot sør. Avløpsrør av plast.

Tilstandsgrad: TG1.

Elvarme, generelt

Bygget er oppvarmet ved bruk av varmepumper. Totalt er det installert fire varmepumper – to enheter plassert i kontor- og utstillingsdelen, innfelt i systemhimlingen, samt to veggmonterte varmepumper i produksjonshallen. Utedelene består av tre separate enheter: én felles utedel for kontor- og utstillingsdelen, og to individuelle utedeler for varmepumpene i produksjonshallen. Løsningen gir effektiv og fleksibel oppvarming med god temperaturfordeling og energibesparende drift, tilpasset byggets ulike soner og funksjoner. Varmeanlegget vurderes som moderne og hensiktsmessig for denne typen næringsbygg.

Det er også etablert varmekabler i betongdekket foran inngangspartiet for å sikre snø- og isfrie adkomstforhold.

Tilstandsgrad: TG1.

Brannslukking, generelt

Bygget er oppført som næringsbygg med kontor-, utstillings- og produksjonsdel. Brannteknisk vurderes bygget å tilhøre risikoklasse 2-4 og brannklasse 1, avhengig av bruk og personopphold.

I henhold til TEK17 § 11-12 og § 11-16 skal bygget være utstyrt med røykvarslere og manuelt brannvarslingssystem som dekker alle oppholdsrom og rømningsveier, samt ha tilstrekkelig håndsløkkeutstyr. Kravene innebærer minimum ett godkjent brannslukningsapparat per 400 m² bruksareal, og maksimalt 25 meter gangavstand til nærmeste apparat.

Bygget har installert røykvarslere og håndslukningsapparater plassert på strategiske steder. Selger opplyser at brannvarslingen er koblet opp mot Google Home, slik at det gis varsling både lokalt og digitalt. Løsningen vurderes å gi økt brukervennlighet, men erstatter ikke krav til lokalt, fungerende varslingssystem etter forskrift. Brannsikringsutstyret vurderes å være i tråd med gjeldende krav for byggverk i denne kategorien, og tilpasset byggets funksjon og størrelse.

Tilstandsgrad: TG1.

Luftbehandling generelt

Bygget har et kombinert ventilasjonsopplegg tilpasset de ulike bruksområdene. I kontor- og utstillingsdelen er det installert balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, som sørger for tilførsel av frisk luft og avtrekk fra oppholdsrom og våtrom. Anlegget gir god luftkvalitet og energieffektiv drift. Filterne er nylig skiftet.

I produksjonshallen er det installert mekanisk avtrekk via veggmontert vifte, samt tilluft via ventilert kompressorrom. I tillegg er det montert 2 stk takvifter i produksjonshallen som bidrar til bedre luftsirkulasjon, utjevning av temperatur.

Ventilasjonsløsningen vurderes som funksjonell og tilpasset byggets bruk, med separate systemer for kontordel og produksjonsdel som gir fleksibel drift og god luftutskifting.

Tilstandsgrad: TG1.

Elkraft, generelt

Bygget har et moderne elektrisk anlegg tilpasset bygget. Hovedtavle er plassert under trappen i produksjonshallen, og det er etablert fordelerskap på begge langsidene i produksjonshallen for effektiv fordeling av strøm. Installasjonene er gjennomført med trekkerør under gulvstøpen, som reduserer behovet for synlige kanaler langs vegger og i tak.

Anlegget er installert av iElektro og har dokumentert sluttkontroll og samsvarserklæring, og det er ført egen kursfortegnelse i hovedtavlen. Løsningen vurderes som profesjonelt utført og godt tilpasset byggets bruk og tekniske krav. Elkontroll utført av Elinett den 28.02.2024, avvik ble påvist ved kontrollen som er blitt utredet i etterkant, det foreligger avsluttet tilsynssak.

Tilstandsgrad: TG1.

Kjøkken

Gulv i kontor- og kjøkkendel er belagt med vinylbelegg som gir slitesterk og lettstelt overflate. Veggene har malte, glatte flater, og himlingen består av systemhimling med innfelte lysarmaturer som gir et moderne uttrykk og god akustikk. Kjøkkeninnredningen er fra IKEA, med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er montert integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kombiskap for kjøll/frys. Videre er det installert komfyrvakt og vannstopp/lekkasjesikring i henhold til gjeldende krav. Kjøkkenventilator er montert med avtrekk avsluttet i overskap, og er ikke tilkoblet utvendig avtrekk eller byggets balanserte ventilasjonsanlegg. Innredningen fremstår funksjonell og tilpasset lokalets bruk med unntak av manglende avtrekk fra kjøkkenventilator.

Avvik:

Kjøkkenventilatoren har ikke tilkoblet avtrekk til det fri eller til byggets balanserte ventilasjonsanlegg. Avtrekket er avsluttet i skapet over ventilatoren, slik at matos og fukt fra matlaging ikke ledes ut av bygget. Dette avviker fra vanlig utførelse i næringsbygg og TEK17 §13-2 om krav til ventilasjon og fjerning av forurenset luft.

Tiltak/Konsekvens:

Det bør etableres et funksjonelt avtrekk fra kjøkkenventilatoren til friluft, alternativt kobles den til byggets balanserte ventilasjonsanlegg dersom kapasiteten tillater det. Dersom utlufting til det fri ikke er praktisk mulig, bør ventilatoren minimum oppgraderes med kullfilter og regelmessig filtervedlikehold. Manglende avtrekk medfører at matos, fett og fuktighet spres i rommet, noe som kan gi dårligere luftkvalitet, økt slitasje på innredning og overflater samt potensiell påvirkning på innneklimaet i hele kontordelen dersom ventilasjonsanlegget ikke fanger opp belastningen. Over tid kan dette også føre til belegg på himling og vegger, samt luktproblemer.

Tilstandsgrad: TG2.

Bad/vaskerom

Våtrommet fremstår som moderne og funksjonelt. Gulvet er belagt med vinylbelegg med gulvvarme med oppbrett mot vegg, og det er etablert sluk i gulv. Veggene er kledd med våtromsplater med glatt overflate, og himlingen består av systemhimling med innfelte lysarmaturer. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører, samt innredning med servant, benkeplate og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Ventilasjon skjer via avtrekk til byggets balanserte ventilasjonsanlegg. Våtrommet fremstår som ryddig, funksjonelt og med moderne materialvalg, fallforhold er i henhold til krav.

Avvik:

Det er ikke etablert drepsåpning i gulvet under det vegghengte toalettet. Dette avviker fra anbefalt utførelse i våtrom der vannlekkasje kan oppstå fra sistene eller tilkoblinger bak toalettet. Manglende drepsåpning gjør at eventuelt lekkasjevann ikke vil kunne oppdages tidlig.

Tiltak/Konsekvens:

Det anbefales å etablere drepsåpning eller lekkasjesikring under toalettet. Alternativt kan det monteres lekkasjesensor med automatisk vannstopp for å oppfylle funksjonskravet om lekkasjesikring. Tiltaket bør utføres av fagperson. Ved lekkasje fra skjult sistene eller vannrør kan vann bli stående inne i konstruksjonen uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsgrad: TG2.



Toalettrom

Toalettrommet fremstår som moderne, romslig. Rommet har vinylbelegg med oppbrett mot vegg, malte, glatte veggflater. Himlingen består av systemhimling med innfelte lysarmaturer. Det er installert vegghengt toalett, servant med speil og dispenser for såpe og papir, samt varmtvannsbereder plassert på gulvet. Rommet har vindu for naturlig lys og ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg. Overflater og innredning fremstår som pent utført med moderne uttrykk. Rommet har ikke sluk eller lekkasjesikring som stenger vann ved eventuell lekkasje i rommet. Det er ikke etablert spalte under toalett.

Avvik:

Toalettrommet har ikke sluk eller lekkasjesikring/vannstoppventil som automatisk stanser vann ved lekkasje. Det er heller ikke etablert drepsåpning/spalte under det vegghengte toalettet. Dette avviker fra anbefalt utførelse i toalettrom.

Tiltak/Konsekvens:

Det anbefales å etablere lekkasjesikring med sensor og automatisk vannstoppventil for bereder og toalett, samt øvrige vannførende installasjoner. (Kun krav for toalett og bereder). Ved vannlekkasje fra varmtvannsbereder, servant eller skjulte tilkoblinger bak toalettet kan

vann trenge ned i konstruksjoner uten å bli oppdaget, lekkasjevann vil ledes ut i tilstøtende rom, dette kan medføre større skader.

Tilstandsgrad: TG2.



Varmtvannsbereder

Det er installert en varmtvannstank på ca. 200 liter fra byggeår, plassert i toalettrommet. Rommet har ikke sluk eller annen kompenserende løsning for lekkasjevann. Berederen er tilkoblet fast strømtilkobling.

Avvik:

Bereider er plassert i rom uten sluk eller annen form for lekkasjesikring.

Tiltak/konsekvens:

Det anbefales å etablere lekkasjesikring med vannstoppsystem og gulvsensor for tidlig varsling og automatisk stenging av vanntilførsel. Alternativt kan berederen flyttes til rom med sluk eller plasseres i tett oppsamlingskar med avløp til sluk eller annet avløp. Ved eventuell lekkasje fra bereder eller rørtilkoblinger kan vann trenge inn i gulvkonstruksjonen i overgang vegg/gulv og skade underliggende materialer. Dette kan føre til fuktskader og muggvekst, skader på vegger og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsgrad: TG2.



Utvendige områder, generelt

Utvendige områder består av asfalterte flater rundt store deler av bygget med drenering for overflatevann, gode adkomst- og parkeringsforhold. Arealene fremstår som jevne og funksjonelle. Bak bygget mot nord er det delvis skrånende terreng, med drenerende masser inntil grunnmuren. Adkomst for kunder/besøkende til bygget skjer via støpt betongplate foran inngangspartiet mot vest, hvor det også er installert varmekabler for å sikre isfrie forhold. Det er montert utvendige stikkontakter og tilkoblingspunkter på fasade, samt oppsatt utstyr og varmepumpeanlegg på fundamenter langs yttervegg. Områdene fremstår som oversiktlige, ryddige og godt tilpasset byggets bruk som nærings- og produksjonslokale. Vegetasjonen rundt bygget er enkel og består i hovedsak av naturlig terreng og gressbevakst mark mot bakenforliggende skråning.

Tilstandsgrad: TG1.

Samlet vurdering av bygningene og eiendommen

Eiendommen fremstår som et moderne og funksjonelt næringsanlegg med gode tekniske løsninger og høy bruksmessig standard. Hovedbygget er oppført i stål- og sandwichelementkonstruksjon med solide og vedlikeholdsvennlige materialer som gir lavt behov for løpende vedlikehold. Bygget er godt tilpasset formålet med produksjon, kontor og utstilling, og har et gjennomgående profesjonelt preg både utvendig og innvendig.

Tekniske installasjoner som ventilasjon, elektrisk anlegg og varmeanlegg er hensiktsmessig utformet og vurderes som moderne og driftssikre. De registrerte avvikene – som manglende håndløper i rømningsvei, manglende avtrekk på kjøkkenventilator, samt fravær av lekkasjesikring på toalettrom og for varmtvannsbereder – anses som moderate og enkle å utbedre.

Tomten er romslig, flat og praktisk opparbeidet med asfalterte kjøre- og parkeringsarealer, god logistikk og enkel tilkomst for både ansatte og kunder. Byggegrunnen antas å være stabil, og det er ikke påvist forhold som gir mistanke om setninger eller fuktproblemer. Teltbygningen på eiendommen gir et nyttig tilleggsareal for lagerformål, og fremstår i tilfredsstillende stand sett i forhold til konstruksjonstype og bruk.

Helhetsvurdering:

Bygget og eiendommen vurderes som godt vedlikeholdt, funksjonell og teknisk tilfredsstillende, med få avvik av betydning. Eiendommen fremstår som et solid næringsanlegg med god standard og fleksibel bruksmulighet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
06.11.2025	10:00	12:00	Hans Fredrik Riksfjord Eidem Vest AS v/Jan Ove Breivik	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	42	380	0	5866,3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Urdavegen 8

Hjemmelshaver

Eidem Vest AS

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse	Beløp
-------------	-------

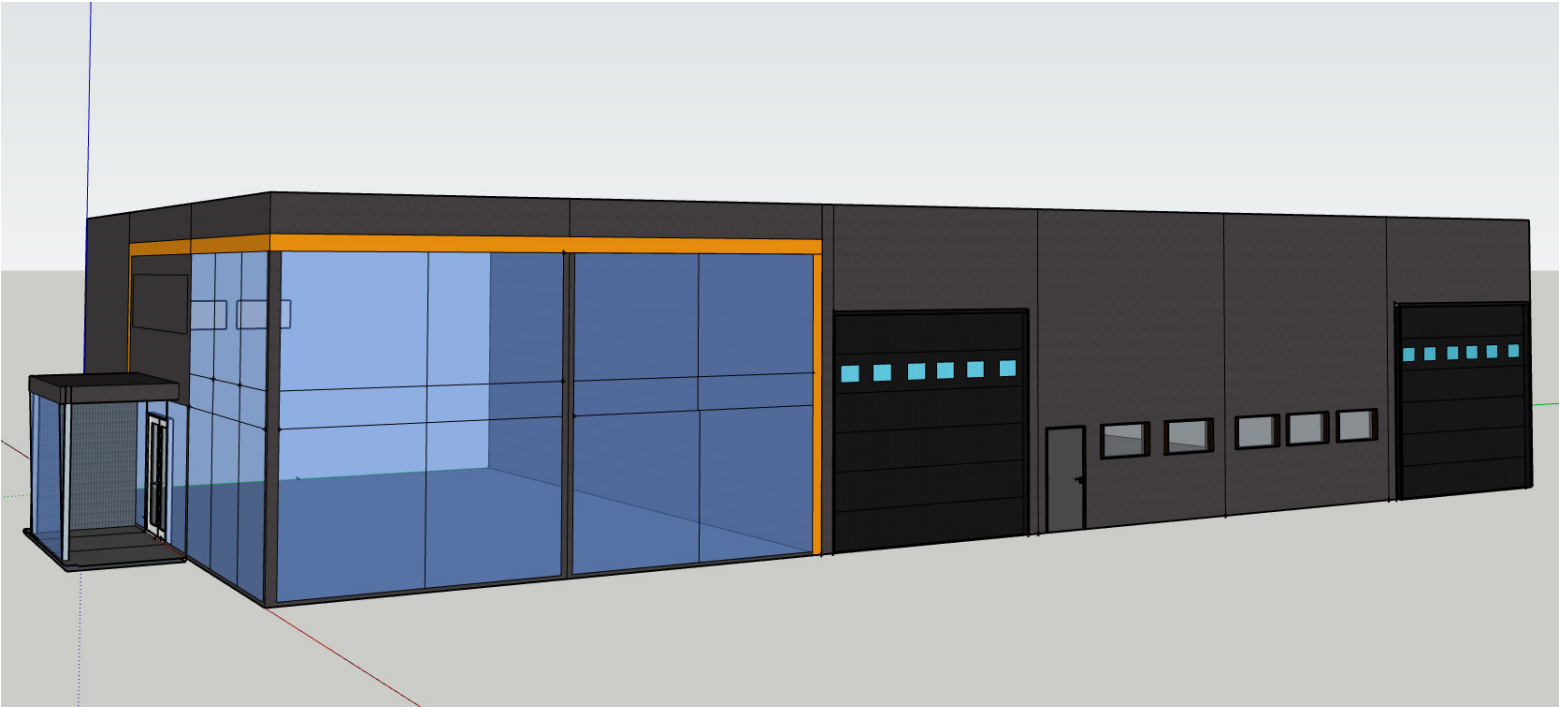
Kilder og vedlegg

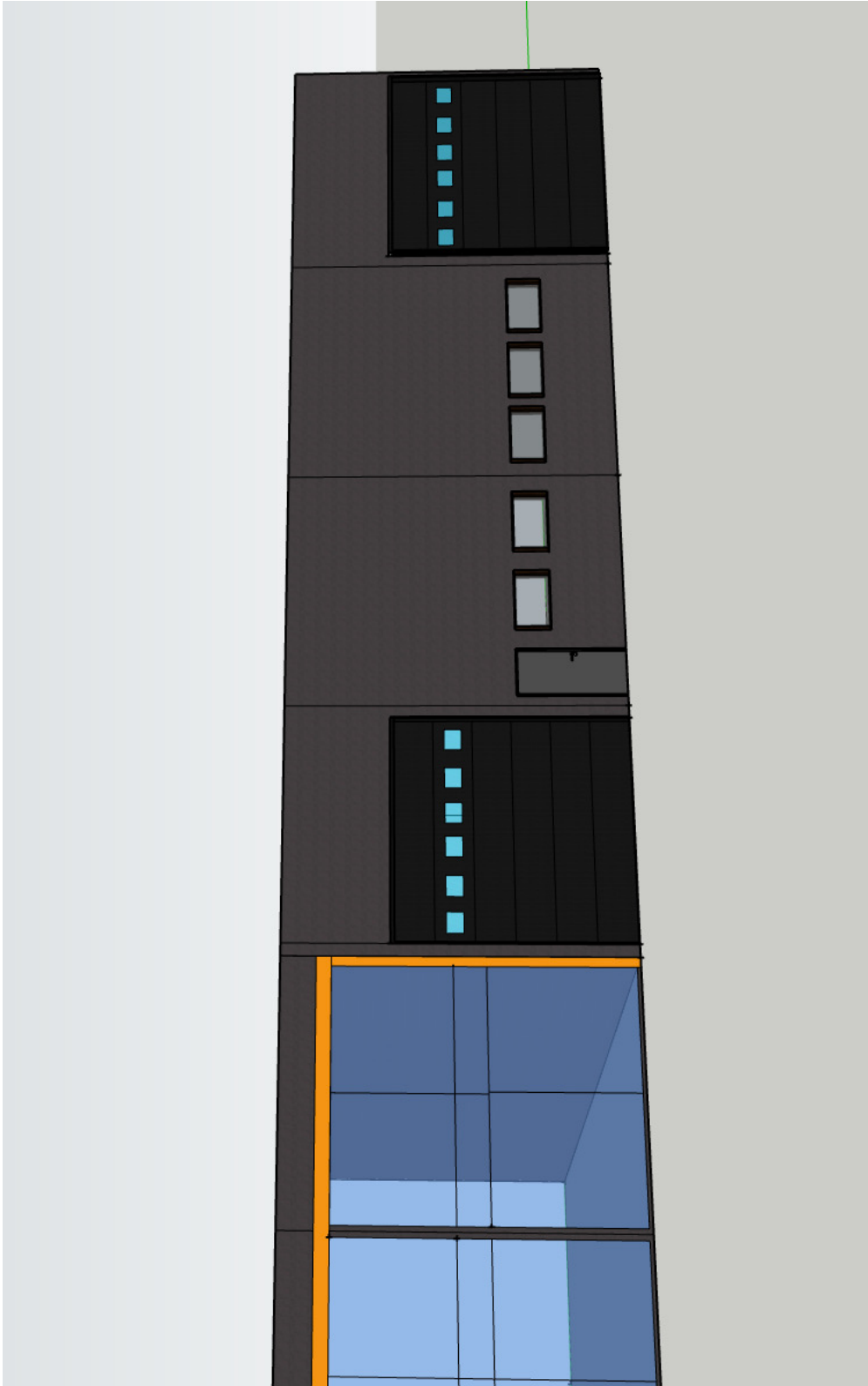
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Rømningsplan			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

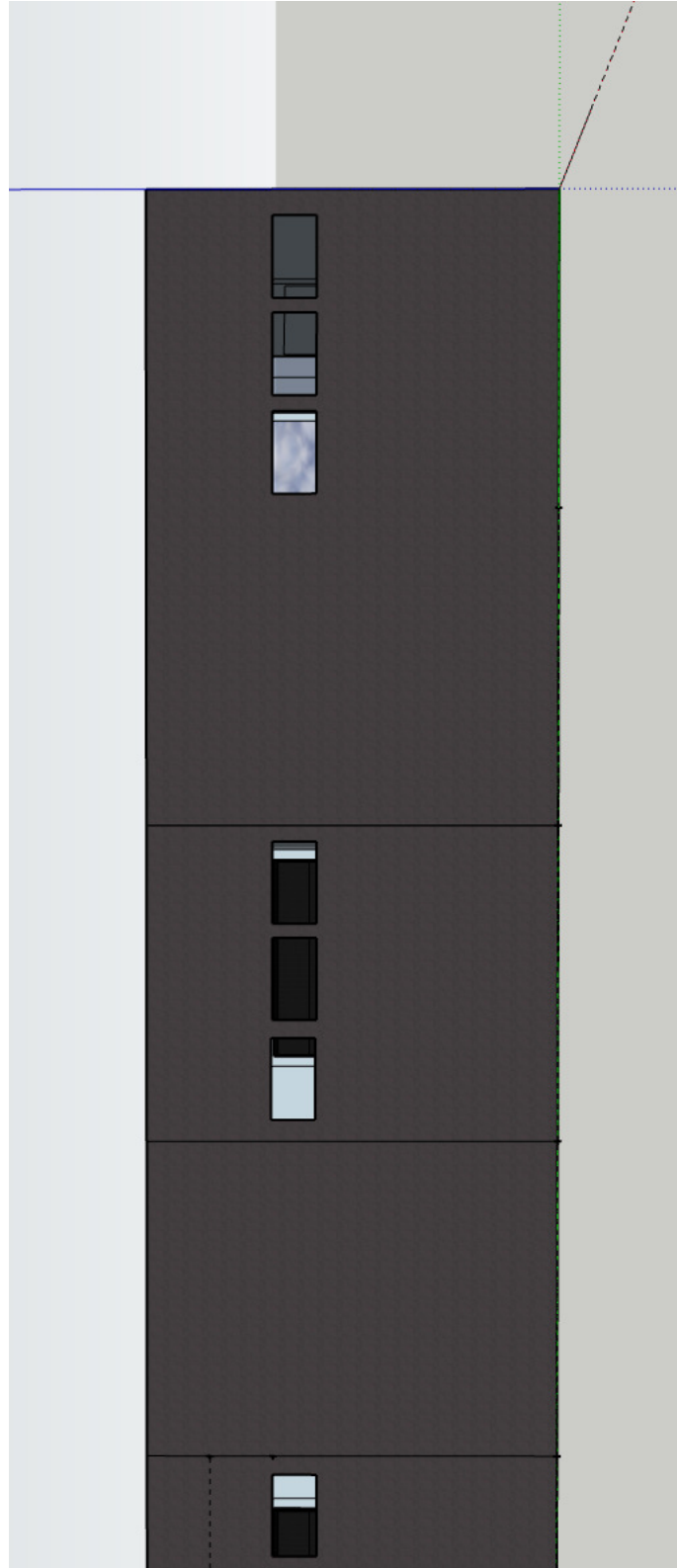
Forutsetning

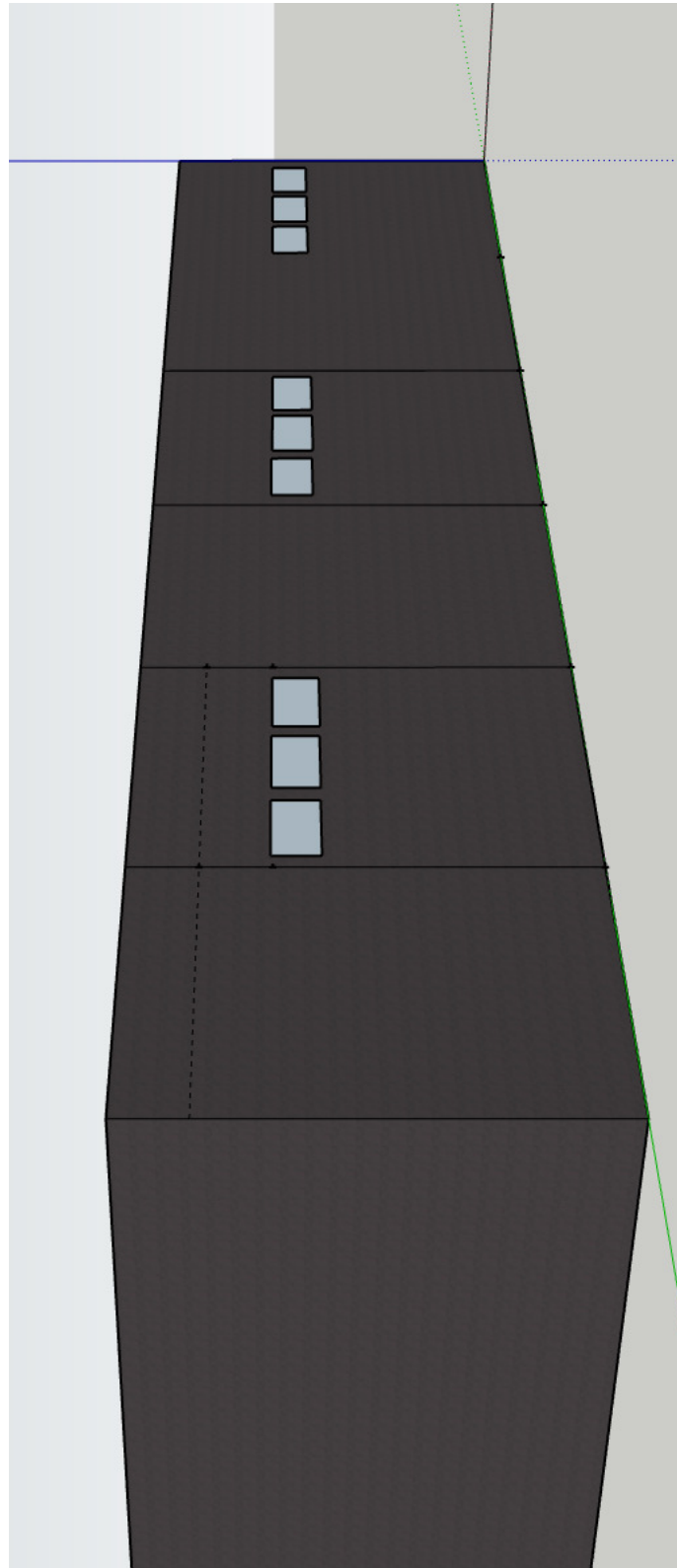
Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.



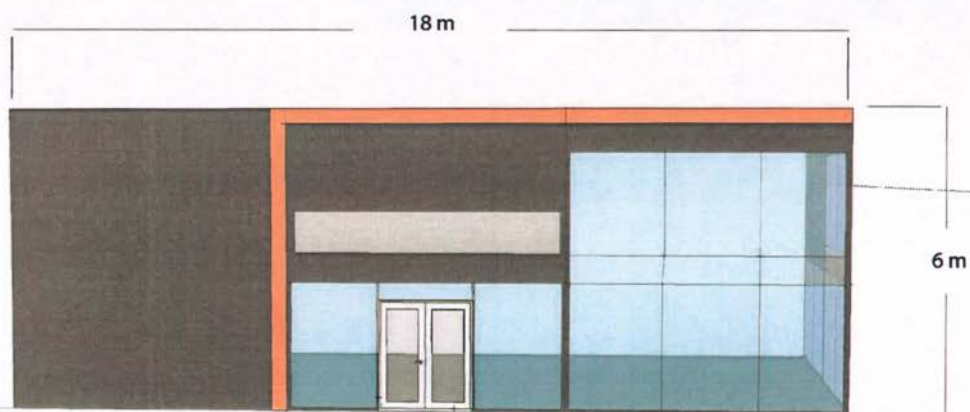




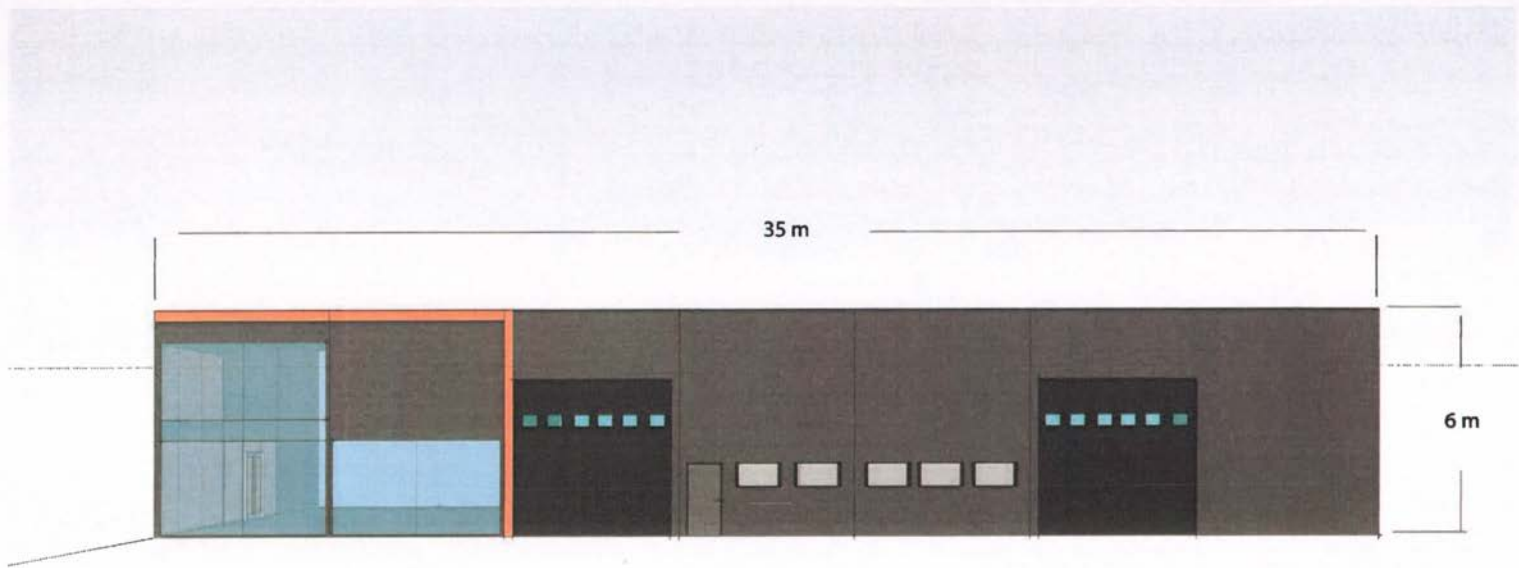




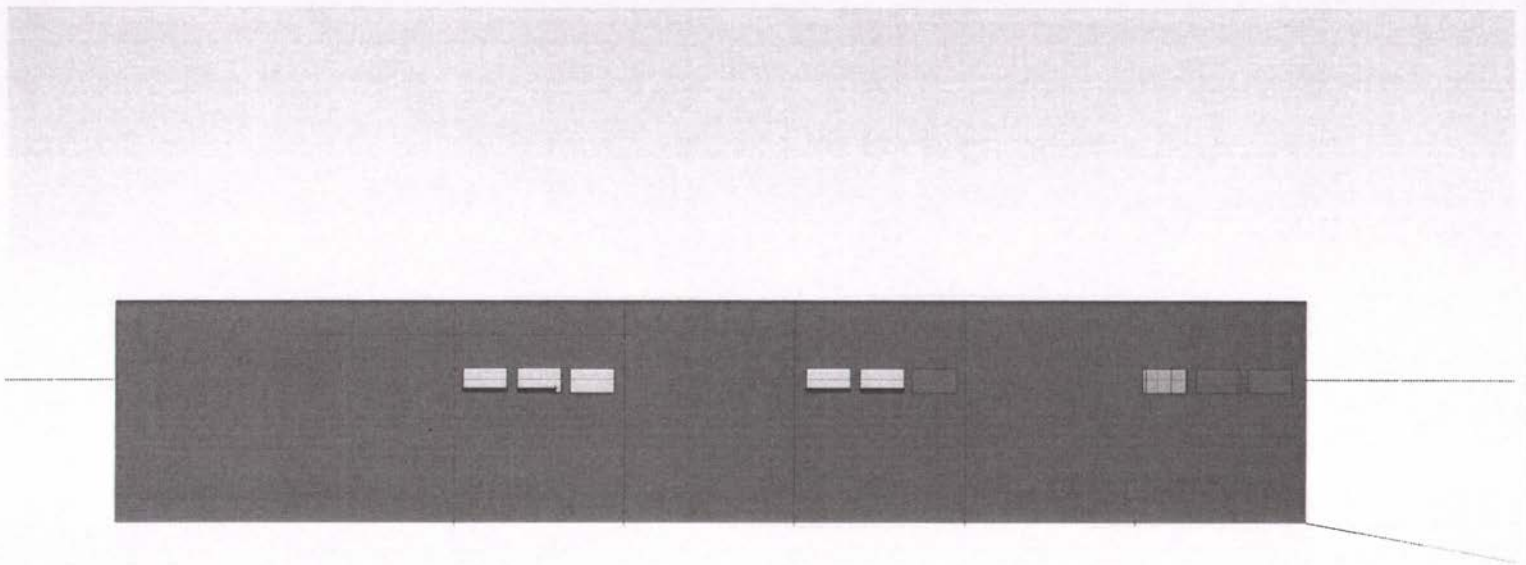
VEDLEGG F



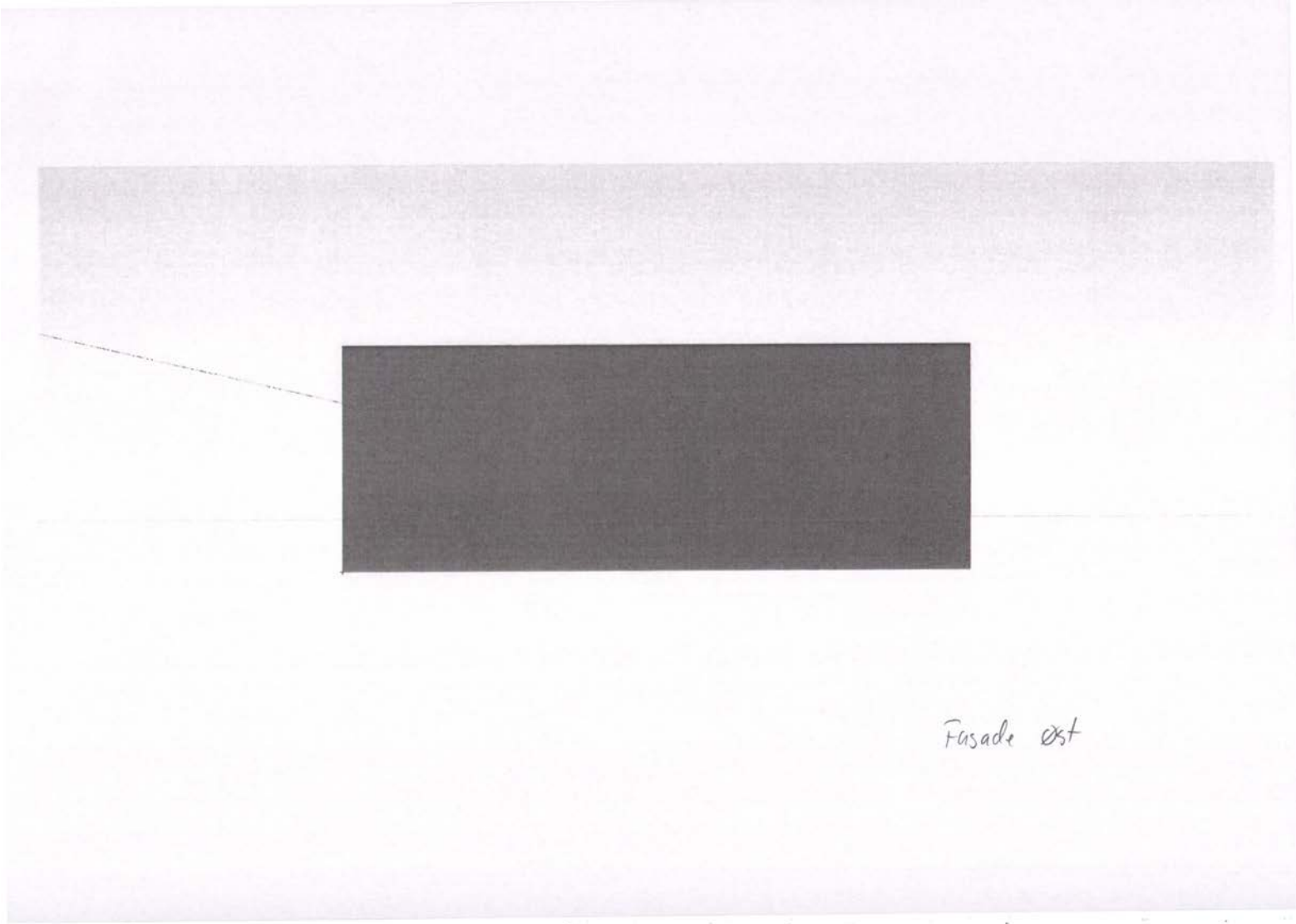
Fasade Vest

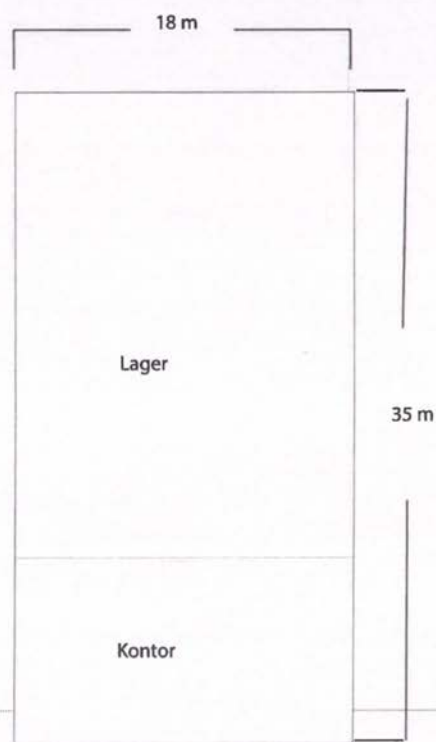


Fasade Sør

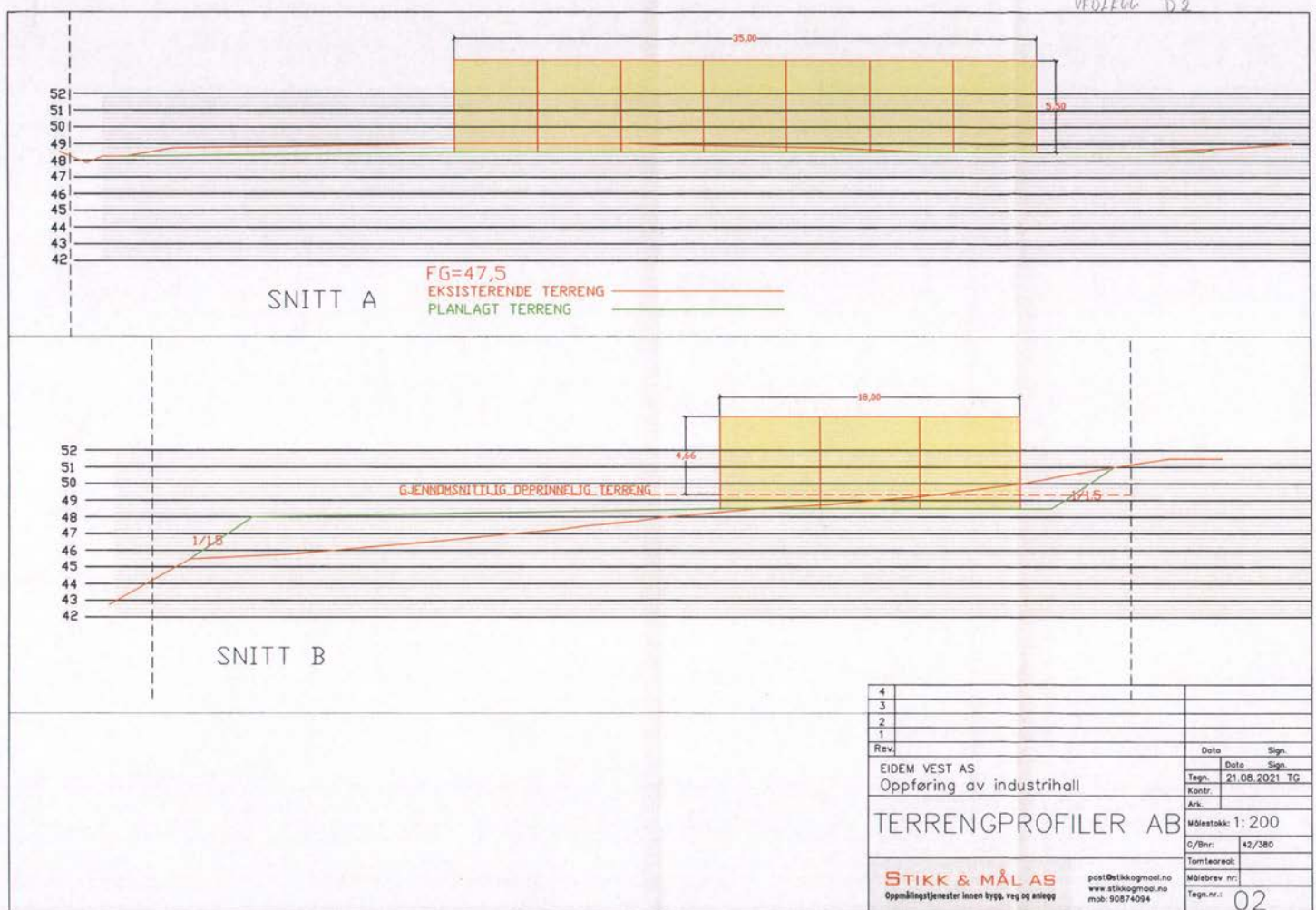


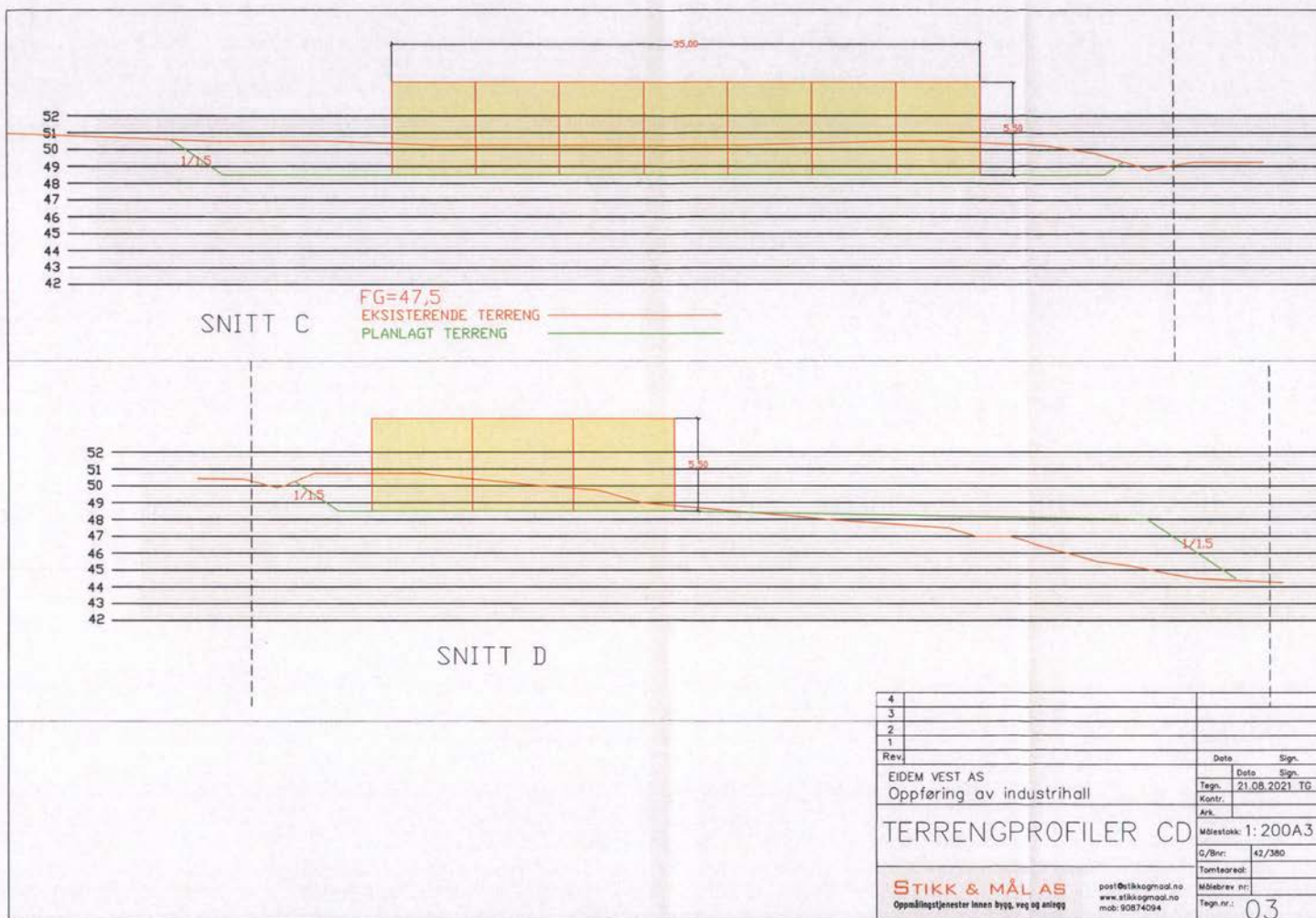
Fasade Nord

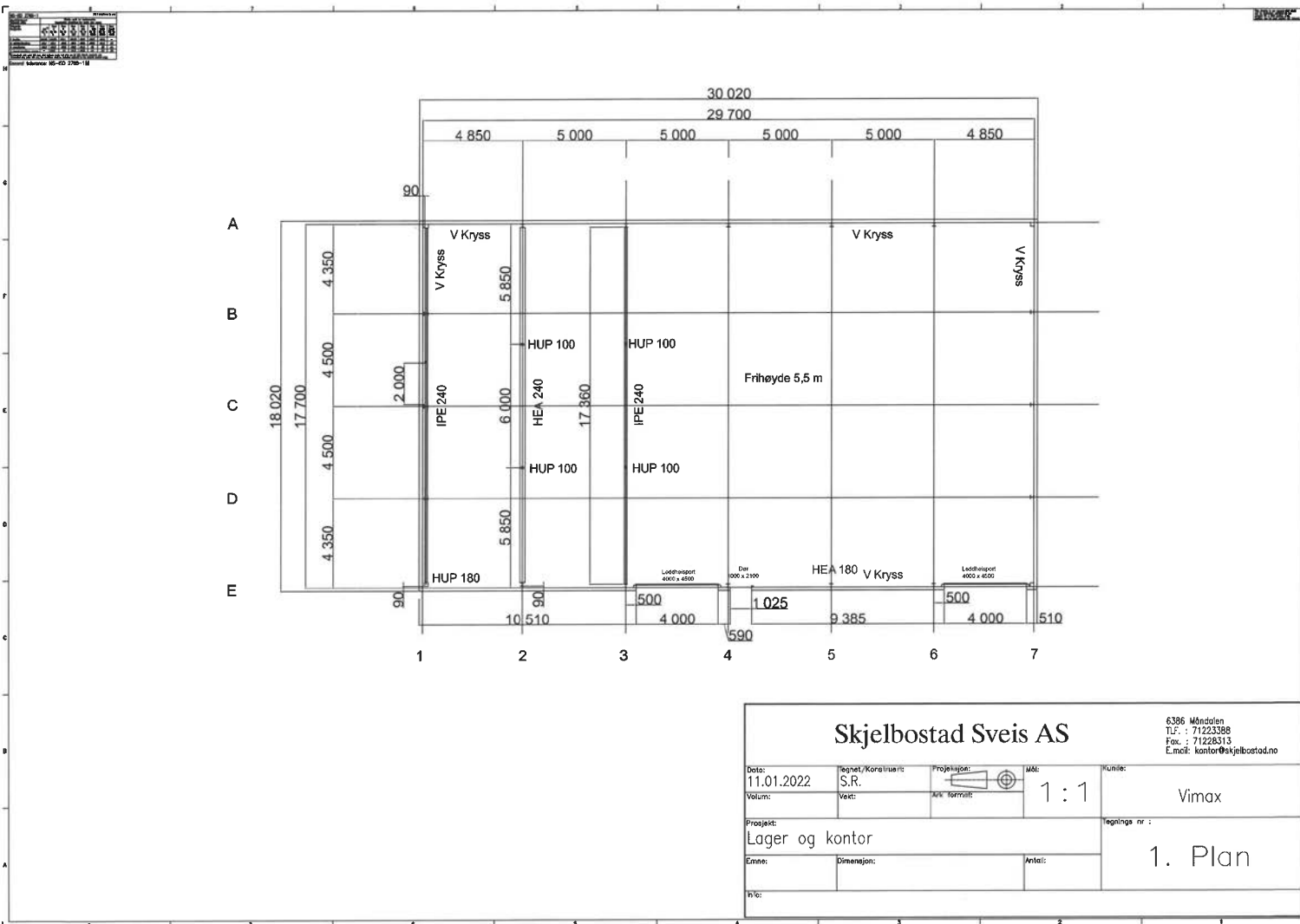


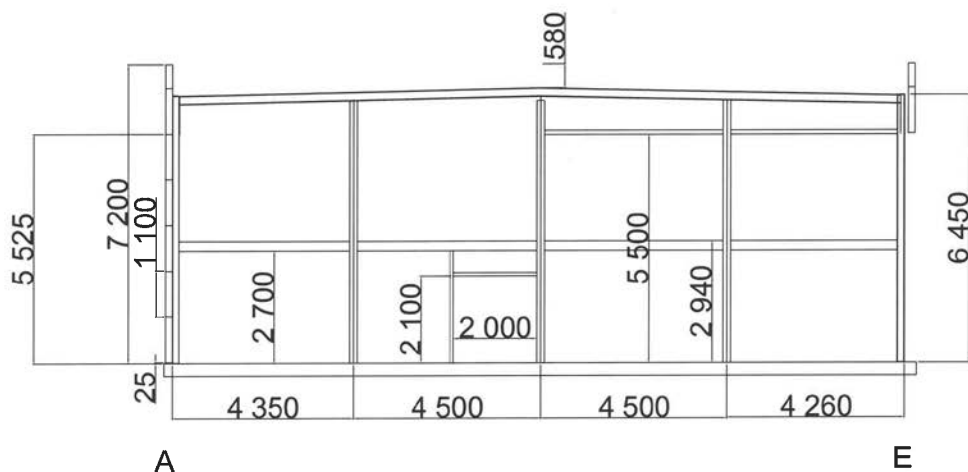
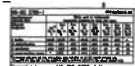


Planschisse

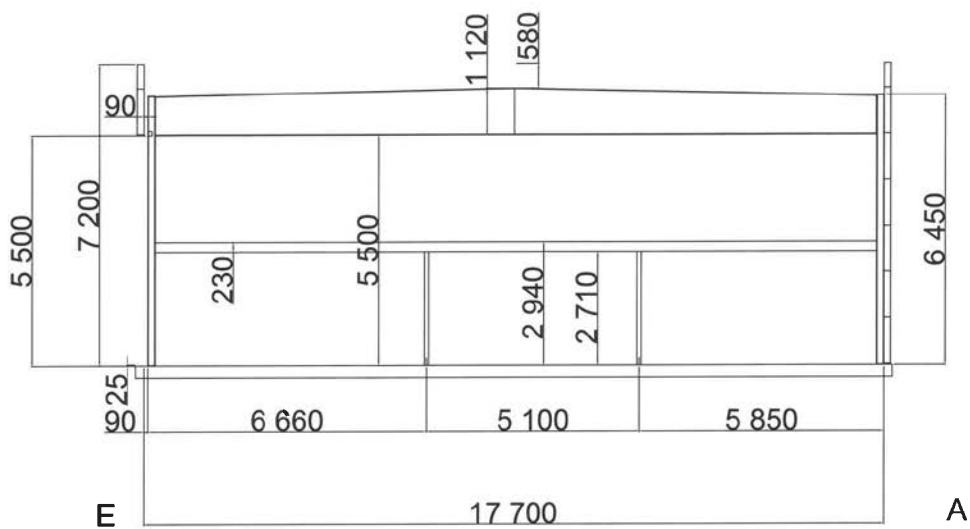




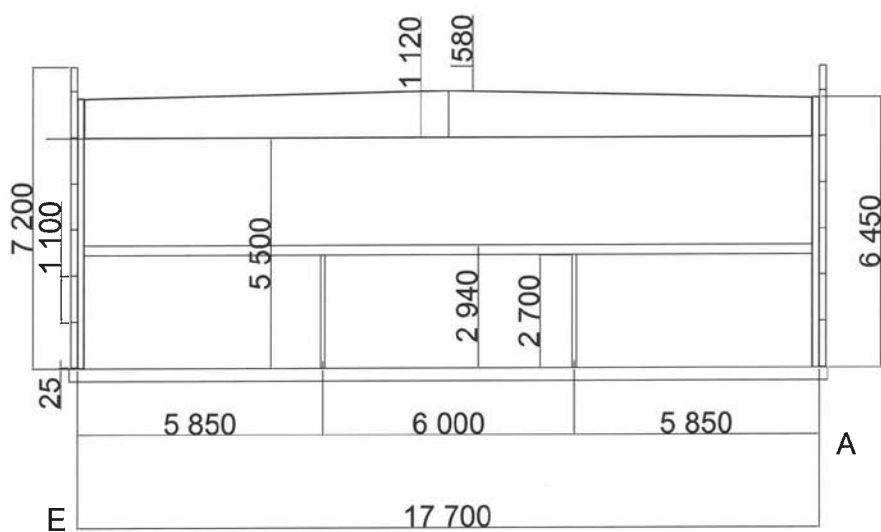




Skjelbostad Sveis AS				6386 Mørdalen Tlf. : 71223388 Fax. : 71228313 E.mail: kontor@skjelbostad.no	
Date: 11.01.2022	Regnet/konstruert: S.R.	Prosjekt: Ark. formål:	Utd: 1 : 1	Målestokk: Vimax	
Prosjekt: Lager og kontor				Festings nr : Akse 1	
Erne:	Dimensjon:	Antall:			
Tilleg:					



Skjelbostad Sveis AS				6386 Måndalen Tlf. : 71223388 Fax. : 71228313 E.mail: kontor@skjelbostad.no	
Dato: 11.01.2022	Regnet/illustrert: S.R.	Prosjekt: Ark. format	Mål: 1 : 1	Kunde: Vimax	
Prosjekt: Lager og kontor				Tegnings nr. : Akse 2	
Emne:	Dimensjon:	Antall:			
Bilb:					



Skjelbostad Sveis AS

6386 Måndalen
Tlf. : 71223388
Fax. : 71228313
E.mail: kontor@skjelbostad.no

Dato: 11.01.2022	Tegnet/konstruert: S.R.	Prosjekt: S.R.	Mål: 1 : 1	Kunde: Vimax
Volym:	Vekt:	Antall formet:		
Prosjekt: Lager og kontor				Tegnings nr : Akse 3
Emne:	Dimensjon:	Antall:		
Bygge:				



VIMAX AS
Urdavegen 8
6440 ELNESVÅGEN

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2021/3365-16	Jenny S. Sommernes	11.02.2025

Godkjenning: Ferdigattest - Nytt bygg - ikke boligformål over 70 m² - Eiendom 42/380

Tiltakshaver:	Eidem Vest AS
Ansvarlig søker:	VIMAX AS
Søknad mottatt:	07.02.2025

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

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

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

Ferdigattesten gjelder for følgende vedtak:

- 2021/3365-5

Jenny S. Sommernes
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ingen håndskrevet signatur.

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

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Org.nr
Tingplassen 1, 6440 Elnesvågen	Tingplassen 1	71268100	921133642
Sikker digital post med eDialog	postmottak@hustadvika.kommune.no	www.hustadvika.kommune.no	

Kopi til:
EIDEM VEST AS

Urdavegen 8

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	5866.3
Etablert dato	22.09.2015	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ 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
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	01.09.2021 01.09.2021	2021/2028	Tinglyst 11.09.2021	42/105 (-3570,8), 42/380 (3570,8) 42/342, 42/367
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	42/380
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	19.08.2015 18.09.2015	2015/1546	Tinglyst 28.09.2015	42/105 (-2295,4), 42/380 (2295,5) 42/332, 42/342

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6970567.66	404185.42		Ja	5866.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
EIDEM VEST AS S926829300	Hjemmelshaver (H) 1/1	Urdavegen 8 6440 6440 ELNESVÅGEN	

Adresse

Vegadresse: Urdavegen 8

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300972749		Annen industribygning (219)	Igangsettingstillatelse (IG)	03.05.2022

1: Bygning 300972749: Annen industribygning (219), Igangsettingstillatelse 03.05.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Industri (C)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	615
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	615
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	630
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	630
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	630
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

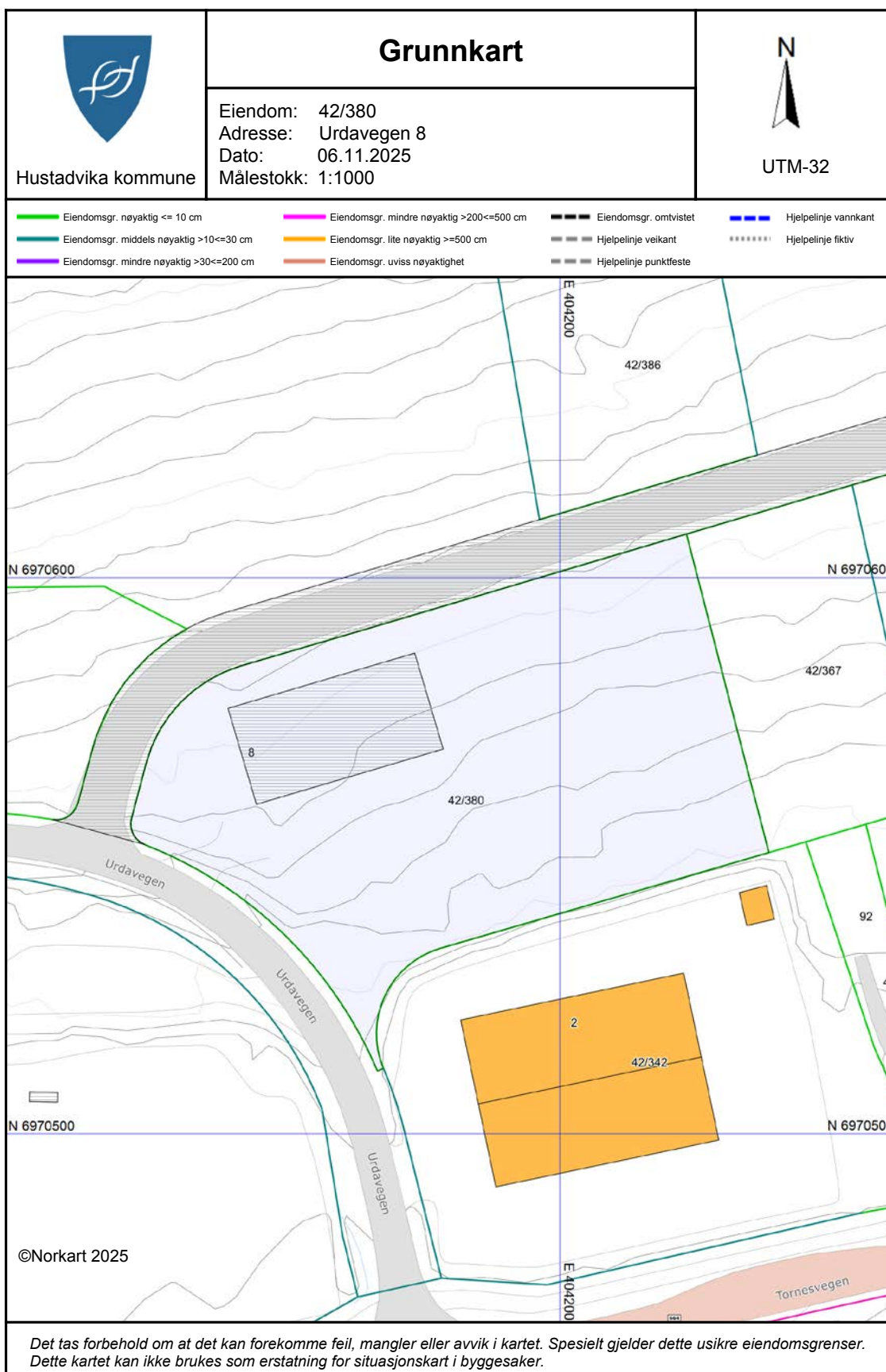
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	22.11.2021	26.11.2021
Igangsettingstillatelse	03.05.2022	26.11.2021
Endre bygningsdata	06.05.2022	06.05.2022

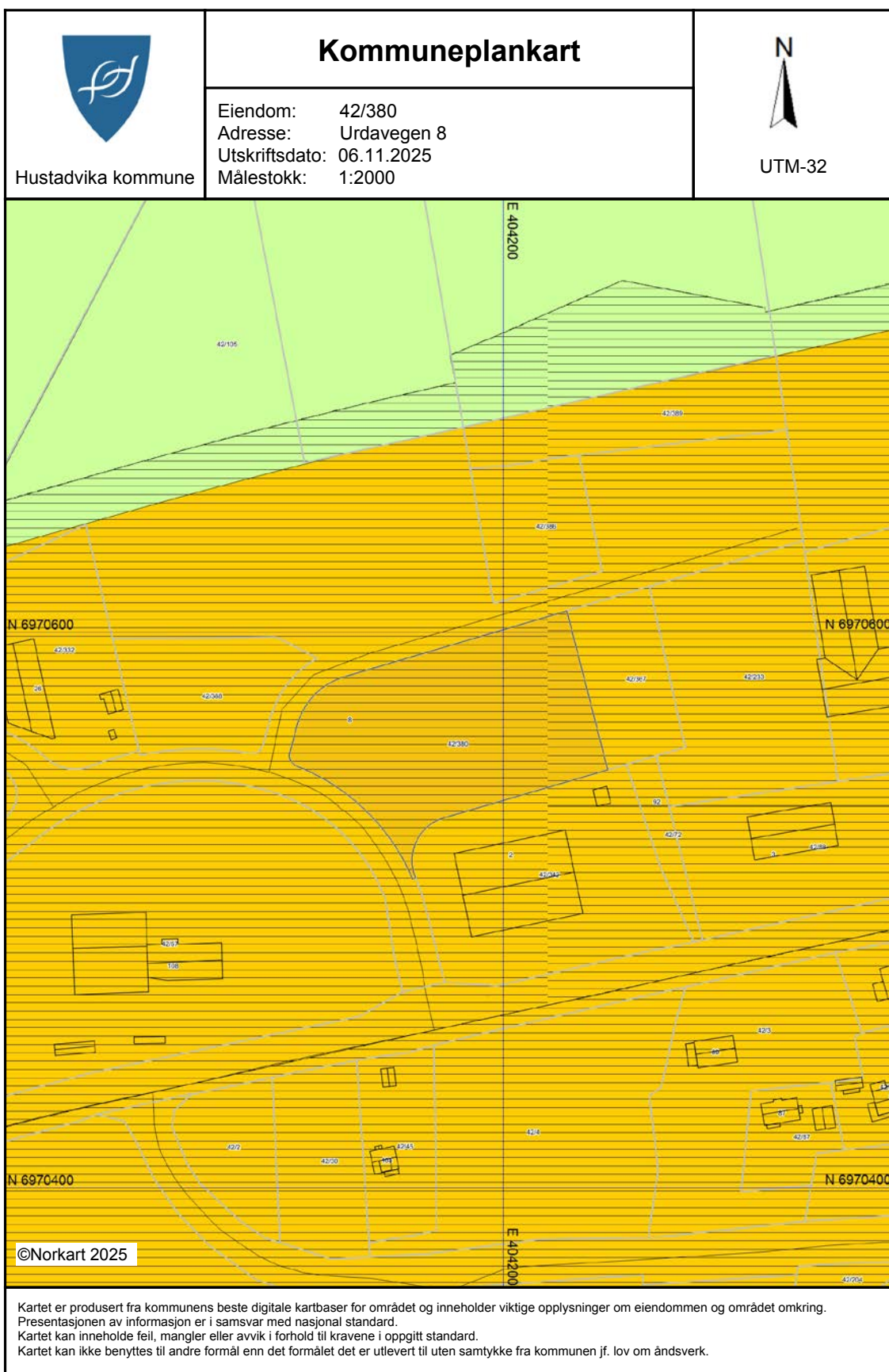
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	42/380	-	-	-	-	-

Etasjer

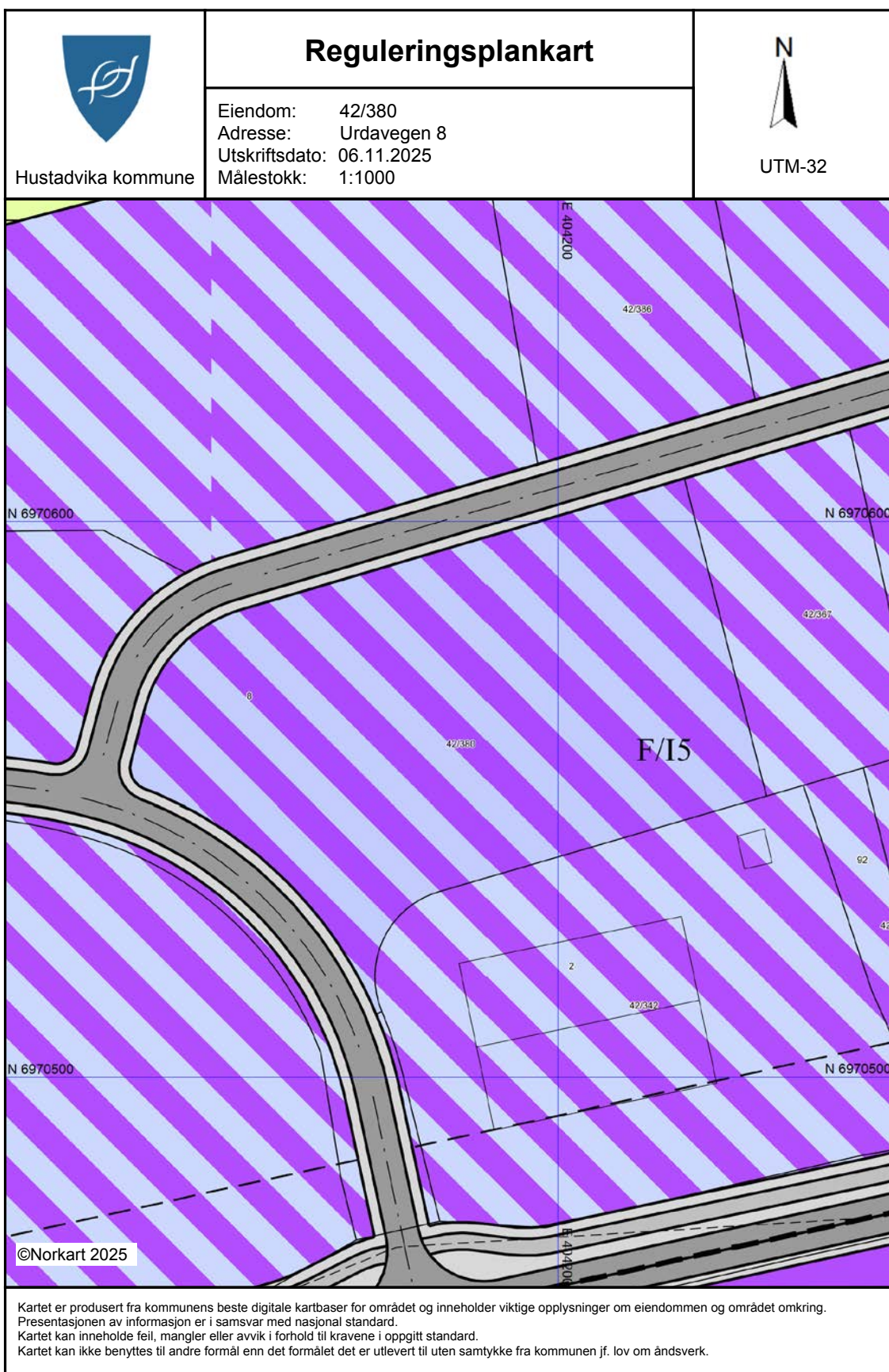
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	615	615	0	630	630





Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)</i> Bebyggelse og anlegg - nåværende
	<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri</i> Landbruks-, natur- og friluftsfriformål samt reir
	<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i> Farleder - fremtidig
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i> Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)</i> Detaljeringsgrense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i> Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	
	Område for industri/lager
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</i>	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>	
	Friluftsområde (på land)
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>	
	Forretning/Industri
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
Abc	Påskrift feltnavn



Planident : 06015
Datert : 16.06.09
Sist endra : 27.10.09
Vedteke i kommunestyret : 16.11.09

FRÆNA KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER FOR

REGULERINGSENDRING

URA INDUSTRIOMRÅDE

I medhald av § 25 i Plan- og bygningsloven gjeld desse reguleringsføresegnene for det området som på plankartet er avgrensa med reguleringsgrense.

§ 01 FORMÅL

Formålet med omreguleringa er å sikre tilkomst for dei ulike forretnings-/industritomtene, regulere om tomt sett av til allmennyttige formål (bedehus for menigheita Shalom) og regulere bort planlagt tunell gjennom Klempertåsen.

§ 02 GENERELT

Innafor planområdet skal areala disponerast til desse formåla, jamfør Pbl. § 25:

BYGGEOMRÅDE:

Bustader, frittliggande einbustadar (B)
Almennyttig formål – forsamlingslokale (AF)
Forretning/industri (F/I1-5)

OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE:

Kjørveg
Gang- og sykkelveg
Annan veggrunn (grøft, skjering, fylling)

SPESIALOMRÅDE:

Privat veg
Frisiktsone ved veg
Friluftsområde på land

§ 03 FELLES FØRESEGNER

3.1 Plankrav

- 3.1.1 Ved byggesøknad for heile området (veg, vatn, kloakk) skal det leggest ved *situasjonsplan* for kvart delområde (F/I1-5) i eigna målestokk. Planen skal vise lengdeprofil og tverrsnitt på veg (terrengprofil). Plassering av brannkummar for kvart delområde skal gjerast i samråd med brannvernmyndet.
- 3.1.2 Ved byggesøknad for den einskilde tomt skal det leggest ved *situasjonsplan* i målestokk 1:500. Vedlagt søknad om oppføring av nye bygg skal teikningar vise eit typisk tverrsnitt av tomta i to retningar, plassering av bygningar med kotehøgde for ferdig golv, møneretning, parkeringsplassar og ev. framtidig garasje (garasjeplassering skal vere vist), ev. støttemurar, avkjørsle samt verdifulle tre. Konsekvensar for naboeigedomar der det er fare for auka støy skal vurderast spesielt.

3.2 Byggjegranser

Bygg skal plasserast innanfor byggjegranser som vist i planen.

3.3 Terrenginngrep

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

3.4 Alternative energikjelder

Der det er lagt til rette for alternative energikjelder som gass, fjernvarme etc. skal dette nyttast.

3.5 Kulturminne

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

3.6 Estetikk

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

3.7 Private avtalar

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

§ 04 BYGGJEOMRÅDE

4.1 Bustader, frittliggande einebustader (B1-3)

- 4.1.1 Områda er sett av til frittliggande einebustader (B1-3).
- 4.1.2 Dei frittliggande einebustadane skal oppførast med saltak med maks mønehøgde 8 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng.

- 4.1.3 Maks bygd areal (BYA) for den einskilte tomt er sett til $BYA = 250 \text{ m}^2$. Terrasse med høgde over 0,5 meter frå terreng skal reknast med i BYA.
- 4.1.4 Det skal vere minst to biloppstillingsplassar pr. bueining, der minst ein kan vera garasje. Parkeringsarealet skal reknast med i BYA, og alle plassar skal vere tilgjengelege til einkvar tid.
- 4.1.5 Maks bygd areal (BYA) for frittståande garasje er sett til $BYA = 45 \text{ m}^2$. Garasjen kan ha ei maks mønehøgde på 5 m frå golv i portåpning.
- 4.1.6 Garasjane kan plasserast utanfor byggegrensene. Garasje og andre sekundære bygg (under 50 m^2) kan byggast inntil 1 meter frå eigedomsgrensa. Med innkjøring vinkelrett mot vegen kan garasjen plasserast minimum 6 meter frå kjørebane kant. Takvinkel skal harmonera med eksisterande hus. Maks bredde på garasjebygg er sett til seks meter.
- 4.2 Allmenntilting formål – forsamlingslokale**
- 4.2.1 Område er sett av til allmenntilting formål – forsamlingslokale.
- 4.2.2 Forsamlingshuset skal oppførast med saltak med maks mønehøgde 10 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng.
- 4.2.3 Maks bygd areal (BYA) for forsamlingslokalet er sett til $BYA = 300 \text{ m}^2$.
- 4.3 Forretning/industri**
- 4.3.1 Området er sett av til forretning/industri.
- 4.3.2 Maks bygd areal (%-BYA) for området er %-BYA=50%.
- 4.3.3 Bygga kan førast opp med saltak, flatt tak eller pulttak. For pulttak og flatt tak er gesimshøgda lik mønehøgda. Maks mønehøgde er sett til 9 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng.
- 4.3.4 Forretning er berre tillate i 1. etasje.
- 4.3.5 For forretning/kontor skal det vere 1 parkeringsplass pr 50 m^2 bruksareal.
- 4.3.6 Den delen av eigedomen som ikkje er bygd skal ikkje nyttast til utandørs lagring.

§ 05 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

5.1 Kjøreveg

Området er sett av til kjøreveg.

5.2 Gang- og sykkelveg

Området er sett av til gang- og sykkelveg.

5.3 Annan veggrunn (grøft, skjering, fylling)

Området er sett av til annan veggrunn (grøft, skjering, fylling). Ytterligare behov for areal til skjering og fylling skal dekkast av tilstøytande tomtgrunn

§ 06 SPESIALOMRÅDE

6.1 Privat veg

- 6.1.1 Området er sett av til privat veg.
- 6.1.2 Den private vegen kan nyttast av alle eigedomane i bustadområdet/bustader som grenser til denne .
- 6.1.3 Det må etablerast privatrettslege avtaler når det gjeld bruk av vegen.

6.2 Frisiktsone ved veg

- 6.2.1 Området er sett av til frisiktsone.
- 6.2.2 Frisiktsone i vegkryssa må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt.
- 6.2.3 Areal innafor frisiktsone skal planerast ned til 0,5 m over nivået til tilgrensande vegar.
- 6.2.4 Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna.
- 6.2.5 Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i siktsone.

6.3 Friluftsområde på land

- 6.3.1 Området er sett av til friluftsområde på land.
- 6.3.2 Området skal nyttast som tur- og rekreasjonsområde.
- 6.3.3 Området skal ikkje opparbeidast ut over stiar og skiløyper i enkel standard.

§ 07 REKKJEFØLGJEKRAV

- 7.1 Før ein kan gi byggjeløyve til heile feltet, skal det ligga føre ein godkjent byggesøknad.
- 7.2 Opparbeiding av kommunalteknisk anlegg og fellesanlegg må vera gjennomført før ein kan frådele og gi byggjeløyve for den einskilde tomt.
- 7.3 Anna veggrunn som grøft, skjering og fylling skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med veganlegget.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

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: 15-0154/25

Adresse: Urdavegen 8, 6440 ELNESVÅGEN, gnr. 42, bnr.
380 i Hustadvika kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 19.11.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/