

Skaravegen 8

BUD

notar



Prisantydning Kr. 3 890 000,- Boligtype Frittliggende enebolig BRA-i/BRA Total 211/255 kvm
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Skaravegen 8

Bud sentrum- Romslig enebolig med fin utsikt og nærhet til sjøen! - Garasje m/lader - Hage

Adresse	Skaravegen 8 6430 BUD
Prisantydning	Kr 3 890 000,-
Omkostninger	Kr 116 240,-
Totalpris	Kr 4 006 240,-
BRA-i/BRA Total	211/255 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1988
Soverom	2
Etasje	3

Notar v/ Frank Fylling har nå på vegne av kunde denne innholdsrike eneboligen i Bud for salg! Boligen er oppført i 1988 og har de siste 10 årene blitt betydelig oppgradert! Boligen går over tre plan, hvor du i sokkel finner romslig hobbyrom/boder, bad, vaskerom og 2 soverom. (Disse rommene har nå for små vinduer, men er opprinnelig godkjent som soverom). Hovedetasjen har fint bad, delikat nyere kjøkken, gang, og romslig stue med utgang til terrasser. Videre finner du en stor loftstue med nydelig utsikt mot vest og utgang til en luftbalkong, samt et soverom. Gangavstand til alle sentrumsfasiliteter Bud har å tilby! 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	14
Nøkkelinformasjon	15
Vedlegg	29
Plantegning	32
Budgivning	94

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



Spisestue



Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Soverom



Bad



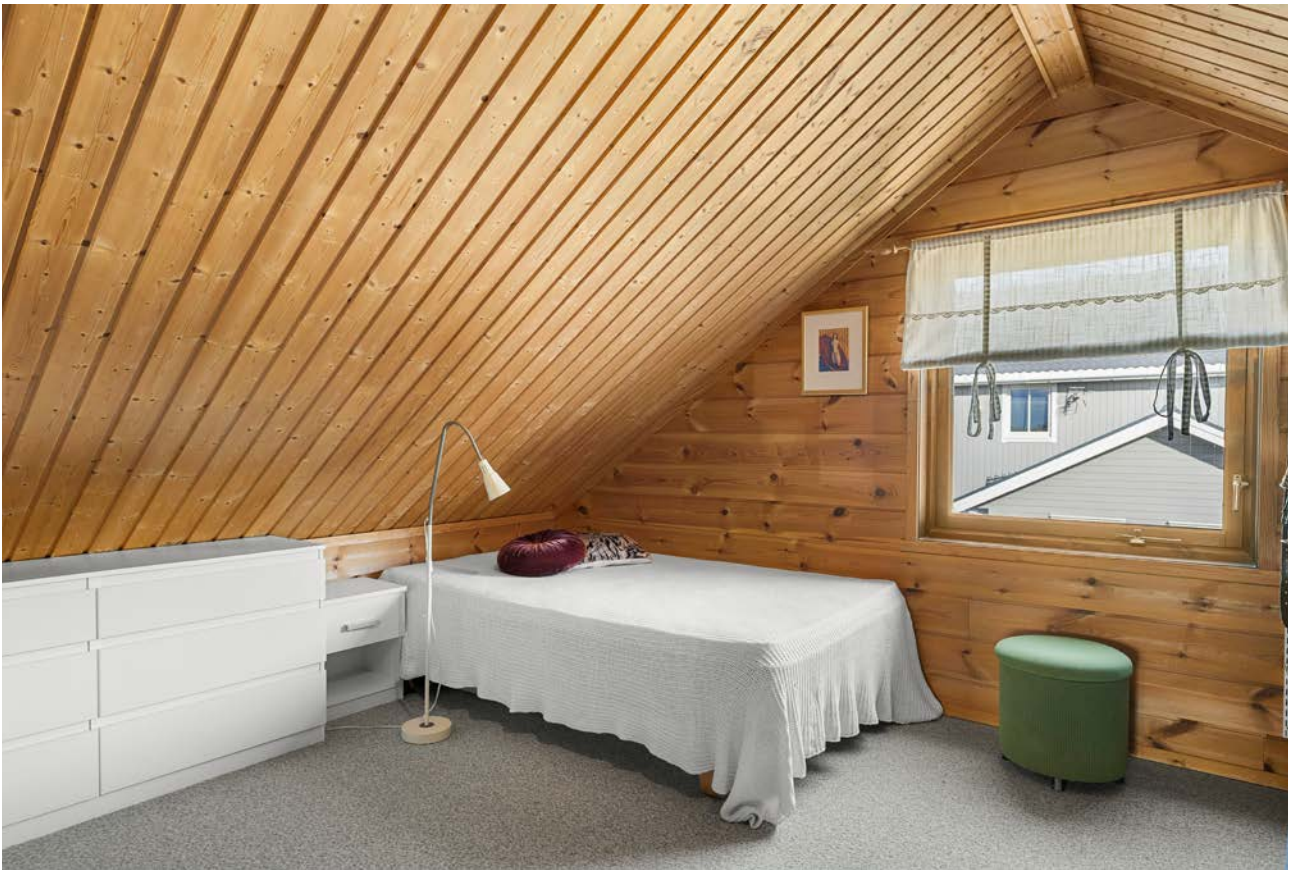
Bad



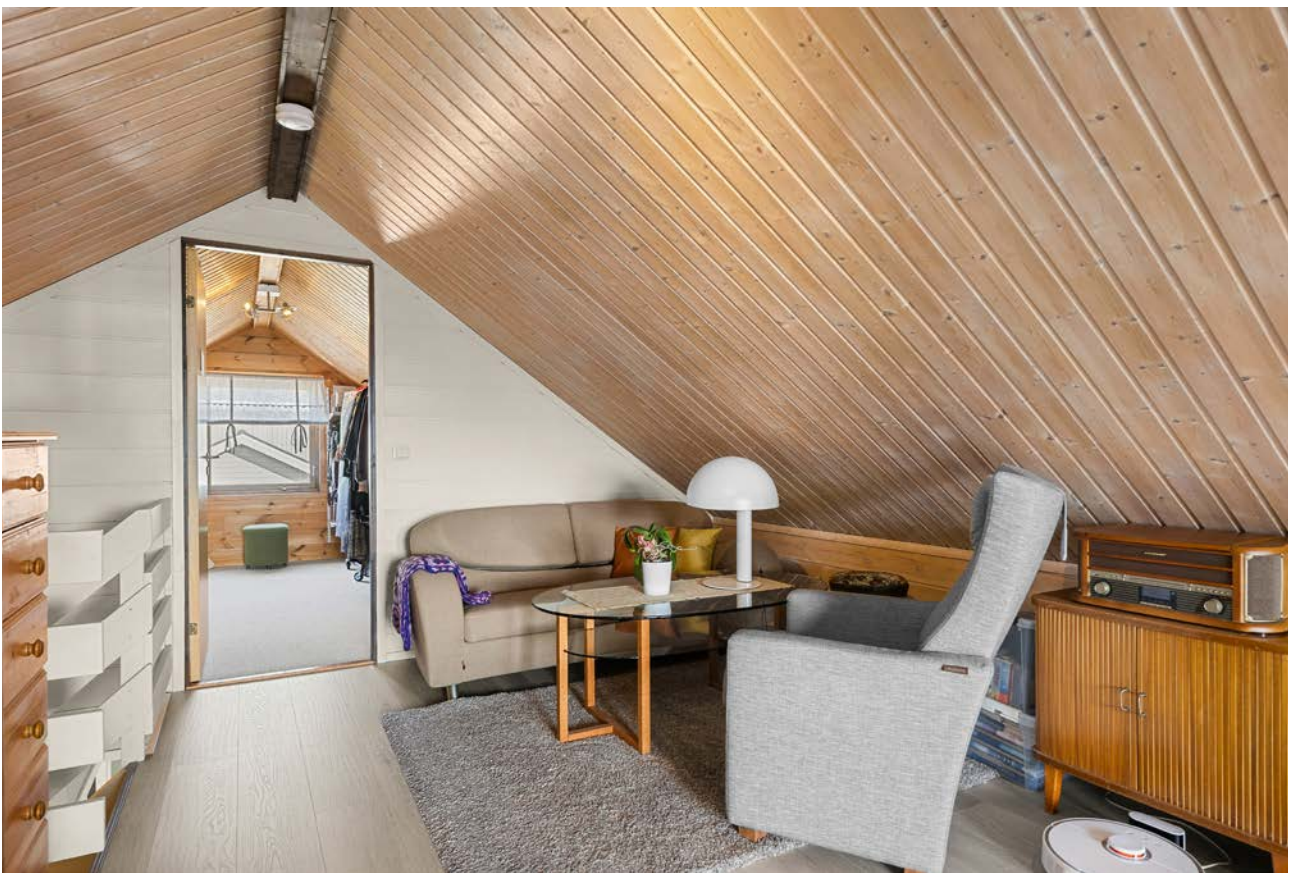
Loftstue



Loftstue



Soverom



Loftstue



Disponibelt



Bad



Vaskerom



Entre

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen ligger fint til i Skaravegen, et rolig byggefelt ned mot sjøen, rett før Bud sentrum.

ADKOMST

Kjør mot Bud, når du har passert Bud Camping, ta av ned til venstre og du er i Skaravegen. Følg veien ca 150m og du får boligen på høyre hånd.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Skaravegen 8, 6430 BUD

OPPDRAGSNUMMER

15-0033/26

SELGER

Lillian Margrete Johansen Brevik
Bjørn Brevik

MATRIKSEL

Gårdsnummer 112, bruksnummer 465, , ideell andel 1/1.
i Hustadvika kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

Energiklassen for boligen er D.

TOMT

Eiet tomt på 708 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Flat tomt med opparbeidet og beplantet hage. Singlet innkjørsel og adkomst.

TAKST

Tilstandsrapport datert 23.03.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1988

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i 1988 med en tradisjonell bindingsverkskonstruksjon på en grunnmur av multimur. Bygningen har et saltak med en tradisjonell oppbygning i henhold til byggeskikken fra oppføringstidspunktet.

Fundamenteringen og gulvet mot grunn er utført med en støpt betongplate, sannsynligvis med isolasjon og fuktsperre i tråd med byggeskikken fra byggeåret. Byggegrunnen består av fjell, men den nøyaktige oppbygningen er ukjent, og det er ingen sikre opplysninger om type fundamenter.

Grunnmuren er oppført i multimur.

Dreneringen er av ukjent alder, type og omfang. Normal byggeskikk fra byggeperioden tilsier etablering av drenerør langs sålen, med grunnmursplast som fuktsikring og tilbakefylling med stedlige masser.

Ytterveggene er kledd med stående bordkledning, hvor noe av kledningen på værveggen er skiftet. Den resterende bordkledningen er i stor grad fra byggeåret. Konstruksjonen er en bindingsverkskonstruksjon.

Takkonstruksjonen er oppført med A-takstoler i tre og har et saltak. Undertaket består av sponplater, med lufting fra raft via en luftespalte mellom isolasjon og undertak. Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret.

Takrenner og nedløp er utført i metall, der nedløpene er ført ned i rør i grunnen med et ukjent videre rørsystem. Skorsteinen over tak er kledd med et heldekkende pipebeslag.

Etasjeskillerne er konstruert med trebjelkelag.

Vinduene i boligen er en kombinasjon av nyere PVC-vinduer med 3-lags glass og eldre trevinduer med 2-lags glass. Hovedytterdøren er fabrikk malt og av nyere årgang. Balkongdøren, med utgang fra stue og vaskerom, er av PVC med 3-lags glass fra 2020.

Eiendommen har en nordvestvendt veranda i tre med utgang fra loftstuen, samt en sydvendt veranda i tre med utgang fra stuen. Begge verandaene har rekkverk av tre.

Garasjen er oppført med betonggulv på grunn og en bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning. Takkonstruksjonen er et saltak i tre, tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er av lakkert metall. I tilknytning til garasjen er det oppført et vedskjul med pulttak tekket med metallplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Vinduer fra eldre årgang/byggeår

Avvik: Spesielt kjellervinduer fremstår som værslitte, med tegn til fukt og aldersslitasje. Terrenget heller mot grunnmur og vinduer, og vinduene ligger tilnærmet i nivå med omkringliggende terreng. Dette medfører økt fuktbelastning og risiko for at overflatevann ledes direkte mot vinduene. Det opplyses også at kjelleren har vært utsatt for vanninntrengning ved forrige eier.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Multimur er en konstruksjonstype som erfaringsmessig er særlig utsatt for fuktpåvirkning og har økt risiko for skader. Ved hulltaking er det påvist høyt fuktnivå i bunnsvillen, men det er ikke registrert synlige fuktskader i det

undersøkte området, heller ikke synlig svartesopp i gipsplaten som ligger mot grunnmur. Fukttilførsel kan skje både utenfra via grunn og støpeskjøter, samt innenfra som følge av kondens. Slike forhold medfører risiko for at særlig bunnsvill kan bli utsatt for skade over tid.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene av kobber. Ut fra alder har vannledningene en usikker fremtidig funksjon, og risikoen for skader øker.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør fra byggeår har høy alder. Med bakgrunn i alder vurderes fremtidig funksjon som usikker sammenlignet med nyere rørinstallasjoner.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmursplast og isolasjon mangler klemlist. Manglende klemlist kan medføre at vann/fukt trekker bak mellom grunnmursplast og grunnmur og øker fuktbelastningen på grunnmur som igjen kan medføre skader/fuktskader.

- Tomteforhold - Terrengeforhold

Avvik: Terrenget heller stedvis mot grunnmur. Forholdet medfører økt fuktbelastning på grunnmur og kjellerkonstruksjon, og kan føre til at overflatevann ledes mot bygningen. Dette øker risikoen for fuktinntrengning og fuktskader i konstruksjonen.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Instruks fra Norsk Takst er at utvendige vann og avløpsledninger over 25 år skal gis TG2 på grunn av alder. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes annet en ut i fra alder da det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

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

Boligen ble kjøpt i 2015.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: I forbindelse med totalreovering av bad, oppsto lekkasje fra sluk og opplegg til dusjarmatur. Armatur over skyllekar byttet pga lekkasje.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Sigurd Sollie/Sollie Rør as

Beskrivelse: Totalrenovering

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

Ja

Beskrivelse: Membran påført /ny sluk

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Sollie rør. Rørpartner Com AS

Beskrivelse: Under arbeid med renovering av bad, lekkasje fra sluk og opplegg til armatur til dusj. Skiftet krane over skyllekar på vaskerom.

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

Ja

Beskrivelse: Skal ha foregått lenge før vår tid, noe vi har hørt av nabo. Skal være utført drenering etter det. Ukjent for oss da vi kjøpte et dødsbo uten at det var beskrevet.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Eide Elektro, I-Elektro og HTL. Fliseksperten.

Beskrivelse: Oppussing av kjøkken, bad og stue. Fornyng av sikringskap og installasjon av EI- billader i garasje. Fjerning av oljefyr, installasjon av nytt ildsted/ innmelding av nytt ildsted.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: HTL har oppdatert sikringskap. I-Elektro foretok installasjon av ventilasjon og varmpumpe på stue.

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

Ja

Beskrivelse: Easee

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Vaseng as

Beskrivelse: Skiftet vindu på stue, samt verandadør, ytterdør og dør på vaskerom.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja

Beskrivelse: Vi har har sannsynligvis ikke levert ferdigattest etter oppussing. Vi søkte om fasadeendring stue og brukte arkitekt for å tegne.

Kommentar fra selger: Skiftet terrassegulv veranda i første etasje og laget en liten plattning utenfor. Lagt ned stein utenfor inngangsparti. Montert utvendig solskjerming (screen) største vinduene. Skiftet vindu kjøkken i forbindelse med totalrenovering.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Skiftet kran over skyllekar Inkludert materiell og arbeid
- Skiftet pipehatt Ny pipehatt montert etter skade.

2020:

- Overflater i stue og entré ble oppusset i 2020.
- Installasjon av downlights i stue inkl. dimmer, kabling og materiell Oppgradering/arbeid på elektrisk anlegg (faktura iht. vedlegg)
- Mindre elektrisk arbeid / leveranse (2 varer/arbeid iht. vedlegg)
- Elektrisk materiell og arbeid (PN-kabel, brytere, festeutstyr m.m.)
- Arbeid på bolig (timeforbruk) Trolig knyttet til bygningsmessige arbeider (ikke detaljert spesifisert)
- Varmepumpe og elektro (fra tidligere) Installasjon av luft-luft varmpumpe Opplegg og tilkobling elektrisk anlegg
- Det er skiftet flere vinduer i boligen, alle vinduer i stue i hovedetasje og kjøkken er skiftet. Disse vinduene er PVC vinduer med 3-lags glass fabrikkert i 2020.
- Balkongdør med utgang fra stue og vaskerom er av PVC med 3-lags glass fra 2020.

2018:

- Leveranse av rørdeler, vannrør (Sanipex), bend, koblinger m.m. Omfattende materiell til rørinstallasjoner
- Ildsted / fyringsanlegg (fra tidligere gjennomgang – bekreftet) Fjerning av oljefyr Installasjon av nytt ildsted.

2017:

- Bad / våtrom i hovedetasje Totalrenovering av bad, inkludert ny membran og sluk.
- VVS / vann og avløp Arbeid i forbindelse med bad: utbedring av lekkasje fra sluk og dusjopplegg. Bytte av kran over skyllekar på vaskerom.
- Elektrisk anlegg / belysning / oppgraderinger Elektrisk arbeid (ikke spesifisert, iht. vedlegg)
- Kjøkkeninnredning fra IKEA, nytt i 2017.

2016:

- Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2016, plassert i badet i kjelleren.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Bustader

Eiendommen følger reguleringsplan Jægthaug, Bud (plan-ID 93096). Planen regulerer området for arealbruk til byggeområder for bustader, forretninger og offentlige bygninger, samt trafikk-, spesial- og friområder.. 11.10.1993

Eiendommen følger Kommuneplanen sin arealdel 2015-2027, vedtatt 15.12.2014. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til bustadområde.

OPPVARMING

Boligen har elektrisk oppvarming med varmpumpe som hovedkilde. Det er gulvvarme på badene og vedfyring i stuen.

PARKERINGSFORHOLD

Boligen har en garasje med et bruksareal på ca. 44 m². Garasjen er utstyrt med en isolert leddport med elektrisk portåpner, innlagt strøm, belysning og elbillader. I tilknytning til garasjen er det også et vedskjul med enkel standard.

Innkjørselen til eiendommen er singlet og gir tilgang til garasjen.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eier av gnr. 112/465 1 Fræna har rett til adkomst til kommunevei nr. 1416 over eiendom gnr. 112/37.

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 UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for "Nybygg Enebolig" i Skaravegen 8, 6430 Bud, datert 25.05.1988.

Det foreligger ferdigattest for "Tilbygg Garasje" i Skaravegen 8, 6430 BUD, datert 04.08.1989.

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

I kjelleretasjen er tidligere badstu omgjort til større bad. Tidligere hobbyrom, gang og matbod er omgjort til verksted. Deler av tidligere soverom er omgjort til kleskott. Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Videre oppfyller ikke inntegnet soverom, som i dag også benyttes som soverom, dagens krav iht til dagslys og rømningsvei. De anses derfor ikke som godkjent for varig opphold etter dagens forskriftskrav. Dette kan ha en forklaring i at vinduene som er på byggemeldte tegninger ikke samsvarer med størrelsen på faktiske vinduer.

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.

Som tidligere nevnt avviker også fasaden med godkjente tegninger, da flere vinduer endret. Videre er også veranda utvidet. Fasadeendringer er søknadspliktig.

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

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

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

25.05.1988.

INNHold

Kjeller: Gang, verksted, bad, trapperom, 3 boder og 2 innredet kjellerrom

1. etasje: Stue, kjøkken, vaskerom, bad og soverom

2. etasje: Stue og soverom

STANDARD

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger og malt panel i innvendig tak med innfelte spotlights. Kjøkkeninnredning fra IKEA fra 2017 med glatte fronter og dekon benkeplate. Det er dekon plater over kjøkkenbenk og i vinduskarm. Lekkasjesikring/vannstopp er montert, og det er en qoouker som gir kokende vann i springen. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som stekeovn, mikrobølgeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Badet ble oppusset i 2017 og har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt panel i innvendig tak med innfelte spotlights. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett med saftybag og dusjvegger i glass. Det er avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte over dørbled.

Bad kjeller:

Badet er fra byggeår og har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og badekar. Det er mekanisk avtrekk og tilluft ventil i yttervegg.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerommet er fra byggeår og har vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i taket. Rommet er utstyrt med en laminert benkeplate med nedfelt skyllekum, samt opplegg for vaskemaskin og en stråleovn på vegg. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk og tilluftventil i vindu.

Innvendige overflater:

Boligen har varierende overflater. I loftsetasjen er det laminatgulv i stue og teppebelegg i soverom, med panel på vegger og i himlinger. Hovedetasjen har laminatgulv med korkunderlag i stue og entré, laminatgulv i soverom og vinylbelegg på kjøkken. Veggene i stue og entré er kledd med malte Walls2Paint-plater, mens soverom og kjøkken har eldre malte plater. Himlingene i stue og kjøkken er av malt panel, og i entré, soverom og vaskerom er det tak-ess plater. Overflater i stue og entré ble oppusset i 2020. I kjelleren er det i hovedsak eldre overflater, men i to innredede rom er det lagt laminatgulv og montert smartpanel på vegger. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker, hovedsakelig fra byggeår/eldre årgang. Det er nytt rør-i-rør for vannledninger i badet fra 2017. Stoppekran er plassert opp fra gulv i kjellerbod.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via enkelte veggventiler, samt en Mitsubishi Electric Lossnay minibalansert ventilasjonsenhet i stuen i hovedetasjen. Det er også mekanisk avtrekk med loftvifte fra vaskerom, bad og flere rom i kjelleren.
- Varmesentral: Boligen har en luft-til-luft varmepumpe plassert i stuen i hovedetasjen, installert i 2020. Service ble utført i 2023.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2016, plassert i badet i kjelleren.
- Elektrisk anlegg: El-anlegg med nyere automatsikringer. Sikringskap er plassert på kjøkkenet.
- TV/Internett: Det er innlagt fiber i boligen.
- Pipe/Skorstein: Skorsteinen over tak er kledd med heldekkende pipebeslag, nytt i mars 2026. Det er montert stigetrinn til pipe.

VIKTIG

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

AREALER

BRA - i: 211 m²

BRA - e: 44 m²

BRA totalt: 255 m²

TBA: 34 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 88 m² Gang, verksted, bad, trapperom, 3 boder og 2 innredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 91 m² Stue, kjøkken, vaskerom, bad og soverom

2. etasje

BRA-i: 32 m² Stue og soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

7 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 m² Garasje og vedskjul

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Veranda med utgang fra loftstue er på ca 7 kvm.

Veranda i 1. etasje er på ca 37 kvm til sammen.

Markterrasse mot sør på ca 13,5 kvm.

Garasje er på ca 37 kvm.

Tilbygget vedskjul mot garasje er på ca 7 kvm som er måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommentar: Det er registrert avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk i kjellerplan. På byggemeldte og godkjente tegninger fra 1988 er rommene i kjeller vist som soverom. Tegningene er stemplet og godkjent av bygningssjefen i Fræna. Ved befaring tilfredsstillt imidlertid ikke rommene gjeldende krav til dagslys og rømningsvei, og de anses derfor ikke som godkjent for varig opphold etter dagens forskriftskrav. I kjelleren er det også inntegnet en badstue med tilkomst fra bad, hele rommet er benyttet som bad.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Kommentar: Det er avdekket forhold som er i strid med gjeldende krav til bruk av rom for varig opphold etter dagens krav. I kjelleren er det to rom som er innredet og blitt benyttet som soverom. Rommene tilfredsstillt ikke krav til dagslys og oppfyller heller ikke krav til rømningsvei.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 890 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 20 675,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Inkluderer avløp, feiing, renovasjon og vann.

EIENDOMSSKATT

Kr 7 409,- pr 2025

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 925 576,- som primærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 3 890 000,- (Prisantydning)

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

kr. 97 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 116 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 006 240,- (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:

1579/112/465:

28.10.1986 - Dokumentnr: 10170 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1579 Gnr:112 Bnr:37

01.01.2020 - Dokumentnr: 73949 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1548 Gnr:112 Bnr:465

19.01.1987 - Dokumentnr: 524 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1579 Gnr:112 Bnr:37

Rettighet hefter i: Knr:1579 Gnr:112 Bnr:515

Rettighet hefter i: Knr:1579 Gnr:112 Bnr:638

Rettighet hefter i: Knr:1579 Gnr:112 Bnr:639

Rettighet hefter i: Knr:1579 Gnr:112 Bnr:640

Rettighet hefter i: Knr:1579 Gnr:112 Bnr:641

Rettighet hefter i: Knr:1579 Gnr:112 Bnr:643

Rettighet hefter i: Knr:1579 Gnr:112 Bnr:644

Rettighet hefter i: Knr:1579 Gnr:112 Bnr:645

Rettighet hefter i: Knr:1579 Gnr:112 Bnr:646

Rettighet hefter i: Knr:1579 Gnr:112 Bnr:647

Rettighet hefter i: Knr:1579 Gnr:112 Bnr:648

Rettighet hefter i: Knr:1579 Gnr:112 Bnr:652

Rettighet hefter i: Knr:1579 Gnr:112 Bnr:653

Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNBOKSDATO

31.03.2026

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

POLISENUMMER

6846746

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

31.03.2026

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 1.5% 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 bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meglер 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 meglер 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 meglер orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke 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

SKARAVEGEN 8

Plantegning dagens innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Ferdigattest
Grunnkart
Matrikkelrapport
Kartutsnitt m/situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Reguleringsbestemmelser
Energiattest

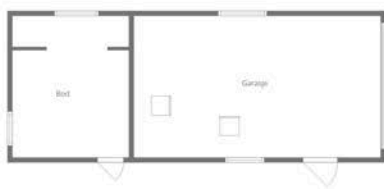
Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



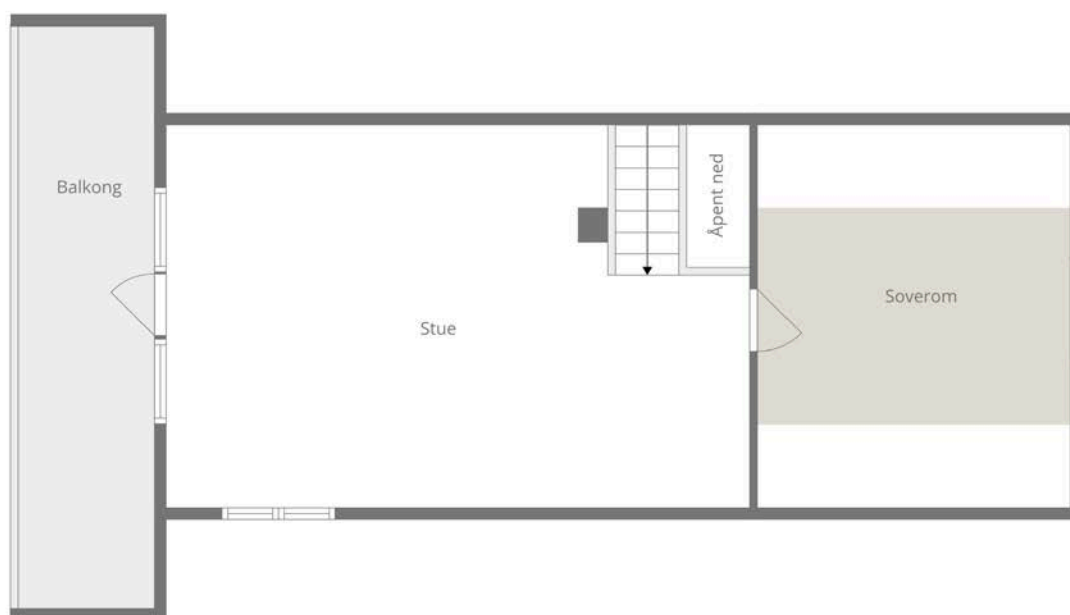
Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0033/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bjørn Brevik	Lillian Margrete Johansen Brevik
Gateadresse	
Skaravegen 8	
Poststed	Postnr
BUD	6430
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	6846746

Document reference: 15-0033/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: BB, LMJB

1

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

Nei Ja

Beskrivelse

I forbindelse med totalrenovering av bad, oppsto lekkasje fra sluk og opplegg til dusjarmatur. Armatur over skyllekar byttet pga lekkasje.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Totalrenovering

Arbeid utført av

Sigurd Sollie/Sollie Rør as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Membran påført /ny sluk

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Under arbeid med renovering av bad, lekkasje fra sluk og opplegg til armatur til dusj. Skiftet krane over skyllekar på vaskerom.

Arbeid utført av

Sollie rør. Rørpartner Com AS

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

Nei Ja

Beskrivelse

Skal ha foregått lenge før vår tid, noe vi har hørt av nabo. Skal være utført drenering etter det. Ukjent for oss da vi kjøpte et dødsbo uten at det var beskrevet.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppussing av kjøkken, bad og stue. Fornyng av sikringsskap og installasjon av EI- billader i garasje. Fjerning av oljefyr, installasjon av nytt ildsted/ innmelding av nytt ildsted.

Arbeid utført av

Eide Elektro, I-Elektro og HTL. Fliseksperten.

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

HTL har oppdatert sikringskap. I-Elektro foretok installasjon av ventilasjon og varmepumpe på stue.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Easee

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

Skiftet vindu på stue, samt verandadør, ytterdør og dør på vaskerom.

Arbeid utført av

Vaseng as

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

Vi har sannsynligvis ikke levert ferdigattest etter oppussing. Vi søkte om fasadeendring stue og brukte arkitekt for å tegne.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

Skiftet terrassegulv veranda i første etasje og laget en liten plattning utenfor. Lagt ned stein utenfor inngangsparti. Montert utvendig solskjerming (screen) største vinduene. Skiftet vindu kjøkken i forbindelse med totalrenovering.

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 nedstigenede 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.





NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Brevik	28b08ce952b61abcb621d d7f78705b1e9134b876	20.03.2026 12:04:59 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lillian J Brevik	a42e83d2aef92b1e071e14 7c9dee04bd70d6240c	20.03.2026 12:02:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0033/26

- 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
 Skaravegen 8 , 6430 BUD
 HUSTADVIKA kommune
 # gnr. 112, bnr. 465

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 211 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 21039-2340

Eiendomsverdi ref nr: BF8076

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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE:

Boligen er oppført i 1988 med tradisjonell bindingsverkskonstruksjon på grunnmur av multimur. Fundamentering og gulv mot grunn er utført med støpt betongplate, trolig med isolasjon og fuktspærre etter byggeskikk på oppføringstidspunktet. Etasjeskillere er utført med trebjelkelag. Yttervegger er kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjonen er oppført med A-takstoler i tre, med undertak av sponplater og lufting fra raft. Taket er tekket med betongtakstein. Vinduer består av en kombinasjon av nyere PVC-vinduer med 3-lags glass og eldre trevinduer med 2-lags glass. Boligen har saltak og tradisjonell oppbygning i henhold til byggeskikk fra oppføringstidspunktet.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og taktekkning:

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med A-takstoler i tre. Lufting fra rafter med luftespalte mellom isolasjon og undertak. Undertak av sponplater. Besiktet fra raftekott. Ingen avvik registrert fra innside eller utside. Taket har betongtakstein som taktekkning fra byggeår, besiktet fra taket.

Takrenner og taknedløp:

Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Skorstein over tak:

Skorsteinen over tak er kledd med heldekkende pipebeslag, ny i mars 2026. Det er montert stigeledd til pipe.

Veggkonstruksjon og fasade:

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning, skiftet noe klending på værvegg. Resterende bordkledning er i stor grad i fra byggeår. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning.

Vinduer:

Det er skiftet flere vinduer i boligen, alle vinduer i stue i hovedetasje og kjøkken er skiftet. Disse vinduene er PVC vinduer med 3-lags glass fabrikkert i 2020. Resterende vinduer er trevinduer med 2-lags glass.

Ytterdører:

Det er fabrikk malt hovedytterdør med kodelås av nyere årgang. Balkongdør med utgang fra stue og vaskerom er av PVC med 3-lags glass fra 2020.

Veranda og terrasser:

Nordvest vendt veranda oppført i tre på ca. 7 kvm med utgang fra loftstue. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 90 cm. Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 26 kvm med utgang fra stue. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 90 cm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Boligen har varierende overflater med ulik alder og standard. I loftsetasjen er det laminatgulv i stue og teppebelegg i soverom. Vegger og himlinger er utført med panel. I hovedetasjen er det

laminatgulv med korkunderlag i stue og entré, laminatgulv i soverom og vinylbelegg på kjøkken. Veggene i stue og entré er kledd med malte Walls2Paint-plater, mens det i soverom og kjøkken er eldre malte plater. Himlinger i stue og kjøkken er utført med malt panel, og i entré, soverom og vaskerom er det tak-ess plater. Overflater i stue og entré ble oppusset i 2020. I kjelleren er det i hovedsak eldre overflater, med unntak av de to innredede rommene som er benyttet som soverom, hvor det er lagt laminatgulv og montert smartpanel på vegger.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

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.

Pipe og ildsted:

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildsted med kleberstein er montert i stue i hovedetasje. Sotluke. Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen.

Rom under terreng:

Hele kjelleren ligger under terreng. Det ble foretatt hulltaking i innredet rom som er benyttet som soverom mot nord. Grunnmur er oppført som multimur og vil alltid være en risiko-konstruksjon.

Innvendig trapp:

Boligen har malt tretrapp. Det er ikke montert håndløpere på vegg i trappeløpene. Videre anmerket under punktet "Helse, miljø og sikkerhet"

Innvendige dører:

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Oppvarming:

Boligen oppvarmes med varmepumpe i hovedetasje, gulvvarme i badene, ellers er det vedfyring. Kun til info. Oppvarming av elektriske varmekilder og pipe/ildsted er ikke tilstandsvurdert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i hovedetasje:

Vaskerommet er fra byggeår. Rommet har vinylbelegg på guv, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i innvendig tak. Det er laminert benkeplate med nedfelt skyllekum, samt opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk, tilluft ventil i vindu. Stråleovn på vegg.

Bad i hovedetasje:

Badet ble oppusset i 2017 av fagfolk, det foreligger kontrollskjema fra flislegger. Selger har også faktura som dokumentasjon. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt panel i innvendig tak med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett med saftybag og dusjvegger i glass.

Bad i kjelleren:

Badet er originalt fra byggeår. Ingen dokumentasjon av våtromsarbeider er forelagt takstmannen. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og badekar. Det er mekanisk

Beskrivelse av eiendommen

avtrekk, tilluft ventil i yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken:

Vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger og malt panel i innvendig tak med innfelte spotlights. Kjøkkeninnredning fra IKEA, nytt i 2017. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med dekon benkeplate. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Dekton plater over kjøkkenbenk og i vinduskarm. Det er montert qouoker som gir kokende vann i springen. Komfyrvakt er ikke montert. Lekkasjesikring/vannstopp er montert. Det er krav til komfyrvakt om det er endret på kurs til koketoppen før 2010. Ukjent for takstmannen og selger om kurs til koketopp ble fornyet. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann og avløpsledninger:

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Rørøpplagg hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang. Stoppekran opp fra gulv i kjellerbod. Nytt rør-i-rør vannledninger i badet i 2017. Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon via enkelte veggventiler. I tillegg er det montert ett minibalansert ventilasjonsenhet / ventilasjonsaggregat med varmegjenvinning – nærmere bestemt en Mitsubishi Electric Lossnay, denne er plassert i stue i hovedetasje. Det er også mekanisk avtrekk med loftvifte fra Flesvik med avtrekk fra vaskerom, bad og i flere av rommene i kjelleren.

Varmepumpe:

Boligen har luft til luft varmpumpe plassert i stue i hovedetasje, installert i 2020. Service ble utført i 2023. Service på varmpumper bør utføres minimum annethvert år.

Varmtvannstank:

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2016, plassert i badet i kjelleren. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet med fast strømtilkobling.

TV/Internett:

Det er innlagt fiber i boligen.

El-anlegg:

El-anlegg med nyere automatsikringer. Sikringsskap plassert i kjøkken.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

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

Fuktsikring og drenering:

Dreneringen av ukjent alder, selger mener det er foretatt arbeid på dreneringen i regi av tidligere eier, ingen dokumentasjon for dette foreligger. Dreneringen har 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 i kjeller/underetasje.

Fundamenter og grunnmur:

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

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i svakt skrående terreng med helning mot sør.

Utvendige vann og avløpsledninger:

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. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

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

[Gå til side](#)

Rekkverket på verandaene er lavere enn dagens krav som er 100 cm. Det anbefales å vurdere økning av rekkverkshøyde for å forbedre sikkerheten. Lav rekkverkshøyde gir redusert sikkerhetsnivå.

Håndløper – innvendig trapp:

Det er ikke montert håndløper på veggen i innvendig trapp. Manglende og/eller ikke tilfredsstillende håndløper på vegg medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn og eldre. Det anbefales å etablere håndløper på veggen i trappeløpet.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke utført med radonsperre. Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innendørs radonnivå. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. Ved forhøyede verdier må nødvendige tiltak påregnes.

Asbest:

Det registrert bygningsplater som inneholder asbest (eternitt plater) i garasje. Platene fremstår i hovedsak som faste og uten synlige skader, men materialtypen er helsefarlig ved innånding av støv. Asbestholdige materialer er i seg selv ikke helsefarlige så lenge platene er hele og ikke bearbeides. Ved eventuell ombygging, rivning eller skade på platene kan det frigjøres asbeststøv, som er helseskadelig og kan medføre alvorlige lungesykdommer. Eventuelle arbeider på eller fjerning av platene må utføres i henhold til gjeldende regelverk. Kostnader til spesialhåndtering og deponering må påregnes ved tiltak.

Rømnings og dagslys i innrede kjellerrom:

Soverommene i kjeller tilfredsstiller ikke krav til dagslys og oppfyller heller ikke krav til rømningsvei. Rommene er dermed ikke godkjent for varig opphold etter gjeldende forskriftskrav. Manglende rømningsvei medfører redusert personsikkerhet ved brann. Det anbefales å etablere rømningsvindu som tilfredsstiller krav til størrelse og tilgjengelighet. Et slikt tiltak vil også kunne bidra til å oppfylle krav til dagslys.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

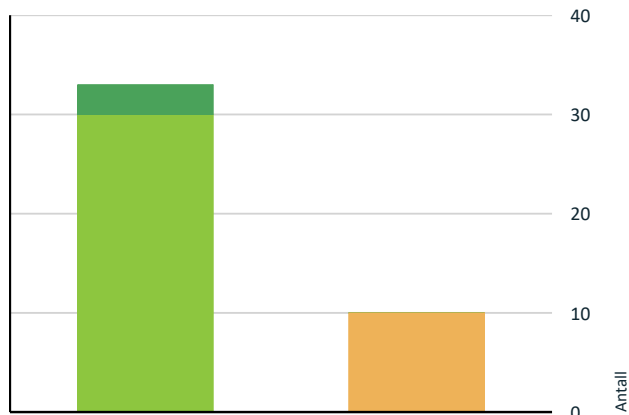
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er registrert avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk i kjellerplan. På byggemeldte og godkjente tegninger fra 1988 er rommene i kjeller vist som soverom. Tegningene er stemplet og godkjent av bygningsjefen i Fræna. Ved befaring tilfredsstillt imidlertid ikke rommene gjeldende krav til dagslys og rømningsvei, og de anses derfor ikke som godkjent for varig opphold etter dagens forskriftskrav. I kjelleren er det også inntegnet en badstue med tilkomst fra bad, hele rommet er benyttet som bad.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer fra eldre årgang/byggeår [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1988

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen fremstår med varierende standard, der enkelte bygningsdeler er modernisert, mens øvrige deler i stor grad er fra byggeår og bærer preg av alder og slitasje. Oppgraderinger som bad i hovedetasje, kjøkken og enkelte overflater bidrar til å heve standarden i deler av boligen, men helhetsinntrykket preges av en kombinasjon av nyere og eldre løsninger.

Vedlikehold

Vedlikeholdet vurderes som varierende. Flere bygningsdeler, særlig utvendige konstruksjoner, takteking, eldre vinduer, drenering etc har nådd eller passert en betydelig del av forventet levetid. Det er registrert forhold som tilsier økt risiko for fuktbelastning og behov for tiltak på sikt. Boligen må påregnes et økende vedlikeholdsbehov i tiden fremover, spesielt knyttet til utvendige bygningsdeler

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Bad / våtrom i hovedetasje Totalrenovering av bad, inkludert ny membran og sluk. Det oppsto lekkasje fra sluk og dusjopplegg i forbindelse med arbeidene, armatur ble byttet. Utførende: Sigurd Sollie på flis/membran / Sollie Rør AS på VVS Kilde: Egenerklæring og faktura/erklæring fra Sigurd Sollie
2017	Modernisering	VVS / vann og avløp Arbeid i forbindelse med bad: utbedring av lekkasje fra sluk og dusjopplegg. Bytte av kran over skyllekar på vaskerom. Utførende: Sollie Rør / Rørpartner Com AS Kilde: Egenerklæring
2017	Modernisering	Elektrisk anlegg / belysning / oppgraderinger Elektrisk arbeid (ikke spesifisert, iht. vedlegg) Utførende: Eide Elektro AS Kilde: Faktura
2018	Modernisering	Leveranse av rørdeler, vannrør (Sanipex), bend, koblinger m.m. Omfattende materiell til rørinstallasjoner Utførende: Sollie Rør AS Kilde: Faktura

2018	Modernisering	Ildsted / fyringsanlegg (fra tidligere gjennomgang – bekreftet) Fjerning av oljefyr Installasjon av nytt ildsted Innmelding til kommune Utførende: Fiiseksperten AS Kilde: Faktura + bekreftelse
2020	Modernisering	Installasjon av downlights i stue inkl. dimmer, kabling og materiell Oppgradering/arbeid på elektrisk anlegg (faktura iht. vedlegg) Utførende: Eide Elektro AS Kilde: Faktura
2020	Modernisering	Mindre elektrisk arbeid / leveranse (2 varer/arbeid iht. vedlegg) Utførende: Eide Elektro AS Kilde: Faktura
2020	Modernisering	Elektrisk materiell og arbeid (PN-kabel, brytere, festeutstyr m.m.) Utførende: Eide Elektro AS Kilde: Ordre/fakturaspesifikasjon
2020	Modernisering	Arbeid på bolig (timeforbruk) Trolig knyttet til bygningsmessige arbeider (ikke detaljert spesifisert) Utførende: Vaseng AS Kilde: Faktura
2020	Modernisering	Varmepumpe og elektro (fra tidligere) Installasjon av luft-luft varmpumpe Opplegg og tilkobling elektrisk anlegg Utførende: IElektro AS Kilde: Faktura + samsvarserklæring + sluttkontroll
2026	Modernisering	Skiftet kran over skyllekar Inkludert materiell og arbeid Utførende: Rørpartner Com AS Kilde: Faktura
2026	Modernisering	Skiftet pipehatt Ny pipehatt montert etter skade. Utførende: Odd Sigurd Sande/Comfort Kilde: Bilder fra eiendomsmegler

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har betongtakstein som takteking fra byggeår, besiktet fra taket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket.

Tilstandsrapport

Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden. Restlevetiden er usikker.

Teknisk levetid for betong takstein er satt til 30-60 år. Takteking og undertak har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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



Oversiktsbilde av takteking.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Kommentar:

Det regnet ikke på befaringdagen å det er ikke mulig å kontrollere om det er lekkasjer i renner/nedløp.

TG 1 Skorstein over tak

Beskrivelse

Skorsteinen over tak er kledd med heldekkende pipebeslag, ny i mars 2026. Det er montert stigetrinn til pipe.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning, skiftet noe klending på værvegg. Resterende bordkledning er i stor grad i fra byggeår. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning.

MERK:

Musesperre er ikke påvist montert, når det ikke er montert musesperre kan dette medføre at mus kommer seg inn i boligen. Musebånd er ikke krav i teknisk forskrift, derav ikke gitt avvik på forholdet.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med A-takstoler i tre. Lufting fra rafter med luftespalte mellom isolasjon og undertak. Undertak av sponplater. Besiktet fra raftekott. Ingen avvik registrert fra innside eller utside.



Det anbefales å isolere avtrekkskanel for å unngå kondens. Ingen tegn til kondens problematikk på befaringen.



Ikke utslag på forhøyde fuktverdier i undertak.

TG 2 Vinduer fra eldre årgang/byggeår

Beskrivelse

Vinduer fra byggeår er malte trevinduer med 2-lags glass.

Trevinduer har en forventet levetid på ca 20 år og en teknisk levetid på ca 40 år. Hvis et vindu har oppnådd forventet levetid, kan det fremdeles ha en lang forventet levetid ca anslått til 12-20 år foran seg. Ett nytt vindu kan gi vesentlig lavere energikostnad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spesielt kjellervinduer fremstår som værslitte, med tegn til fukt og aldersslitasje. Terrenget heller mot grunnmur og vinduer, og vinduene ligger tilnærmet i nivå med omkringliggende terreng. Dette medfører økt fuktbelastning og risiko for at overflatevann ledes direkte mot vinduene. Det opplyses også at kjelleren har vært utsatt for vanninntrengning ved forrige eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Forholdet gir økt risiko for vanninntrengning i kjeller og fuktskader i vinduer og tilstøtende konstruksjoner, herunder råte og redusert levetid. Det anbefales å etablere fall fra bygningen ved terrengjustering, samt vurdere etablering av drenerende tiltak som lysgraver eller avskjerming rundt vinduene. Videre bør vinduene vurderes for utskifting.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Generell vedlikehold og utskiftninger av eldre/originalt vinduer må påregnes. Vær oppmerksom på at punktering kan oppstå i nær fremtid.



Kjellervinduer mot nord og øst ligger omtrent plant med terrenget. Terrenget heller også rett ned mot vinduene.

TG 1 Vinduer av nyere årgang

Beskrivelse

Det er skiftet flere vinduer i boligen, alle vinduer i stue i hovedetasje og kjøkken er skiftet. Disse vinduene er PVC vinduer med 3-lags glass fabrikkert i 2020. Resterende vinduer er trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Det er fabrikk malt hovedytterdør med kodelås av nyere årgang. Balkongdør med utgang fra stue og vaskerom er av PVC med 3-lags glass fra 2020.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nordvest vendt veranda oppført i tre på ca. 7 kvm med utgang fra loftstue. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 90 cm.

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 26 kvm med utgang fra stue. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 90 cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har varierende overflater med ulik alder og standard.

I loftsetasjen er det laminatgulv i stue og teppebelegg i soverom. Vegger og himlinger er utført med panel.

I hovedetasjen er det laminatgulv med korkunderlag i stue og entré, laminatgulv i soverom og vinylbelegg på kjøkken. Veggene i stue og entré er kledd med malte Walls2Paint-plater, mens det i soverom og kjøkken er eldre malte plater. Himlinger i stue og kjøkken er utført med malt panel, og i entré, soverom og vaskerom er det tak-ess plater. Overflater i stue og entré ble oppusset i 2020.

I kjelleren er det i hovedsak eldre overflater, med unntak av de to innredede rommene som er benyttet som soverom, hvor det er lagt laminatgulv og montert smartpanel på vegger.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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 i loft:

Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 6 mm høydeforskjell. 14 mm i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Etasjeskiller i 1. etasje:

Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkken er det målt ca. 6 mm høydeforskjell. 3 mm i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er utført på tilfeldige steder og anses som representative stikkprøver. De registrerte avvikene 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 gulvtypen, 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.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

MERK:

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

Ikke tilstandsvurdert da pipe og ildsted ikke inngår i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hele kjelleren ligger under terreng. Det ble foretatt hulltaking i innredet rom som er benyttet som soverom mot nord. Grunnmur er oppført som multimur og vil alltid være en risiko-konstruksjon.

Vurdering av avvik:

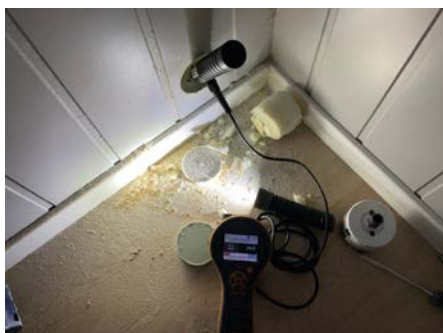
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Multimur er en konstruksjonstype som erfaringsmessig er særlig utsatt for fuktpåvirkning og har økt risiko for skader. Ved hulltaking er det påvist høyt fuktnivå i bunnsvillen, men det er ikke registrert synlige fuktskader i det undersøkte området, heller ikke synlig svertesopp i gipsplaten som ligger mot grunnmur. Fuktilførsel kan skje både utenfra via grunn og støpeskjøter, samt innenfra som følge av kondens. Slike forhold medfører risiko for at særlig bunnsvill kan bli utsatt for skade over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forhøyet fuktnivå gir økt risiko for utvikling av mugg, sopp og nedbrytning av materialer. Det anbefales ytterligere undersøkelser. Det må vurderes tiltak som forbedret drenering, utvendig fuktisikring, terrengtilpasning og/eller ombygging av konstruksjonen.



Hulltaking og fuktøk i bunnsvillen. 24,9 vektprosent. Fuktmålinger under 17 % er tørt/normale forhold, over 17 % er det økt risiko, over 20% er det fare for mugg og sopp dannelser.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Det er ikke montert håndløpere på vegg i trappeløpene.

Videre anmerket under punktet "Helse, miljø og sikkerhet"

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Oppvarming

Beskrivelse

Boligen oppvarmes med varmepumpe i hovedetasje, gulvvarme i badene, ellers er det vedfyring.

Kun til info. Oppvarming av elektriske varmekilder og pipe/ildsted er ikke tilstandsvurdert.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår. Rommet har vinylbelegg på guv, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i innvendig tak. Det er laminert benkeplate med nedfelt skyllekum, samt opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk, tilluft ventil i vindu. Stråleovn på vegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og tak-ess plater i innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM

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 i henhold til krav for vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har plastsluk med vinylbelegg på gulv som tettesjikt/membran. Vinylbelegg er ført ned i sluk og klemt bak klemring.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Vinylbelegg på våtrom har en teknisk levetid på 30 år ved lang intervall. Etter 30 er belegget ansett som utlevd utifra Sintef sine levetidstabeller. Belegget kan selsagt ha en lengre levetid enn det som er oppgitt. Jevnlig rensing av sluk anbefales.

Levetid/utskifting av våtromsplater er satt til 20 år ved lang intervall.

Konsekvens/tiltak

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



Sluk, vinylbelegg er korrekt klemt under klemring.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er laminert benkeplate med nedfelt skyllekum, samt opplegg for vaskemaskin. Stråleovn på vegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

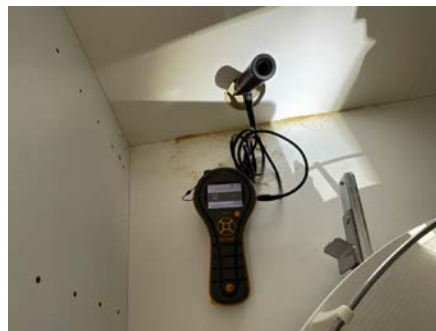
Det er mekanisk avtrekk, tilluft ventil i vindu.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å måle forhøyet fuktverdier i bakvegg eller i bunnsvill. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



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

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble oppusset i 2017 av fagfolk, det foreligger kontrollskjema fra flislegger. Selger har også faktura som dokumentasjon. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt panel i innvendig tak med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett med saftybag og dusjvegger i glass.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger, malt panel i innvendig tak med innfelte spotlights.

MERK:

Det er vindu plassert i våtzone, vinduskarmen er flislagte, ukjent tetting av membran mot karmen. Ingen skader registrert med vinduet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme og nedsenket dusjgrube. Det er målt over 1:100 fallforhold i nedsenking, videre er det målt over 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. Terskel ved dør ligger ned mot gulvflis, det er ikke tett oppkant på 15 mm eller mer ved dørterskel. Gulvet har jevnt fall utenfor dusjsone, målt til ca 1:100 fallforhold. Fall i henhold til en av dagens preaksepterte ytelses i teknisk forskrift (TEK17).

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



Sluk, synlig membran er klemt under klemring

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett med saftybag og dusjvegger i glass.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte over dørbblad.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke nødvendig, det er åpent i etasjeskiller under sluken, ikke målt forhøyet fuktverdier i dette området. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er originalt fra byggeår. Ingen dokumentasjon av våtromsarbeider er forelagt takstmannen. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og badekar. Det er mekanisk avtrekk, tilluft ventil i yttervegg.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger, tak-ess plater i himling.

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. Lokalfall rundt sluk i henhold til forskrift.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har plastsluk med vinylbelegg på gulv som tettesjikt/membran. Vinylbelegg er ført ned i sluk og klemt bak klemring.

Vurdering av avvik:

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

Levetid/utskifting av våtromsplater er satt til 20 år ved lang intervall.

Vinylbelegg på våtrom har en teknisk levetid på 30 år ved lang intervall. Etter 30 er belegget ansett som utlevd utifra Sintef sine levetidstabeller. Belegget kan selvsagt ha en lengre levetid enn det som er oppgitt. Jevnlige rengjøring av sluk anbefales.

Konsekvens/tiltak

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



Sluk, vinylbelegg er korrekt klemt under klemring.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og badekar.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk, tilluft ventil i yttervegg.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å måle forhøyet fuktverdier i bakvegg eller i bunnsvill. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger og malt panel i innvendig tak med innfelte spotlights. Kjøkkeninnredning fra IKEA, nytt i 2017. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med dekon benkeplate. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Dekton plater over kjøkkenbenk og i vinduskarm. Det er montert quouker som gir kokende vann i springen. Komfyrvakt er ikke montert. Lekkasjesikring/vannstopp er montert.

MERK:

Det er krav til komfyrvakt om det er endret på kurs til koketoppen før 2010. Ukjent for takstmannen og selger om kurs til koketopp ble fornyet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Rørøpplagg hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang. Stoppekran opp fra gulv i kjellerbod. Nytt rør-i-rør vannledninger i badet i 2017.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene av kobber. Ut fra alder har vannledningene en usikker fremtidig funksjon, og risikoen for skader øker.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Alder medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader. Det anbefales å påregne utskifting av vannledningene, helt eller delvis, i forbindelse med rehabilitering eller ved tegn til lekkasje. Det anbefales også jevnlig kontroll av rørøpplaget for å begrense skadeomfang ved eventuell lekkasje.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør fra byggeår har høy alder. Med bakgrunn i alder vurderes fremtidig funksjon som usikker sammenlignet med nyere rørinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via enkelte veggventiler. I tillegg er det montert ett minibalansert ventilasjonsenhet / ventilasjonsaggregat med varmegjenvinning – nærmere bestemt en Mitsubishi Electric Lossnay, denne er plassert i stue i hovedetasje. Det er også mekanisk avtrekk med loftvifte fra Flesvik med avtrekk fra vaskerom, bad og i flere av rommene i kjelleren.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue i hovedetasje, installert i 2020. Service ble utført i 2023. Service på varmepumper bør utføres minimum annethvert år.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2016, plassert i badet i kjelleren. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet med fast strømtilkobling.

TV/Internett

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er innlagt fiber i boligen.

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 bygnings sakkyndig 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 nyere automatsikringer. Sikringsskap plassert i kjøkken.

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

Spørsmål til eier

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

Fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Foreligger delvis. Det foreligger samsvarserklæring for deler av el-installasjoner som er foretatt. Det mangler samsvarserklæring for installasjoner som er utført av Eide Elektro.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget med unntak av kursene ikke er nummerert. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.

Det anbefales å gjennomføre en utvidet elkontroll utført av autorisert elektrofaglig personell for å avklare anleggets tilstand og sikkerhet. Uten en kontroll er det usikkerhet knyttet til om anlegget oppfyller dagens krav til elsikkerhet. Skjulte feil eller mangler kan medføre risiko for varmgang, brann eller personskader. En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle avvik og gi grunnlag for nødvendige utbedringer.



Renovert sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Dreneringen av ukjent alder, selger mener det er foretatt arbeid på dreneringen i regi av tidligere eier, ingen dokumentasjon for dette foreligger. Dreneringen har 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 i kjeller/underetasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Grunnmursplast og isolasjon mangler klemlist. Manglende klemlist kan medføre at vann/fukt trekker bak mellom grunnmursplast og grunnmur og øker fuktbelastningen på grunnmur som igjen kan medføre skader/fuktskader.

Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på dreneringsystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Manglende klemlist kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og økt risiko for fukt- og skader i konstruksjonen over tid. Det anbefales å montere klemlist på grunnmursplasten for å sikre korrekt avslutning og redusere risiko for fuktinntrengning. Videre må det påregnes at dreneringens funksjon ikke fullt ut kan dokumenteres, og fremtidig vedlikeholds- eller utskiftingsbehov kan ikke utelukkes.

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. Grunnmuren er oppført med multimer.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i svakt skrående terreng med helning mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng heller stedvis mot grunnmur. Forholdet medfører økt fuktbelastning på grunnmur og kjellerkonstruksjon, og kan føre til at overflatevann ledes mot bygningen. Dette øker risikoen for fuktinntrengning og fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere fall fra bygningen ved terrengjustering. Forholdet bør vurderes i sammenheng med drenering, utvendig isolasjon av grunnmur og generell fuktsikring av konstruksjonen.



Terreng heller stedvis mot grunnmurene.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Instruks fra Norsk Takst er at utvendige vann og avløpsledninger over 25 år skal gis TG2 på grunn av alder. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes annet en ut i fra alder da det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rekkverket på verandaene er lavere enn dagens krav som er 100 cm. Det anbefales å vurdere økning av rekkverkshøyde for å forbedre sikkerheten. Lav rekkverkshøyde gir redusert sikkerhetsnivå.

Håndløper – innvendig trapp:

Det er ikke montert håndløper på veggen i innvendig trapp. Manglende og/eller ikke tilfredsstillende håndløper på vegg medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn og eldre. Det anbefales å etablere håndløper på veggen i trappeløpet.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke utført med radonsperre. Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innendørs radonnivå. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. Ved forhøyede verdier må nødvendige tiltak påregnes.

Asbest:

Det registrert bygningsplater som inneholder asbest (eternitt plater) i garasje. Platene fremstår i hovedsak som faste og uten synlige skader, men materialtypen er helsefarlig ved innånding av støv. Asbestholdige materialer er i seg selv ikke helsefarlige så lenge platene er hele og ikke bearbeides. Ved eventuell ombygging, rivning eller skade på platene kan det frigjøres asbeststøv, som er helseskadelig og kan medføre alvorlige lungesykdommer. Eventuelle arbeider på eller fjerning av platene må utføres i henhold til gjeldende regelverk. Kostnader til spesialhåndtering og deponering må påregnes ved tiltak.

Rømning og dagslys i innrede kjellerrom:

Soverommene i kjeller tilfredsstillt ikke krav til dagslys og oppfyller heller ikke krav til rømningsvei. Rommene er dermed ikke godkjent for varig opphold etter gjeldende forskriftskrav. Manglende rømningsvei medfører redusert personsikkerhet ved brann. Det anbefales å etablere rømningsvindu som tilfredsstillt krav til størrelse og tilgjengelighet. Et slikt tiltak vil også kunne bidra til å oppfylle krav til dagslys.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1988

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Illeggsbygget er ikke tilstandsvurdert, men er enkelt beskrevet basert på visuell gjennomgang. Garasjen er oppført med betonggulv på grunn og bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak i tre, tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er av lakkert metall. Garasjen er utstyrt med isolert leddport med elektrisk portåpner, og det er innlagt strøm, belysning og elbillader. I tilknytning til garasjen er det oppført et vedskjul med enkel standard, utført med pulttak tekket med metallplater.

Bruksarealet er oppgitt til ca. 44 m². Bygget antas å overstige 50 m² bruttoareal (BTA). Avstanden til nærliggende bygning er målt til under 8 meter, og det er ikke etablert brannskille i henhold til gjeldende krav. Dette er ikke i samsvar med krav til avstand eller brannmotstand mellom byggverk, jf. byggeteknisk forskrift (TEK17) § 11-6 og veiledning til forskriften, hvor det stilles krav om enten tilstrekkelig avstand (normalt minimum 8 meter) eller brannskillende konstruksjoner.

Vedlikehold

Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

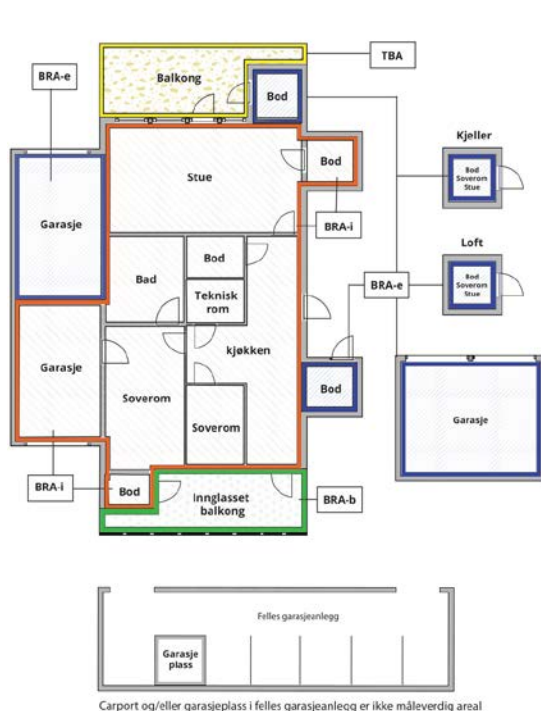
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodere
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 måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggetekniske 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)		
Loft	32			32	7
1. etasje	91			91	27
Kjeller	88			88	
SUM	211				34
SUM BRA	211				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue, soverom		
1. etasje	Stue, kjøkken, vaskerom, bad, soverom		
Kjeller	Gang, verksted, bad, trapperom, 3 boder, 2 innredet kjellerrom		

Kommentar

Veranda med utgang fra loftstue er på ca 7 kvm.

Veranda i 1. etasje er på ca 37 kvm til sammen.

Markterrasse mot sør på ca 13,5 kvm.

Garasje er på ca 37 kvm.

Tilbygget vedskjul mot garasje er på ca 7 kvm som er måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er registrert avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk i kjellerplan. På byggemeldte og godkjente tegninger fra 1988 er rommene i kjeller vist som soverom. Tegningene er stemplet og godkjent av bygningsjefen i Fræna. Ved befaring tilfredsstillende imidlertid ikke rommene gjeldende krav til dagslys og rømningsvei, og de anses derfor ikke som godkjent for varig opphold etter dagens forskriftskrav. I kjelleren er det også inntegnet en badstue med tilkomst fra bad, hele rommet er benyttet som bad.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er avdekket forhold som er i strid med gjeldende krav til bruk av rom for varig opphold etter dagens krav. I kjelleren er det to rom som er innredet og blitt benyttet som soverom. Rommene tilfredsstillende ikke krav til dagslys og oppfyller heller ikke krav til rømningsvei.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		44		44	
SUM		44			

SUM BRA 44

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Lillian Margrete Johansen Brevik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	112	465		0	707.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skaravegen 8

Hjemmelshaver

Brevik Bjørn, Brevik Lillian Margrete Johansen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde sentralt i Bud.

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 avsatt/regulert til boligbebyggelse. Oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med reguleringsplaner m/bestemmelser etc.

Om tomten

Flat tomt med opparbeidet og beplantet hage. Singlet innkjørsel og adkomst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	
2	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

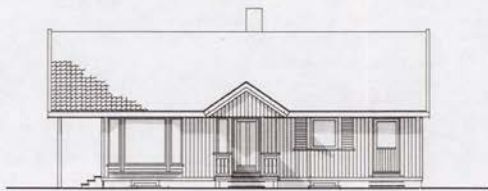
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BF8076>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

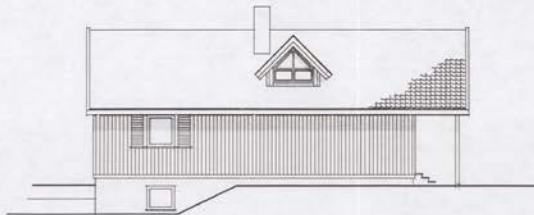
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



FASADE



GAVL



FASADE



GAVL

BYGGSELGELØSEN I FRIEDELSE
 EKKORSENT med BILLAGG
 SELLESKAPSSØKSK. 2. SS
 B. H. Børstad

Mottatt 1 JAN. 1988

HUSTYPE: **MKA.400.17-P-MOD**



BYGGERE:
 JOHNNY OG EDITH SKRESLETT
 GROVA 68, 7027 TRONDHEIM

BYGGEPLASS:
 SKARAVEGEN 8, 6430 BUD

FASADER

M = 1:100

TEGN. DATO

NR. 2.23054-5 REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

REV.

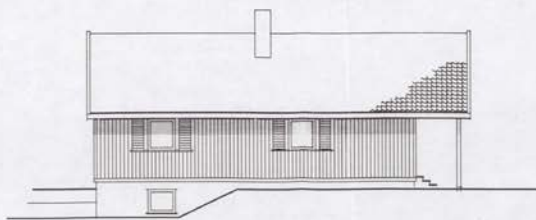
REV.



FASADE



GAVL



FASADE



GAVL

HUS TYPE: **MKA.400.17-P-MOD**



BYGGHERRER:
JOHNNY OG EDITH SKRESLETT
GROVA 6B, 7027 TRONDHEIM

BYGGEPLASS:
SKARAVEGEN 8, 6430 BUD

FASADER

M = 1:100	
TEKN.	DATA
NO.	REV.
2 2205/1	5



PLAN 1. ETASJE

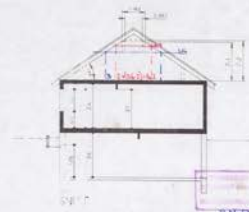


LOFTPLAN



K JELLERPLAN

NÅ ANV. BEVITTES SOM ARBEIDSTED

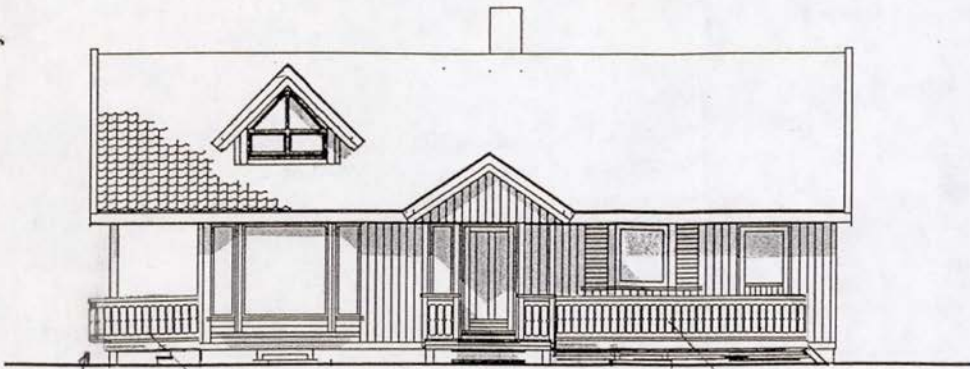


SNITT

Mottatt 12. JAN 1980

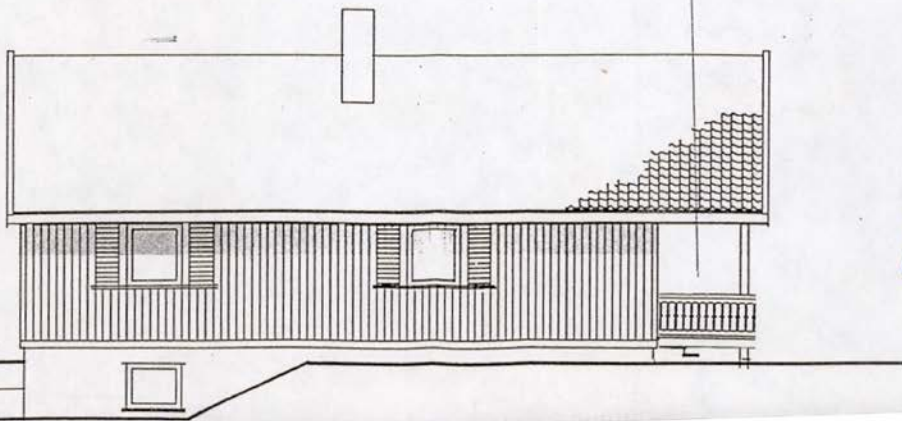
A-FA. E.T.	BRUK	BA
HVVE. F. 1. ET.	91,6 KVM	K 1 0 4
H. 2. ET.	45,8 KVM	K 0 2 4
L. P. 1. ET.	80,3 KVM	K 0 0 4
B. 2. ET.	78,8 KVM	K 0 0 4

TYPE: MKA.400.17-P-M00 	BODEN: JØNNY OG EDITH SVRESLETT GROVA 66, 7027 TRONDHEIM PROSJEKT: SKARAVEGEN 8, 6430 BLD	PLANER OG SNITT M = 1:100 2.23054-4
-----------------------------------	---	--



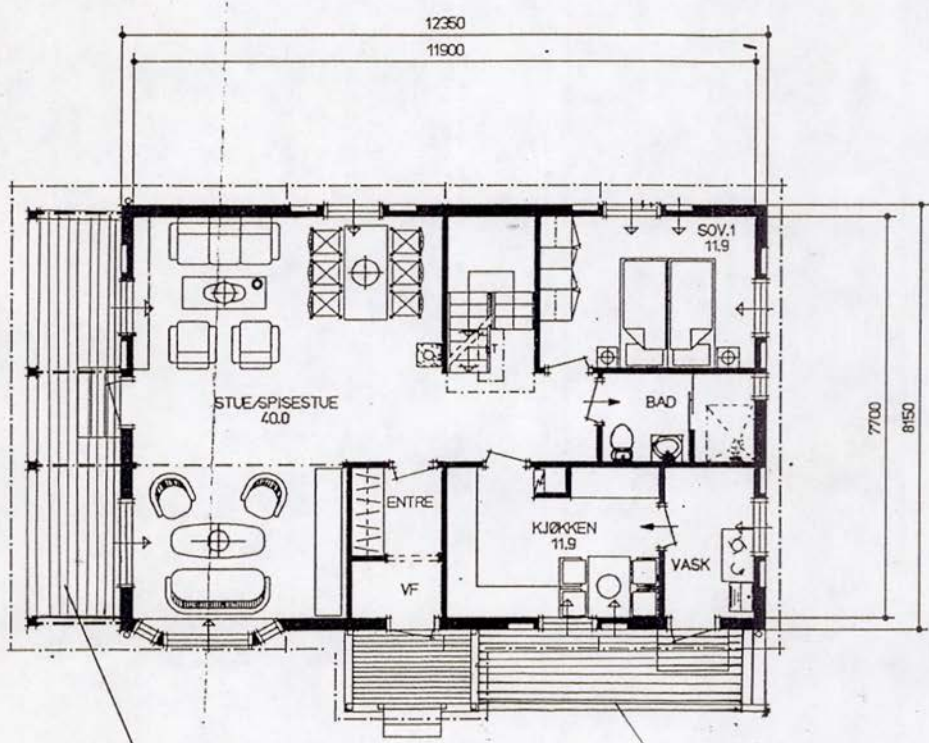
Omsøkte balkonger

FASADE
Frem til mine på kisset.



Mottatt 2 JUNI 1988

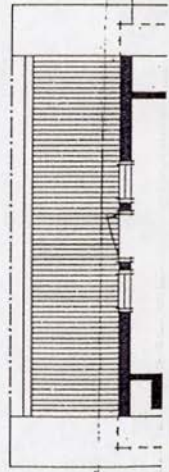
0.6



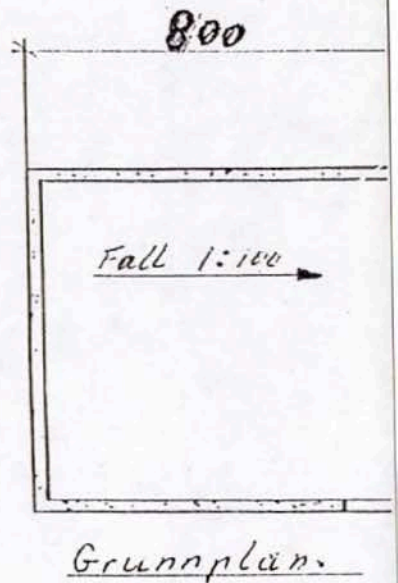
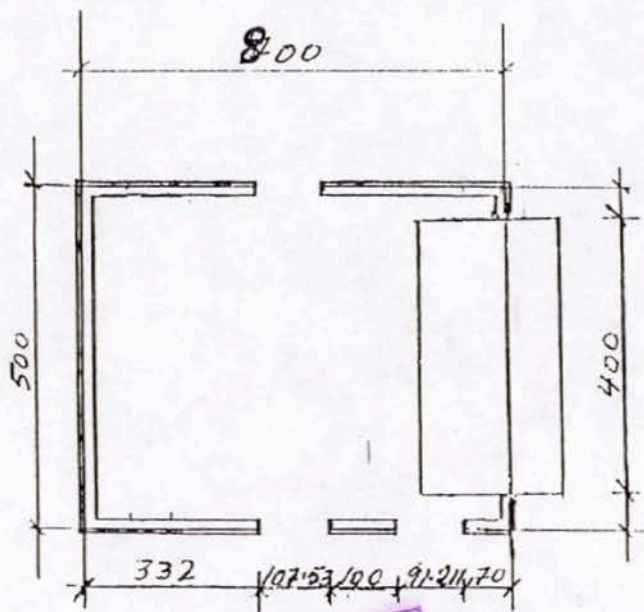
PLAN 1. ETASJE

Omrøkt balkong

Mottatt 2 JUNI 1988

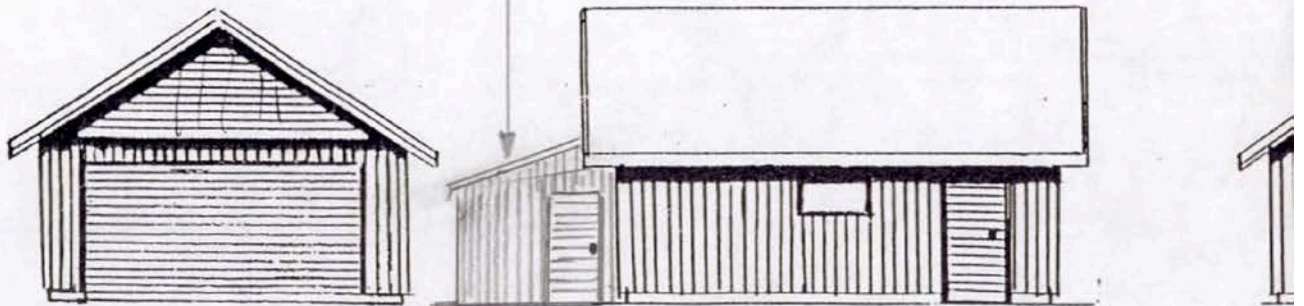


LOF



BYGNINGSSJEFEN I FRÆNA
 GODKJENT (med etterhald)
 DELEGASJONSSAK 81/89
 BHR

Skråtak dekket med samme takstein
 som de andre bygningene.



Vedbod 3,5 m lengde 5 m bredde

$$\begin{array}{r}
 8 \times 5 = 40 \\
 + 3,5 \times 5 = 17,5 \\
 \hline
 57,5 \text{ m}^2
 \end{array}$$

Mottatt 16 MAI 1989

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Skaravegen 8, 6430 Bud		112/465		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Ehøbolig	06.01.88	05.02.88	D 2/88
Byggherre		Adresse		Tlf.
Jonny Skreslett		Grova 6B, 7027 Trondheim		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Moelven Bygg Gruppen A/S		Nordre Aspehaug 6010 Alesund		071 48168
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Torgeir Sunde		-----"-----		-----"

Vi har besikket arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Fræna kommune
Bygningskontrollen

Sted og dato	Stempel
Elnesvågen	25.05.88
	Jan Tore Røvik
	Underskrift

Sendes til

Byggherre
 Anmelder
 Ansvarshavende
 Byggesøknademyndighet
 Folkereg.

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

(Kommune)

Fræna

FERDIGATTEST

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

Meidar

Jonny Skreslett
Skaravegen 8
6430 BUD

Byggherre

Jonny Skreslett

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Skaravegen 8, 6430 BUD	112	265		

Dykkar søknad	Dato	22.04.89		
Kva slag arbeid	Tilbygg			
Kva slag bygg	Garasje			
Behandling/vedtak	Delegasjonssak	Vedtak dato	Saksnr.	
		15.06.89	D81/89	
Merknader	<p>Vi har kontrollert arbeidet i samsvar med pbl. § 99.</p> <p>Det er ikkje funne noko som strir mot vilkåra i byggjeløyvet eller gjeldande føresegnene i bygningslovgevinga.</p> <p>Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det byggjeløyvet gjeld for. Bruksendring krev særskild løyve, jf. pbl. § 93</p> <p>Evt. merknader:</p>			

UNDERSKRIFT

Stad	Dato	Sign. / Stempel	
Elnesvågen	04.8.89	<i>Jan Tore Røvik</i> Jan Tore Røvik	Fræna kommune Bygningskontrollen

KOPI SENDT	<input type="checkbox"/> ansvars- havande	Namn	Adresse
	<input type="checkbox"/> andre	Namn	Adresse
		Namn	Adresse
		Namn	Adresse

K-blankett 5139 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 6.87

Kommunane sin arkivnøkkel: 511



Grunnkart

Eiendom: 112/465
Adresse: Skaravegen 8
Dato: 13.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



©Norkart 2026

Mnr mangler

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

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	707.6
Etablert dato	16.10.1986	Historisk oppgitt areal	708
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	112/465
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	03.10.2019 22.10.2019	2019/1660		1548-Mnrmangler, 112/8, 112/41, 112/51, 112/106, 112/276, 112/284, 112/340, 112/376, 112/465, 112/528, 112/536, 112/537
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	16.10.1986	62/85		112/37 (-708), 112/465 (708)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkнад
Eiendomsteig	6976675.83	394516.57	0	Ja	707.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BREVIK BJØRN F091056*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SKARAVEGEN 8 6430 BUD	Bosatt (B)
BREVIK LILLIAN MARGRETE JOHANSEN F200850*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SKARAVEGEN 8 6430 BUD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Skaravegen 8

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6430 BUD	Kirkesogn	08010303 Bud
Grunnkrets	703 Bud	Tettsted	6242 Bud
Valgkrets	7 BUD		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	10351359		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	20.05.1988
2	10352657		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	30.11.1988
3	10352657	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	03.08.1989

1: Bygning 10351359: Enebolig (111), Tatt i bruk 20.05.1988

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	212
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	212
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

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	05.02.1988	05.02.1988	
Igangsettingstillatelse	11.03.1988	11.03.1988	
Tatt i bruk	20.05.1988	20.05.1988	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skaravegen 8	H0101	112/465	212	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	34	0	34	0	0	0
H01	1	92	0	92	0	0	0
U01	0	86	0	86	0	0	0

2: Bygning 10352657: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 30.11.1988

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	58
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	58
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

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

Rammetillatelse	25.08.1988	25.08.1988	
Igangsettingstillatelse	26.09.1988	26.09.1988	
Tatt i bruk	30.11.1988	30.11.1988	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	112/465	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	58	58	0	0	0

3: Bygningsendring 10352657-1: Tilbygg, Tatt i bruk 03.08.1989

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	16
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	16
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	15.06.1989	15.06.1989	
Igangsettingstillatelse	16.06.1989	16.06.1989	
Tatt i bruk	03.08.1989	03.08.1989	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	112/465	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	16	16	0	0	0



Hustadvika kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 112/465
Adresse: Skaravegen 8
Utskriftsdato: 13.03.2026
Målestokk: 1:2000

















UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

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



Hustadvika kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 112/465
Adresse: Skaravegen 8
Utskriftsdato: 13.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Område for fritidsbebyggelse
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i>	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Sykkelveg
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>	
	Friområder
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>	
	Campingplass
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>	
	Felles avkjørsel
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>	
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyg
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Kjøreveg
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kollektivtransport
	Parkeringsplasser med bestemmelser
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>	
	Sikringsone - Frisikt
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Sikringsonegrense
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Byggelinje
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde



Planident : 93096
Datert : 07.01.80
Sist revidert : 08.02.93
Vedteke : 11.10.93
Endra ved mre D 7/2017 : 11.05.17

FRÆNA KOMMUNE
REGULERINGSFØRESEGNER FOR
REGULERINGSPLAN
JEGTHAUG, BUD
(TIDLEGARE EIT OMRÅDE AV BUD - SYD)

§ 1

Det regulerte området er i planen vist med reguleringsgrenser.

Innanfor denne grensa skal bygningar plasserast slik det er vist på kartet, eller etter dei retningslinjer som er fastsett i desse føresegnene.

§ 2

Arealbruken innan planen er delt i følgjande område:

BYGGEOMRÅDER

Bustader (§ 25)
Forretningar
Offentlege bygningar

TRAFIKKOMRÅDER

Vegar (§ 25)
Fortau
Gangveggar

SPESIALOMRÅDER

Bevaringsverdige område
Naustområde
Kommunaltekniske anlegg

FRIOMRÅDER

Turveg (§ 25)
Park
Leikeområde

§ 3

Ved byggesøknad for eigedom med GID 112/51 skal det visast til løysingar som dokumenterer at krava som er nedfelt i Norsk Standard NS 8175 er oppfylt, for eksempel ved fasadetiltak (vindauge). Dette inneberer at innandørs støynivå ikkje skal overstige 30 dBA, og lydnivå for uteopphaldsareal skal ikkje overstige 55 dBA.

Bustadene skal vere frittliggjande einebustader, rekkehus eller atriumshus (byggeføresegn. Kap. 26.11).

Alle frittliggjande einebustader bør ha mønetak.

Bustadene kan førast opp i inntil 2 høgder. (Jfr. byggeføresegn. Kap. 26 pkt. 21)
Der terrenget tilseier det, kan sokkelhøgde innreiast til bustadføresmål i samsvar med byggeføresegnene.

Garasje skal som hovudregel førast opp som tilbygg til bustad for frittliggjande bustader eller som eige anlegg for andre hustypar.

Der forholda tilseier det, kan garasje førast opp som frittliggjande bygg. Der det er vist på planen kan bygningsmynde påleggje to tomteeigarar å føre opp sams garasje i tomtegrense.

Garasje kan berre byggjast i ei høgde med grunnflate ikkje over 36 m². Plassering av garasjen skal vere vist på byggemeldinga. Dette gjeld og om garasjen ikkje skal byggjast samstundes med huset.

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

Bygningsmynde kan krevje at ein innan same området har same takvinkel.

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

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

Om ny planting vert gjort må denne gjerast slik at den etter bygningsmynde si meining ikkje er til hinder og mishag for den offentlege ferdsle.

Der tomt grensar mot offentlig veg og fellesavkøyrslø skal tilkomsten leggjast frå fellesavkøyrslø.

§ 4, § 5, § 6

(Gjelder ikkje Jegthaug)

§ 7 TRAFIKKOMRÅDE

Reguleringsline for ytterkant veg er yttergrensa for vegmark.

Det er i planen regulert inn ein del gangveggar.

Bygningsmynde kan tillate mindre justeringar av vegliner for gang og køyreveggar. Det er i planen vist minimum grense for fri sikt i kryss. Innanfor desse grensene skal det ikkje plantast, fyllast eller plasserast noko på ein slik måte at fri sikt vert hindra (over 0,5 m).

Om planting vert gjort må denne gjerast slik at den etter bygningsmynde si meining ikkje er til hinder for trafikktryggleiken ved avkøyrsløse til offentleg veg.

§ 8 SPESIALOMRÅDA

Bevaringsverdige område.

Området som er vist i plan er i samsvar med bygningslova § 25 pkt. 6 regulert til spesialområde av historisk og antikvarisk verdi. Området skal nyttast for sjøbuer. Det kan likevel tillatast andre føremål når desse ikkje sjenarer, endrar eller bryt med det miljøreguleringa fyrst og fremst tek sikte på å bevare.

(første avsnitt gjelder ikkje Jegthaug)

Innanfor reguleringsområdet skal bebyggelsen bevarast i størst mogleg grad i samsvar med den bygningshistoriske utvikling området har gjennomgått.

Samstundes skal den bygningsmessige standard til kvar tid haldast på eit forsvarleg plan i høve til dei enkelte bygningane sin bruk.

Utnyttingsgraden for reguleringsområdet skal vere den same som i dag. Høgda for dei einskilde hus skal fastsettast av bygningsmynde.

Dei eksisterande bygningane kan istandsettast. Om- og påbygging kan gjerast i særskilde høve når dette ikkje medfører at bygget sin karakter med omsyn til dimensjonar, form, materialbruk og farge blir endra.

Innvendig kan bygningane moderniserast og teknisk forbetringar gjerast.

Før nybygging eller fornying av bebyggelsen blir sett i gang, kan bygningsmynde krevje at det blir vist fasadeoppriss som omfatta også dei tilstøytande bebyggelsen.

Nybygg som må førast opp i betong skal kles med trepanel der trekonstruksjon ikkje kan godkjennast.

Form, proporsjonar, materialbruk og farge skal vere tilpassa eksisterande bebyggelse.

Andre område.

Naust kan berre førast opp innan område som i planen er vist som spesialområde. Bygningsmynde kan krevje ein samla bebyggelsesplan før einskilde frådelingar skjer.

Områda vil bli til kommunaltekniske anlegg som er nødvendig for gjennomføring av utbygginga (pumpestasjonar, reinseanlegg og andre nødvendige anlegg).

Det vil bli lagt vekt på å utforme anlegga på ein slik måte at dei minst mogleg sjenerer omgivelsene.

§ 9 FRIOMRÅDE

Innan friarealer kan det førast opp bygg eller konstruksjonar som har med leik, idrett eller sport å gjere. Det skal spesielt leggast vekt på at desse ikkje er til hinder for fri ferdsel.

Bygningsmynde bør i kvart einskild høve godkjenne byggearbeidet.

Dersom det etter bygningsmynde sitt skjønn ikkje hindrar naturleg bruk av området, kan det i friområde byggast transformatorioskar eller mindre anlegg i tilknytning til vassforsyning og kloakkavløp.

§ 10

Etter at desse reguleringsføresegnene er gjort gjeldande er det ikkje høve til ved private servituttar å etablere forhold som er i strid med reguleringsføresegnene.

§ 11

Mindre vesentlege unntak frå desse føresegnene kan der særlege grunnar tilseier det, tillatast av bygningsmynde. Alle unntak må vere innan ramma av bygningslova og bygningsvedtekter for kommunen.

§ 12 Rekkefølgjekrav

Eksisterande avkøyring frå fylkesveg 664 til GID 112/37 skal fysisk stengas før ein kan gje byggjeløve for GID 112/51. Fellesavkøyringa skal utformas og opparbeidas forskriftsmessig iht. krava til geometrisk utforming i handbok N100.

Nabolagsprofil

Skaravegen 8 - Nabolaget Bud - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

🚏 Skaravegen	2 min 🚶
Linje 532, 533	0.2 km
✈️ Molde Lufthavn, Årø	34 min 🚗

Skoler

Bud skule (1-7 kl.)	5 min 🚶
100 elever, 7 klasser	0.4 km
Fræna ungdomsskule (8-10 kl.)	17 min 🚗
312 elever, 20 klasser	17.9 km
Fræna vidaregåande skole	17 min 🚗
450 elever, 35 klasser	17.9 km
Romsdal videregående skole	39 min 🚗
1037 elever	39.7 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Bud	6 min 🚶
-------	---------

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

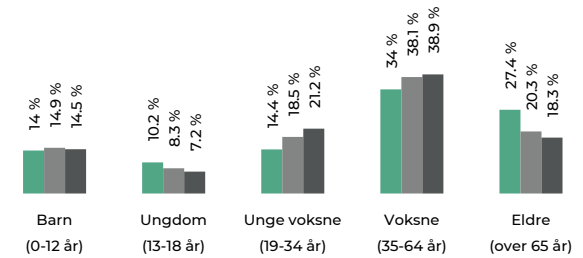
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bud	827	414
Hustadvika kommune	13 287	6 466
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bud barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
53 barn	0.5 km

Dagligvare

Bunnpris Bud	7 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	0.7 km
Coop Prix Bud	8 min 🚶
Post i butikk	0.7 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. Gående

Støynivået

Lite støynivå 92/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

Gateparkering

Lett 90/100

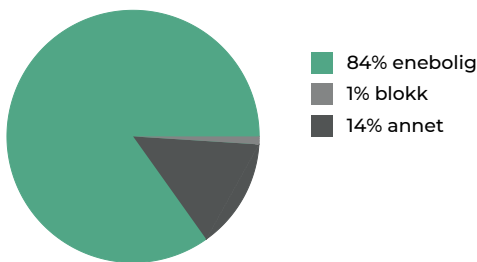
Sport

📍 Bud skule 3 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km

📍 Bud stadion 7 min 🚶
Fotball, friidrett 0.6 km

🏃 Fitnesspoint Bud 4 min 🚶

Boligmasse

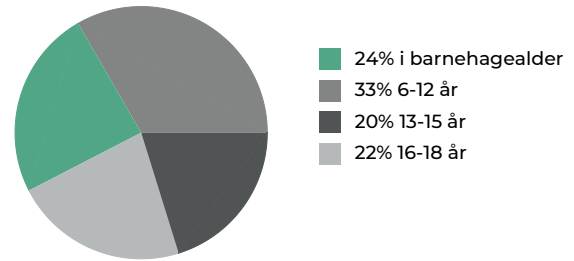


Varer/Tjenester

📍 Bølgen Kjøpesenter 18 min 🚶

📍 Boots apotek Fræna 17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



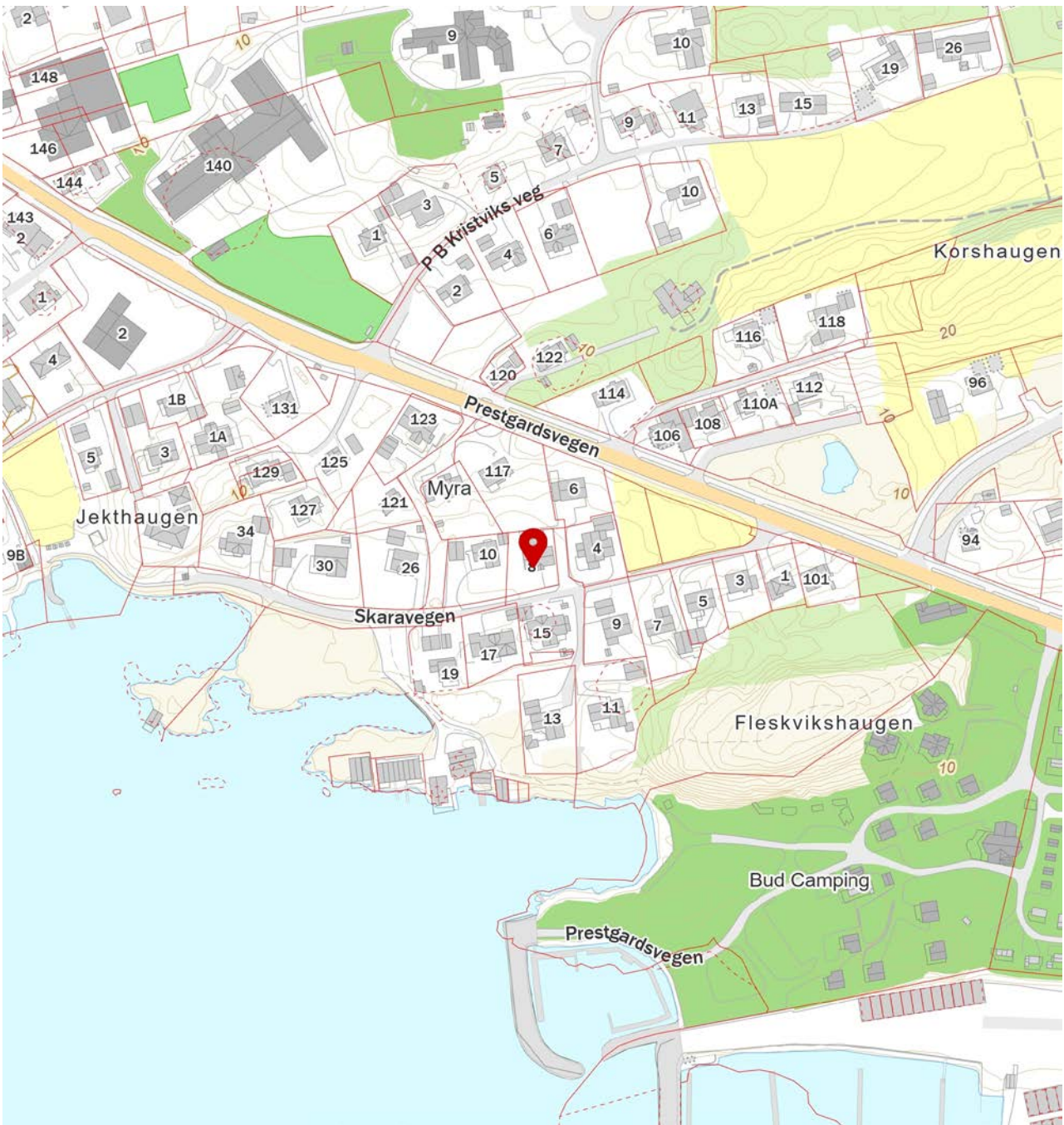
0%


43%

■ Bud
■ Hustadvika kommune
■ Norge

Sivilstand

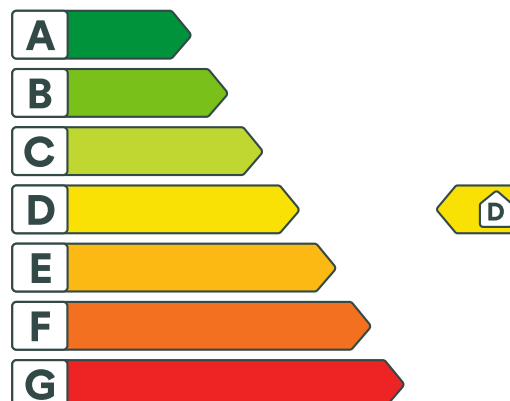
		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



 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



Adresse Skaravegen 8, 6430 BUD	
Dato for energimerking 25.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-274944
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 10351359
Gårdsnummer 112	Bruksnummer 465
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1988	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 211,0 m²	Oppvarmet bruksareal 184,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
173,21 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
177,35 kWh/m²

Totalt levert pr. år
32 631 kWh



Skaravegen 8, 6430 BUD



Detaljering

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



Skaravegen 8, 6430 BUD



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: 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 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 varmelementer 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet 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 slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



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, varmpumper 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

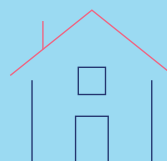
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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 AVTALERETTLIGE 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: 15-0033/26

Adresse: Skaravegen 8, 6430 BUD, gnr. 112, bnr. 465 i
Hustadvika kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 31.03.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/