

Hostadmarka 22

BUD

notar



Prisantydning Kr. 2 200 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 183/198 kvm
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Hostadmarka 22

Bud- Enebolig over to plan, 3 soverom og garasjeplass! Oppgraderingsbehov.

Adresse	Hostadmarka 22 6430 BUD
Prisantydning	Kr 2 200 000,-
Omkostninger	Kr 73 990,-
Totalpris	Kr 2 273 990,-
BRA-i/BRA Total	183/198 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1977
Soverom	3
Etasje	2

Notar v/Frank Fylling har nå på vegne av kunde en enebolig fra slutten av 70-tallet for salg. Meget barnevennlig beliggenhet i sentrumsnære Hostadmarka. Boligen går over to plan, hvor den i dag inneholder i hovedsak 3 soverom, gang, bad, stue og kjøkken i 1.etasje, samt boder og kjellerstue i sokkel * (Ikke godkjent bruksendret). Garasjebygg står i grensen hvor halve (1 plass) tilhører denne eiendommen. Fin tomt med romslig hage. Boligen har behov for innvendig og utvendig oppgraderinger. 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	28
Budgivning	92

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



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Stue



Stue



Soverom



Soverom



Soverom



Gang



Kjellerstue



Kjellerstue



Bad



Vaskerom



Bod



Entre

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen ligger fint til midt i Bud sentrum. Hostadmarka er et rolig byggefelt med eneboliger, meget barnevennlige omgivelser med gangavstand til skole og barnehage. Flotte turområder langs kyststien og Gulberget. Dagligvarebutikker like ved.

ADKOMST

Kjør til Bud, ta av inn Fjellvegen, følg den til den går over i Gjerdevegen, ta så til venstre og du er i Hostadmarka. Veien går i sirkel, du får boligen lengst mot vest.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Hostadmarka 22, 6430 BUD

OPPDRAGSNUMMER

15-0006/26

SELGER

Thomas Heggem

MATRIKKE

Gårdsnummer 112, bruksnummer 372, , ideell andel 1/1.
i Hustadvika kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav D.

INFO ENERGIKLASSE

Energiklassen for boligen er D.

STRØMFORBRUK

Boligens beregnede strømforbruk er 32 184 kWh per år. Dette er basert på beregnet levert energi i lokalt klima, som er 221,96 kWh/m² per år.

TOMT

Eiet tomt på 992 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i flatt og skrående terreng. Tomten er opparbeidet med plenareal, prydbusker, terrasser og gruset gårdsplass etc.

TAKST

Tilstandsrapport datert 19.01.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1977

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført med en tradisjonell byggemåte fra byggeåret 1977. Bygningen har en støpt betongplate på grunn, og deler av boligen har en krypkjeller med stubbegulv.

Grunnen består av fjell, med fundamenter av betong synlig i krypkjelleren under grunnmuren.

Grunnmuren er konstruert av lettklinkerblokker.

Dreneringen er fra byggeåret, og det er benyttet en asfaltpåstrykning som fuktsikring.

Ytterveggene er utført i bindingsverk av tre, med utvendig stående bordkledning og liggende kledning på gavlveggene. Kledningen er hovedsakelig fra byggeåret, og det er ikke montert musesperre.

Takkonstruksjonen er et saltak bygget med W-takstoler i tre. Undertaket består av rupanel, og taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret.

Takrenner og nedløp er utført i metall, der nedløpene er ført ned i rør i grunnen. Skorsteinen har et pipebeslag i nedre del.

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag.

Vinduer og dører består av en kombinasjon av nyere PVC-vinduer og originale trevinduer fra byggeåret, begge med 2-lags glass. Ytterdørene er hovedsakelig tredører fra byggeåret, inkludert en hovedytterdør i teak, samt en nyere balkongdør i PVC.

Eiendommen har en vestvendt veranda i tre, en sydvendt veranda på støpt betongdekke belagt med steinheller, og terrasser ved inngangspartiene. I tillegg er det en vestvendt markterrasse i tre.

Garasjen er oppført med betonggulv på grunn og en grunnmur av støpt betong. Konstruksjonen er av bindingsverk med liggende bordkledning. Taket er et saltak av tre, tekket med plater av nyere årgang, og har takrenner og nedløp av lakkert metall.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Både taktekking og undertak har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Det er registrert enkelte knekte og sprukne taksteiner, samt slitasje og begroing på takflaten. Teknisk levetid for betong takstein er satt til 30-60 år, restlevetiden er usikker.

- Utvendig - Skorstein over tak

Avvik: Skorstein over tak er kun delvis kledd med pipebeslag i nedre del og er ikke heltrukket. Skorsteinen mangler kappe/pipehatt for beskyttelse mot nedbør. Det er registrert oppsprukket puss i pipeløpet over tak, noe som indikerer aldring og værpåvirkning. Løsningen gir økt eksponering for regn og fukt.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Bordkledningen er i hovedsak fra byggeår og fremstår stedvis værslitt. Det er ikke montert musesperre i nedkant av kledningen. Levegger har omfattende råteskader, og det er påvist råteskader i deler av kledningen på gavlvegg mot garasje. Øvrig kledning fremstår i hovedsak i normal stand sett i forhold til alder.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er registrert høyt fukttinnhold i undertaket ved luftelyre. Ventilasjonsskanal tilknyttet kjøkkenventilator er uisolert og ført gjennom kaldt loft, noe som gir økt risiko for kondens. Det er videre påvist mangelfull isolasjon enkelte steder i loftsbjelkelaget, hovedsakelig der det er ettermontert spotlights i stue/kjøkken. Luftespalter/luftesjikt er stedvis deformert eller bøyd, og isolasjon ligger delvis for tett opp mot undertaket, noe som reduserer nødvendig lufting.

- Utvendig - Dører

Avvik: Dørene fremstår værslitte utvendig med sprekker i trevirket.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Panel i innvendig tak i boden under badet har fuktskjolder/flekke etter vannlekkasje fra badet.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Spesialrom - 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: 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: Ut i fra alder har avløpsrørene usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å gjennomføre nærmere vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av rørinspeksjon. Utskifting av avløpsrør bør påregnes i forbindelse med rehabilitering av våtrom og toalettrom eller ved tegn til lekkasje eller tilstopping.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og har svekket funksjon. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Fuktbekyttelse av kjelleryttervegger er utført med enkel kald asfaltpåstrykning (goudron) uten på puss. Denne løsningen har begrenset effekt sammenlignet med dagens standard.

- 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.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vinduer fra byggeår

Avvik: Resterende vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Det er påvist at enkelte vinduer er tunge eller vanskelige å åpne og lukke. Videre er det registrert glassruter som er punktert eller sprukne, samt flere vinduer med fukt- og råteskader i karmene.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er påvist fukt- og råteskader i leegger. Veranda med utgang fra soverom har enkel fundamentering, bestående av tresøyler plassert direkte på steiner og berg/fjell, uten forankring eller frostsikring. Markterrasse fremstår med store skjevheter og det er registrert fuktskader i konstruksjonen.

Under veranda med utgang fra stue er betongdekket isolert fra underside med åpen EPS/isopor. Åpen isolasjon er ikke tillatt etter dagens krav, blant annet fordi EPS avgir svært giftige og dødelige gasser ved brann.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av at badet har behov for total fornying for å gjøre det skadefritt og fuktsikkert. Det er påvist fuktskader i etasjeskiller og vegg mot soverom. Strakstiltak.

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

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Rommet har plastsluk med vinylbelegg på gulv som tettesjikt, ført ned i sluk og klemt bak klemring. Vinylbelegget har imidlertid ikke tett skjøt og er heller ikke ført opp langs vegger eller over dørterskel. Løsningen oppfyller dermed ikke krav til helhetlig og vanntett utførelse.

Det er malt strietapet på vegg rundt skyllekar, ikke benyttet godkjent malingsystem. Vegg (våtsonen) er dermed ikke utført i henhold til teknisk forskrift hvor det står at det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer 50 cm over og til hver side av skyllekar og helt ned til gulv.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2006.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skiftet tak garasje.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2019:

- elkontroll sist utført i 2019, det ble påvist avvik ved kontrollen som er utbedret.

2016:

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

2013:

- nytt kjøkken i 2013.
- I stue er det skiftet 3 stk vinduer i stuen, vinduene er av PVC med 2-lags glass og er fabrikkert i 2013.
- I det ene soverommet mot sørvest er det PVC balkongdør med 2-lags glass som er fabrikkert i 2013.
- Kjøkkeninnredning fra IKEA, ny ca i 2013 ifølge selger.
- det ble skiftet noe kledning ifm med utskifting av stuevinduer i 2013.

2008:

- Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, fabrikkert i 2008.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan BUD SYD (plan-ID 80024), som er en eldre reguleringsplan som regulerer eiendommen til frittliggende småhusbebyggelse.. 07.01.1980

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2015–2027, med ikrafttredelse 15.12.2014. Et delareal på 989 kvm er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende, og et delareal på 3 kvm er avsatt til Friområde, Nåværende.

Eiendommen ligger i KPHensynssone rp90024 (Reguleringsplan skal fortsatt gjelde).

Det er et planforslag for Kommuneplanens arealdel Hustadvika kommune 2025–2037 med ID 202212.

Det er ikke registrert godkjente, men ikke igangsatte prosjekter på naboeiendommer eller i nærområdet for eiendommen.

OPPVARMING

Elektrisitet, varmepumpe, vedovn, gulvvarme i bad, og panelovner.

PARKERINGSFORHOLD

Boligen på Hostadmarka 22 har en halvpart av en garasje som er oppført med betonggulv på grunn og støpt betong som grunnmur. Garasjen har en bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning og et saltak av tre med takteking av decra/powertekk plater. Garasjen er utstyrt med takrenner og nedløp av lakkert metall, en isolert leddport med elektrisk portåpner, samt strøm og lys innlagt. Halve garasjen er plassert på gjeldende eiendom, mens den andre halvparten er på nabotomten.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "nybygg av bolighus" på Gnr. 112, Bnr. 372, datert 12.08.1976

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

I hovedetasjen er det tidligere vegg mellom soverom 3 og stue fjernet, til fordel for større stue. Det som tidligere var sportsbod er omgjort til vaskerom.

I kjelleren er matboden fjernet til fordel for større gang, og en liten del av gangen er delt av og omgjort til entré. Tidligere vaskerommet har blitt omgjort til bod og hobbyrommet er blitt omgjort til stue. Tidligere blindkjelleren er blitt til kjeller. Tidligere blindkjeller er omgjort til kjellerrom.

Innvendig skiller man 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.

Meglerforetaket gjør deg oppmerksom på at godkjente tegninger mottatt fra Hustadvika kommune avviker fra dagens fasade. Flere vinduer er blitt fjernet/ endret. Det er også satt inn kjellerdør og en trapp ned til kjelleren. Videre er det også bygget takoverbygg for terrassen. 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.

RADONMÅLING

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

INNHold

1. Etasje: 3 soverom, bad, toalettrom, entré, stue/kjøkken og vaskerom.

Kjeller: Gang m/trapp, uinnredet kjellerrom, 2 kryperom, 2 stk innredet rom, mellomgang og 2 boder

Halvpart av garasje.

STANDARD

Kjøkken i stue/kjøkkenløsning:

Kjøkkeninnredning fra IKEA fra ca. 2013 ifølge selger. Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate. Det er flis over kjøkkenbenk. Hvitevarer som stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad i første etasje:

Bad fra byggeår med vinylbelegg på gulv og gulvvarme. Vegger har malt strietapet og det er malte plater i himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusj med forheng.

Vaskerom i første etasje:

Vaskerom fra byggeår med vinylbelegg på gulv, malt strietapet på vegger og malte plater i himling. Rommet har opplegg for vaskemaskin og vegghengt skyllekar i rustfritt stål. Det er naturlig ventilering.

Toalettrom i første etasje:

Toalettrommet har gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i tak. Rommet er utstyrt med vegghengt servant, gulvstående toalett og panelovn på vegg. Det er naturlig ventilering med ventil i tak.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, laminat, betong og belegg.

Vegger: Tapet, trepanel og malte plater.

Himling: Malte plater og trepanel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Boligen har kobberrør fra byggeår. Stoppekran er plassert i kryprom.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler.
- Oppvarming: Oppvarming med vedovn, luft-til-luft varmepumpe, gulvvarme i bad, og panelovner. Varmepumpen er fabrikkert i 2008.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter fra ca. 2016, plassert i kryprom.
- TV/internett: Det er innlagt fiber i boligen fra både Neas og Istadfiber.

AREALER

BRA - i: 183 m²

BRA - e: 15 m²

BRA totalt: 198 m²

TBA: 46 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 78 m² Gang m/trapp, uinnredet kjellerrom, 2 kryperom, 2 stk innredet rom, mellomgang og 2 boder

1. etasje

BRA-i: 105 m² 3 soverom, bad, toalettrom, entré, stue/kjøkken og vaskerom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

46 m² Terrasse- og balkongareal

HALVPART AV GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Oppmåling av arealer er kontrollert opp mot byggemeldte tegninger.

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

Kommentar: Ifølge fremlagte byggetegninger er rom i kjeller betegnet som hobby, klesbod, matbod og vaskerom. Ved befaring er det registrert flere avvik mellom godkjente tegninger og faktisk bruk. Vegg mellom hobbyrom og klesbod er delvis fjernet, og rommene benyttes samlet som oppholdsrom. Selger opplyser at rommene har vært brukt som stue og soverom. Videre er vaskerom i kjeller benyttet som bod/lager, mens matbod ifølge tegninger i dag inngår i gangareal, med fjernet vegg og ny dør til blindkjeller. Sportsbod i hovedetasje er i dag tatt i bruk som vaskerom. Bruken av rommene samsvarer ikke med godkjente tegninger, og endringene vurderes som søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven, knyttet til bruksendring og endret planløsning.

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

Kommentar: Service på varmepumpe. Dokumentasjon er ikke forelagt.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 200 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 19 220,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avløp, feiing, renovasjon og vann.

EIENDOMSSKATT

Kr 7 855,- pr 2025

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 835 416,- 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. 2 200 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 55 000,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 73 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 273 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1579/112/372:

06.09.1976 - Dokumentnr: 7168 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1579 Gnr:112 Bnr:317

01.01.2020 - Dokumentnr: 1050121 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1548 Gnr:112 Bnr:372

GRUNNBOKSDATO

14.08.2026

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind Forsikring

POLISENUMMER

7614133

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:

- Söderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Söderberg & 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

14.08.2026

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 2.2% av kjøpesum		(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	17 500,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 250,- (inkl. mva.)
Stor markeds pakke	kr.	24 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtagelse (pr. stk.)	kr.	3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)
Gebyr - Utlegg foto/takst	kr.	1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter

oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

Eiendomsmedlere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmedler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at medler 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 medler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmedler 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 medler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Plantegning dagens innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Hus- og plantegning
Midlertidig brukstillatelse
Matrikkelrapport
Grunnkart
Kartutsnitt m/situasjon
Utsnitt av reguleringsbestemmelser
Reguleringsbestemmelser
Energiattest

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

HOSTADMARKA 22

Plantegning dagens innredning/bruk

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Hus- og plantegning

Midlertidig brukstillatelse

Matrikkelrapport

Grunnkart

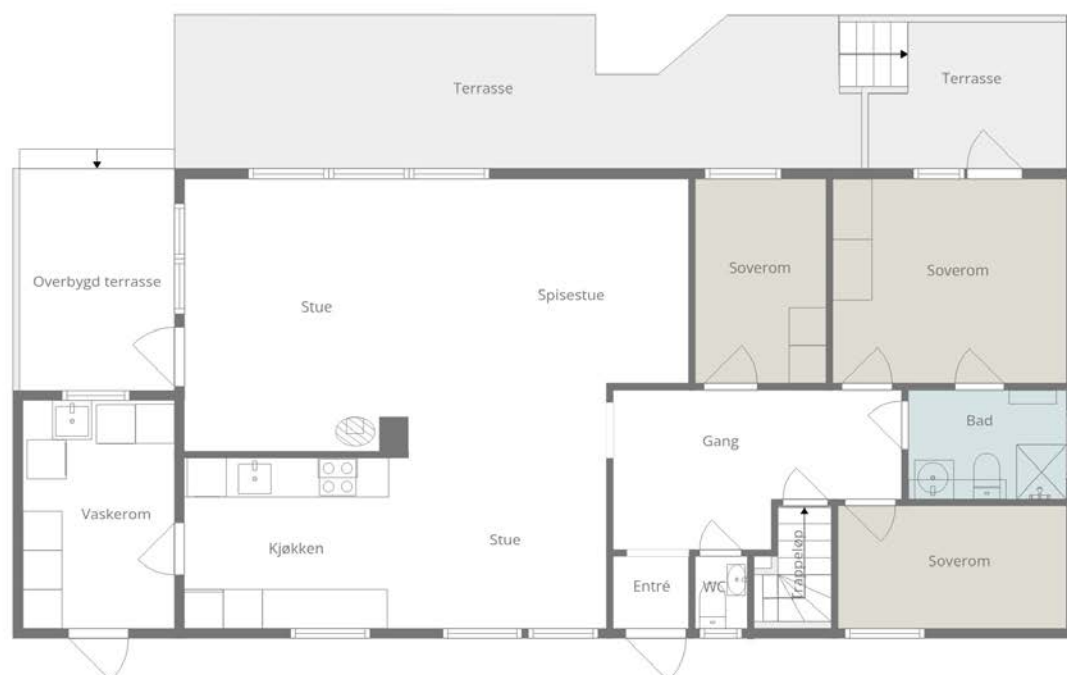
Kartutsnitt m/situasjon

Utsnitt av reguleringsbestemmelser

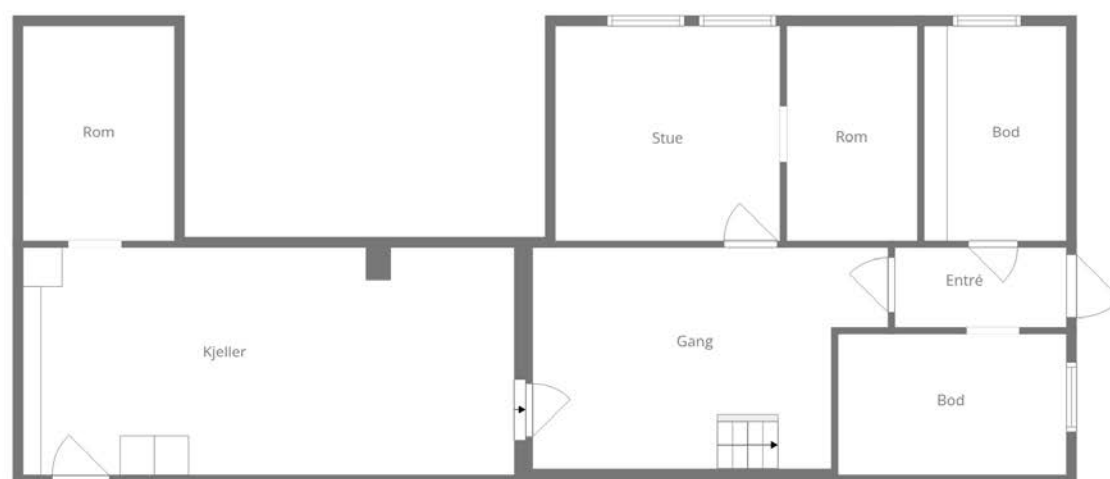
Reguleringsbestemmelser

Energiattest

Plantegning dagens innredning/bruk



1. Etasje



Kjeller 1

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.	
15-0006/26	

Selger 1 navn
Thomas Heggem

Gateadresse	
Hostadmarka 22	

Poststed	Postnr
BUD	6430

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 15-0006/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 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

Initialer selger: TH

2

Document reference: 15-0006/26

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Heggem	6a2e76d31305da11cbb8e 06e742362e00ba9da51	14.08.2026 12:43:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0006/26

- 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

 Hostadmarka 22 , 6430 BUD

 HUSTADVIKA kommune

 gnr. 112, bnr. 372

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 19.01.2026

Rapportdato: 19.01.2026

Oppdragsnr.: 21039-2266

Referansenummer: ZF5415

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 er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler og etiske retningslinjer for taksering og etterutdanning. Selskapet drives av takstingeniør Hans Fredrik Riksfjord, som har over 15 års erfaring fra byggebransjen. Hans Fredrik har fagbrev som tømrer, mesterbrev og videre utdanning som byggingeniør ved teknisk fagskole i Førde, samt sertifisering som takstingeniør og medlem av Norsk Takst. Denne kombinasjonen av praktisk erfaring og teoretisk kompetanse gir et solid grunnlag for grundige og pålitelige vurderinger. Riksfjord Taksering har utarbeidet et stort antall tilstandsrapporter og utfører oppdrag med høy faglig kvalitet, nøyaktighet og integritet. Vårt mål er å være en foretrukket aktør innen taksering og byggfaglige tjenester, med kunden i tydelig fokus. Vi legger stor vekt på god dialog, tilgjengelighet og forståelige rapporter, slik at kundens trygghet og beslutningsgrunnlag ivaretas i alle faser av oppdraget.



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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, anneks, 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
- løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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 som en enebolig med tradisjonell byggemåte fra byggeåret, med støpt betongplate på grunn og grunnmur av lettklinkerblokker. Deler av boligen har krypkjeller med stubbegulv. Ytterveggene er utført i bindingsverk av tre med utvendig bordkledning, hovedsakelig stående kledning, og liggende kledning på gavlvegger. Takkonstruksjonen er et saltak oppført med W-takstoler i tre, undertak av rupanel og takteking av betongtakstein. Vinduer består av en kombinasjon av nyere PVC-vinduer med 2-lags glass og originale trevinduer fra byggeår, også med 2-lags glass. Våtrom er i hovedsak fra byggeår, nytt kjøkken i 2013. Boligen har naturlig ventilasjon. Oppvarming med vedovn, luft-til-luft varmepumpe, gulvvarme i bad, og panelovner. Elektrisk anlegg er delvis oppgradert med nyere jordfeilautomater. Det er innlagt fiber i boligen både fra Neas og Istadfiber. Standard vurderes som normal til noe enkel sett i lys av alder, med tydelig behov for vedlikehold og tekniske oppgraderinger på flere bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Undertak av rupanel, ukjent hvilket tettebelegg og tilstand det er over rupanelen, ikke synlig for kontroll. I deler av loftet er det lagt gulv. Tilkomst til kaldloft via loftsluke med nedfellbar stige. Taket har betongtakstein som takteking fra byggeår, besiktet fra taket. Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Fastmonterte stigetrinn til pipe. Skorsteinen over tak er kledd med pipebeslag i nedre del, ikke heltrukket. Avstand fra møne til munning på skorstein er over 80 cm.

Veggkonstruksjon og fasade:

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning, på gavlvegger er det liggende kledning fra takfot til møne. Bordkledning er hovedsaklig fra byggeår, det ble skiftet noe kledning ifm med utskifting av stuevinduer i 2013. Musesperre er ikke montert.

Vinduer:

I stue er det skiftet 3 stk vinduer i stuen, vinduene er av PVC med 2-lags glass og er fabrikkert i 2013. Resterende vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Ytterdører:

I det ene soverommet mot sørvest er det PVC balkongdør med 2-lags glass som er fabrikkert i 2013. Resterende dører i boligen er tredører fra byggeår. Hovedytterdør er av teak, døren er malt utvendig. Enkel kjellerdør av tre, malt balkongdør i tre med 2-lags glass med utgang fra stue.

Veranda og terrasser:

Vestvendt veranda oppført i tre på ca. 5,5 kvm med utgang fra soverom. Rekkverk av tre. Sydvendt veranda oppført i støpt betongdekke, belagt med steinheller på ca. 8 kvm med utgang fra stue med overbygget tak. Rekkverk av tre. Ved inngangsplane er det terrasser på henholdsvis 3,7 kvm og 2,5 kvm. Rekkverk av tre. Vestvendt markterrasse oppført i tre på ca. 26 kvm til sammen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

Støpt betonggulv på grunn og åpent kryprom med synlig fjellgrunn. Ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonssperre. Utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet var dette normal praksis i rom for varig opphold. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Pipe/ildsted:

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Renbrennede ildsted er montert i stue i hovedetasje. Sotluke i kjellerrom. 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).

Rom under terreng:

I stor grad åpne murkonstruksjoner i rom under terreng. Kjeller fremstilles å være tørr, ingen tegn til fuktproblemer. Hulltaking er ikke nødvendig.

Krypkjeller:

Deler av boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Godt klima, ingen tegn til fuktproblematikk.

Innvendig trapp:

Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Trolig originalt bad fra byggeår. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, malt strietapet på vegger og malte plater i innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusj med forheng.

Vaskerom:

Vaskerommet er fra byggeår. Rommet har vinylbelegg på gulv, malt strietapet på vegger og malte plater i innvendig tak. Rommet har opplegg for vaskemaskin og vegghengt skyllekar i rustfritt stål. Naturlig ventilering. Malt strietapet på vegger, malte plater i innvendig tak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken:

Parkett på gulv, malte plater på vegger og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra IKEA, ny ca i 2013 ifølge selger. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, og kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrommet har gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i tak. Vegghengt servant og gulvstående toalett. Panelovn på vegg. Naturlig ventilering med ventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann og avløpsledninger:

Boligen har kobberrør fra byggeår. Stoppekran plassert i kryprom. 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 gjennom vindusventiler/veggventiler. Normalt for boligen på byggemeldingstidspunktet.

Varmepumpe:

Boligen har luft til luft varmpumpe plassert i stue, fabrikkert i 2008. Sist service er ifølge selger utført for ca 3-4 år siden. Dokumentasjon er ikke forlagt takstmannen.

Varmtvannstank:

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter ca fra 2016, plassert i kryprom. Berederen er tilkoblet med fast strømtilkobling.

El-anlegg:

Renovert sikringsskap med jordfeilautomater. Sikringsskap er plassert i entré. elkontroll sist utført i 2019, det ble påvist avvik ved kontrollen som er utbedret.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Det er byggegrunn av fjell. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Drenering og fuktsikring:

Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang. Det er ikke synlig grunnmursplast som fuktsikring, det ser ut til at det er benyttet goudron asfaltpåstrykning som fuktsperre/sikring. Normal byggeskikk på byggemeldingstidspunktet tilsier det er drenerør langs såle tilbakefylt med stedlige masser. Drenering kan ikke inspiseres og er dermed utelukkende vurdert ut fra alder og synlige forhold i kjeller/underetasje.

Fundamenter og grunnmur:

Større deler av fundamenter er naturgitt skjult, i kryprom er det synlig fundamenter av betong under grunnmuren av lettklinkerblokker.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i skrående terreng.

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](#)

MERKNADER:

1. Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er ikke utført med radonsperre.
2. Brannslukningsutstyr tilfredsstiller ikke kravene i byggt teknisk forskrift gjeldende på søknadstidspunktet. Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år og er fabrikkert i 2011.
3. Det mangler håndløper på vegg i innvendig trappeløp. Åpninger i rekkverk og mellom trinn i innvendig trapp overstiger dagens forskriftskrav, herunder krav til maksimal åpning på 100 mm.
4. Rekkverk på balkong/veranda er lavere enn dagens krav.

TILTAK/KONSEKVENNS:

1. Manglende radonmålinger gir usikkerhet knyttet til eventuell radonbelastning i boligen. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivå i boligen, og vurdere tiltak ved forhøyede verdier.
2. Mangelfullt og utdatert brannslukningsutstyr kan redusere personsikkerheten ved brann. Brannslukningsapparat bør skiftes ut og brannslukningsutstyr oppgraderes i henhold til gjeldende krav.
3. Manglende håndløper og for store åpninger i trapp og rekkverk øker risiko for fallskader, særlig for barn og eldre. Håndløper bør monteres i innvendig trapp. Rekkverk og trappeløsninger bør utbedres slik at høyder og åpninger tilfredsstiller dagens krav til personsikkerhet.
4. For lave rekkverk på balkong/veranda gir redusert fallsikring og tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå. Heve rekkverk anbefales som tiltak ifm med renovering av bygningsdelene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

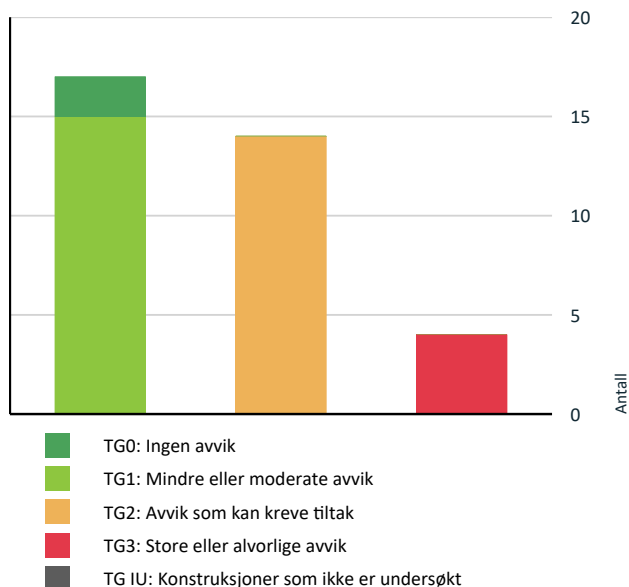
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Ifølge fremlagte byggetegninger er rom i kjeller betegnet som hobby, klesbod, matbod og vaskerom. Ved befaring er det registrert flere avvik mellom godkjente tegninger og faktisk bruk. Vegg mellom hobbyrom og klesbod er delvis fjernet, og rommene benyttes samlet som oppholdsrom. Selger opplyser at rommene har vært brukt som stue og soverom. Videre er vaskerom i kjeller benyttet som bod/lager, mens matbod ifølge tegninger i dag inngår i gangareal, med fjernet vegg og ny dør til blindkjeller. Sportsbod i hovedetasje er i dag tatt i bruk som vaskerom. Bruken av rommene samsvarer ikke med godkjente tegninger, og endringene vurderes som søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven, knyttet til bruksendring og endret planløsning.

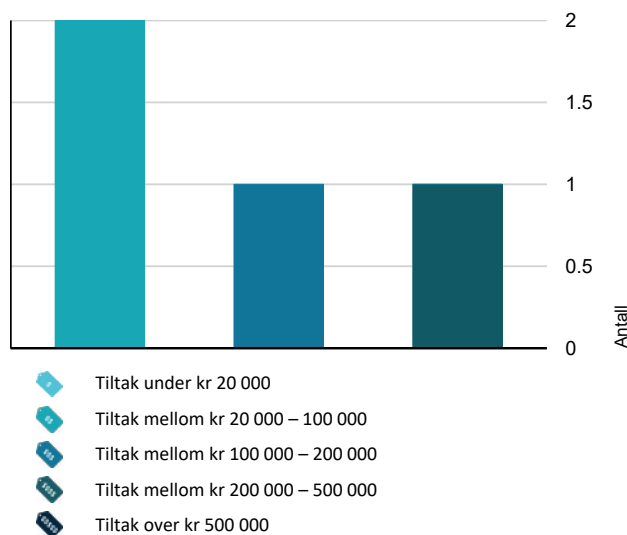
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt. Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2, hvor det er påregnelig med tiltak, kan det settes et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer fra byggeår [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Skorstein over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

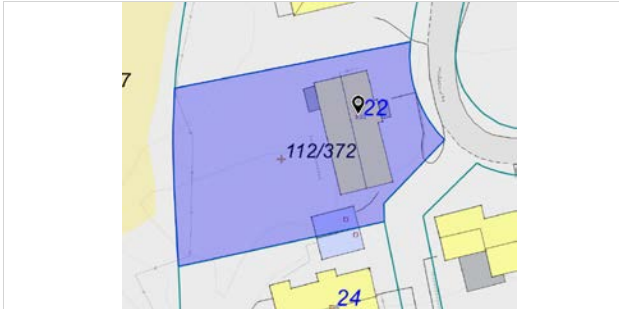
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Tatt i bruk ifølge opplysninger i matrikkelen.

Anvendelse

Standard

Normal standard på boligen utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger siste 10 årene. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket har betongtakstein som taktekkning fra byggeår, besikket fra taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Både taktekkning og undertak har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Det er registrert enkelte knekte og sprukne taksteiner, samt slitasje og begroing på takflaten. Teknisk levetid for betong takstein er satt til 30-60 år, restlevetiden er usikker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitasje og skader på taksteinen kan medføre redusert beskyttelse mot nedbør og økt risiko for fuktinntrengning over tid. Knekte taksteiner kan gi vanninntrengning til undertaket, noe som kan føre til fuktskader i takkonstruksjonen dersom forholdet ikke utbedres. Risikoen for fremtidige lekkasjer og følgeskader vurderes som økende. Knekte og skadde taksteiner bør skiftes ut. Det anbefales regelmessig kontroll og vedlikehold av takflaten. På grunn av alder og samlet tilstand må det påregnes full utskifting av taktekkning, og eventuelt undertak, innen overskuelig tid.



Oversiktsbilde av taktekkning.



Eksempel på sprukket takstein.



Eksempel på sprukket takstein.



Ved luftehatten er det utslag på fukt i undertaket, ingen synlige lekkasjepunkt, kan være forårsaket av kondens.

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

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

Kommentar:

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

TG 2 Skorstein over tak

Skorsteinen over tak er kledd med pipebeslag i nedre del, ikke heltrukket. Avstand fra møne til munning på skorstein er over 80 cm.

INFO:

Det anbefales og montere heldekkende beslag/pipehatt over skorsteinen, dette er et område med økt risiko for fuktgjennomtrenging.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skorstein over tak er kun delvis kledd med pipebeslag i nedre del og er ikke heltrukket. Skorsteinen mangler kappe/pipehatt for beskyttelse mot nedbør. Det er registrert oppsprukket puss i pipeløpet over tak, noe som indikerer aldring og værpåvirkning. Løsningen gir økt eksponering for regn og fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelfull beskyttelse kan føre til fuktinntrenging i skorsteinen, med risiko for frostsprengning, videre nedbrytning av puss og murverk samt mulig fuktoverføring til tilstøtende takkonstruksjon. Over tid kan dette medføre økte vedlikeholds- og utbedringskostnader. Det anbefales å montere heldekkende pipebeslag og pipehatt/kappe for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot nedbør. Tiltakene vil redusere risiko for fuktskader og forlenge skorsteinens levetid.



Oversiktsbilde av skorstein over tak.



Oversiktsbilde av skorstein over tak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning, på gavlvegger er det liggende kledning fra takfot til møne. Bordkledning er hovedsaklig fra byggeår, det ble skiftet noe kledning ifm med utskifting av stuevinduer i 2013. Musesperre er ikke montert.

Vurdering av avvik:

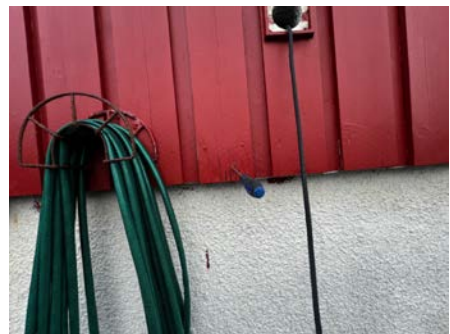
- Det er avvik:

Bordkledningen er i hovedsak fra byggeår og fremstår stedvis værslitt. Det er ikke montert musesperre i nedkant av kledningen. Levegger har omfattende råteskader, og det er påvist råteskader i deler av kledningen på gavlvegg mot garasje. Øvrig kledning fremstår i hovedsak i normal stand sett i forhold til alder.

Konsekvens/tiltak

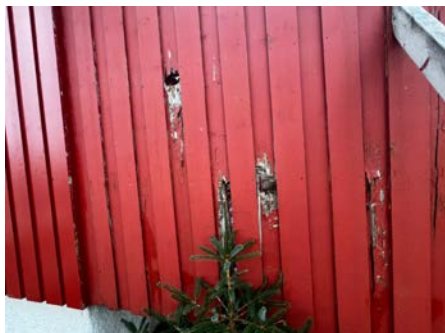
- Tiltak:

Manglende musesperre gir økt risiko for inntrenging av gnagere i veggkonstruksjonen. Råteskader i kledning og levegger kan medføre ytterligere nedbrytning av treverk og i verste fall skade på bakenforliggende konstruksjoner dersom forholdene ikke utbedres. Skadet kledning og råteskadede levegger anbefales skiftet ut. Det bør samtidig monteres musesperre i nedkant av kledningen. Øvrig kledning bør vedlikeholdes med rengjøring, nødvendig utskifting av enkeltbord og overflatebehandling for å forlenge levetiden.



Råteskadet bord på gavlvegg mot garasje.

Tilstandsrapport



Råteskadet levegg.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Undertak av rupanel, ukjent hvilket tettebelegg og tilstand det er over rupanelen, ikke synlig for kontroll. I deler av loftet er det lagt gulv. Tilkomst til kaldloft via loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert høyt fuktinnhold i undertaket ved luftelyre. Ventilasjonskanal tilknyttet kjøkkenventilator er uisolert og ført gjennom kaldt loft, noe som gir økt risiko for kondens. Det er videre påvist mangelfull isolasjon enkelte steder i loftsbjelkelaget, hovedsakelig der det er ettermontert spotlights i stue/kjøkken. Luftespalter/luftesjikt er stedvis deformert eller bøyd, og isolasjon ligger delvis for tett opp mot undertaket, noe som reduserer nødvendig lufting.

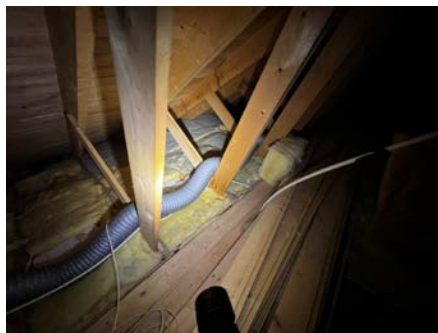
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

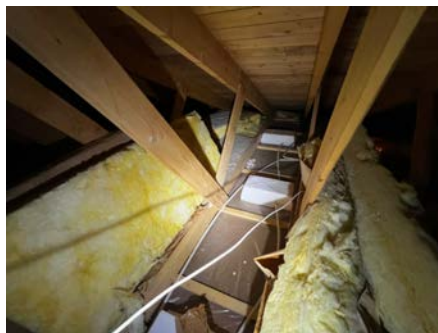
Forholdene kan medføre kondensdannelse og forhøyet fuktbelastning på undertak og trekonstruksjoner. Mangelfull isolasjon kan også gi økt varmetap og redusert energieffektivitet. Det anbefales å isolere ventilasjonskanal for kjøkkenventilator. Isolasjonen i loftsbjelkelaget bør etterisoleres der den er mangelfull eller forskjøvet. Luftespalter bør rettes opp og sikres slik at fri lufting opprettholdes mellom raft og møne. Videre anbefales det forbedring av generell lufting av kaldloftet for å redusere risiko for kondens og fuktskader.



Høyt fuktinnhold i undertaket ved luftelyre. Kan være forårsaket av kondens.



Uisolert ventilasjonskanal tilknyttet kjøkkenventilator. Fare for kondens.



Det mangler isolasjon enkelte steder i loftsbjelkelaget, hovedsakelig der det er ettermontert spotlights.



Eksempel på bøyd luftespalter.

! TG 1 Vinduer av PVC

I stue er det skiftet 3 stk vinduer i stuen, vinduene er av PVC med 2-lags glass og er fabrikkert i 2013.

! TG 3 Vinduer fra byggeår

Resterende vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Resterende vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Det er påvist at enkelte vinduer er tunge eller vanskelige å åpne og lukke. Videre er det registrert glassruter som er punktert eller sprukne, samt flere vinduer med fukt- og råteskader i karmene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

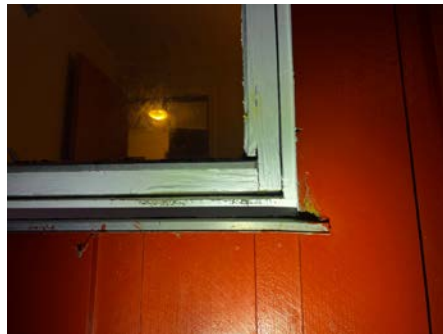
• Tiltak:

Vinduene er preget av råte, alder og slitasje. Det anbefales utskifting av berørte vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råteskadet kjellervindu.



Råteskadet vindu i soverom.



Råte og fuktskadet vindu.

TG 2 Dører

Resterende dører i boligen er tredører fra byggeår. Hovedytterdør er av teak, døren er malt utvendig. Enkel kjellerdører av tre, malt balkongdør i tre med 2-lags glass med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene fremstår værslitte utvendig med sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring eller utskifting må påregnes i forbindelse med eierskifte. Midlertidige tiltak, som lokal utbedring og overflatebehandling av karmen, kan vurderes for å begrense videre skadeutvikling i påvente av utskifting av dørene.

TG 1 Balkongdør i soverom

I det ene soverommet mot sørvest er det PVC balkongdør med 2-lags glass som er fabrikkert i 2013.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt veranda oppført i tre på ca. 5,5 kvm med utgang fra soverom. Rakkverk av tre.

Sydvendt veranda oppført i støpt betongdekke, belagt med steinheller på ca. 8 kvm med utgang fra stue med overbygget tak. Rakkverk av tre.

Ved inngangsplanene er det terrasser på henholdsvis 3,7 kvm og 2,5 kvm. Rakkverk av tre.

Vestvendt markterrasse oppført i tre på ca. 26 kvm til sammen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fukt- og råteskader i levegger. Veranda med utgang fra soverom har enkel fundamentering, bestående av tresøyler plassert direkte på steiner og berg/fjell, uten forankring eller frostsikring. Markterrasse fremstår med store skjevheter og det er registrert fuktskader i konstruksjonen.

Under veranda med utgang fra stue er betongdekket isolert fra underside med åpen EPS/isopor. Åpen isolasjon er ikke tillatt etter dagens krav, blant annet fordi EPS avgir svært giftige og dødelige gasser ved brann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påviste råteskader medfører redusert styrke og levetid i konstruksjonene. Manglende og utilstrekkelig fundamentering øker risiko for videre setninger, bevegelse og ustabilitet, særlig ved frost og tele. Det anbefales utskifting av råteskadede bygningsdeler i levegger. Verandakonstruksjonen bør fundamenteres på forskriftsmessig måte med frostfri og stabil forankring. Markterrasse anbefales rettet opp, og skadde materialer bør skiftes.

Ved brann kan isolasjonen avgi livsfarlige røykgasser som medfører betydelig risiko. Isolasjonen må tildekkes med ubrennbart materiale, for eksempel godkjent plateledning eller fiberpuss, slik at isolasjonen kapsles inn og brann- og personsikkerheten bringes i samsvar med gjeldende regelverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Veranda med utgang fra stue.



Markterrasse.



Levegg til veranda med utgang fra soverom.



Fundamentering til veranda med utgang fra soverom.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Normal bruksslitasje på overflater alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Panel i innvendig tak i boden under badet har fuktskjolder/flekker etter vannlekkasje fra badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være naturlig ved utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn og åpent kryprom med synlig fjellgrunn. Ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonssperre. Utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet var dette normal praksis i rom for varig opphold. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Etasjeskiller:

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

Målingene er innenfor toleranse kravene til NS 3600.

Pipe og ildsted

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Renbrennede ildsted er montert i stue i hovedetasje. Sotluke i kjellerrom.

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 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I stor grad åpne murkonstruksjoner i rom under terreng. Kjeller fremstilles å være tørr, ingen tegn til fuktproblemer. Hulltaking er ikke nødvendig.

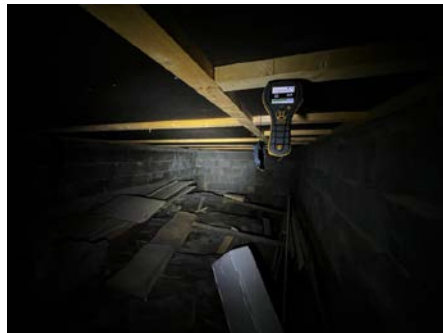
TG 1 Kryp kjeller

Deler av boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Godt klima, ingen tegn til fuktproblematikk.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av krypkjeller.



Fuktmåling, ikke over grenseverdier.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Oppvarming

Oppvarming med vedovn, luft-til-luft varmepumpe, gulvvarme i bad, og panelovner.

Varmekilder er ikke tilstandsvurdert, kun til opplysning.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Trolig originalt bad fra byggeår. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, malt strietapet på vegger og malte plater i innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusj med forheng.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av at badet har behov for total fornying for å gjøre det skadefritt og fuktsikkert. Det er påvist fuktskader i etasjeskiller og vegg mot soverom. Strakstiltak.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Påviste fukt- og råteskader indikerer at "tettesjiktet" har sviktet. Skadene kan være mer omfattende enn det som er avdekket ved punktvis kontroll. Det anbefales full rehabilitering av badet med rivning ned til bærende konstruksjoner og oppbygging av nytt våtrom i henhold til gjeldende forskrifter. Videre bør det utføres nærmere undersøkelser av omkringliggende konstruksjoner for å avklare omfanget av fukt- og råteskader før nye arbeider igangsettes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist fukt og råteskader i vegggen ved hulltakingen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Hulltaking og fuktsøk. Fuktskader i vegggen.

Tilstandsrapport



Synlig fukt på veggplaten mot soverom.



Det ble tatt hul i denne vegg i fra soverommet.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeår. Rommet har vinylbelegg på gulv, malt strietapet på vegger og malte plater i innvendig tak. Rommet har opplegg for vaskemaskin og veggghengt skyllekar i rustfritt stål. Naturlig ventilering.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt strietapet på vegger, malte plater i innvendig tak.

MERK:

Veggene er ikke utført med godkjent våtrom/malingssystem. Videre anmerket under punktet "Sluk, membran og tettesjikt".

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv. Vinylbelegget er ikke ført opp langs vegger eller over terskel ved dør, og fungerer derfor ikke som et fullverdig tettesjikt. Gulvet er flatt og har ikke påvist fall mot sluk.

MERK:

Videre anmerket under punktet "Sluk, membran og tettesjikt".

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv, men belegget er ikke opptrukket langs vegger eller ved dør. Gulvet er flatt og mangler fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende oppbrett og flatt gulv gir økt risiko for at vann kan trenge inn i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl, samt redusert avrenning til sluk. Det anbefales å etablere godkjent tettesjikt med oppbrett langs vegger og ved dør, samt etablere korrekt fall mot sluk i henhold til gjeldende krav. Alternativt må vaskerommet rehabiliteres for å oppnå tilfredsstillende fuktsikring.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Rommet har plastsluk med vinylbelegg på gulv som tettesjikt, ført ned i sluk og klemt bak klemring. Vinylbelegget har imidlertid ikke tett skjøl og er heller ikke ført opp langs vegger eller over dørterskel. Løsningen oppfyller dermed ikke krav til helhetlig og vanntett utførelse.

Det er malt strietapet på vegg rundt skyllekar, ikke benyttet godkjent malingssystem. Vegg (våtsonen) er dermed ikke utført i henhold til teknisk forskrift hvor det står at det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer 50 cm over og til hver side av skyllekar og helt ned til gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

De påviste forholdene gir økt risiko for at vann og fukt kan trenge inn i underliggende og tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl, noe som over tid kan medføre fuktskader. Det anbefales å etablere godkjent tettesjikt på gulv med tette skjølter og oppbrett langs vegger og dørterskel, samt oppgradere vegger i våtsone med godkjent membran og fuktbestandige materialer i henhold til gjeldende krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk.

Tilstandsrapport



Området ved skyllekar er definert som våtsone.



Vinylbelegg på gulv er ikke ført opp langs veggene.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og vegghengt skyllekar i rustfritt stål.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilering med ventil i vindu.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført. Boligen er relativt ny, og våtrommet fremstår som nylig oppført uten synlige tegn til fuktskader. På bakgrunn av alder, utførelse og tilgjengelig dokumentasjon er hulltaking vurdert som unødvendig, jf. forskrift § 2-2 fjerde ledd.



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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Parkett på gulv, malte plater på vegger og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra IKEA, ny ca i 2013 ifølge selger. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, og kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert.

MERK:

Ikke krav til lekkasjesikring på kjøkken ved renovering om det ikke var installert oppvaskmaskin før 2010, anbefaler likevel og installere lekkasjesikring/aqua-stop under oppvaskmaskin. Det er krav til komfyrvakt om det er endret på kurs til koketoppen før 2010.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i tak. Vegghengt servant og gulvstående toalett. Panelovn på vegg. Naturlig ventilering med ventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Boligen har kobberrør fra byggeår. Stoppekran plassert i kryprom.

Erfaringsbasert normal funksjonstid for kobberrør med loddende og/eller klemte skjøter er 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

- Tiltak:

Det anbefales å følge opp med jevnlig tilsyn av anlegget og å planlegge for utskifting av vannledningene innen overskuelig tid. Utskifting bør vurderes i forbindelse med oppgradering av våtrom eller andre større arbeider på boligen. Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt sannsynlighet for lekkasjer.

TG 2 Avløpsrør

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

Erfaringsbasert normal funksjonstid for avløpsrør i plast etter 1970 er 70 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ut i fra alder har avløpsrørene usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å gjennomføre nærmere vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av rørspeksjon. Utskifting av avløpsrør bør påregnes i forbindelse med rehabilitering av våtrom og toalettrom eller ved tegn til lekkasje eller tilstopping.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En må forvente en generell oppgradering av avløpsrør, utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler. Normalt for boligen på byggemeldingstidspunktet.

TG 2 Varmesentral

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, fabrikkert i 2008. Sist service er ifølge selger utført for ca 3-4 år siden. Dokumentasjon er ikke forlagt takstmannen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter ca fra 2016, plassert i kryprom. Berederen er tilkoblet med fast strømtilkobling.

TV/internett

Det er innlagt fiber i boligen både fra Neas og Istadfiber.

Elektrisk anlegg

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

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

Renovert sikringsskap med jordfeilautomater. Sikringsskap er plassert i entré. elkontroll sist utført i 2019, det ble påvist avvik ved kontrollen som er utbedret.

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?
Ja

Ukjent om alle samsvarserklæringer på utført arbeid etter år 1999 foreligger.

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

Tilstandsrapport

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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 kablinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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?
Ukjent

Generell kommentar

Ingen forhold avdekket av takstmannen som tilsier det bør foretas utvidet el-kontroll av anlegget. Ref starttekst øverst i punktet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang. Det er ikke synlig grunnmursplast som fuktsikring, det ser ut til at det er benyttet goudron asfaltpåstrykning som fuktsperre/sikring. Normal byggeskikk på byggemeldingstidspunktet tilsier det er drenerør langs såle tilbakefylt med stedlige masser. Drenering kan ikke inspiseres og er dermed utelukkende vurdert ut fra alder og synlige forhold i kjeller/underetasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og har svekket funksjon. I følge Sintef Byggeforsks byggedetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Fuktbeskyttelse av kjelleryttervegger er utført med enkel kald asfaltpåstrykning (goudron) utenpå puss. Denne løsningen har begrenset effekt sammenlignet med dagens standard.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Større deler av fundamenter er naturgitt skjult, i kryprom er det synlig fundamenter av betong under grunnmuren av lettklinkerblokker.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrående terreng.

TG 2 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.

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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



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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet.

Tilstandsrapport

MERKNADER:

1. Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er ikke utført med radonsperre.
2. Brannslukningsutstyr tilfredsstiller ikke kravene i byggeteknisk forskrift gjeldende på søknadstidspunktet. Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år og er fabrikkert i 2011.
3. Det mangler håndløper på vegg i innvendig trappeløp. Åpninger i rekkverk og mellom trinn i innvendig trapp overstiger dagens forskriftskrav, herunder krav til maksimal åpning på 100 mm.
4. Rekkverk på balkong/veranda er lavere enn dagens krav.
5. Under veranda med utgang fra stue er betongdekket isolert fra underside med åpen EPS/isopor. Åpen isolasjon er ikke tillatt etter dagens krav, blant annet fordi EPS avgir svært giftige og dødelige gasser ved brann.

TILTAK/KONSEKVENNS:

1. Manglende radonmålinger gir usikkerhet knyttet til eventuell radonbelastning i boligen. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivå i boligen, og vurdere tiltak ved forhøyede verdier.
2. Mangelfullt og utdatert brannslukningsutstyr kan redusere personsikkerheten ved brann. Brannslukningsapparat bør skiftes ut og brannslukningsutstyr oppgraderes i henhold til gjeldende krav.
3. Manglende håndløper og for store åpninger i trapp og rekkverk øker risiko for fallskader, særlig for barn og eldre. Håndløper bør monteres i innvendig trapp. Rekkverk og trappeløsninger bør utbedres slik at høyder og åpninger tilfredsstiller dagens krav til personsikkerhet.
4. For lave rekkverk på balkong/veranda gir redusert fallsikring og tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå. Heve rekkverk anbefales som tiltak ifm med renovering av bygningsdelene.
5. Ved brann kan isolasjonen avgi livsfarlige røykgasser som medfører betydelig risiko. Isolasjonen må tildekkes med ubrennbart materiale, for eksempel godkjent platekledning eller fiberpuss, slik at isolasjonen kapsles inn og brann- og personsikkerheten bringes i samsvar med gjeldende regelverk.

Bygninger på eiendommen

Halvpart av garasje



Anvendelse

Byggeår

1978

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang.

Garasje er oppført med betonggulv på grunn og støpt betong som grunnmur. Bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning. Halve garasje er plassert på gjeldende eiendom, andre halvdel på nabotomten. Garasjen har saltak av tre, takteking av decra/powertekk plater av nyere årgang. Takrenner og nedløp av lakkert metall, isolert leddport med el. portåpner. Strøm og lys innlagt.

Vedlikehold

Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

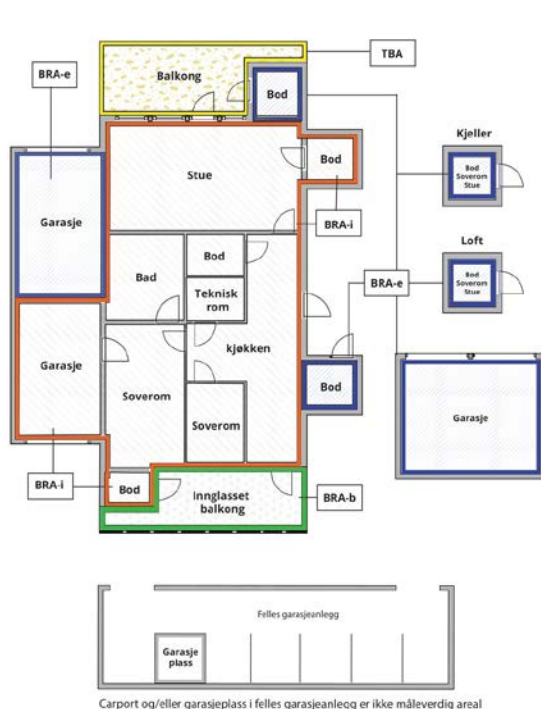
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	105			105	46
Kjeller	78			78	
SUM	183				46
SUM BRA	183				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	3 soverom, bad, toalettrom, entré, stue/kjøkken, vaskerom		
Kjeller	Gang m/trapp, uinnredet kjellerrom, 2 kryperom, 2 stk innredet rom, mellomgang, 2 boder		

Kommentar

Oppmåling av arealer er kontrollert opp mot byggemeldte tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ifølge fremlagte byggetegninger er rom i kjeller betegnet som hobby, klesbod, matbod og vaskerom. Ved befaring er det registrert flere avvik mellom godkjente tegninger og faktisk bruk. Vegg mellom hobbyrom og klesbod er delvis fjernet, og rommene benyttes samlet som oppholdsrom. Selger opplyser at rommene har vært brukt som stue og soverom. Videre er vaskerom i kjeller benyttet som bod/lager, mens matbod ifølge tegninger i dag inngår i gangareal, med fjernet vegg og ny dør til blindkjeller. Sportsbod i hovedetasje er i dag tatt i bruk som vaskerom. Bruken av rommene samsvarer ikke med godkjente tegninger, og endringene vurderes som søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven, knyttet til bruksendring og endret planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Service på varmepumpe. Dokumentasjon er ikke forelagt.

Halvpart av garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Thomas Heggem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	112	372		0	992.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hostadmarka 22

Hjemmelshaver

Heggem Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i etablert byggefelt i Bud sentrum, med gangavstand til alle sentrumsfasiliteter, skole og barnehage. Flat adkomst til boligen.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen ligger i flatt og skrående terreng. Tomten er opparbeidet med plenareal, prydbusker, terrasser og gruset gårdsplass etc.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	

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.

PRESISERING

- 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 fra 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode 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 omsluttete 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](#)

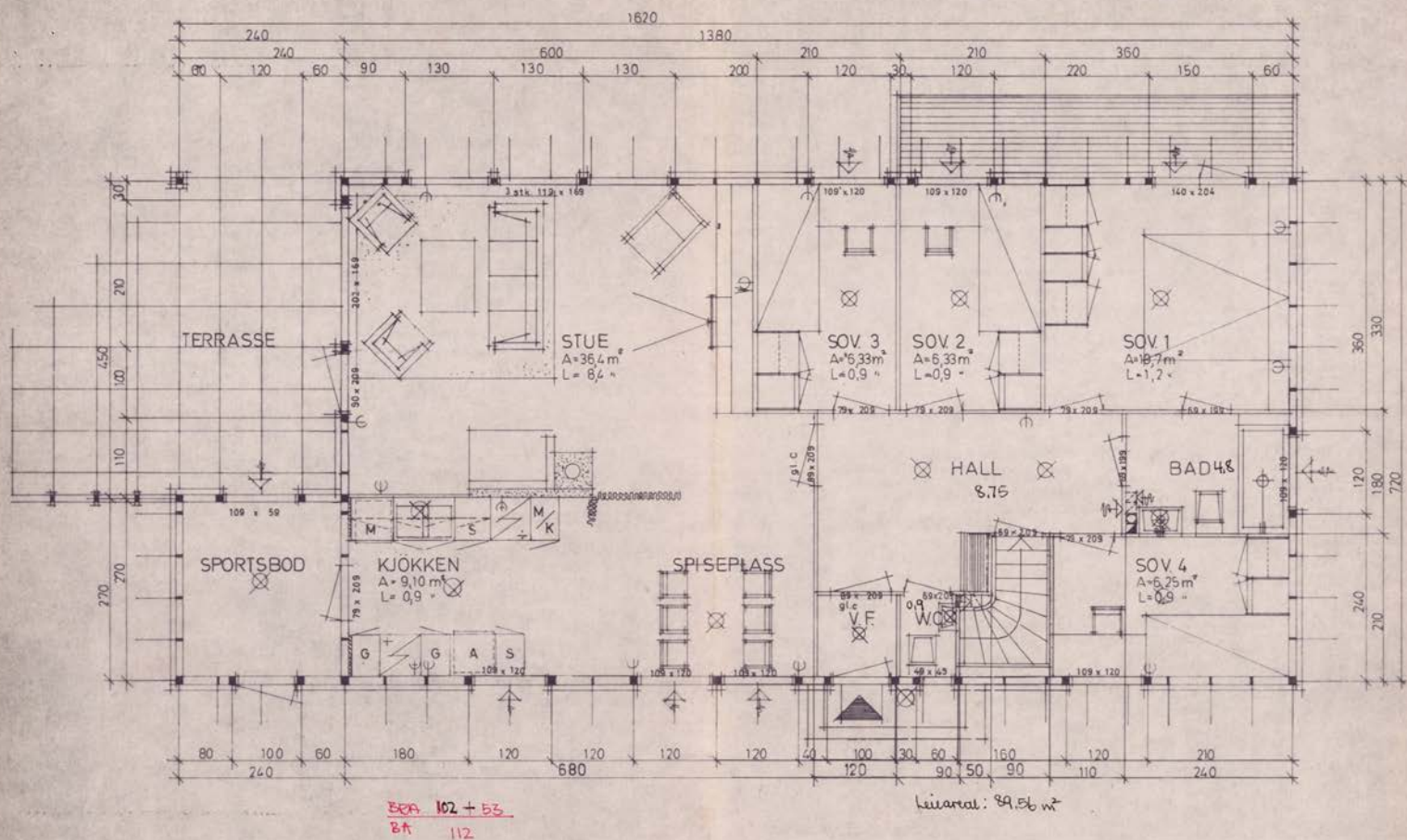
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/personvernerklæring/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/ZF5415>

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



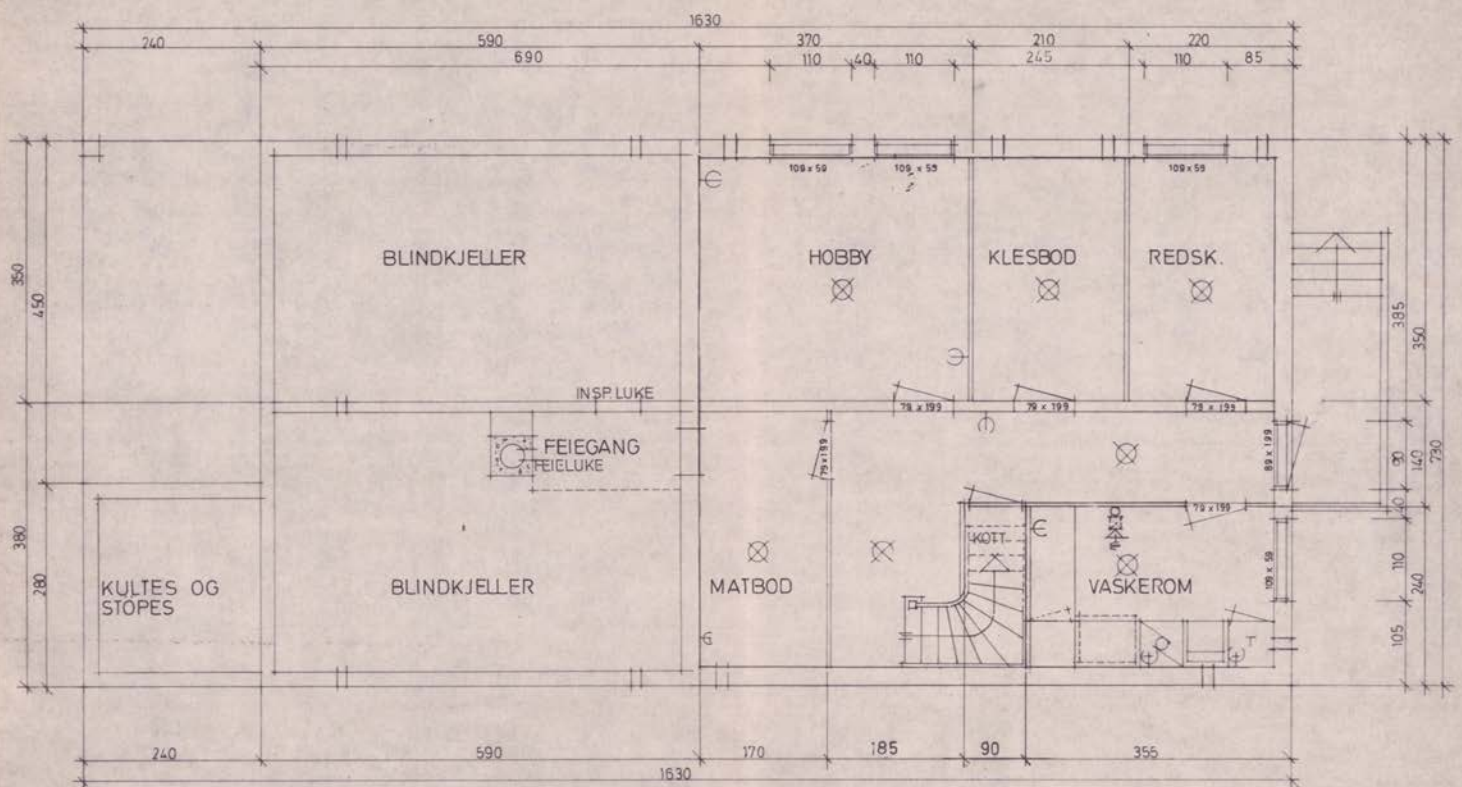
BRUVIKHUS
TYPE 301

Leif Magne Hølle

PRIS 6,5% RKS

Denne tegning kan kun benyttes i forbindelse med materialleveranse fra firma AKSEL BRUVIK

PLAN
M=1:50

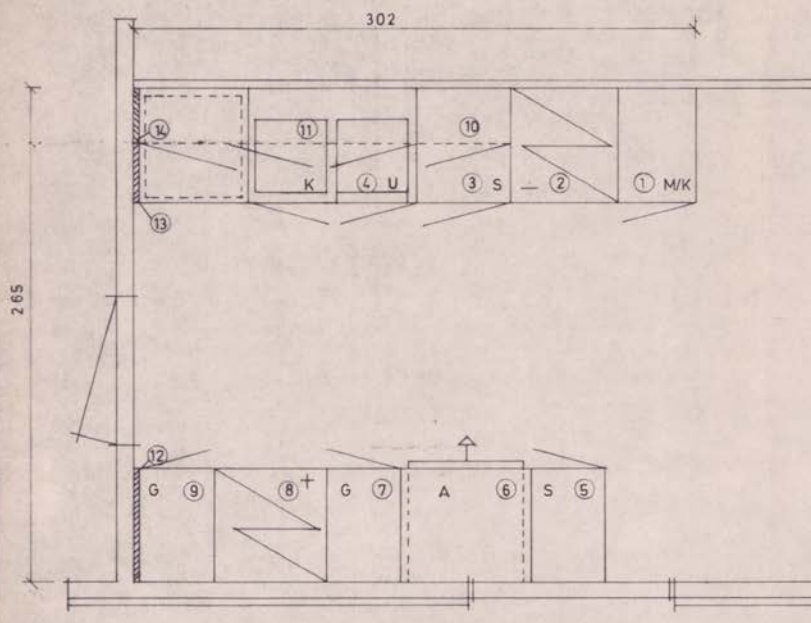


BRUVIKHUS
TYPE 301 ÷

Leif Magne Hølle

KJELLERPLAN
M=1:50

Denne tegning kan kun benyttes i forbindelse med materialeleveranse fra firma AKSEL BRUVIK.



- | | | | |
|----|-------------------------------|--------|----|
| 1 | MAT-KOSTESKAP | 40 CM | H |
| 2 | PLASS FOR KJØLESKAP | 60 CM | |
| 3 | SKUFFESEKSJON | 50 CM | H |
| 4 | OPPV. BENK M/PLASS FOR MASKIN | 150 CM | VH |
| 5 | SKAPSEKSJON | 40 CM | V |
| 6 | ARB. PLATE | 70 CM | |
| 7 | GRYTESKAP | 40 CM | V |
| 8 | PLASS FOR KØMFYR | 60 CM | |
| 9 | GRYTESKAP | 40 CM | H |
| 10 | OVERSKAP | 50 CM | H |
| 11 | OVERSKAP | 150 CM | VH |
| 12 | FORING: BENK | 2 CM | |
| 13 | FORING: BENK | 2 CM | |
| 14 | FORING: OVERSKAP | 2 CM | |

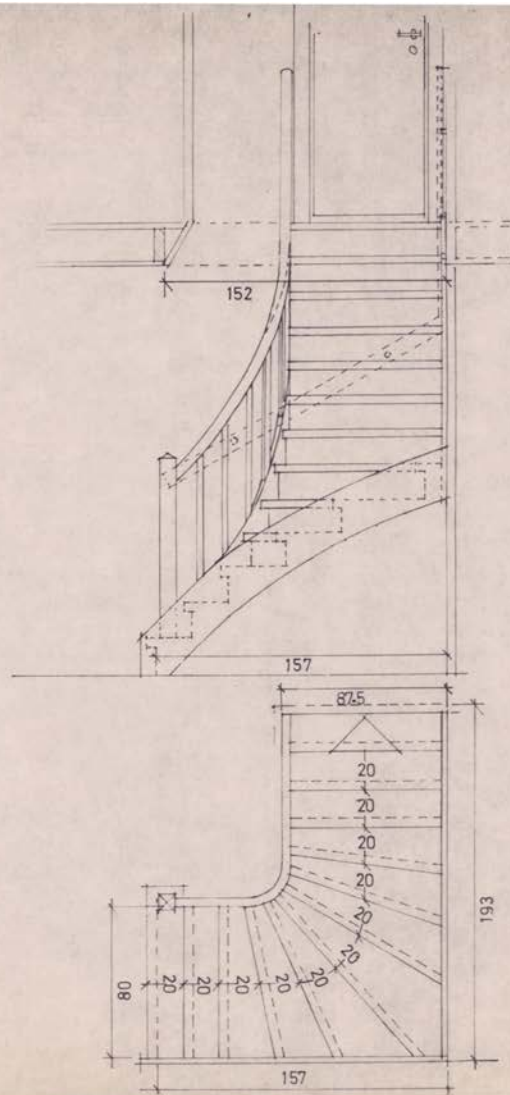
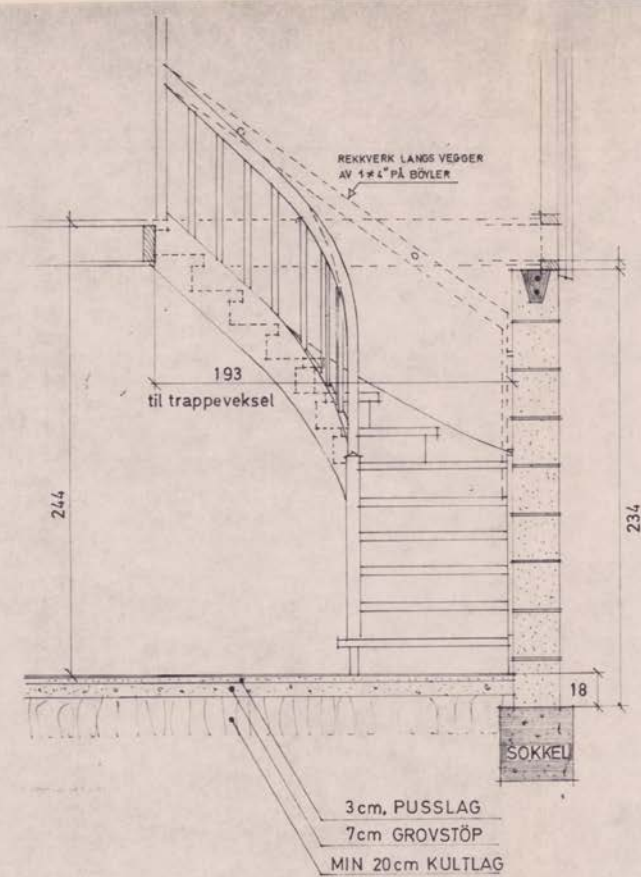
BENKEPLATE: Y50, 1/150, V42, 1/2

BRUVIKHUS
TYPE 301

Leif Magna Halle

STANDER PLAN
KJØKKEN
M 1:20

Denne tegning kan kun benyttes i forbindelse med materialeleveranse fra firma AKSEL BRUVIK

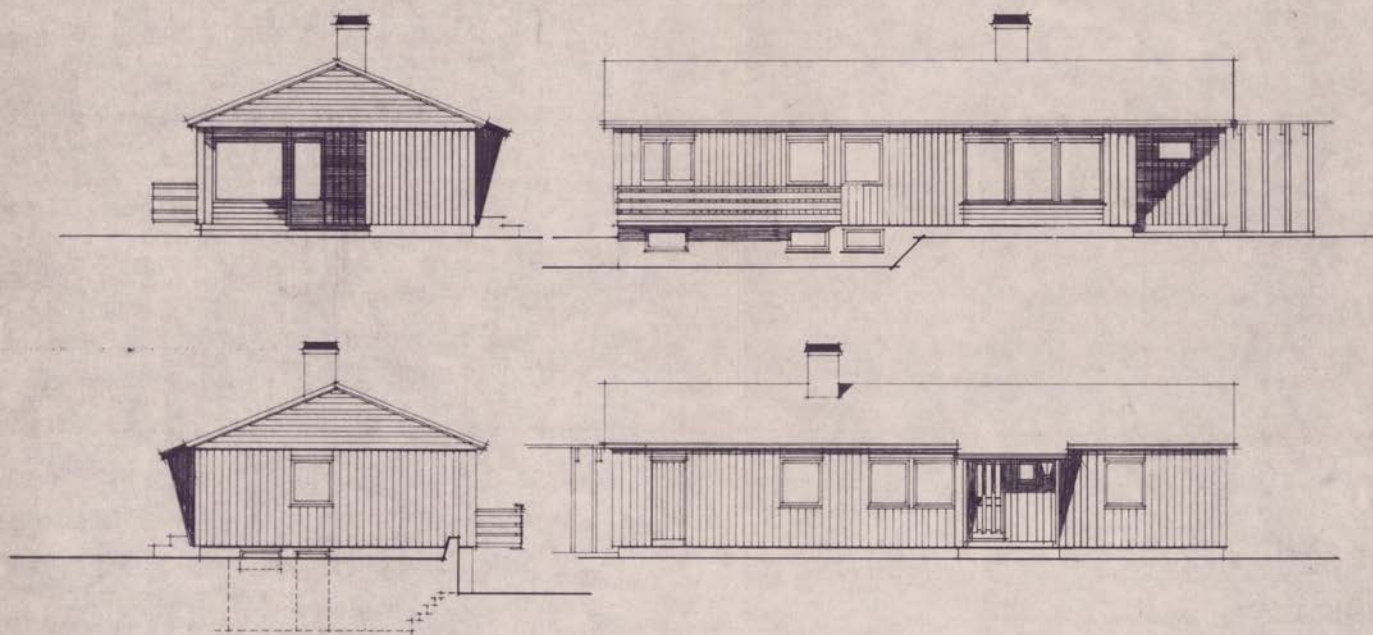


BRUVIKHUS
TYPE 301 ÷

Leif Magne Hølle

SKJEMA AV
TRAPP
M = 1:20

Denne tegning kan kun benyttes i forbindelse med materialeleveranse fra firma AKSEL BRUVIK

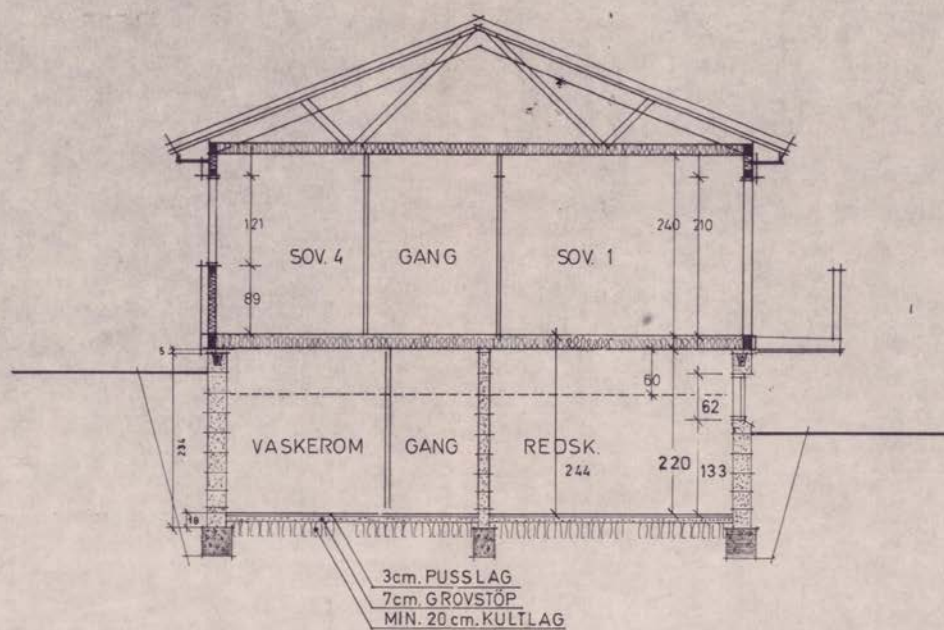


BRUVIKHUS
TYPE 301÷

Leif Magne Halle

FASADER
M 1:100

Denne tegning kan kun benyttes i forbindelse med materialleveranse fra firma AKSEL BRUVIK



BRUVIKHUS
TYPE 301-

Leif Wagne Hølle

SNITT
M=1:50

Denne tegning kan kun benyttes i forbindelse med materialeleveranse fra firma AKSEL BRUVIK

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
6430 Bud			112	372	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Bolighus	5/5-76	dato 3/6-76	sak	185/76
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Leif Magne Hatle		6430 Bud			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Dale Bruk		6440 Elnesvågen		61637	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Harald Dale		6440 Elnesvågen		61637	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

- pusse grunnmur
- koble takvann til avløpsrør
- legge ferdig dreneringa
- montere rekkverk trapp
- montere ventiler vaskerom
- koble peisen til pipa
- gjøre ferdig pipa over taket

Dette arbeid må være fullført innen

Elnesvågen

den 12/8 -77

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☒ byggeleiyvmyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

Fræna kommune

Bygningskontrollen

Gunder Viken

for bygningssjef

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	HOSTADMARKA 22	Beregnet areal	992.1
Etablert dato	06.09.1976	Historisk oppgitt areal	993
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	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	01.01.2020		Tinglyst	112/372
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	11.03.1975	M 529		112/317 (-993), 112/372 (993)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6977043.91	394277	0	Ja	992.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HEGEM THOMAS F040779*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	HOSTADMARKA 22 6430 BUD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Hostadmarka 22

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13539294		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1977
2	13550581		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1978

1: Bygning 13539294: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.01.1977

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	175
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	175
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.01.1977	15.01.1977	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hostadmarka 22	H0101	112/372	175	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	99	0	99	0	0	0
K01	0	76	0	76	0	0	0

2: Bygning 13550581: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.01.1978

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.01.1978	15.01.1978	

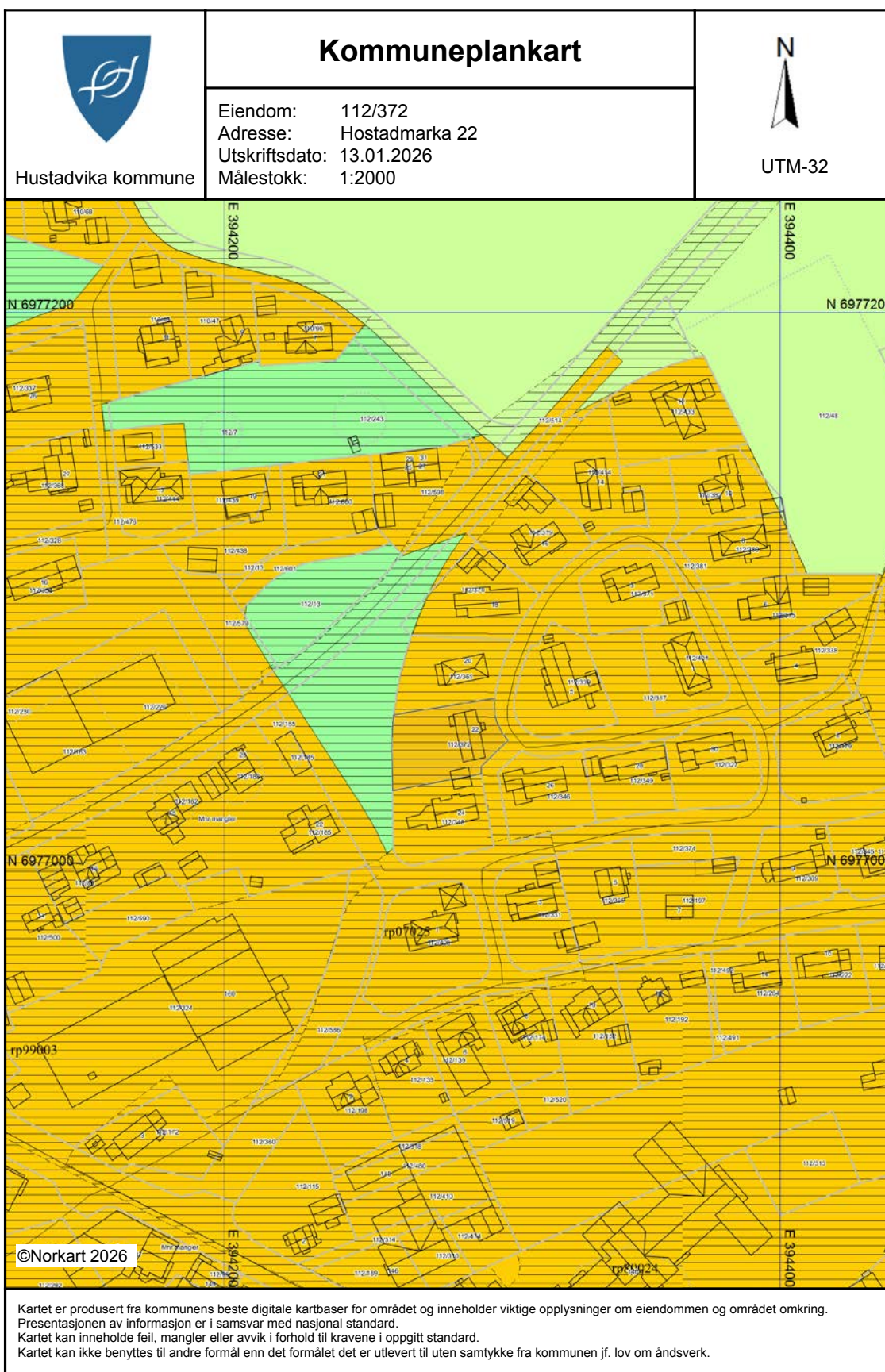
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	112/372	-	-	-	-	-

Etasjer

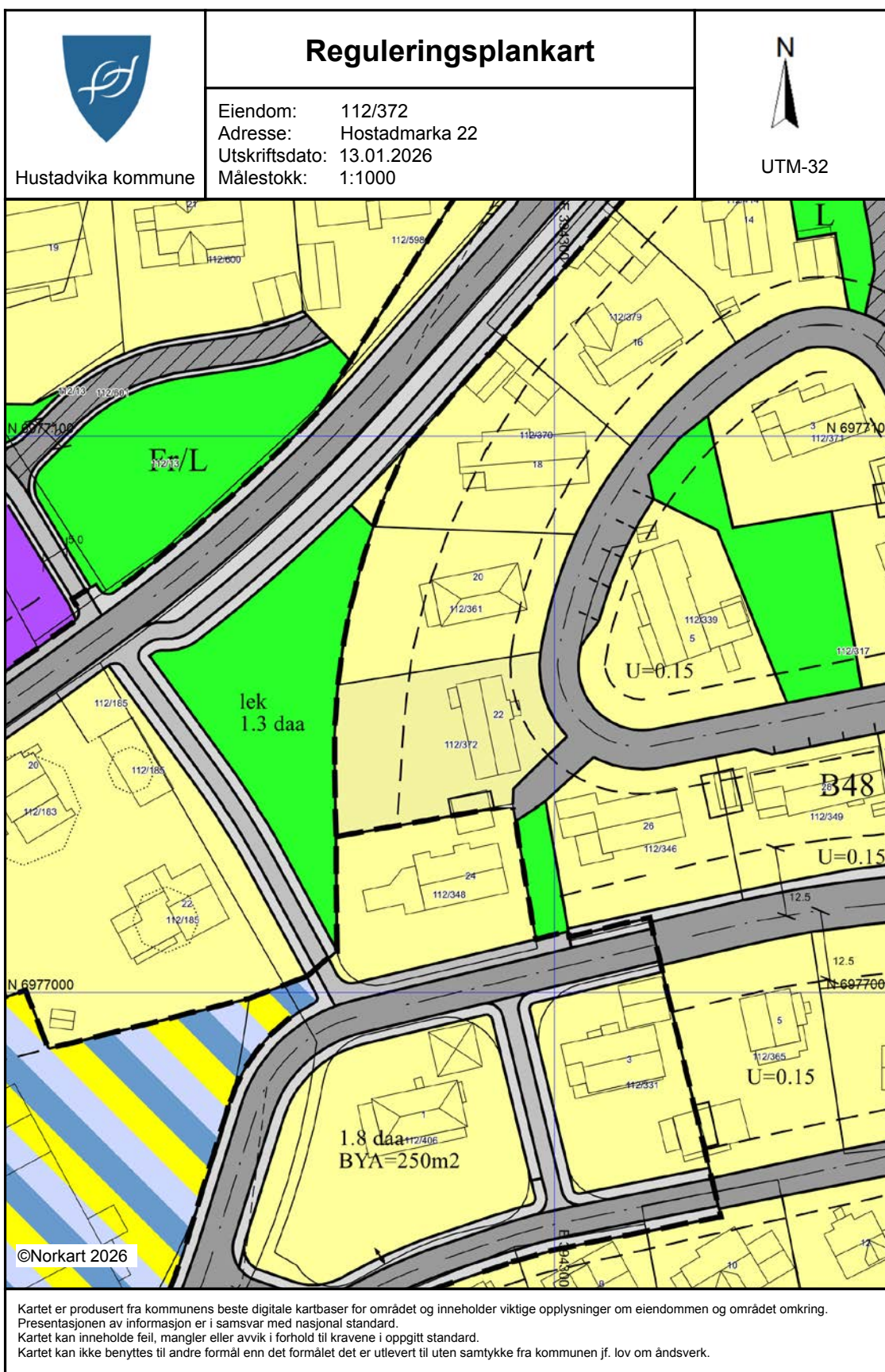
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	17	17	0	0	0





Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)</i> Bebyggelse og anlegg - nåværende
	<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i> 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 tilhøren
	Farleder - fremtidig
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i> Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)</i> Båndlegginggrense
	Detaljeringsgrense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i> Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Turveg/turdrag - nåværende
	Farled - nåværende
	Kommune(del)plan - påskrift



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Område for industri/lager
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (,</i>	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>	
	Friområder
	Anlegg for lek
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>	
	Frisiktsone ved veg
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>	
	Felles avkjørsel
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>	
	Bolig/Forretning/Kontor
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>	
	Grense for restriksjonsområde
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde



Planident : 80024
Datert :
Vedteke i kommunestyret : 02.07.79
Stadfesta av fylkesmannen : 07.01.80

FRÆNA KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER FOR

REGULERINGSPLAN

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 fastsette i desse føresegnene.

§ 2 Arealbruken innan planen er delt i følgjande område:

1. Byggeområder

Bustader
Forretningar
Offentlege bygningar

2. Trafikkområder

Vegar
Fortau
Gangvegar

3. Spesialområde

Bevaringsverdige område
Naustområde
Kommunaltekniske anlegg

4. Friområde

Turveg
Park
Leikeområde

§ 3 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 sokkelhøgda innreist til bustadføremål i samsvar med byggeføresegnene.

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

Der forholda tilseier det, kan garasje oppførast som frittliggjande bygg. Der det er vist på planen kan bygningsrådet 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, elter på fellesareal.

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

Ved handsaming av byggjemeldinga skal bygningsrådet sjå til at bygningane får ei god forn, 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 bygningsrådet si meining ikkje er til hinder og mishag for den offentlege ferdsla.

Der tomt grensar mot offentlig veg og fellesavkøyrsla skal tilkomsten leggjast frå felles-avkøyrsla.

§ 4 Område for offentlege bygg

Det er i planen avsett areal for aldersheim/sjukeheim, daginstitusjon, skole etc.

Det skal utarbeidast ein samla bebyggelsesplan for heile arealet før byggemelding kan godkjennast.

I bebyggelsesplanen bør det vurderast behovet for parkeringsareal for dei offentlege areala.

§ 5 Område for forretningsbygg

Bygget kan førast opp i inntil 2 høgder. Bygningsrådet kan tillate at ein mindre del blir innreidd til bustadføremål.

Utnyttingsgraden for området skal ikkje overstige 0.35.

Det skal utarbeidast ein samla bebyggelsesplan for heile arealet før byggemelding kan godkjennast.

Innan forretningsområdet skal det visast nødvendig parkeringsareal og losse/lasteareal. Det skal vere minst 1 bilplass for kvar 30 m² butikk eller kontorareal.

§ 6 Industriområda

Innanfor industriområder kan arealet delast opp etter dei behov som dei einskilde verksemdene måtta ha, etter grenser som i kvart einskilte høve skal godkjennast av bygningsrådet. Parsellane skal ha ei mest mogleg regelmessig form.

Anlegga sin art, utforming og plassering skal i kvart høve godkjennast av bygningsrådet, som kan fastsetje at verksemdar som ein har grunn til å tru ville føre med seg særlege ulemper, kan visast til bestemte delar av arealet, eller til andre industriområde. Der industriområdet støyter opp til bustadområde, eller forretningsområde, vert det ikkje tillate anlegg som ved lukt, røyk eller støy kan verke sjenerande.

Bygningane skal først opp som branntrygge bygningar. Bygningsrådet har høve til å godkjenne andre byggemåtar når dette ikkje er i strid med byggeføresegnene, og særlege grunnar talar for det.

Bygningane skal ikkje vere høgare enn 8,5 m eller ha over to etasjar.

For kvart industriområde er fastlagd høgste utnyttingsgrad. Den ubebygde delen av tomte skal opparbeidast på tilfredsstillande måte, og skal så vidt mogleg parkmessig behandlast. Eksisterande trebestand skal takast vare på så langt råd er. Det må ikkje plantast slik at det blir til ulempe for naboar eller for trafikktryggleiken. I samband med byggemelding skal det leverast situasjonsplan som viser korleis bygningar kan utvidast og korleis ubebygde områder skal opparbeidast.

Der industriområda grensar mot sjøen er avgrensinga i planen retningsgjevande. Nærare avgrensing kan fastsettast av bygningsrådet i samråd med hamnemyndigheitene.

Innanfor frisikttrekantane som er markert ved vegkryssa er det ikkje tillate å byggje opp terrenget eller plante slik at sikta blir hindra. Bygningsrådet kan krevje at terrenget blir nedplanert innanfor frisikttrekantane.

I industriområda vert det ikkje tillate oppført bustadbygg. Bygningsrådet kan gjere unnatak for vaktmeisterbustad o.l., dersom helserådet samtykkjer.

Inngjerding av tomtene må meldast til bygningsrådet som skal godkjenne gjerda si plassering, høgd, konstruksjon og farge.

Kvar verksemd skal på eigen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr 100 m² golvflate produksjonslokale og pr 200 m² golvflate for lager.

§ 7 Trafikkområde

Reguleringsline for ytterkant veg er yttergrensa for vegmark.
Det er i planen innregulert ein del gangveggar.

Bygningsrådet kan tillate mindre justeringar av vegliner for gang- og køyreveggar.

Det er i planen vist minimum grense for friskt 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 bygningsrådet si meining ikkje er til hinder for trafikktryggleiken ved avkøyrsløp til offentleg veg.

§ 8 Spesialområde

Bevaringsverdige område.

området som 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 sjenerer, endrar eller bryt med det miljøreguleringa fyrst og fremst tek sikte på å bevare.

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 einskilte hus skal fastsettes av bygningsrådet.

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 tekniske forbetringar gjerast

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

Nybygg som må oppførast 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 oppførast innan område som i planen er vist som spesialområde.
Bygningsrådet kan krevje ein samla bebyggelsesplan før einskilte fradelingar skjer.

Områda vil bli nytta 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 friarealet kan det først opp bygg eller konstruksjonar som har med lek, idrett eller sport å gjere. Det skal spesielt leggst vekt på at desse ikkje er til hinder for fri ferdsel.

Bygningsrådet bør i kvart einskild høve godkjenne byggearbeidet.

Dersom det etter bygningsrådet 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 bygningsrådet. Alle unntak må vere innan ramma av bygningslova og bygningsvedtekter for kommunen.

Nabolagsprofil

Hostadmarka 22 - Nabolaget Bud - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

🚏 Bud Robinsonmarka	4 min 🚶
Linje 532, 533	0.3 km
✈️ Molde Lufthavn, Årø	36 min 🚗

Skoler

Bud barne- og ungdomsskule (1-10 kl.)	4 min 🚶
143 elever, 10 klasser	0.3 km
Fræna vidaregåande skole	18 min 🚗
450 elever, 35 klasser	18.5 km
Romsdal videregående skole	41 min 🚗
1037 elever	40.3 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Bud	3 min 🚶
-------	---------

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

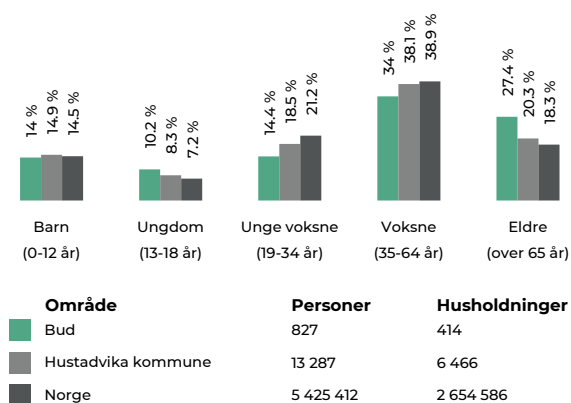
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bud barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
51 barn	0.3 km

Dagligvare

Coop Prix Bud	2 min 🚶
Post i butikk	0.1 km
Bunnpris Bud	5 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	0.4 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Støynivået

Lite støynivå 92/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

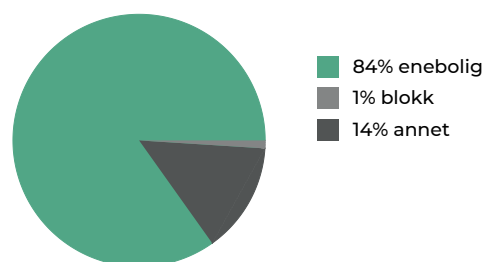
Gateparkering

Lett 90/100

Sport

⚽ Bud skule	5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km
⚽ Bud stadion	13 min 🚶
Fotball, friidrett	1.2 km
🏊 Fitnesspoint Bud	6 min 🚶

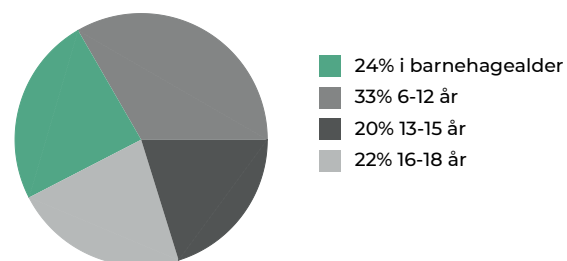
Boligmasse



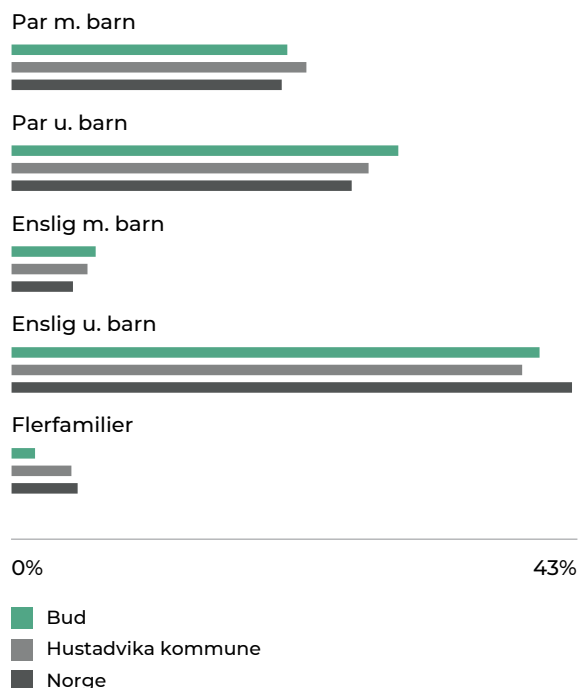
Varer/Tjenester

🛒 Bølgen Kjøpesenter	19 min 🚶
🏪 Boots apotek Fræna	19 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

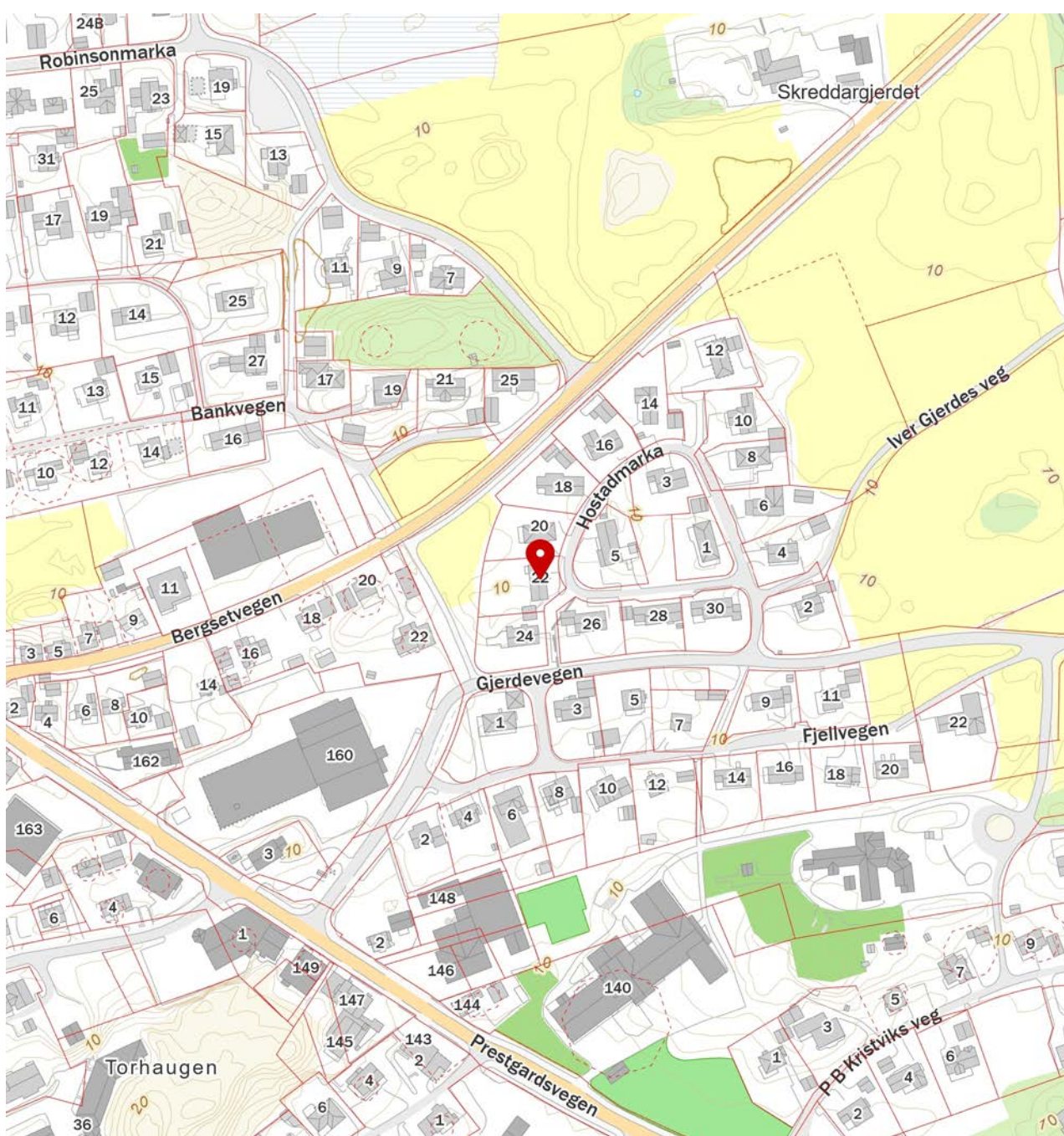
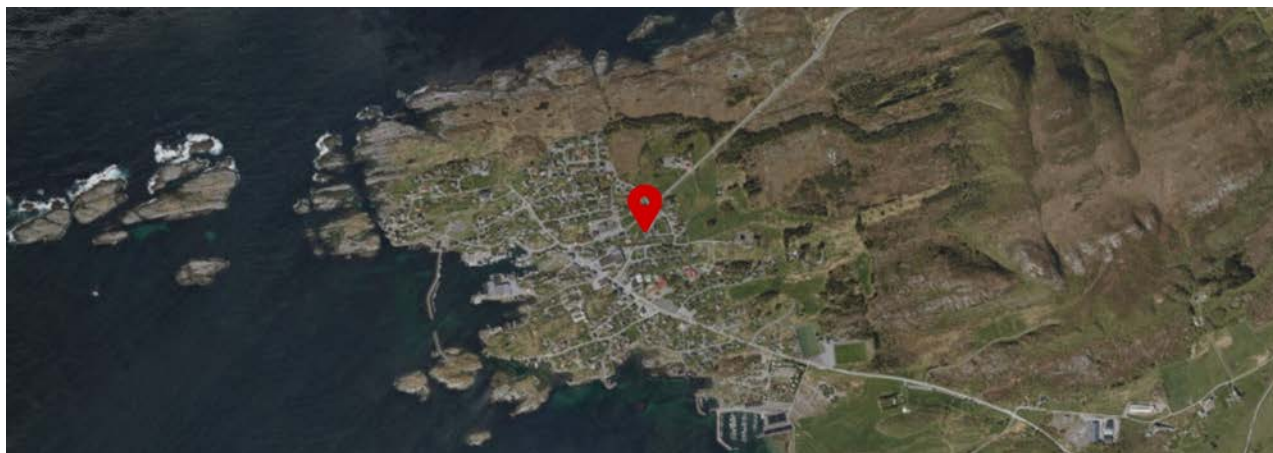


Familiesammensetning



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 Hostadmarka 22, 6430 BUD	
Dato for energimerking 19.01.2026	Merkenummer Energiatest-2026-247459
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 13539294
Gårdsnummer 112	Bruksnummer 372
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 1977	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 183,0 m²	Oppvarmet bruksareal 145,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
216,16 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
221,96 kWh/m²

Totalt levert pr. år
32 184 kWh



Hostadmarka 22, 6430 BUD



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: 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 8: 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.

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 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: 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 tilsvarende 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 16: 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 17: 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 18: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 21: 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.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

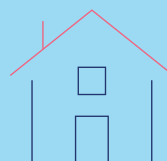
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0006/26

Adresse: Hostadmarka 22, 6430 BUD, gnr. 112, bnr. 372 i
Hustadvika kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato 14.08.2026

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)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/