

# Hostadmarka 24

BUD

notar



Prisantydning Kr. 3 290 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 185/201 kvm  
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



# Hostadmarka 24

**Bud- velholdt og oppgradert enebolig med garasje og fin hage!**

Adresse	Hostadmarka 24 6430 BUD
Prisantydning	Kr 3 290 000,-
Omkostninger	Kr 101 240,-
Totalpris	Kr 3 391 240,-
BRA-i/BRA Total	185/201 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1975
Soverom	3
Etasje	2

Notar v/ Frank Fylling har på vegne av selger denne fine familieboligen i Bud sentrum for salg! Boligen går over to plan med attraktiv beliggenhet midt i Bud sentrum, like ved Bud skole og Bud barnehage. Gangavstand til alle sentrumsfasiliteter Bud har å by på. Boligen ble totalrenovert i hele sokkeletasje, og deler av hovedetasjen i 2017 etter en omfattende vannskade. Videre har nåværende eier oppgradert noen overflater, samt ny kjøkkeninnredning. Boligen er utvendig malt, og noe kledning er byttet. Garasje med elbillader på eiendommen med plass til en bil. Stor terrasse med gode solforhold. Gangavstand til skole, barnehage og butikk. Flotte turområder langs kyststien og Gulberget

## 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	17
Nøkkelinformasjon	18
Vedlegg	32
Plantegning	34
Budgivning	93

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

#### Salgsgaranti:

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

#### Live budgivning:

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

”

**Godt gjort er bedre enn godt sagt”**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning





Stue



Spisestue



Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Bad



Bad



Entre



Gang



Kjellerstue



Kjellerstue



Kjellerstue



Kontor



Bad



Bad



Vaskerom



Veranda



Fasade



Veranda

# 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, på venstre hånd.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Hostadmarka 24, 6430 BUD

### OPPDRAGSNUMMER

15-0012/26

### SELGER

Espen Garshol

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 112, bruksnummer 348, , ideell andel 1/1.  
i Hustadvika kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Enebolig

### ENERGIKLASSE

D

### INFO ENERGIKLASSE

Energiklassen for boligen er D.

### TOMT

Eiet tomt på 926 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i skrående terreng. Tomten er pent opparbeidet med plenareal, terrasser av tre, hagestue, støttemurer, prydbusker og gruset gårds plass etc.

### TAKST

Tilstandsrapport datert 16.03.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

### BYGGEÅR

1975

### BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i 1975. Bygningen har en bindingsverkskonstruksjon med stående impregneret bordkledning, som hovedsakelig stammer fra byggeåret. Ved inngangspartiet ble det montert ny liggende kledning rundt 2017. Musesperre er ikke installert.

Byggegrunnen består av fjell, og fundamentene er naturgitt skjult uten dokumenterte opplysninger om type. Grunnmuren er oppført i betongstein fra byggeåret.

Dreneringen er fra byggeåret, med ukjent type og omfang. Konstruksjonen består trolig av drenerør langs sålen, med asfaltpåstrykning som fuktsikring og tilbakefylling med stedlige masser.

Boligen har et saltak med W-takstoler i tre og lufting via raft/luftespalte. Undertaket er av bordtro med et ukjent tettesjikt. Taktekingen består av betongtakstein fra 1992/93. Skorsteinen over tak er kledd med et heldekkende pipebeslag.

Takrenner og nedløp er utført i metall, hvor nedløpene er ført ned i rør i grunnen med et ukjent videre rørsystem.

Etasjeskillerne består av trebjelkelag, med et støpt betonggulv på grunn uten kjent informasjon om isolasjon eller diffusjonssperre.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ulike tidsepoker, hvorav flere er fra starten av 2000-tallet. Ytterdørene inkluderer malte hovedytterdører og balkongdører i tre, alle av nyere årgang.

Eiendommen har en sydvendt veranda i tre med utgang fra et soverom, samt en sydvestvendt veranda i tre med utgang fra stuen.

Garasjen er oppført med betonggulv, grunnmur av betong og en veggkonstruksjon i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Taket er en saltakkonstruksjon i tre, tekking med plater av nyere årgang.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder som tyder på behov for tiltak i fremtiden. Restlevetiden er usikker. Teknisk levetid for betong takstein er satt til 30- 60 år. Takteking og undertak har passert over halvparten av forventet brukstid.

- Utvendig - Skorstein over tak

Avvik: Det er ikke montert stigerinn/takstige for feier. Det er krav i Arbeidsmiljøloven om takstige/stigerinn som adkomst til pipe for tilsyn/feing av skråtak med tak med helling mot gesims. Tak som har helling utover 6 grader, står det beskrevet at det skal ha fastmontert stige forbi pipen.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Karmene i enkelte av vinduene fremstår som slitte, og det er registrert sprekker i trevirket. Overflatebehandlingen er svekket, og treverket har redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Det er registrert typisk «kjellerlukt» i deler av kjelleretasjen. Ved referansemåling er det registrert utslag på fukt i nedkant av bærevegg i betong/mur i gangen like ved pipe. Ifølge selger er dette området malt dagen før befaringen. Det er ikke registrert utslag i øvre del av vegg. Dette forsterker teorien om kapillært oppsug av fukt fra grunnen. Videre er det registrert utslag på fukt i gulvlister i bod som ligger mot grunnmur/yttervegg. I samme område er det registrert typisk kjellerlukt. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det kan forekomme skjult fukt eller råteskader i konstruksjonen.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk og høyde fra topp membran ved dør og topp slukrist.

Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100. Minimum høydeforskjell mellom topp slukrist og tett membran ved dør skal være 25 mm.

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

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Om det er smøremembran:

Membran er en skjult konstruksjon og kan ikke inspiseres. Forventet levetid for smøremembran er satt til ca 20 - 30 år men kan vare noe lengre og enkelte tilfeller forkortet levetid. Når membran har nådd forventet levetid er faren for at membran sprekker opp og blir porøs og dermed øker faren for fukt i konstruksjoner.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Membran og tettesjikt på vegger

Avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er smartpanel plater med sprutplater på vegg i område rundt skyllekar. Det er 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 skyllekaret og helt ned til gulv.

- Tekniske Installasjoner - Vannledninger

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

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

- Tekniske Installasjoner - Avløpsrør

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

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

- Tekniske Installasjoner - Varmesentral

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

- Tekniske Installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Boligen ble kjøpt i 2017.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Ser at pussen på hus muren er det noen sprekker. Ein liten støtte mur er det sprekker i

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: HTL Elektro og ielektro

Beskrivelse: Strøm på nytt kjøkken /elbil ladd

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Istad kraft hadde kontroll på anlegget i 2018

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

Ja

Beskrivelse: Vart kjøpt gjennom istad kraft

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Espen Garshol

Beskrivelse: er faglært

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

Ja

Beskrivelse: Deler garasje med nabohuset(Hostadmarka 22),det er Hostadmarka 24 som har rett til å bruke loftet på garasja

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

### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Arbeid utført i boligen:

2026:

· 2026- Installasjon av elbillader og elektrisk arbeid til kjøkken Opplegg for strøm til kjøkken og installasjon av elbillader. Utførende: HTL Elektro og iElektro.

2018:

· Rentbrennende ildsted er montert i stue i hovedetasje, ny ca i 2018 ifølge selger.

· Kjøkkeninnredning fra JKE Design med glatte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger.

2017:

· Ny liggende kledning ved inngangsparti ca i 2017.

2016:

- 2016 - Oppgradering av overflater i kjeller og bakgang etter vannlekkasje Overflater i kjeller og bakgang er opplyst renovert i senere tid. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger.
- Vaskerommet er fra 2016, bygget nytt etter vannlekkasje i hele sokkelen i 2016.
- Badet er fra 2016, bygget nytt etter vannlekkasje i hele sokkelen i 2016.

2014:

- 2014-2015 - Oppgradering av veggoverflater Vegger i deler av boligen oppgradert med panelplater/panel og nye overflater. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Eldre salgsoppgave.

2012:

- Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, fabrikkert i 2012. Ukjent service historikk, selger mener sist service ble utført ca i 2012.

2007:

- 2007 - Oppgradering av bad i 1. etasje Badet ble opplyst renovert av fagfolk med fliser på gulv og vegger, innfliset badekar, vegghengt toalett og dusjløsning. Utførende: Fagfolk (ikke nærmere opplyst). Kilde: Eldre salgsoppgave.
- 2007 - Ny kjøkkeninnredning Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, fliser mellom benk og overskap samt integrerte hvitevarer. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Eldre salgsoppgave.
- 2007 - Oppgradering av innvendige overflater i hovedetasjen Betydelige oppgraderinger av gulv, vegger og overflater i hoveddelen av boligen. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Eldre salgsoppgave.

1992:

- 1992/1993 - Ny taktekking Taket er tekket med betongtakstein som ble lagt i 1992/1993. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Utdrag fra eldre salgsoppgave.

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan BUD - FJELLVEGEN/HOSTADMARKA (plan-ID 07025). Planen regulerer eiendommen til frittliggende småhusbebyggelse på et delareal på 874 kvm og gangvei på et delareal på 51 kvm.. 05.05.2008

Følger Kommuneplanens arealdel 2015-2027, ikrafttredelse 15.12.2014. Et delareal på 926 kvm er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende.

Det er et pågående planarbeid for Kommuneplanens arealdel Hustadvika kommune 2025-2037 (ID 202212), som har status som planforslag.

Det er registrert en godkjent byggesak i nærområdet som gjelder tilbygg til garasje på gnr. 112, bnr. 371 (saknummer 2025/3335).

Eiendommen ligger i en hensynssone i kommuneplanen (rp07025) som innebærer at reguleringsplanen skal fortsatt gjelde.

#### **OPPVARMING**

Elektrisk oppvarming. Boligen oppvarmes med varmepumpe i hovedetasje, gulvvarme i badene og i entré i hovedetasje, samt vedfyring.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Boligen på Hostadmarka 24 har en halvpart av en garasje som er oppført med betonggulv og grus/stein på grunn. Garasjen har en veggkonstruksjon i bindingsverk, kledd med liggende bordkledning, og taktekking av Decra/Powertekk-plater. Det er innlagt sikringsskap, strøm, elbillader og belysning i garasjen, og den er utstyrt med en isolert leddport med elektrisk portåpner. Ifølge selger disponerer de loftet/hems i garasjen, som gir mulighet for lagring av gjenstander.

#### **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 UMLEIE**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "nybygg (boligbygg)" på Gnr. 112, Bnr. 348, datert 31.10.1975.

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

I kjelleretasjen er tidligere klær omgjort til vaskerom. Tidligere disponibelt rom er omgjort til kjellerstue, kjellerrom, gang og kontor. Tidligere sport er omgjort til gang, bad og bod. Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Omgjøring av disponibelt rom er søknadspliktig.

I hovedetasjen er tidligere vaskerom omgjort til entre, samt vegg mellom tidligere wc og bad revet og omgjort til større bad. Omgjøring av hoveddel til hoveddel er ikke pr definisjon søknadspliktig, da begge rom ansees som å være primærom. Derimot er romstrukturene omgjort og det stilles visse krav til rom som er tiltenkt varig opphold, der i blant rømningsvei og lysinnslipp. Kjøper gjøres derfor oppmerksom på at denne endringen ikke er omsøkt.

Meglerforetaket opplyser om dette da det innvendig skiller 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.

Videre avviker også fasaden med godkjente tegninger, da veranda utvidet, samt at flere vinduer og dører er endret. Tilbygg over begge inngangspartier fremkommer ikke av godkjente tegninger. Oppføring av tilbygg og/eller 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 bygningen er ikke utført med radonsperre. Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innendørs radonnivå. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. Ved forhøyede verdier må nødvendige tiltak påregnes.

## INNHold

1. Etasje: Stue/kjøkken, spiskammer, gang, 3 soverom, bad og vindfang.  
Kjeller: Gang m/trapp, vaskerom, 3 innredet rom, 2 boder og bad.

Halvpart av garasje.

## STANDARD

### Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra JKE Design fra 2018 med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er glassplate over kjøkkenbenk ved koketopp og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

### Bad 1. etasje

Badet er opplyst å være oppusset i 2007. Det har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og mdf-panel i innvendig tak med innfelte spotlights. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, flislagt badekar og dusj med dusjvegger. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

### Vaskerom Kjeller

Vaskerommet ble bygget nytt i 2016. Rommet har vinylbelegg på gulv, smartpanel plater på vegger og panel i innvendig tak. Det er innredet med skyllekar i rustfritt stål og har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

### Bad Kjeller

Badet ble bygget nytt i 2016. Det har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og panel i innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og nedsenket dusjgrube med dusjvegger. Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

### Innvendige overflater

Gulv: I hovedetasje er det hovedsaklig parkett, flislagt gulv i entré og vinylbelegg i spiskammer. I underetasje/kjeller er det laminat på gulvene.  
Vegger: Veggene i hovedetasje har malte smartpanel plater og malt tapet i kjøkkenområdet. I underetasje/kjeller er det malte smartpanel plater.  
Himling: Innvendige tak i hovedetasje har malt mdf-panel. I underetasje/kjeller er det panel.  
Overflatene i underetasje/kjeller er fra 2016.

### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker, hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang.
- Stoppekran er plassert i vaskerommet ved varmtvannsbereider.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra byggeår, med noe nyere rør i forbindelse med oppussing. Lufting av kloakk er ført ut og over tak.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler.
- Oppvarming: Boligen oppvarmes med varmepumpe i hovedetasje, gulvvarme i badene og i entré i hovedetasje, samt vedfyring.
- Varmesentral: Luft til luft varmepumpe plassert i stue, fabrikkert i 2012.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2006, plassert i vaskerom.
- TV/Internett: Det er innlagt fiber i boligen.

## VIKTIG

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

boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

#### AREALER

BRA - i: 185 m<sup>2</sup>

BRA - e: 16 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 201 m<sup>2</sup>

TBA: 65 m<sup>2</sup>

#### ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 89 m<sup>2</sup> Gang m/trapp, vaskerom, 3 innredet rom, 2 boder og bad

1. etasje

BRA-i: 96 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken, spiskammer, gang, 3 soverom, bad og vindfang

TBA fordelt på etasje

1. etasje

65 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

#### HALVPART AV GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m<sup>2</sup> Garasje

#### BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Veranda med utgang fra stue er på ca 62 kvm.

Luftveranda med utgang fra soverom er på ca 3,5 kvm.

Det er tre innredede rom i kjelleren som i dag benyttes som hobbyrom/systue, kjellerstue og kontor. Rommene er byggemeldt som disponible rom, og endret bruk til varig oppholdsrom er søknadspliktig.

Byggetegninger

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Kommentar:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen. Tegningene stemmer imidlertid ikke fullt ut med dagens bruk og rominndeling. Ifølge byggemeldte tegninger er bad og toalettrom i hovedetasje tegnet som ett samlet rom. Sammenslåing av bad og toalettrom anses normalt ikke som et søknadspliktig tiltak dersom det ikke gjøres konstruktive endringer.

Kjelleretasjen er i de byggemeldte tegningene registrert som disponible rom, gang, sport, matbod og klesbod.

Kjelleren er i dag innredet og tatt i bruk til andre formål uten at det foreligger godkjent bruksendring.

Kjelleretasjen er blant annet innredet med bad, vaskerom, kjellerstue, systue (tidligere benyttet som soverom) og kontor. Endret bruk fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

Vinduene i rommene er målt til lavere enn 0,60 meters høyde og tilfredsstillende derfor ikke krav til rømningsvei eller dagslys.

Ved søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for boliger som er omsøkt før 2011 gjøres det lempinger i kravene.

Vindu som oppfyller krav til rømning vil normalt også oppfylle krav til dagslys. For rømningsvindu skal den frie åpningen ha minimum bredde på 50 cm og minimum høyde på 60 cm, og summen av fri bredde og høyde skal være minst 150 cm ved full åpning. Nederste kant av vindusåpningen bør ikke være høyere enn 1,0 meter over

gulvnivå. Dette for å sikre at vinduet er tilgjengelig uten bruk av stige eller andre hjelpemidler. Dersom vinduet er plassert høyere enn 1,0 meter over gulvet, må det etableres en fast eller lett tilgjengelig løsning som gjør det mulig å komme seg ut gjennom vinduet.

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 3 290 000,-

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 18 789,- pr år 2025

### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Inkluderer avløp, feiing, renovasjon og vann.

### EIENDOMSSKATT

Kr 6 354,- pr 2025

### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 693 500,- som primærbolig for 2026

### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

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

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

### OMKOSTNINGER

kr. 3 290 000,- (Prisantydning)

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

kr. 82 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 101 240,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 3 391 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

## BETALINGSBETINGELSER

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

## SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1579/112/348:

03.04.1975 - Dokumentnr: 2301 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1579 Gnr:112 Bnr:317

01.01.2020 - Dokumentnr: 1275200 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1548 Gnr:112 Bnr:348

## GRUNNBOKSDATO

29.05.2026

## FORSIKRINGSSKAP

partner/eikaforsikring

## POLISENUMMER

5691034

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

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

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

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

## OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

## BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

## SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

29.05.2026

## ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

## MEGLER

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF  
Epost: frank@notar.no  
Mobil: 911 49 707

## MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.7% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 17 500,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 24 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 900,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

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

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

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

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

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

## BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

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



# Vedlegg

## HOSTADMARKA 24

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

# Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



# Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0012/26	
Selger 1 navn	
Espen Garshol	
Gateadresse	
Hostadmarka 24	
Poststed	Postnr
BUD	6430
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	partner/eikaforsikring
Polise/avtalenr.	5691034

Document reference: 15-0012/26

## 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: EG

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  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Beskrivelse

Deler garasje med nabohuset(Hostadmarka 22),det er Hostadmarka 24 som har rett til å bruke loftet på garasja

## Tilleggs kommentar

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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


Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Garshol	c43e7a28c85681fbf0e6b 2a9621558845a1f8d26	15.03.2026 20:13:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0012/26

- 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 24 , 6430 BUD

 HUSTADVIKA kommune

 gnr. 112, bnr. 348

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m<sup>2</sup> BRA-i: 185 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 21039-2324

Eiendomsverdi ref nr: TZ8113

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk Takst og følger forbundets krav til autorisasjon, etterutdanning og etiske retningslinjer. Selskapet er også tilknyttet NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon – som stiller krav til faglig kvalitet og profesjonell yrkesutøvelse. Foretaket drives av takstingeniør Hans Fredrik Riksfjord, som har over 15 års erfaring fra byggebransjen. Han har fagbrev som tømrer, mesterbrev og utdanning som byggingeniør fra teknisk fagskole i Førde, samt sertifisering som takstingeniør gjennom Norsk Takst. Kombinasjonen av solid håndverksbakgrunn og teknisk utdanning gir et godt fundament for grundige, objektive og faglig forankrede vurderinger. Riksfjord Taksering har utarbeidet et betydelig antall tilstandsrapporter og gjennomfører oppdrag med høy faglig kvalitet, nøyaktighet og integritet. Målet er å være en foretrukket aktør innen taksering og byggfaglige tjenester, med tydelig fokus på kvalitet, tilgjengelighet og god dialog.



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

## Enebolig - Byggeår: 1975

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har saltak med takkonstruksjon oppført med W-takstoler i tre. Lufting av takkonstruksjonen skjer via raft/luftespalte ved takfot, som er vanlig løsning for denne type konstruksjon. Undertaket er utført med bordtro, med ukjent tettesjikt over dette. Tilkomst til kaldloft skjer via loftsluke med nedfellbar stige. Loftet er uinnredet og benyttes som kaldloft. Taket har betongtakstein som taktekkning fra 1992/93 ifølge utdrag fra eldre salgsoppgave.

#### Taknedløp og takrenner:

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

#### Skorstein over tak:

Skorsteinen over tak er kledd med heldekkende pipebeslag.

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med stående impregnert bordkledning. Kledning er hovedsaklig fra byggeår. Ny liggende kledning ved inngangsparti ca i 2017. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning. Musesperre er ikke montert.

#### Vinduer:

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra forskjellige tidsepoker. Flere av vinduene er fabrikkert i starten av 2000-tallet.

#### Ytterdører:

Boligen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre. Samtlige dører er av nyere årgang.

#### Veranda/terrasse:

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 3,5 kvm med utgang fra soverom. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 91 cm. Sydvest vendt veranda oppført i tre på ca. 62 kvm med utgang fra stue. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 87 cm.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

#### Innvendige overflater:

I hovedetasje er det gulv av parkett hovedsaklig, det er flislagt gulv i entré med gulvvarme, i spiskammer er det vinylbelegg på gulvet. Veggene har malte smartpanel plater og malt tapet i kjøkken området. Innvendige tak har malt mdf-panel. I underetasje/kjeller er det laminat på gulvene, malte smartpanel plater på vegger, panel i innvendige tak. Nye overflater etter vannlekkasje i kjelleren i 2016.

#### Gulv på grunn og etasjeskiller:

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

#### Pipe og ildsted:

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Rentbrennende ildsted er montert i stue i hovedetasje, ny ca i 2018 ifølge selger. Sotluke. Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av

brann og feievesen.

#### Rom under terreng:

Deler av kjeller har en riskonstruksjon ved at yttervegger er utforet, isolert og kledd.

#### Innvendig trapp:

Boligen har malt tretrapp. Åpninger i rekkverk er målt til ca 120 mm, det er ikke montert håndløper på veggen i trappeløpet. Videre anmerket under punktet "Helse, miljø og sikkerhet"

#### Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av nyere årgang.

#### Oppvarming:

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

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad i hovedetasje:

Badet er opplyst å være oppusset i 2007 i utdrag fra eldre salgsoppgave. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og mdf-panel i innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, flislagt badekar og dusj med dusjvegger. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

#### Vaskerom i undertasde/kjeller:

Vaskerommet er fra 2016, bygget nytt etter vannlekkasje i hele sokkelen i 2016. Ingen dokumentasjon foreligger. Rommet har vinylbelegg på gulv, smartpanel plater på vegger og panel i innvendig tak. Rommet er innredet med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

#### Bad i undertasde/kjeller:

Badet er fra 2016, bygget nytt etter vannlekkasje i hele sokkelen i 2016. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og panel i innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og nedsenket dusjgrube med dusjvegger. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

#### Kjøkken:

Parkett på gulv, malt tapet på vegger og mdf-panel i innvendig tak med innfelte spotlights. Kjøkkeninnredning fra JKE Design, nytt i 2018. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Glassplate over kjøkkenbenk ved koketopp. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

#### Innvendige vann og avløpsledninger:

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Røropplegg

# Beskrivelse av eiendommen

hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang. Stoppekran plassert i vaskerommet ved varmtvannsbereder. Avløpsrør av plast fra byggeår, noe nyere rør ifm med oppussing. 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 2012. Ukjent service historikk, selger mener sist service ble utført ca i 2012.

#### Varmtvannstank:

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2006, plassert i vaskerom. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen er tillatt ved utskifting en til en, det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

#### TV/Internett:

Det er innlagt fiber i boligen.

#### El-anlegg:

Renovert sikringssskap med nyere automatsikringer i regi av forrige eier. Ingen dokumentasjon er forelagt takstmannen, sikringssskap plassert i trappegangen, inntak plassert i vaskerom. Sist elkontroll utført i 2018 ifølge selger, det ble påvist et avvik i garasje som skal være utbedret ifølge selger, dokumentasjon på det er ikke forelagt takstmannen.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

#### Byggegrunn:

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

#### Fuktsikring/drenering:

Dreneringen er fra byggeår, med ukjent type og omfang. Trolig er det lagt drenerør langs såle, goudron (asfaltpåstrykning) som fuktsikring og tilbakefylling med stedlige masser. Dreneringen kan ikke inspiseres og er derfor vurdert utelukkende basert på alder samt synlige forhold i kjeller/underetasje.

#### Fundamenter og grunnmur:

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betongstein fra byggeår.

Eiendommen ligger i lett skrående terreng med helning mot sør.

#### Utvendige vann og avløpsledninger:

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. 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](#)

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

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

Kjeller er innredet og er delvis benyttet til rom for varig opphold. Tiltaket er ikke omsøkt og det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav i teknisk forskrift, herunder krav til rømningsforhold og dagslys.

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

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

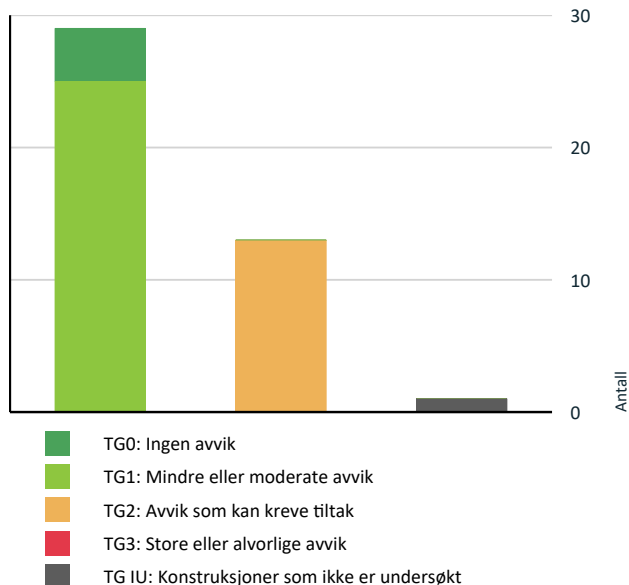
[Gå til side](#)

#### Enebolig

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ❗ Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Membran og tettesjikt på vegger [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ❗ TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### ❗ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ❗ Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Skorstein over tak [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ❗ Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1975

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

### Standard

Boligen er oppført med grunnmur og kjellervegger i betong/mur mot terreng, betonggulv på grunn. Etasjeskiller er utført i trebjelkelag. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Veggkonstruksjonen er isolert etter byggeskikken fra oppføringstiden. Vinduer og balkongdører er av tre med isolerglass fra ulike tidsepoker. Boligen har saltak med takkonstruksjon oppført med W-takstoler i tre. Undertaket er utført med bordtro. Tilkomst til kaldloft er via loftsluke med nedfellbar stige. Takteking er av betongtakstein som ifølge opplysninger ble lagt i 1992/1993.

### Vedlikehold

Boligen holder generelt normal standard vurdert mot byggeår og boligtype. Eiendommen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, og flere oppgraderinger av blant annet kjøkken, bad, vaskerom og innvendige overflater.

## Tilbygg / modernisering

1992	Modernisering	1992/1993 – Ny takteking Taket er teknet med betongtakstein som ble lagt i 1992/1993. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Utdrag fra eldre salgsoppgave.
2007	Modernisering	2007 – Oppgradering av bad i 1. etasje Badet ble opplyst renoveret av fagfolk med fliser på gulv og vegger, innfliset badekar, vegghengt toalett og dusjløsning. Utførende: Fagfolk (ikke nærmere opplyst). Kilde: Eldre salgsoppgave.
2007	Modernisering	2007 – Ny kjøkkeninnredning Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, fliser mellom benk og overskap samt integrerte hvitevarer. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Eldre salgsoppgave.
2007	Modernisering	2007 – Oppgradering av innvendige overflater i hovedetasjen Betydelige oppgraderinger av gulv, vegger og overflater i hoveddelen av boligen. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Eldre salgsoppgave.
2014	Modernisering	2014–2015 – Oppgradering av veggoverflater Vegger i deler av boligen oppgradert med panelplater/panel og nye overflater. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Eldre salgsoppgave.
2016	Modernisering	2016 – Oppgradering av overflater i kjeller og bakgang etter vannlekkasje Overflater i kjeller og bakgang er opplyst renoveret i senere tid. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger.
2018	Kontroll El-anlegg	2018 – Kontroll av elektrisk anlegg Det elektriske anlegget ble kontrollert av Istad Kraft. Utførende: Istad Kraft. Kilde: Egenerklæringsskjema.
2018	Modernisering	Kjøkkeninnredning fra JKE Design med glatte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger.
2026	Modernisering	2026 – Installasjon av elbillader og elektrisk arbeid til kjøkken Opplegg for strøm til kjøkken og installasjon av elbillader. Utførende: HTL Elektro og iElektro.

## UTVENDIG

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

### Beskrivelse

Taket har betongtakstein som taktekkning fra 1992/93 ifølge utdrag fra eldre salgsoppgave.

Taktekking er ikke besiktiget pga manglende adgang tilrettelagt. Bygningsdelen er fuktutsatt, og er ikke undersøkt annet en fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder som tyder på behov for tiltak i fremtiden. Restlevetiden er usikker. Teknisk levetid for betong takstein er satt til 30-60 år. Taktekkning og undertak har passert over halvparten av forventet brukstid.

### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 1 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

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

### Kommentar:

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

## ! TG 2 Skorstein over tak

### Beskrivelse

Skorsteinen over tak er kledd med heldekkende pipebeslag.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert stigetrinn/takstige for feier. Det er krav i Arbeidsmiljøloven om takstige/stigetrinn som adgang til pipe for tilsyn/feieing av skråtak med tak med helling mot gesims. Tak som har helling utover 6 grader, står det beskrevet at det skal ha fastmontert stige forbi pipen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I henhold til beskrivelse. Fastmontert stigetrinn må monteres for å lukke avviket, ifølge selger er det ikke gitt avvik på tilfellet av feievesenet.



Skorstein over tak.

## ! TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med stående impregneret bordkledning. Kledning er hovedsaklig fra byggeår. Ny liggende kledning ved inngangsparti ca i 2017. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning. Musesperre er ikke montert.

## ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

### Beskrivelse

Boligen har saltak med takkonstruksjon oppført med W-takstoler i tre. Lufting av takkonstruksjonen skjer via raft/luftespalte ved takfot, som er vanlig løsning for denne type konstruksjon. Undertaket er utført med bordtro, med ukjent tettesjikt over dette. Tilkomst til kaldloft skjer via loftsluke med nedfellbar stige. Loftet er uinnredet og benyttes som kaldloft.



Oversiktsbilde av kaldloft.

# Tilstandsrapport



Fuktmålinger i undertak, ingen utslag på fukt.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra forskjellige tidsepoker. Flere av vinduene er fabrikkert i starten av 2000-tallet.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Karmene i enkelte av vinduene fremstår som slitte, og det er registrert sprekker i trevirket. Overflatebehandlingen er svekket, og treverket har redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for fuktinntrengning i treverket, noe som kan føre til råte og ytterligere nedbrytning. Dette vil redusere vinduenes levetid. Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Generell vedlikehold må påregnes. Vær oppmerksom på at punktering kan oppstå i nær fremtid.



Eksempel på værslitte vinduer.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Boligen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre. Samtlige dører er av nyere årgang.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 3,5 kvm med utgang fra soverom. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 91 cm.

Sydvest vendt veranda oppført i tre på ca. 62 kvm med utgang fra stue. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 87 cm.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

I hovedetasje er det gulv av parkett hovedsaklig, det er flislagt gulv i entré med gulvvarme, i spiskammer er det vinylbelegg på gulvet. Veggene har malte smartpanel plater og malt tapet i kjøkken området. Innvendige tak har malt mdf-panel. I underetasje/kjeller er det laminat på gulvene, malte smartpanel plater på vegger, panel i innvendige tak. Nye overflater etter vannlekkasje i kjelleren i 2016.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

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

#### Etasjeskiller:

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

Målingene er innenfor toleranse kravene til NS 3600.

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Rentbrennende ildsted er montert i stue i hovedetasje, ny ca i 2018 ifølge selger. Sotluke.

#### MERK:

Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen. Ikke tilstandsvurdert da pipe og ildsted ikke inngår i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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

Det er målt etter fukt i nedre del av vegg i vaskerommet mot nordvest. Trefuktighet i topp bunnsvill ble målt til 10,4 vektprosent. Verdiene som er avdekket er godt innenfor grenseverdiene som regnes som akseptable, over 17 % er det økt risiko, over 20% er det fare for mugg og sopp dannelser. TG1 gis basert på målinger under 17%, ingen fukt eller andre avvik registrert i borehull.

## Vurdering av avvik:

- Det er registrert typisk "kjellerluft"

Det er registrert typisk «kjellerluft» i deler av kjelleretasjen. Ved referansemåling er det registrert utslag på fukt i nedkant av bærevegg i betong/mur i gangen like ved pipe. Ifølge selger er dette området malt dagen før befaringen. Det er ikke registrert utslag i øvre del av vegg. Dette forsterker teorien om kapillært oppsug av fukt fra grunnen. Videre er det registrert utslag på fukt i gulvlist i bod som ligger mot grunnmur/yttervegg. I samme område er det registrert typisk kjellerluft. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det kan forekomme skjult fukt eller råteskader i konstruksjonen.

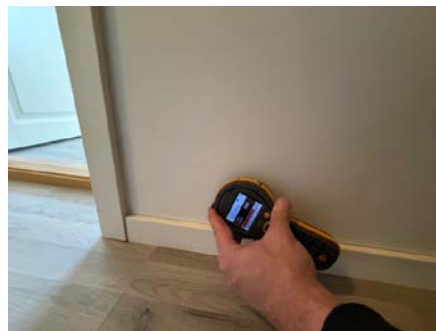
## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

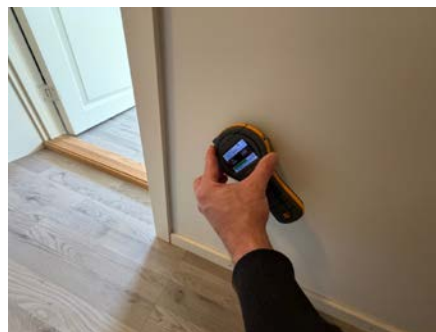
Det anbefales å følge med på utviklingen, eventuelt åpning av konstruksjoner for nærmere kontroll. Tiltak som forbedret ventilasjon, fuktreduserende tiltak og utbedring av drenering kan være aktuelt dersom forholdet vedvarer.



Hulltaking og fuktmåling.



Referansemåling. Utslag på fukt på vegg ned mot gulv, ikke utslag på fukt i øvre del av vegg. Forsterker teorien om kapillært oppsug fra grunn.



Referansemåling. Utslag på fukt på vegg ned mot gulv, ikke utslag på fukt i øvre del av vegg. Forsterker teorien om kapillært oppsug fra grunn.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Åpninger i rekkverk er målt til ca 120 mm, det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløpet. Videre anmerket under punktet "Helse, miljø og sikkerhet"

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av nyere årgang.

## Oppvarming

### Beskrivelse

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

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

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## Generell

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Badet er opplyst å være oppusset i 2007 i utdrag fra eldre salgsoppgave. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og mdf-panel i innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, flislagt badekar og dusj med dusjvegger. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flis på vegger, mdf-panel med innfelte spotlights i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsningen medfører økt risiko for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler. Det anbefales å utbedre forholdet ved å etablere fuktbestandige materialer og en vanntett løsning i våtsonen, eventuelt ved ombygging eller full rehabilitering av våtrommet.



Vindu i våtzone.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Gulvet er helt flatt, dvs det er ikke fall til slukene. Det er en flislagt oppkant ved dørterskelen på ca 10 mm, ukjent om denne kanten er tett med membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk og høyde fra topp membran ved dør og topp slukrist. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100. Minimum høydeforskjell mellom topp slukrist og tett membran ved dør skal være 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende tilfredsstillende fall gulvflaten kan føre til at vann blir stående på deler av gulvet og dermed øke risikoen for fuktskader. Det anbefales å foreta tiltak som sikrer at lekkasje og bruksvann ledes til sluk, og ikke ut i tilstøtende rom ved eventuell lekkasje, det enkleste tiltaket vil være å øke høydeforskjell/tettesjikt ved dørterskel til minimum 25 mm om mulig. Siden det ikke er fall på gulvet anbefales det full renovering av rommet, ved eventuell påvente av renovering bør det vurderes å installere tett dusjbainett med avløp ført direkte ned i sluken.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er smurt flislim rundt kant over sluk, derfor ikke synlig membran. membranen er heller synlig klemt under klemring.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Om det er smøremembran:

Membran er en skjult konstruksjon og kan ikke inspiseres. Forventet levetid for smøremembran er satt til ca 20 - 30 år men kan vare noe lengre og enkelte tilfeller forkortet levetid. Når membran har nådd forventet levetid er faren for at membran sprekker opp og blir porøs og dermed øker faren for fukt i konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

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

Hadde sluken vært utett i dusjsone hadde det vært synlig lekkasje i himling/tilstøtende rom under badet i kjelleren, det er det ikke.



Sluk i dusj

# Tilstandsrapport



Sluk under badekar.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, flislagt badekar og dusj med dusjvegger.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

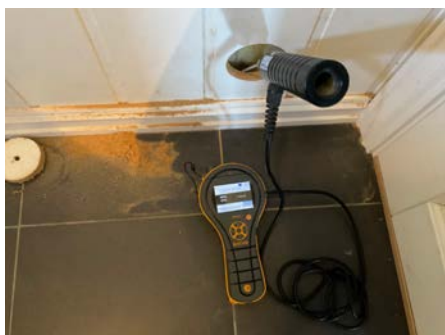
Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



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

## KJELLER > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerommet er fra 2016, bygget nytt etter vannlekkasje i hele sokkelen i 2016. Ingen dokumentasjon foreligger. Rommet har vinylbelegg på gulv, smartpanel plater på vegger og panel i innvendig tak. Rommet er innredet med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Smartpanel plater på vegger, panel i innvendig tak.

#### MERK:

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

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

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

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Membran og tettesjikt på vegger

#### Beskrivelse

Det er ikke membran på veggene ved skyllekar.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er smartpanel plater med sprutplater på vegg i område rundt skyllekar. Det er 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 skyllekaret og helt ned til gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende tettesjikt og bruk av fuktømfintlige materialer ved vaskekum gir økt risiko for skader i veggkonstruksjonen over tid. Det anbefales å etablere forskriftsmessig tettesjikt og benytte fuktbestandige materialer i utsatt sone. Det er ikke registrert noen skader som følge av avviket. Normal bruk av skyllekar vil vanligvis ikke føre til fuktskader på vegg. For å lukke avviket må membran/tettesjikt legges på vegg ved skyllekar.

# Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av våtsone.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

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



Sluk, vinylbelegg er korrekt klemt under klemring.

## KJELLER > VASKEROM

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er innredet med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

## KJELLER > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Badet er fra 2016, bygget nytt etter vannlekkasje i hele sokkelen i 2016. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og panel i innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og nedsenket dusjgrube med dusjvegger. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

## KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Rommet har våtromsplater på vegger og panel i innvendig tak.

## KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme med nedsenket dusjgrube. Det er målt over 25 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Fall i nedsenket dusjgrube og fall utenfor dusjsone er i henhold til krav.

## KJELLER > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Rommet har plastsluk med smøremembran. Synlig slukmansjett klemt bak klemring i sluk. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.



Sluk, synlig membran som er korrekt klemt under klemring.

## KJELLER > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og nedsenket dusjgrube med dusjvegger.

## KJELLER > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

## KJELLER > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

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



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

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Parkett på gulv, malt tapet på vegger og mdf-panel i innvendig tak med innfelte spotlights. Kjøkkeninnredning fra JKE Design, nytt i 2018. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integriert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Glassplate over kjøkkenbenk ved koketopp. 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

### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Rørpropplegg hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang. Stoppekran plassert i vaskerommet ved varmtvannsbereider.

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår, noe nyere rør ifm med oppussing. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

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

## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, fabrikkert i 2012. Ukjent service historikk, selger mener sist service ble utført ca i 2012.

### 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 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2006, plassert i vaskerom. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen er tillatt ved utskifting en til en, det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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

## TV/Internett

### Beskrivelse

Det er innlagt fiber i boligen.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Renovert sikringsskap med nyere automatsikringer i regi av forrige eier. Ingen dokumentasjon er forelagt takstmannen, sikringsskap plassert i trappegangen, inntak plassert i vaskerom. Sist elkontroll utført i 2018 ifølge selger, det ble påvist et avvik i garasje som skal være utbedret ifølge selger, dokumentasjon på det er ikke forelagt takstmannen.

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**

**Ukjent historikk fra andre eiere. Arbeid som er blitt utført i nåværende eieres eie er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.**

**Nåværende eiere har lagt opp noen nye kurser til kjøkken, skiftet en termostat og montert elbillader.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Samsvarserklæringer er etterspurt og ikke fremvist.**

**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 elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

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

**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 avdekt av takstmannen som tilsier det bør foretas utvidet el-kontroll av anlegget. Ref starttekst øverst i punktet.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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



### Fuksikring og drenering

# Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

## Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår, med ukjent type og omfang. Trolig er det lagt drenerør langs såle, goudron (asfaltpåstrykning) som fuktsikring og tilbakefylling med stedlige masser. Dreneringen kan ikke inspiseres og er derfor vurdert utelukkende basert på alder samt synlige forhold i kjeller/underetasje.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

## ! TG I Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betongstein fra byggeår.

## ! TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Eiendommen ligger i lett skrående terreng med helning mot sør.

Overflatevann, det vil si regnvann og smeltevann, på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i terrenget. For å unngå at vannet renner inn mot bygningen, bør terrenget ha en helning ut fra veggen på minimum 1:50 i en avstand på 3 m ut.

## ! TG IJ Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert.

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkdyndige 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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er ikke montert håndløper på vegg i innvendig trapp. Manglende håndløper medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. Videre er det registrert en snublekant øverst i trappeløpet. Det anbefales å etablere håndløper på vegg i trappeløpet for å bedre sikkerheten. Videre bør det foretas tiltak for å utbedre eller redusere snublefaren ved toppen av trappen.

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

Kjeller er innredet og er delvis benyttet til rom for varig opphold. Tiltaket er ikke omsøkt og det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Løsningen tilfredsstillende ikke dagens krav i teknisk forskrift, herunder krav til rømningsforhold og dagslys.

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

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

# Bygninger på eiendommen

## Halvpart av garasje



### Anvendelse

### Byggeår

1978

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Garasje er oppført med betonggulv og grus/stein på grunn og grunnmur av betong. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og kledd utvendig med liggende bordkledning. Omtrent halve garasjen er plassert på aktuell eiendom, mens resterende del er plassert på naboeiendommen. Bygget har saltakkonstruksjon i tre med takteking av Decra/Powertekk-plater av nyere årgang. Takrenner og nedløp er utført i lakkert metall. Garasjen er utstyrt med isolert leddport med elektrisk portåpner. Det er innlagt sikringsskap, strøm og belysning i garasjen. Ifølge selger disponerer selger loftet/hems i garasjen, det er det mulighet for lagring av gjenstander.

### Vedlikehold

Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

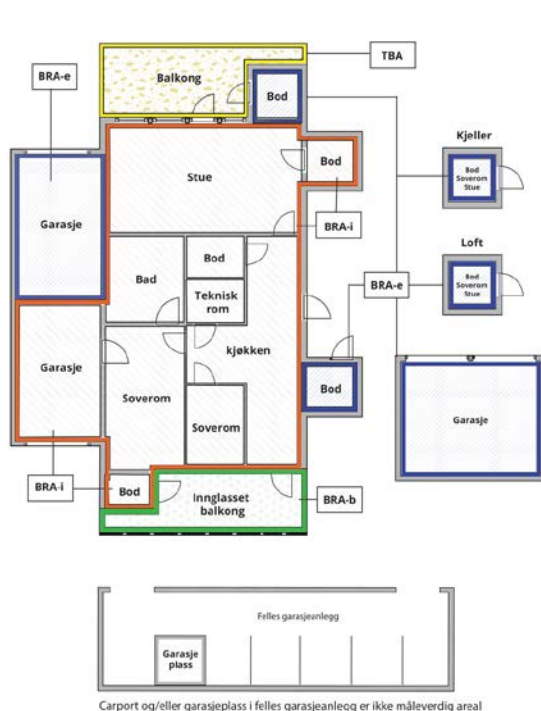
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	96			96	65
Kjeller	89			89	
<b>SUM</b>	<b>185</b>				<b>65</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>185</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, spiskammer, gang, 3 soverom, bad, vindfang		
Kjeller	Gang m/trapp, vaskerom, 3 innredet rom, 2 boder, bad		

### Kommentar

Veranda med utgang fra stue er på ca 62 kvm.

Luftveranda med utgang fra soverom er på ca 3,5 kvm.

Det er tre innredede rom i kjelleren som i dag benyttes som hobbyrom/systue, kjellerstue og kontor. Rommene er byggemeldt som disponible rom, og endret bruk til varig oppholdsrom er søknadspliktig.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det opplyses av eier at det i 2026 ble installert elbillader samt skiftet termostat for gulvvarme i entré. Arbeidet skal være utført av iElektro. Dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen ved befaring.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen. Tegningene stemmer imidlertid ikke fullt ut med dagens bruk og rominndeling. Ifølge byggemeldte tegninger er bad og toalettrom i hovedetasje tegnet som ett samlet rom. Sammenslåing av bad og toalettrom anses normalt ikke som et søknadspliktig tiltak dersom det ikke gjøres konstruktive endringer. Kjelleretasjen er i de byggemeldte tegningene registrert som disponible rom, gang, sport, matbod og klesbod. Kjelleren er i dag innredet og tatt i bruk til andre formål uten at det foreligger godkjent bruksendring. Kjelleretasjen er blant annet innredet med bad, vaskerom, kjellerstue, systue (tidligere benyttet som soverom) og kontor. Endret bruk fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

Vinduene i rommene er målt til lavere enn 0,60 meters høyde og tilfredsstillende derfor ikke krav til rømningsvei eller dagslys. Ved søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for boliger som er omsøkt før 2011 gjøres det lempinger i kravene. Vindu som oppfyller krav til rømning vil normalt også oppfylle krav til dagslys. For rømningsvindu skal den frie åpningen ha minimum bredde på 50 cm og minimum høyde på 60 cm, og summen av fri bredde og høyde skal være minst 150 cm ved full åpning. Nederste kant av vindusåpningen bør ikke være høyere enn 1,0 meter over gulvnivå. Dette for å sikre at vinduet er tilgjengelig uten bruk av stige eller andre hjelpemidler. Dersom vinduet er plassert høyere enn 1,0 meter over gulvet, må det etableres en fast eller lett tilgjengelig løsning som gjør det mulig å komme seg ut gjennom vinduet.

## Halvpart av garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
<b>SUM</b>		<b>16</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>16</b>				

#### Romfordeling

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

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Espen Garshol	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	112	348		0	925.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Hostadmarka 24

#### Hjemmelshaver

Garshol Espen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggende i et etablert boligområde i Bud. Gangavstand til skole, barnehage, dagligvarebutikker og andre servicefasiliteter. Gode sol- og lysforhold. I umiddelbar nærhet til flotte turområder.

### 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 skrående terreng. Tomten er pent opparbeidet med plenareal, terrasser av tre, hagestue, støttemurer, prydbusker og gruset gårds plass etc.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	16.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

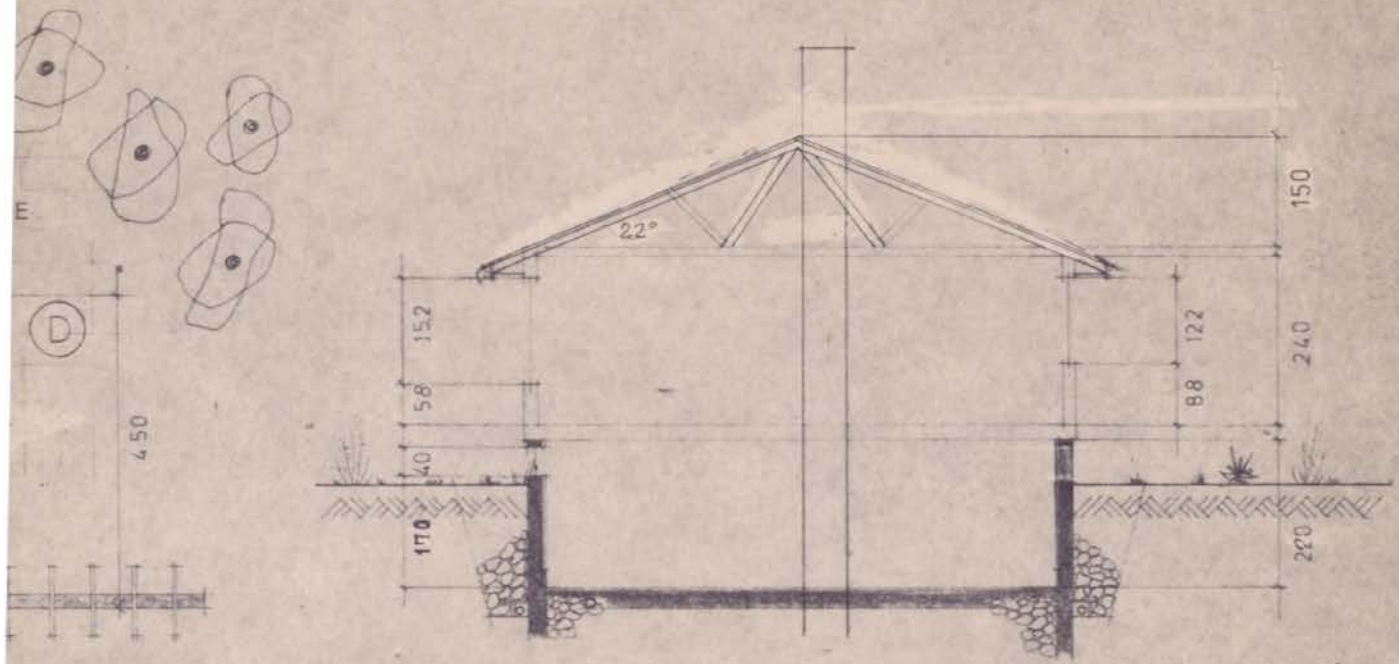
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TZ8113>

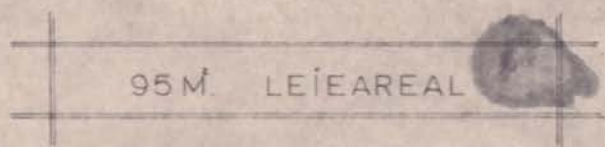
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# TYPE 38.



TVERRSNITT



95 M. LEIEAREAL

Tegningen må verken helt eller delvis, benyttes ved arbeider som Malo Sagbruk A.s. ikke medvirker i.

**FRÆNA BYGNINGSRÅD**  
Godkjent sak 53474

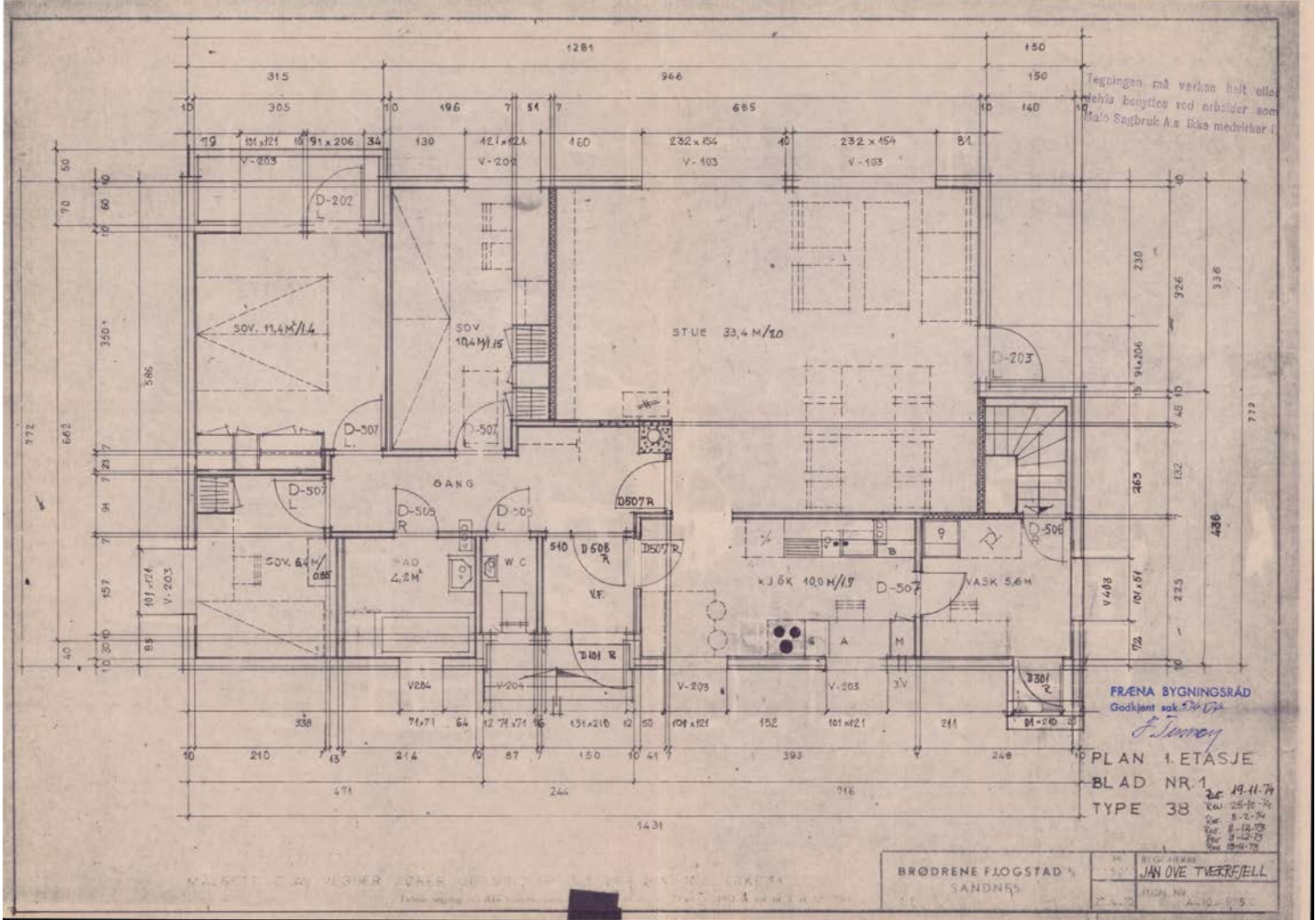
*F. Semvøy*

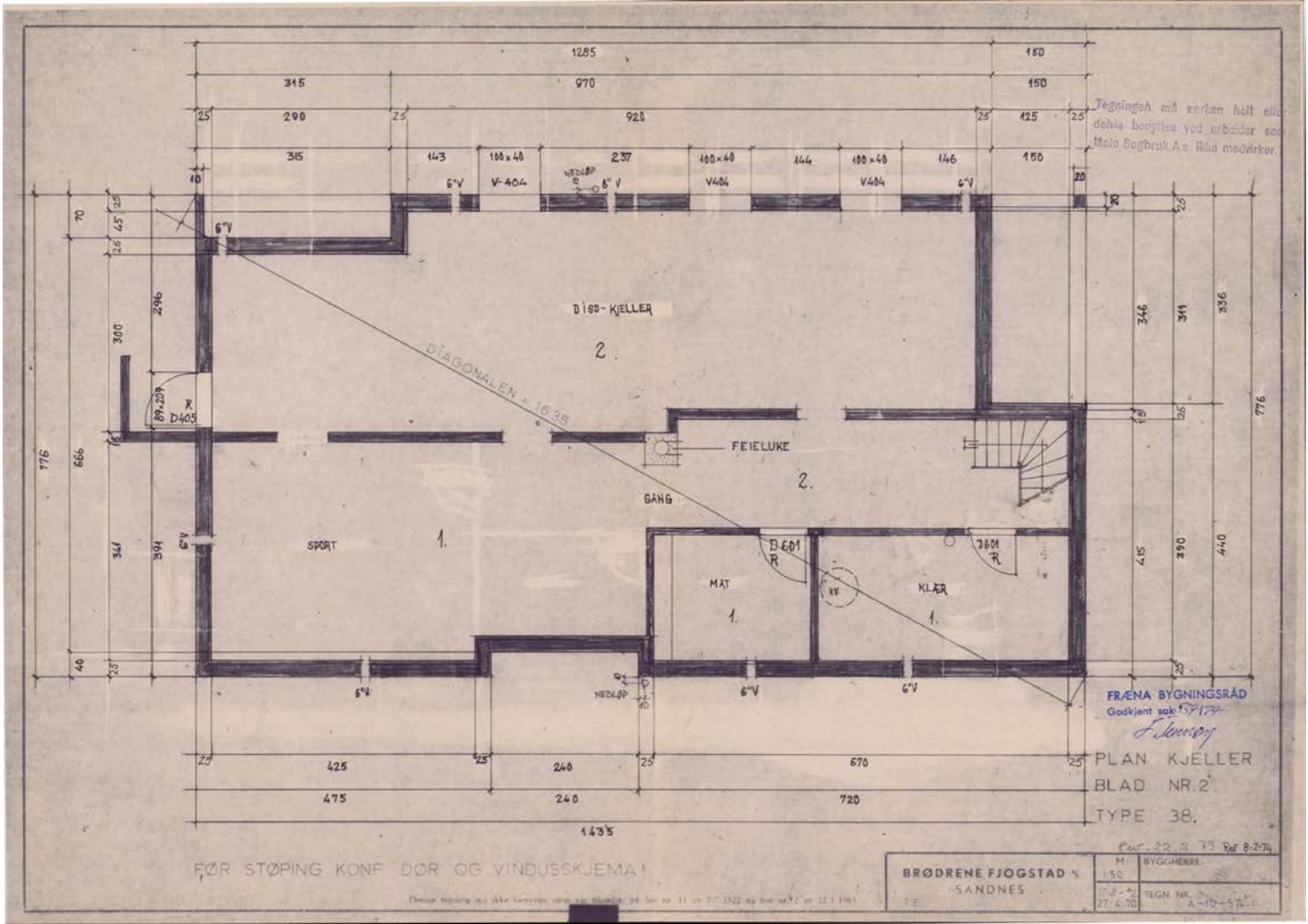
Rut. 8-2-74  
REV. 3-11-73  
REV. 11-6-73

**NR IKKE BENYTTES TIL ARBEIDSTEGNINGER!**

BRØDRENE FJOGSTAD <sup>1/5</sup> SANDNES	M:	BYGGHERRE
	1:100.	TEGN. NR.
TE	C.F.	B-10-5741

lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961



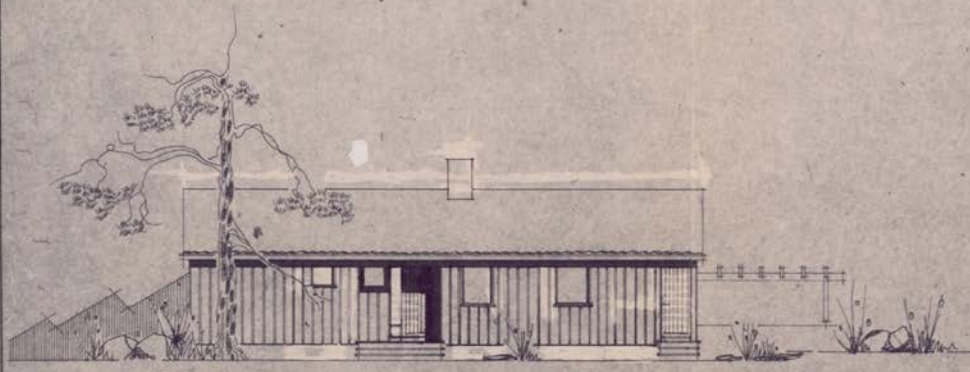


TYPE 38



FASADE (C) MOT

FASADE (D) MOT



FASADE (A) MOT



FASADE (B) MOT

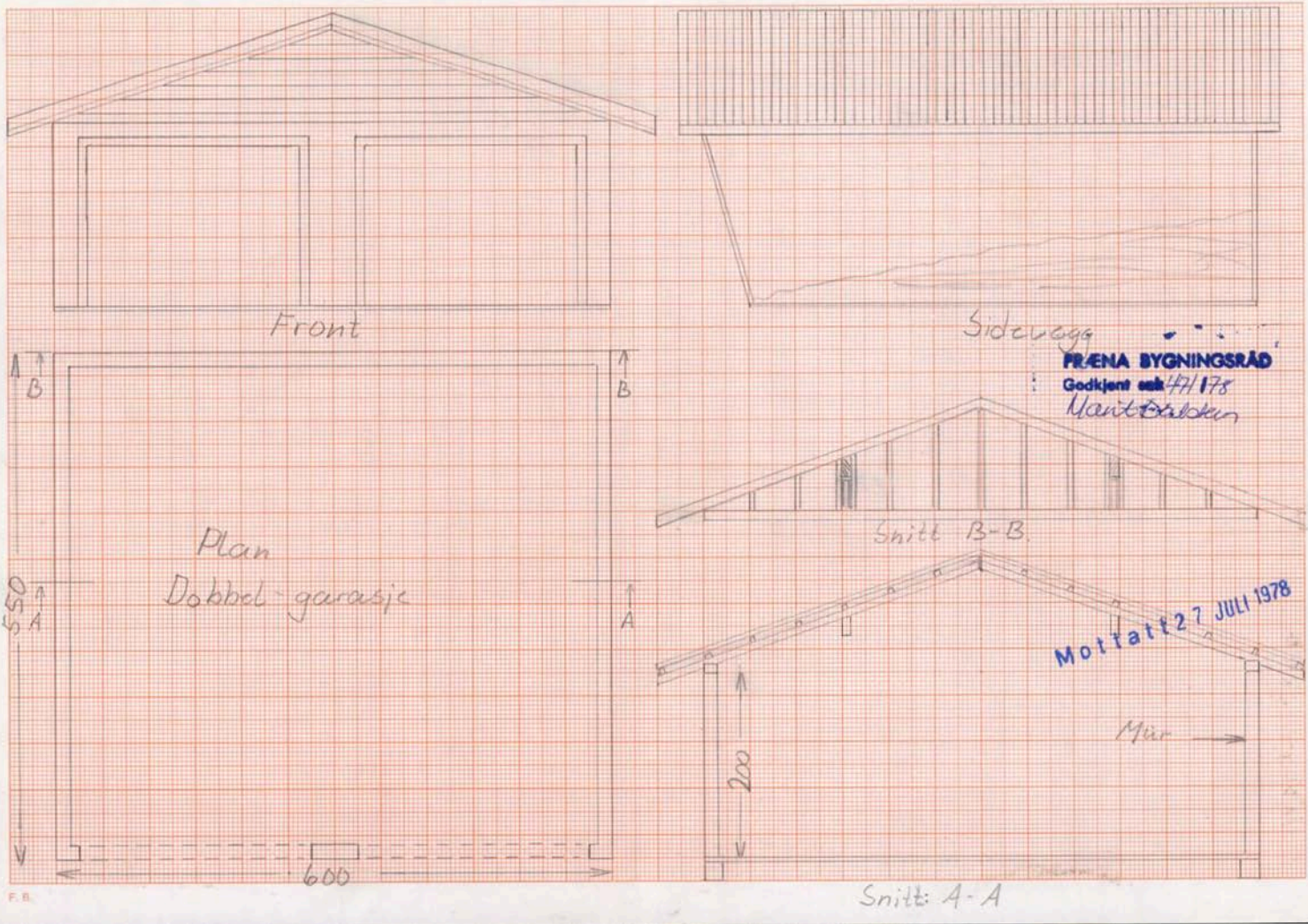
Tegningen må verken helt eller delvis benyttes ved arbeider som Malo Sogbruk A.s. ikke medvirker i.

FRÆNA BYGNINGSRÅD  
Godkjent sak 50176

*T. Sandnes*

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse. (L. lov nr. 11 av 7.7.1922 og lov nr. 2 av 12.5.1961)

BRØDRENE FJOGSTAD SANDNÆS	M.	BYGGERE
	1:100	
	TEGN. NR.	
	17-3-72 12-5-70	B-10-575-2



**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	348	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygnings sjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg	29/11-74	dato 19/12-74	sak	534/74
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Jan Ove Tverfjell		6430 Bud			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Malo Sagbruk A/S		6400 Molde			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Kåre Iversen		6430 Bud			

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.

Ventilasjonsspalte over isolasjonen ved raft.  
 Kjellertrapp  
 Trapp til terrasse.  
 Rekverk balkong skal være 90 cm.  
 Di v innredning i kjeller.

Dette arbeid må være fullført innen

Elnesvågen den 31/10 -75.

Sendes:

- byggherren  
 anmelderen  
 ansvarshavende  
 byggeløyvemyndighet

**Fræna kommune**  
**Bygningskontrollen**

bygnings sjef



# Grunnkart



Hustadvika kommune

Eiendom: 112/348  
Adresse: Hostadmarka 24  
Dato: 06.03.2026  
Målestokk: 1:1000

UTM-32

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



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

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

## Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HOSTADMARKA 24	Beregnet areal	925.6
Etablert dato	03.04.1975	Historisk oppgitt areal	925,5
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.ervert  
 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	112/348
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Endre egenskaper	24.06.2013			112/348
Annen forretningstype	24.06.2013	Sentralpunkt flyttet		
Skylddeling	11.03.1975	M 530		112/317 (-925,5), 112/348 (925,5)
Skylddeling				

## Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6977011.3	394274.7		Ja	925.6	

## Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GARSHOL ESPEN F070269*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	HOSTADMARKA 24 6430 BUD	Bosatt (B)

## Adresse

### Vegadresse: Hostadmarka 24

### Adressetilleggsnavn:

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

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13539308		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	24.10.1975
2	13550603		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1978

### 1: Bygning 13539308: Enebolig (111), Tatt i bruk 24.10.1975

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	164
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	164
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	24.10.1975	24.10.1975	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hostadmarka 24	H0101	112/348	164	4	1	1	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	85	0	85	0	0	0
K01	0	79	0	79	0	0	0

### 2: Bygning 13550603: 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	

### Bygningsstatshistorikk

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		-	112/348	-	-	-	-	-

### Etasjer

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



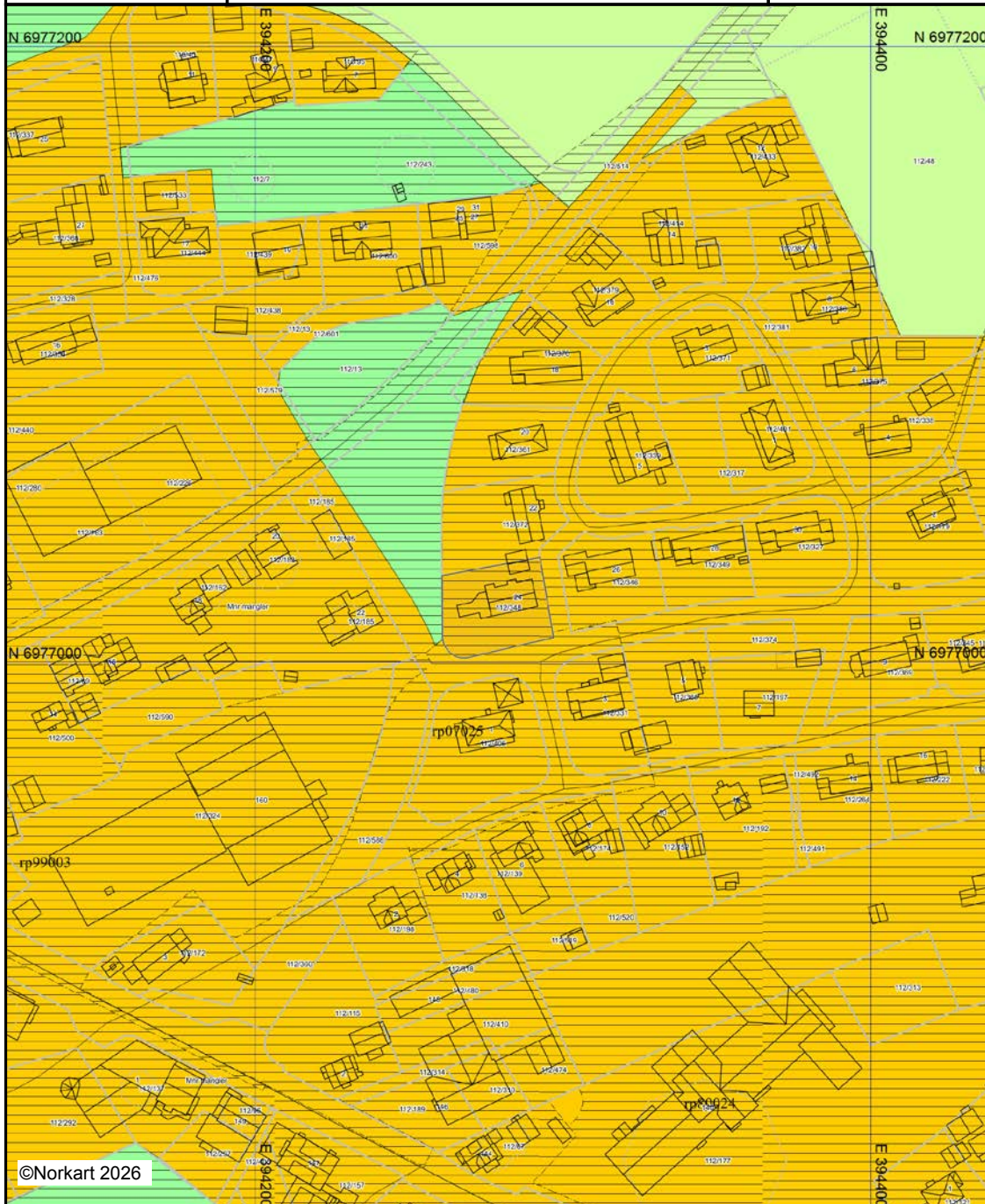
Hustadvika kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 112/348  
Adresse: Hostadmarka 24  
Utskriftsdato: 06.03.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

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



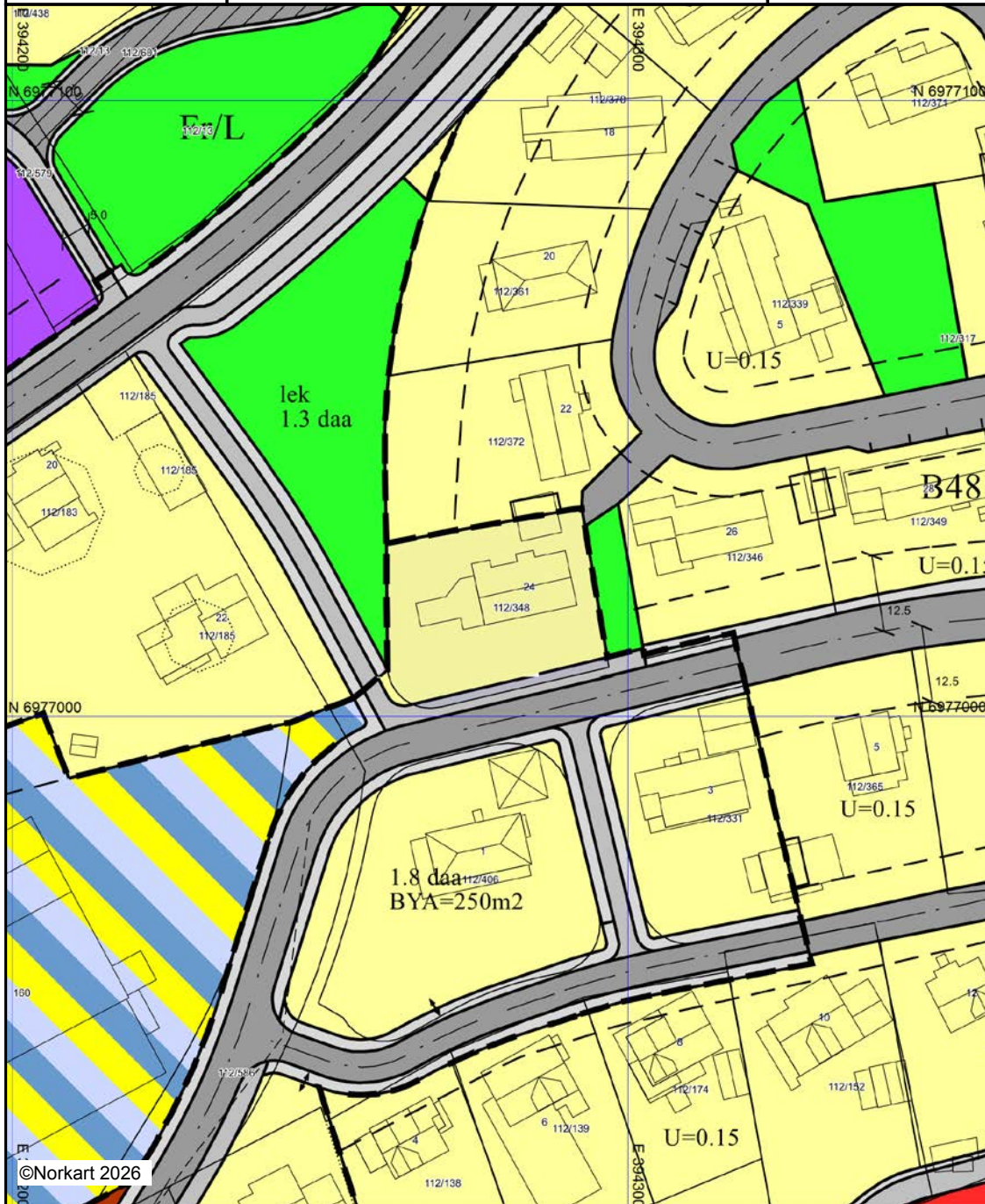
Hustadvika kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 112/348  
Adresse: Hostadmarka 24  
Utskriftsdato: 06.03.2026  
Målestokk: 1:1000




























UTM-32



©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Område for industri/lager
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Område for særskilt angitt almennyttig formål
<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/Avstandlinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde



Planident : 07025  
Datert : 22.01.08  
Sist revidert :  
Vedteke i kommunestyret : 05.05.08

**FRÆNA KOMMUNE**  
**REGULERINGSFØRESEGNER FOR**  
**REGULERINGSPLAN**  
**BUD – FJELLVEGEN/ HOSTADMARKA**

**§ 01 FORMÅL**

Formålet med planen er å legge om Fjellvegen for å betre trafikktilhøva på staden.

**§ 02 GENERELT**

- 2.1** Vedtektene gjeld for området innafor reguleringsgrensa på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegnene.
- 2.2** Innafor planområdet skal areala disponerast til desse formåla, jamfør Pbl. § 25:

**Byggeområde**

- Frittliggande småhusbebyggelse
- Allmennyttig føremål
- Bustad/forretning/kontor

**Offentlege trafikkområde**

- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg
- Anna vegareal

**Friområde**

- Anlegg for leik

**Spesialområde**

- Frisiktsoner

### § 03 FELLES VEDTEKTER

- 3.1 Etter at reguleringsføresegnene er sett i kraft, er det ikkje tillate ved private avtalar å etablere forhold som står i strid med desse føresegnene.
- 3.2 Reklameskilt og liknande innretningar må ikkje, utan spesielt løyve, plasserast nærare offentleg veg enn 50 meter frå senterlinja, målt vassrett. Skilt m.m som syner namn og/eller type verksemd, eller på anna måte reklamerer for verksemda, kan likevel plasserast på bygg som tilhøyrrer verksemda (jamfør Veglova § 33). Reklamen må ikkje verka dominerande. Reklameskilt skal byggjemeldast i samsvar med plan- og bygningsloven.
- 3.3 Kommunen skal godkjenne murar, innhegning mot veg og liknande. Utforming skal harmonera med karakteren i området.
- 3.4 Ved byggesøknad for heile området (veg, vatn, kloakk og fellesareal) skal det leggst ved situasjonsplan i målestokk 1:500. Planen skal vise plassering av brannkummar etter samråd med brannmeisteren.
- 3.5 Mot riksvegen skal ingen bygg plasserast nærare enn 30 meter målt frå senterlinje veg. For tilkomstvegane er grensa 12,5 meter frå senterlinje veg.

### § 04 BYGGJEOMRÅDE

- 4.1 Frittliggjande småhusbebyggelse  
Innafor området er det tillate å bygge frittliggjande einebustadar. M<sup>2</sup> BYA skal ikkje overstige 250 m<sup>2</sup>.

Garasjen kan vere inntil 50 m<sup>2</sup>. Garasje kan plasserast inntil 2 meter frå kant tilkomstveg. Det skal vera plass for oppstillingsplass for bil mellom garasjeport og vegkant. Det skal vera minst 2 biloppstillingsplassar pr. bustad.

Terrassar, garasje, parkeringsplassar skal reknast med i m<sup>2</sup> BYA.

Ved byggesøknad for den einskilde tomt skal det leggst ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som skal vise:

- Plassering av bygningar, møneretning, etasjetal, takvinkel, høgde og form
- Parkeringsplassar og garasje
- Vegløyising, slik som inn- og utkjøring til tomta
- Evt. andre anlegg som støttemurar og liknande

Konsekvensar for naboeigedomar, der fare for auka støy og tap av utsikt skal vurderast spesielt.

- 4.2 Forretning/kontor/bustad  
Området skal nyttast til forretning/kontor/bustad. % BYA = 65%. For forretning/kontor skal det vere minst 1 parkeringsplass pr. 30 m<sup>2</sup>. Det skal vere minst 2 biloppstillingsplassar pr. bustad.
- 4.3 Allmennyttig føremål  
Området skal nyttast til forsamlingshus. % BYA = 20%.

## **§ 05 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE**

- 5.1** I trafikkområdet skal det byggjast kjøreveg, fortau og gangveg. Føremålet omfattar også vegareal generelt som naturleg høyrer til vegen slik som grøft, skjering og fylling. Slike areal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med veganlegget. På regulert veggrunn er det ikkje lov med andre anlegg eller innretningar enn dei som er naudsynte for drift og vedlikehald av veganlegget. Ytterlegare behov for areal til snølagring enn det som er regulert til kjøreveg/fortau/gangveg/anna vegareal skal dekkast av tilstøtande tomtegrunn.
- 5.2** Det kan ikkje byggast andre avkjørslar enn dei som er vist i planen. For gnr/bnr 112/406 er det tillate å flytte tilkomsten til tomte til sør (Fjellvegen). Eksisterande tilkomst i nord må då stengast.

## **§ 06 FRIOMRÅDE**

- 6.1** Området skal nyttast til leikeplass.
- 6.2** Bygningar vert ikkje tillate oppført i leikeområdet. Unntak kan gjerast når det gjeld mindre bygningar som høyrer naturleg med til, og ikkje er til hinder for bruken av leikeområdet.
- 6.3** Dersom det ikkje hindrar naturleg bruk av området, kan det i leikeområdet byggast transformator kioskar eller mindre anlegg i tilknytning til vassforsyning og kloakkavløp.

## **§ 07 SPESIALOMRÅDE**

- 7.1** Frisiktsonene i vegkryssa må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt. Areal innafor frisiktsonene skal planerast slik at det ikkje vert høgare enn 0,5 m over nivået til tilgrensande vegar. Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i siktsona.

# Nabolagsprofil

Hostadmarka 24 - Nabolaget Bud - vurdert av 25 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

## Offentlig transport

🚶 Bud Robinsonmarka	3 min 🚶
Linje 532, 533	0.3 km
✈️ Molde Lufthavn, Årø	35 min 🚶

## Skoler

Bud barne- og ungdomsskule (1-10 kl.)	3 min 🚶
143 elever, 10 klasser	0.3 km
Fræna vidaregående skole	18 min 🚶
450 elever, 35 klasser	18.4 km
Romsdal videregående skole	40 min 🚶
1037 elever	40.2 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Bud	2 min 🚶
-------	---------

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

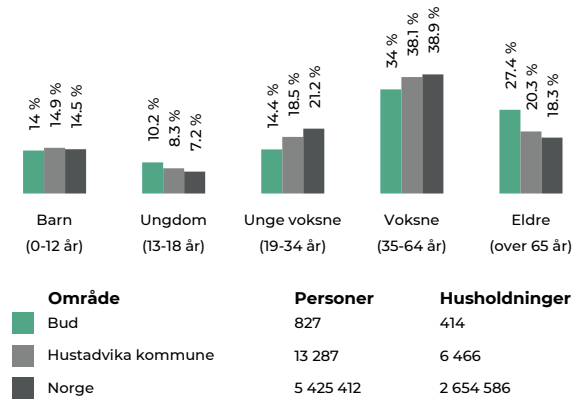
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Bud barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
51 barn	0.3 km

## Dagligvare

Coop Prix Bud	2 min 🚶
Post i butikk	0.2 km
Bunnpris Bud	4 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

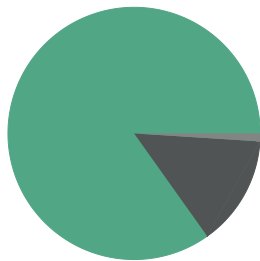
## Sport

🏠 Bud skule 5 min 🚶  
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km

🏠 Bud stadion 13 min 🚶  
Fotball, friidrett 1.1 km

🏃 Fitnesspoint Bud 5 min 🚶

## Boligmasse



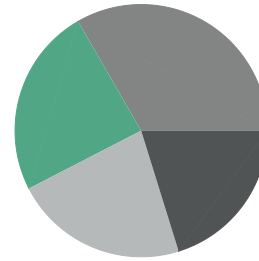
84% enebolig  
1% blokk  
14% annet

## Varer/Tjenester

📍 Bølgen Kjøpesenter 19 min 🚶

📍 Boots apotek Fræna 18 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder  
33% 6-12 år  
20% 13-15 år  
22% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



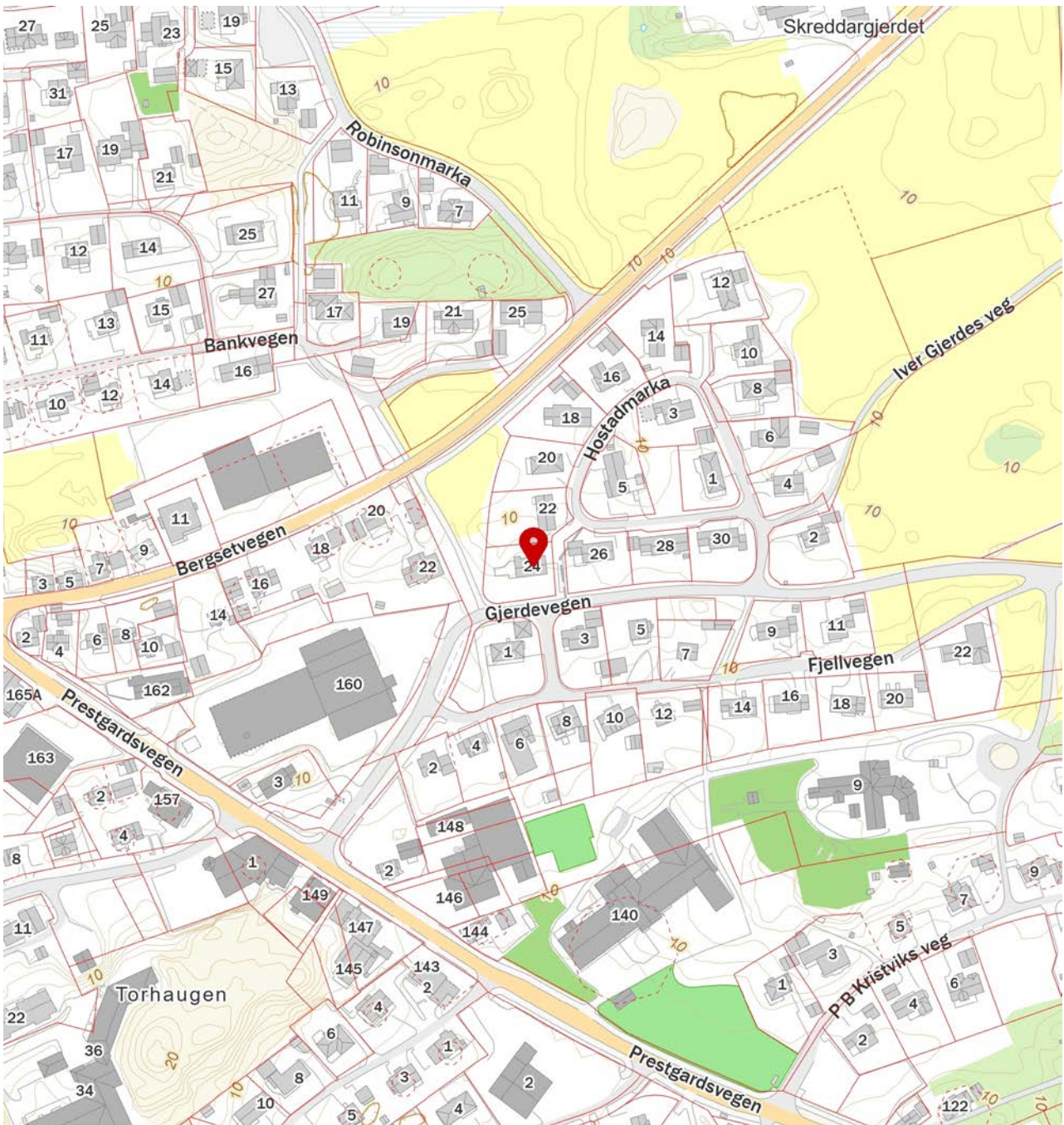
0%

43%

■ Bud  
■ Hustadvika kommune  
■ Norge

## Sivilstand

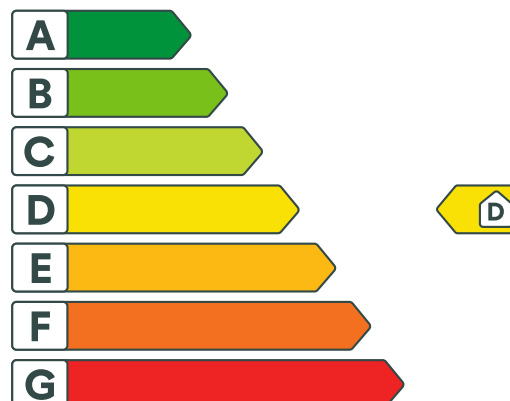
		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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



Adresse <b>Hostadmarka 24, 6430 BUD</b>	
Dato for energimerking <b>19.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-272716</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>13539308</b>
Gårdsnummer <b>112</b>	Bruksnummer <b>348</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## 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 <b>1975</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>185,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>185,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**209,51 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**215,05 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**39 783 kWh**



## Hostadmarka 24, 6430 BUD



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Hostadmarka 24, 6430 BUD



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### 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: 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 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

## Tiltak 10: Slå 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 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

## Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 18: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Montering tetningslister

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

### Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

### 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.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

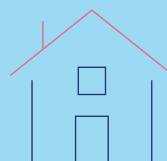
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0012/26

Adresse: Hostadmarka 24, 6430 BUD, gnr. 112, bnr. 348 i  
Hustadvika kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 29.05.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	Telefon, arbeid: _____
E-mail: _____	E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_  
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_ Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

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

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

## FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: \_\_\_\_\_ 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/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)