

Hostadmarka 5

BUD

notar



Prisantydning Kr. 3 890 000,- Boligtype Frittliggende enebolig BRA-i/BRA Total 273/291 kvm
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Hostadmarka 5

**Bud- Betydelig oppgradert enebolig med
sokkelleilighet! 5/7 soverom, pent opparbeidet
hage og utearealer!**

Adresse	Hostadmarka 5 6430 BUD
Prisantydning	Kr 3 890 000,-
Omkostninger	Kr 116 240,-
Totalpris	Kr 4 006 240,-
BRA-i/BRA Total	273/291 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1975
Soverom	7
Etasje	2

Notar v/ Frank Fylling har nå på vegne av kunden denne innholdsrike og betydelig oppgraderte eneboligen for salg! Boligen er oppført i 1975, og har siden 2013 gjennomgått en større oppgradering både innvendig og utvendig. Boligen går over 2 plan, hvor hoveddelen disponerer vaskerom og boder i sokkel, og resten er en 3-roms leilighet. 1.etasje inneholder hele 5 soverom, stue, kjøkken, bad/vaskerom og bad mm. Kjøkken og bad i hoveddelen fra 2017. Meget pent opparbeidet uteareal med store terrasseplatter og hagestue. Gangavstand til både skole, barnehage, idrettsbane, butikker og flotte turområder. Denne boligen bør sees!

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	18
Nøkkelinformasjon	19
Vedlegg	32
Plantegning	33
Budgivning	98

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

”

Godt gjort er bedre enn godt sagt”

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Kontor



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Bad



Bad



Bad



Disponibelt



Garasje



Stue



Kjøkken



Spisestue



Soverom



Bad



Stue



Veranda



Fasade

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen ligger i et etablert byggefelt midt i Bud setrum med gangavstand til alt Bud har å tilby.

ADKOMST

Kjør til Bud, ta av og kjør inn Fjellvegen, ta av til venstre og du er i Hostadmarka. Ta så første til venstre, følg vegen ca 100m, boligen ligger på høyre hånd.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Hostadmarka 5, 6430 BUD

OPPDRAGSNUMMER

15-0017/26

SELGER

Mette Elin Brevik Gjerde
Johnny Gjerde

MATRIKSEL

Gårdsnummer 112, bruksnummer 339, , ideell andel 1/1.
i Hustadvika kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav E.

INFO ENERGIKLASSE

Energiklassen for boligen er E.

TOMT

Eiet tomt på 1.028 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Flat, pent opparbeidet tomt med parkeringsplass, pent opparbeidet uteareal med gressplener og store terrasseplatter. Inngangsparti med betogmur og hellebelagte trapper. Hagestue.

TAKST

Tilstandsrapport datert 12.02.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1975

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i 1975 med en tradisjonell byggemåte for perioden.

Bygningen har et saltak med W-takstoler i tre, med et undertak av taktro.

Taktekkingen består av stål- eller aluminiumsplater fra 2014, som er lagt over en eldre pappshingel.

Takrenner og nedløp er utført i metall, og nedløpene er ført til rør i grunnen med et ukjent videre system.

Ytterveggene er en bindingsverkskonstruksjon med stående trekledning, hvor hoveddelen ble fornyet fra 2014 og utover.

Kledningen på gavlveggen mot sør er fra byggeåret.

Boligen ble tilbygget mot nord i 2014 over en eksisterende garasje.

Grunnmuren er oppført med betongstein som er utvendig pusset og malt.

Fundamenteringen er naturgitt skjult, og byggegrunnen består av fjell.

Dreneringen ble delvis fornyet rundt tilbygget og garasjen rundt 2013-2014, med nye drenerør, grunnmursplast og drenerende masser.

Etasjeskillet mot grunnen er et støpt betonggulv, mens etasjeskillene for øvrig er trebjelkelag.

Tilbygget over garasjen har et betongdekke som etasjeskille.

Boligen har hovedsakelig fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass fra 2014/2015, men enkelte vinduer er av eldre dato, fra 2002, 1986 og byggeåret.

Ytterdørene er fabrikkmalte, og det er en fabrikkmalt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Eiendommen har en vestvendt veranda i trekonstruksjon, en østvendt markterrasse i tre, og en vestvendt markterrasse tilknyttet utleiedelen.

Garasjen er integrert i bygget, med grunnmur av steinblokker og et støpt betongdekke som tak.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer fra byggeår/eldre årgang

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

- Innvendig - Gulv i innredet kjellerrom i hoveddelen

Avvik: Det er påvist hull i sponplategulv under vinylbelegg i innredet kjellerrom. Hullet ble etablert i forbindelse med tidligere fuktmålinger etter vannlekkasje og er ikke tettet før vinylbelegget ble lagt. Forholdet medfører manglende understøttelse av overliggende belegg, og det er risiko for at vinylbelegget kan bli skadet eller sprekke opp ved belastning.

- Innvendig - Integrert garasje

Avvik: Døren mellom garasje og boligrom er ikke gasstett. Det er i henhold til gjeldende forskriftskrav (TEK17 § 13-5) krav om gasstett og selvlukkende dør mellom garasje og bolig, alternativt via en ventilert sluse.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk i dusjsone. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Manglende tilluft fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp

membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

- Tekniske Installasjoner - Avløpsrør

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

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

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 2013.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Smart interiør a/s og Hustad rør

Beskrivelse: flyting av gulv og belegget utført av smart interiør alt av rørlegger arbeid utført av hustad rør

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

Ja

Beskrivelse: utført av smart interiør og hustad rør

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

Ja

Beskrivelse: se takstrappport

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

Ja

Beskrivelse: utført av rentokil våren 2025

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: snekker johnny gjerde

Beskrivelse: oppussing utført av snekker johnny gjerde (huseier)

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

Ja

Beskrivelse: leilighet i sokkel

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: godkjent fra byggedato 1975

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

Ja

Beskrivelse: bygg over garasje 2014

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: godkjent fra kommunen og utført av snekker johnny gjerde

Før 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:

2024:

· Ca. 2024: Utskifting av skruer i takteking (reklamasjonsarbeid).

2019:

· Vaskerommet ble pusset opp i 2019 ifølge selger, snekker og flis arbeid er utført ved egeninnsats.

2017:

· Nytt kjøkken i hoveddelen.

· Bad/vaskerom i underetasje/kjeller: Badet ble oppusset/etablert i 2017, ferdigstilt i 2018 ifølge selgere, utført ved egeninnsats og innleid arbeidskraft.

2016:

· Oppussing/etablering av bad og våtrom samt ny varmtvannsbereder.

2015:

· Brukt kjøkkeninnredning i utleiedel ble montert.

2014:

· Utskifting av flere vinduer.

· i hoveddelen i hovedetasje er veggene påforet og isolert med 50 mm på innside med unntak av gavlvegg mot sør.

· Tilbygg over garasje mot nord.

· Ny takteking med stål -/aluminiumsplater.

· Boligen har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning med over og underliggere fra 2014 og utover hovedsakelig

2013:

· 2013-2014: Drenering rundt tilbygg/garasje.

1986:

· Ca. midten av 1980-tallet: Tilbygg mot vest (antatt, ikke dokumentert).

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan BUD SYD (plan-ID 80024), som er en eldre reguleringsplan. Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse for et delareal på 987 kvm og kjørevei for et delareal på 41 kvm.. 07.01.1980

Følger Kommuneplanens arealdel 2015-2027, ikrafttredelse 15.12.2014. Et delareal på 1 028 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 på gnr. 112, bnr. 371, med saksnummer 2023/3335, som gjelder tilbygg av garasje.

Eiendommen ligger i en hensynssone (rp80024) hvor reguleringsplanen skal fortsette å gjelde.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming og vedfyring. Boligen er oppvarmet med panelovner og gulvvarme i flere rom, inkludert badene og deler av utleiedelen som entré, kjøkken og stue.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Installert både Istad og Neas fiber.

PARKERINGSFORHOLD

Boligen på Hostadmarka 5 har en integrert garasje. Garasjen er oppført med betonggulv på grunn og grunnmur av steinblokker. Etasjeskiller/tak er utført som støpt betongdekke. Garasjen har malt vippeport av tre, og det er innlagt strøm og belysning. Det er etablert intern adkomst fra garasjen til kjeller i hoveddelen via dør.

VEI/VANN/KLOAKK

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.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

ADGANG TIL UMLEIE

Boligen er registrert med to boenheter hvor begge enhetene (hoveddel og utleiedel) kan leies ut hver for seg til boligformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger Ferdigattest for "tilbygg på bustad og fasadeendring" på Hostadmarka 5, datert 09.07.2019.

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

I sokkeletasjen er tidligere gang, mat og bod omgjort til soverom. Tidligere vaskerom og deler av mat er omgjort til bad. Tidligere mat er omgjort til større trapperom.

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant

annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærevegger eller bærebjelker i boligen.

Godkjente tegninger mottatt fra Hustadvika Kommune, avviker fra dagens fasade. Flere dører/porter og vinduer er endret./fjernet eller flyttet. Videre er det flere piper på tak som ikke fremkommer av godkjente tegninger. Videre

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

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

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

09.07.2019.

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.

INNHold

1. Etasje: Entré, bad/vaskerom, bad, 2 mellomganger, kontor, 5 soverom, bod, stue og kjøkken.

Underetasje: Gang m/trapp, vaskerom, innredet kjellerrom/bod, garasje, garasjebod, entré, gang, 2 soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue.

Bod med utvendig adkomst.

Hagestue

STANDARD

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, laminat, flis og belegg. I innredet kjellerrom i hoveddelen er det lagt vinylbelegg over sponplategulv på tilfarere. Det er et hull i sponplaten under vinylbelegget.

Vegger: Tapet og malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Utvendige vannledninger er fra byggeår med ukjent materiale, tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

- Avløpsrør: Utvendige avløpsrør er fra byggeår med ukjent materiale, tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

- Oppvarming: Boligen oppvarmes med panelovner og vedfyring. Det er gulvvarme i badene, samt i entré, kjøkken og stue i utleiedelen.

- Brantekniske forhold: Skorsteinen over tak er kledd med heldekkende pipebeslag. Det er montert stigetrinn til pipe og feieplata.

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.

INNBO OG LØSØRE

Ingen av hyllereolene i garasje, kontor og garasjebod følger ikke salget.

AREALER

BRA - i: 273 m²

BRA - e: 18 m²

BRA totalt: 291 m²

TBA: 178 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 133 m² Gang m/trapp, vaskerom, innredet kjellerrom/bod, garasje, garasjebod, entré, gang, 2 soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue

BRA-e: 4 m² Bod med utvendig adkomst

1. etasje

BRA-i: 140 m² Entré, bad/vaskerom, bad, 2 mellomganger, kontor, 5 soverom, bod, stue og kjøkken

TBA fordelt på etasje

Kjeller

27 m² Terrasse- og balkongareal

1. etasje

151 m² Terrasse- og balkongareal

HAGESTUE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m² Hagestue

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Innredet rom i kjeller tilknyttet hoveddelen utgjør ca. 24 m². Garasjebod har et areal på ca. 16 m², og garasjen er på ca. 20 m². Samlet bruksareal (BRA-i) i hoveddelens underetasje er ca. 60 m². Utleiedelen har et bruksareal på ca. 73 m². I tillegg disponerer utleiedelen en utvendig bod med ekstern adkomst ved garasjen på ca. 4 m².

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger stemplet og godkjent plantegning for hovedetasjen, datert 2014, og denne samsvarer med dagens bruk av etasjen. For underetasjen foreligger det ikke oppdaterte eller godkjente tegninger. Det er utført flere bygningsmessige endringer som ikke er dokumentert som omsøkt eller godkjent, herunder utvidelse av utleiedelen og endringer i underetasjen tilknyttet hoveddelen. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser mot kommunens byggesaksarkiv for å avklare hva som er godkjent utført.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 890 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 29 450,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp, feiing, renovasjon og vann.

EIENDOMSSKATT

Kr 9 248,- pr 2025

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 114 163,- som primærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 3 890 000,- (Prisantydning)

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

kr. 97 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 116 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 006 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1579/112/339:

07.10.1974 - Dokumentnr: 7714 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1579 Gnr:112 Bnr:317

Overført fra gnr 112 bnr 323

07.09.2016 - Dokumentnr: 809324 - Arealoverføring

Areal overført fra: Knr:1579 Gnr:112 Bnr:317

Vederlag: NOK 31 500

Omsetningstype: Fritt salg

01.01.2020 - Dokumentnr: 385321 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1548 Gnr:112 Bnr:339

GRUNNBOKSDATO

25.02.2026

FORSIKRINGSSLSKAP

fremtind

POLISENUMMER

4898624

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

17.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

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

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.6% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	15 000,- (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.)
Gebyr - Utlegg foto	kr.	500,- (inkl. mva.)
Gebyr - Utlegg takst	kr.	1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt 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 gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

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 5

Plantegning dagens innredning/bruk

Tilstandsrapport

Hus- og plantegning

Ferdigattest

Matrikkelrapport

Grunnkart

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.	
15-0017/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Johnny Gjerde	Mette Elin Brevik Gjerde
Gateadresse	
Hostadmarka 5	
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	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	fremtind
Polise/avtalenr.	4898624

Document reference: 15-0017/26

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: JG, MEBG

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 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
 Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	oppussing utført av snekker johnny gjerde (huseier)
Arbeid utført av	snekker johnny gjerde

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

Nei Ja

Beskrivelse	leilighet i sokkel
-------------	--------------------

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse	godkjent fra byggedato 1975
-------------	-----------------------------

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

Nei Ja

Beskrivelse	bygg over garasje 2014
-------------	------------------------

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse	godkjent fra kommunen og utført av snekker johnny gjerde
-------------	--

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

Tilleggskommentar

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 eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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
johnny gjerde	d7815bb9e707ed40330b 60e204762661cdf6caf6	12.02.2026 18:11:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
mette elin brevik gjerde	ff5be8655cdd6b11f2a8d0 a1e74614d82a514b39	22.02.2026 18:45:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0017/26

- 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 5 , 6430 BUD
 HUSTADVIKA kommune
 # gnr. 112, bnr. 339

Sum areal alle bygg: BRA: 291 m² BRA-i: 273 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 21.02.2026

Oppdragsnr.: 21039-2298

Referansenummer: FZ9818

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



 **RIKSFJORD
TAKSERING AS**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Boligen er en enebolig oppført i 1975 med tradisjonell byggemåte for perioden, og fremstår som løpende vedlikeholdt og oppgradert. Bygningen har saltak med W-takstoler i tre, undertak av taktro og opprinnelig pappshingel, senere oppgradert med stål-/aluminiumsplater som gir god værbestandighet og lang forventet levetid. Ytterveggene er utført i bindingsverk med stående trekledning, hvor hoveddelen av kledningen er fornyet i nyere tid. Boligen er tilbygget både mot vest og nord. Tilbygget mot vest antas oppført rundt midten av 1980-tallet, dette er ikke dokumentert i tilgjengelige byggesaksopplysninger. Tilbygget mot nord ble oppført i 2014 over eksisterende garasje og er isolert etter mer moderne standard, noe som har gitt økt bruksareal og forbedret planløsning. Vinduer er i hovedsak fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass fra 2014/2015. Innvendig har boligen funksjonelle og gjennomgående overflater med parkett, laminat, flis og belegg på gulv, samt malte plater og tapet på vegger. Bad og våtrom i både hoveddel og underetasje er pusset opp i 2016. Nytt kjøkken i hoveddelen i 2017, brukt kjøkken ble montert i utleiedelen i 2015. Det er etablert rør-i-rør-system med fordelerskap og nyere varmtvannsbereider. Boligen har fiberforbindelse, vedfyring, panelovner og gulvvarme i flere rom, noe som gir fleksible og gode oppvarmingsmuligheter.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og taktekkning:

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter. Undertak av taktro med pappshingel. I deler av loftet er det lagt gulv. Boligen har stål/aluminiumsplater som taktekkning fra 2014, lagt rett over eksisterende pappshingel tak. Besikket fra bakkenivå. Selger har skiftet alle skruene på taktekkningen på reklamasjon ca i 2024.

Takrenner og nedløpsrør:

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

Veggkonstruksjon og fasade:

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning med over og underliggere fra 2014 og utover hovedsakelig, kledning på gavlvegg mot sør er fra byggeår. Det er liggende kledning på gavlvegger, fra takfot til møne. Boligen ble tilbygget mot nord i 2014, over eksisterende garasjebygg. Tilbygget er isolert med 150 mm isolasjon, i hoveddelen i hovedetasje er veggene påført og isolert med 50 mm på innside med unntak av gavlvegg mot sør. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning.

Vinduer:

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass som er fabrikkert i 2014/15 hovedsakelig, vindu i stue og kontor mot øst er fra 2002. 2 stk kjellervinduer også mot øst er fra byggeår, vindu i entré i utleiedelen er fabrikkert i 1986.

Ytterdører:

Boligen har fabrikkmalte hovedytterdører og fabrikkmalte balkongdør i tre med 2-lags glass.

Veranda og terrasser:

Boligen har en vestvendt veranda oppført i trekonstruksjon på ca. 17 m² med utgang fra stue. Verandaen har rekkverk av tre, og rekkverkhøyden er målt til ca. 94 cm. Terrassegulvet er utført med drenerende løsning. Videre er det etablert en østvendt markterrasse oppført i tre på totalt ca. 134 m². Deler av denne terrassen mangler rekkverk. I tillegg er det en vestvendt markterrasse på ca. 22 m² med utgang fra stue i utleiedelen, samt en markterrasse ved inngangspartiet til utleiedelen på ca. 5 m².

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overlater:

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, flis og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Normal bruksslitasje på overflater alder tatt i betraktning.

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, tilbygg over garasje har betongdekke som etasjeskiller med tilfarer gulv. Det er registrert setninger i bygget, med helning mot vest. Ifølge opplysninger har forholdet vært uforandret i nåværende eiers eie. Det kan ikke utelukkes at bygget er fundamentert på berg i øst og løsmasser i vest. Kombinert fundamentering på fjell og løsmasser kan medføre setninger, særlig i overgangssoner.

Pipe og ildsted:

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildsted er montert. 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 utført, isolert og kledd.

Innvendig trapp:

Boligen har tretrapp. Håndløper montert på vegg.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Alle innerdører er skiftet.

Oppvarming:

Boligen oppvarmes med panelovner, vedfyring og panelovner. Det er gulvvarme i badene. Det er også gulvarme i deler av utleiedelen, i entré, kjøkken og stue. Kun til info. Oppvarming av elektriske varmekabler er ikke tilstandsvurdert.

Integrert garasje:

Garasjen er oppført med betonggulv på grunn og grunnmur av steinblokker. Etasjeskiller/tak er utført som støpt betongdekke. Garasjen har malt vippeport av tre, og det er innlagt strøm og belysning. Det er etablert intern adkomst fra garasjen til kjeller i hoveddelen via dør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i hovedetasje:

Beskrivelse av eiendommen

Badet ble oppusset/etablert i 2016, utført ved egeninnsats og innleid arbeidskraft. Dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak med innfelte spotlights. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, overskap, benkeplate i laminat, vegghengt toalett og dusj med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte i vindu.

Bad i hovedetasje:

Badet ble oppusset/etablert i 2016, utført ved egeninnsats og innleid arbeidskraft. Dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak med innfelte spotlights. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusj med forheng. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte, rommet mangler tilluft.

Bad/vaskerom i underetasje/kjeller:

Badet ble oppusset/etablert i 2017, ferdigstilt i 2018 ifølge selgere, utført ved egeninnsats og innleid arbeidskraft. Dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak med innfelte spotlights. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusj med forheng. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte, rommet mangler tilluft.

Vaskerom i underetasje/kjeller:

Vaskerommet ble pusset opp i 2019 ifølge selger, snekker og flis arbeid er utført ved egeninnsats. Det er ikke lagt membran i gulvet. Rommet har flislagt gulv, våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak. Rommet er innredet med benkeskap med laminert benkeplate med nedfelt skyllekum, det er montert overskap i samme utførelse. Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har kun naturlig ventilering. Varmtvannsbereider er plassert i rommet, rommet har sluk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i utleiedel:

Laminat på gulv, malte plater på vegger og malte plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning av eldre årgang, montert ca i 2015. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter i heltre eik med laminert benkeplate. Frittstående hvitevarer. Kitchen board plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i hovedetasje:

Vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra IKEA, nytt i 2017. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn og koketopp. Frittstående oppvaskmaskin, og frys/kjøleskap. Kitchen board plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt er montert. Lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann og avløpsledninger:

Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap. Avrenning fra fordelerskapene til rom med sluk. Hovedstoppekran opp fra gulv i

vaskerommet i underetasje og i veggen i soverommet i utleiedelen, tilkomst via inspeksjonsluke i veggen. Avløpsrør av plast fra nyere årgang og fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Ventilasjon:

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

Varmtvannstank:

Det er en varmtvannstank på ca. 300 liter fra 2016, plassert i vaskerom i underetasje. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet fast strømtilkobling.

TV/Internett:

Det er innlagt fiber i boligen, Istadfiber.

El-anlegg:

Alt nytt av det elektriske i hoveddelen ifølge selger, mye eldre i utleiedelen. Sikringene er av automatsikringer, inntak av krus sikringer fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

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

Fuksamling og drenering:

Ifølge selger ble det drenert av forrige eiere like før nåværende eiere tok over i 2013, nåværende eier har drenering på nytt rundt hele tilbygget/garasje. Det ble da lagt nye drenerør, montert grunnmursplast og tilbakefylt med drenerende masser. Ukjent type/omfang av drenering da det ikke kan kontrolleres. Drenering kan ikke inspiseres og er dermed utelukkende vurdert ut fra alder og synlige forhold utvendig og 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 oppført med betongstein som er utvendig pusset og malt.

Terrangforhold:

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot vest.

Utvendige vann og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør og vannledninger er fra byggeår, ukjent materiale. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

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

[Gå til side](#)

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke utført med radonspærre. Manglende radonmålinger og radonspærre medfører usikkerhet knyttet til innendørs radonnivå. Det anbefales å

Beskrivelse av eiendommen

gjennomføre radonmålinger. Ved forhøyede verdier må nødvendige tiltak påregnes.

Rekkverk balkong:

Rekkverket på verandaene er lavere enn dagens krav, og det har store åpninger som gjør at barn kan klatre i det. Løsningen gir redusert sikkerhet sammenlignet med gjeldende forskrifter. Det anbefales videre å vurdere oppgradering av rekkverk på verandaene, herunder økning av rekkverkshøyde og reduksjon av åpninger, for å forbedre sikkerheten. Lav rekkverkshøyde og store åpninger gir redusert sikkerhetsnivå og økt fallrisiko, særlig for barn. Det presiseres at det ikke foreligger generelt krav om oppgradering til dagens forskriftsnivå for eksisterende bygg, men forholdene innebærer et lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Rekkverk – markterrasse:

Det er ikke montert rekkverk på markterrasse. Manglende rekkverk medfører fare for personskaade ved fall. Det anbefales å etablere rekkverk i henhold til gjeldende sikkerhetskrav.

Brannskille:

Veggen mellom hoveddelen og utleiedelen har ikke dokumentert eller tilfredsstillende brannskille. Det er plassert et vannskap i veggen, og dette har punktert et eventuelt brannskille. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter brannskille i noen av de skillende konstruksjonene mellom boenhetene. Ifølge opplysninger fra selger skal det være etablert to lag gips i himlingen mellom boenhetene, men dette er ikke dokumentert og kunne ikke verifiseres ved befaring. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til om konstruksjonene tilfredsstillende krav til brannmotstand. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

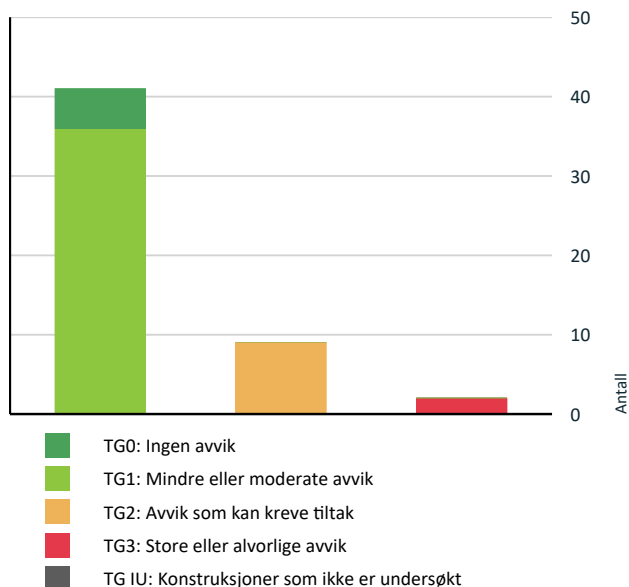
Enebolig

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

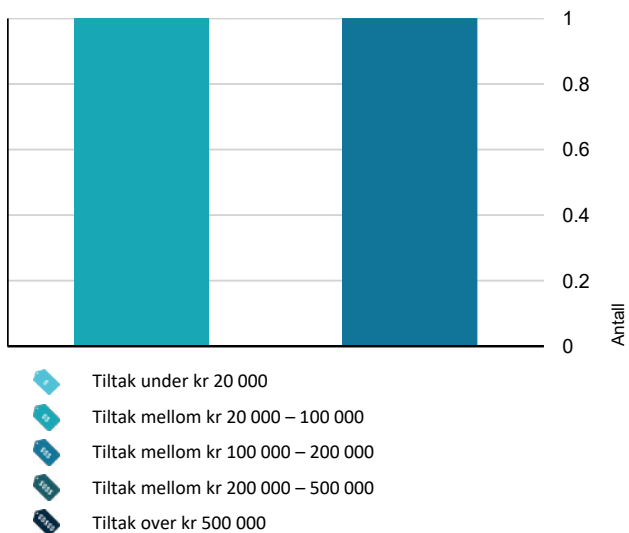
Det foreligger stemplet og godkjent plantegning for hovedetasjen, datert 2014, og denne samsvarer med dagens bruk av etasjen. For underetasjen foreligger det ikke oppdaterte eller godkjente tegninger. Det er utført flere bygningsmessige endringer som ikke er dokumentert som omsøkt eller godkjent, herunder utvidelse av utleiedelen og endringer i underetasjen tilknyttet hoveddelen. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser mot kommunens byggesaksarkiv for å avklare hva som er godkjent utført.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer fra byggeår/eldre årgang [Gå til side](#)
- Innvendig > Gulv i innredet kjellerrom i hoveddelen. [Gå til side](#)
- Innvendig > Integrrert garasje [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1975

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Ca. 2024: Utskifting av skruer i takteking (reklamasjonsarbeid).
2017	Modernisering	Nytt kjøkken i hoveddelen.
2016	Modernisering	Oppussing/etablering av bad og våtrom samt ny varmtvannsbereder.
2015	Modernisering	Brukt kjøkkeninnredning i utleiedel ble montert.
2014	Modernisering	Tilbygg over garasje mot nord. Ny takteking med stål-/aluminiumsplater. Utskifting av flere vinduer.
2013	Modernisering	2013–2014: Drenering rundt tilbygg/garasje.
1986	Modernisering	Ca. midten av 1980-tallet: Tilbygg mot vest (antatt, ikke dokumentert).

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har stål/aluminiumsplater som takteking fra 2014, lagt rett over eksisterende pappshingel tak. Besikket fra bakkenivå. Selger har skiftet alle skruene på taktekingen på reklamasjon ca i 2024.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

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

Kommentar:

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

Skorstein over tak

Skorsteinen over tak er kledd med heldekkende pipebeslag. Det er montert stige-trinn til pipe og feieplatå. Avstand fra møne til munning på skorstein er ført minimum 80 cm over topp møne.

Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning med over og underliggere fra 2014 og utover hovedsakelig, kledning på gavlvegg mot sør er fra byggeår. Det er liggende kledning på gavlvegger, fra takfot til møne. Boligen ble tilbygget mot nord i 2014, over eksisterende garasjebygg. Tilbygget er isolert med 150 mm isolasjon, i hoveddelen i hovedetasje er veggene påforet og isolert med 50 mm på innsiden med unntak av gavlvegg mot sør. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter. Undertak av taktro med pappshingel. I deler av loftet er det lagt gulv.

Eldre fuktskjolder i undertaket, stammer fra før ny takteking ble lagt i 2014.

Vinduer

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass som er fabrikkert i 2014/15 hovedsakelig, vindu i stue og kontor mot øst er fra 2002.

Vinduer fra byggeår/eldre årgang

2 stk kjellervinduer også mot øst er fra byggeår, vindu i entré i utleiedelen er fabrikkert i 1986.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Karmene i vinduene fremstår som slitte, og det er registrert sprekker i treverket. Overflatebehandlingen er svekket, og treverket har redusert beskyttelse mot fukt påvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

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 og kan på sikt gi dårligere tetthet, varmetap, trekk og problemer med funksjon ved åpning og lukking. Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Generell vedlikehold og utskiftninger av vinduer må påregnes. Vær oppmerksom på at punktering kan oppstå i nær fremtid.



Vindu i entré i utleiedelen.

TG 1 Dører

Boligen har fabrikkmalte hovedytterdører og fabrikkmalte balkongdør i tre med 2-lags glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en vestvendt veranda oppført i trekonstruksjon på ca. 17 m² med utgang fra stue. Verandaen har rekkverk av tre, og rekkverkshøyden er målt til ca. 94 cm. Terrassegulvet er utført med drenerende løsning.

Videre er det etablert en østvendt markterrasse oppført i tre på totalt ca. 134 m². Deler av denne terrassen mangler rekkverk. I tillegg er det en vestvendt markterrasse på ca. 22 m² med utgang fra stue i utleiedelen, samt en markterrasse ved inngangspartiet til utleiedelen på ca. 5 m².

Der det mangler rekkverk, foreligger det økt risiko for fallulykker. Det anbefales å etablere rekkverk der høydeforskjeller tilsier dette, i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre redusert personsikkerhet og et ansvarsmessig forhold ved bruk av terrassene.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, flis og beleg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Normal bruksslitasje på overflater alder tatt i betraktning.

TG 2 Gulv i innredet kjellerrom i hoveddelen.

Det er lagt vinylbelegg over sponplategulv på tilfarere i innredet kjellerrom i hoveddelen. Det har tidligere vært en vannlekkasje i rommet, og i den forbindelse boret selger hull i sponplaten for å utføre fuktmålinger. Det er opplyst at det ikke ble påvist forhøyede fuktverdier i dette området. Hullet i sponplaten ble ikke tettet før vinylbelegget ble lagt over.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist hull i sponplategulv under vinylbelegg i innredet kjellerrom. Hullet ble etablert i forbindelse med tidligere fuktmålinger etter vannlekkasje og er ikke tettet før vinylbelegget ble lagt. Forholdet medfører manglende understøttelse av overliggende belegg, og det er risiko for at vinylbelegget kan bli skadet eller sprekke opp ved belastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å åpne opp lokalt, utbedre hullet i sponplaten og sikre tilstrekkelig understøttelse. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå skader på overflaten med behov for reparasjon eller utskifting av gulvbelegget.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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, tilbygg over garasje har betongdekke som etasjeskiller med tilfarer gulv.

Etasjeskiller:

Det er målt ca. 8 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 9 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkken er det målt ca. 15 mm høydeforskjell. 30 mm i stuen. Målingene er utført på tilfellige steder i to rom.

Det er registrert setninger i bygget, med helning mot vest. Ifølge opplysninger har forholdet vært uforandret i nåværende eiers eie. Det kan ikke utelukkes at bygget er fundamentert på berg i øst og løsmasser i vest. Kombinert fundamentering på fjell og løsmasser kan medføre setninger, særlig i overgangssoner.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

NS 3600 krever ikke bedre enn TG3 ved planhetsavvik på inntil 30 mm gjennom hele rommet. Det er derfor satt TG3 på forholdet. Kostnadsestimat er angitt for eventuell flytavoring av gulv samt justering/heving av dører og utsparinger, men det er ikke nødvendigvis behov for å gjennomføre tiltak dersom forholdet er stabilt og aksepteres av bruker. Når TG3 benyttes, er det krav om at kostnadsestimat oppgis i henhold til forskrift til avhendingsloven. Videre setninger kan ikke utelukkes, og utviklingen bør følges over tid.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Pipe og ildsted

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildsted er montert. 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 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av kjeller har en risikokonstruksjon ved at yttervegger er utforet, 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 drenerasje på utside 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 soverommet mot sørøst. Trefuktighet i topp bunnsvill ble målt til 9,5 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.

Det kan ofte oppstå kondens i denne type konstruksjoner som kun er isolert innvendig. Det anbefales at minst 50% av veggens tykkelse isoleres utvendig.



Hulltaking og fuktsøk.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp. Håndløper montert på vegg.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Alle innerdører er skiftet.

Oppvarming

Boligen oppvarmes med panelovner, vedfyring og panelovner. Det er gulvvarme i badene. Det er også gulvvarme i deler av utleiedelen, i entré, kjøkken og stue.

Kun til info. Oppvarming av elektriske varmekabler er ikke tilstandsvurdert.

TG 2 Integriert garasje

Garasjen er oppført med betonggulv på grunn og grunnmur av steinblokker. Etasjeskiller/tak er utført som støpt betongdekke. Garasjen har malt vippeport av tre, og det er innlagt strøm og belysning. Det er etablert intern adkomst fra garasjen til kjeller i hoveddelen via dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren mellom garasje og boligrom er ikke gasstett. Det er i henhold til gjeldende forskriftskrav (TEK17 § 13-5) krav om gasstett og selvlukkende dør mellom garasje og bolig, alternativt via en ventileret sluse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende gasstetting kan medføre risiko for at avgasser, lukt og brannfarlige gasser fra garasje kan trekke inn i boligrom. Dette kan gi redusert sikkerhet for beboere og være en ulempe med hensyn til innemiljø. Det anbefales å skifte eksisterende dør til en gasstett dør, eventuelt oppgradere eksisterende dør dersom produsenten kan dokumentere tilfredsstillende gasstetthet. Tiltaket bør utføres for å tilfredsstille forskriftskrav og sikre forsvarlig skille mellom garasje og bolig.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet ble oppusset/etablert i 2016, utført ved egeninnsats og innleid arbeidskraft. Dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak med innfelte spotlights. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, overskap, benkeplate i laminat, vegghengt toalett og dusj med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte i vindu.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet har våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak med innfelte spotlights.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk i dusjsone. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.



Det er lagt rikelig med fall første 40 cm ut i fra senter sluk i dusjsone, deretter flater gulvet ut betydelig.



Det er lagt rikelig med fall første 40 cm ut i fra senter sluk i dusjsone, deretter flater gulvet ut betydelig.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har to plastsluker med vinylbelegg på gulv som tettesjikt/membran. Vinylbelegg er ført ned i slukene og klemt bak klemringene.



Sluk i dusjsone.



Sekundær sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, overskap, benkeplate i laminat, vegghengt toalett og dusj med forheng. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte i vindu.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.

Tilstandsrapport



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

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble oppusset/etablert i 2017, ferdigstilt i 2018 ifølge selgere, utført ved egeninnsats og innleid arbeidskraft. Dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak med innfelte spotlights. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusj med forheng. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte, rommet mangler tilluft.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet har våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak med innfelte spotlights.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg gulv med gulvvarme. Det er målt over 16 mm Vinylbelegg fall ved sluk, videre er det målt ca 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. Terskel ved dør ligger ned mot belegget, det er ikke tett oppkant på 15 mm eller mer ved dørterskel. Jevnt fall på gulvet utenfor dusjsone, målt til ca 1:100 fallforhold. Fall i henhold til en av dagens preaksepterte ytelser i teknisk forskrift (TEK17).



Det er rikelig med fall i alle retninger rundt sluken.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte, rommet mangler tilluft.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Manglende tilluft fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved å utføre luftespalte under dør eller montere ventil, for å sikre god ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.

Tilstandsrapport



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

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet ble pusset opp i 2019 ifølge selger, snekker og flis arbeid er utført ved egeninnsats. Det er ikke lagt membran i gulvet. Rommet har flislagt gulv, våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak. Rommet er innredet med benkeskap med laminert benkeplate med nedfelt skyllekum, det er montert overskap i samme utførelse. Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har kun naturlig ventilering. Varmtvannsbereider er plassert i rommet, rommet har sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet har våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 14 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, ikke membran i gulvet. Det er våtromsplater på vegger som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med benkeskap med laminert benkeplate med nedfelt skyllekum, det er montert overskap i samme utførelse. Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak

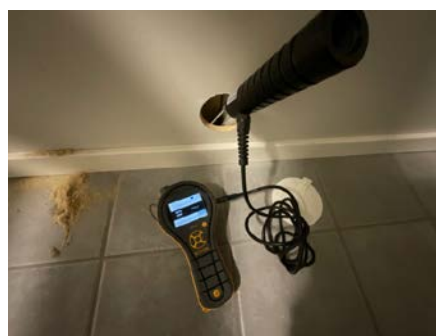
- Andre tiltak:

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Badet ble oppusset/etablert i 2016, utført ved egeninnsats og innleid arbeidskraft. Dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak med innfelte spotlights. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte, tilluft spalte under døren.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet har våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak med innfelte spotlights.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg gulv med gulvvarme. Det er målt over 16 mm Vinylbelegg fall ved sluk, videre er det målt ca 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. Terskel ved dør ligger ned mot gulvet, det er ikke tett oppkant på 15 mm eller mer ved dørterskel. Jevnt fall på gulvet utenfor dusjsone, målt til ca 1:100 fallforhold. Fall i henhold til en av dagens preaksepterte ytelser i teknisk forskrift (TEK17).

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



Sluk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

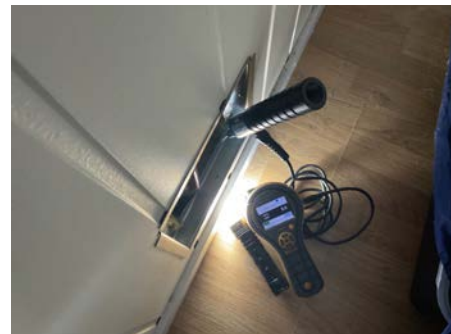
TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte, tilluft spalte under døren.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke nødvendig, det er inspeksjonsluke i veggen i soverommet mot badet, det ble utført fuktsøk 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.



Fuktsøk, ikke utslag på fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra IKEA, nytt i 2017. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med laminert benkeplate. Integrrert stekeovn og koketopp. Frittstående oppvaskmaskin, og frys/kjøleskap. Kitchen board plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt er montert. Lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert.

MERK:

Ikke krav til lekkasjesikring på kjøkken ved reovering 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 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Laminat på gulv, malte plater på vegger og malte plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning av eldre årgang, montert ca i 2015. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter i heltre eik med laminert benkeplate. Frittstående hvitevarer. Kitchen board plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert.

MERK:

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

UNDERETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap. Avrenning fra fordelerskapene til rom med sluk. Hovedstoppekran opp fra gulv i vaskerommet i underetasje og i veggen i soverommet i utleiedelen, tilkomst via inspeksjonsluke i veggen.

1 TG 2 Avløpsrør

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Ventilasjon

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

1 TG 1 Varmtvannstank

Det er en varmtvannstank på ca. 300 liter fra 2016, plassert i vaskerom i underetasje. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet fast strømtilkobling.

TV/Internett

Det er innlagt fiber i boligen, Istadfiber.

Elektrisk anlegg

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

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

Alt nytt av det elektriske i hoveddelen ifølge selger, mye eldre i utleiedelen. Sikringene er av automatsikringer, inntak av krus skrusikringer fra byggeår.

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. Mye nytt fra 2013 og utover.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Samsvarserklæringer er ikke forelagt takstmannen,
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

Tilstandsrapport

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne 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?
Ja Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ifølge selger ble det drenert av forrige eiere like før nåværende eiere tok over i 2013, nåværende eier har drenering på nytt rundt hele tilbygget/garasje. Det ble da lagt nye drenerør, montert grunnmursplast og tilbakefylt med drenerende masser. Ukjent type/omfang av drenering da det ikke kan kontrolleres. Drenering kan ikke inspiseres og er dermed utelukkende vurdert ut fra alder og synlige forhold utvendig og i kjeller/underetasje.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot vest.

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 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledninger er fra byggeår, ukjent materiale. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Tilstandsrapport

Radon:

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

Rekkverk balkong:

Rekkverket på verandaene er lavere enn dagens krav, og det har store åpninger som gjør at barn kan klatre i det. Løsningen gir redusert sikkerhet sammenlignet med gjeldende forskrifter. Det anbefales videre å vurdere oppgradering av rekkverk på verandaene, herunder økning av rekkverkshøyde og reduksjon av åpninger, for å forbedre sikkerheten. Lav rekkverkshøyde og store åpninger gir redusert sikkerhetsnivå og økt fallrisiko, særlig for barn. Det presiseres at det ikke foreligger generelt krav om oppgradering til dagens forskriftsnivå for eksisterende bygg, men forholdene innebærer et lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Rekkverk – markterrasse:

Det er ikke montert rekkverk på markterrasse. Manglende rekkverk medfører fare for personskaade ved fall. Det anbefales å etablere rekkverk i henhold til gjeldende sikkerhetskrav.

Brannskille:

Veggen mellom hoveddelen og utleiedelen har ikke dokumentert eller tilfredsstillende brannskille. Det er plassert et vannskap i veggen, og dette har punktert et eventuelt brannskille. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter brannskille i noen av de skillende konstruksjonene mellom boenhetene. Ifølge opplysninger fra selger skal det være etablert to lag gips i himlingen mellom boenhetene, men dette er ikke dokumentert og kunne ikke verifiseres ved befarings. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til om konstruksjonene tilfredsstiller krav til brannmotstand. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser.

Bygninger på eiendommen

Hagestue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Hagestuen er oppført som et tilbygg på ca. 14 m² og er plassert på terrasse/dekke i tre. Konstruksjonen er utført med bindingsverk i tre og utvendig stående trekledning, malt i lyse farger. Taket er utført som et lett skråtak med bjelkelag i tre og tekking av klare kanal-/plastplater som gir godt lysinnslipp. Innvendig er veggene kledd med liggende panel, og rommet fremstår lyst og innbydende. Hagestuen har store skyvefelt i glass mot terrasse, som gir god kontakt mellom ute- og innerom samt rikelig med dagslys. Gulvet er belagt med teppe direkte over underliggende dekke. Utførelsen gir rommet preg av sesongbruk, og hagestuen fremstår som en funksjonell og trivelig uteplass i tilknytning til boligen.

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

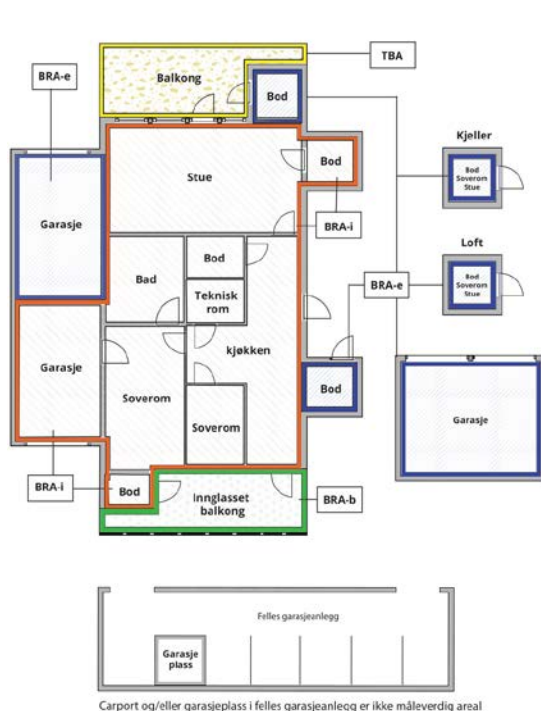
Hva er måleverdig areal?

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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	140			140	151
Underetasje	133	4		137	27
SUM	273	4			178
SUM BRA	277				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad/vaskerom, bad, 2 mellomganger, kontor, 5 soverom, bod, stue, kjøkken		
Underetasje	Gang m/trapp, vaskerom, innredet kjellerrom/bod, garasje, garasjebod, entré, gang, 2 soverom, bad/vaskerom, kjøkken, stue	Bod med utvendig adkomst	

Kommentar

Innredet rom i kjeller tilknyttet hoveddelen utgjør ca. 24 m². Garasjebod har et areal på ca. 16 m², og garasjen er på ca. 20 m². Samlet bruksareal (BRA-i) i hoveddelens underetasje er ca. 60 m². Utleiedelen har et bruksareal på ca. 73 m². I tillegg disponerer utleiedelen en utvendig bod med eksternt adkomst ved garasjen på ca. 4 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger stemplet og godkjent plantegning for hovedetasjen, datert 2014, og denne samsvarer med dagens bruk av etasjen. For underetasjen foreligger det ikke oppdaterte eller godkjente tegninger. Det er utført flere bygningsmessige endringer som ikke er dokumentert som omsøkt eller godkjent, herunder utvidelse av utleiedelen og endringer i underetasjen tilknyttet hoveddelen. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser mot kommunens byggesaksarkiv for å avklare hva som er godkjent utført.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Mette Elin Brevik Gjerde	Kunde
	Johnny Gjerde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	112	339		0	1028 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hostadmarka 5

Hjemmelshaver

Gjerde Johnny, Gjerde Mette Elin Brevik

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 gårdsplass etc.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke lest, eller tilsendt takstmannen før eller etter befaring.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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](#)

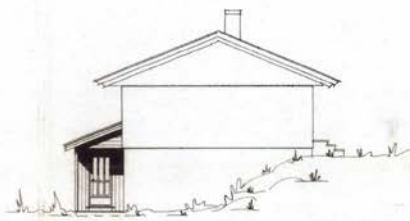
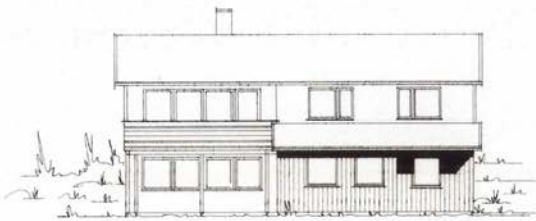
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/FZ9818>

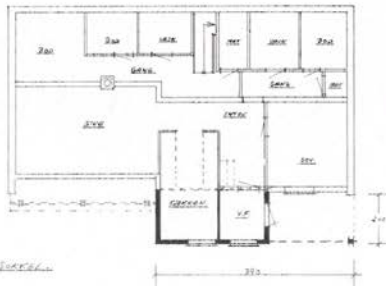
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



1. Utsikt 38m/20m : 94,0 m²

MOTTATT
11 FEB 2014



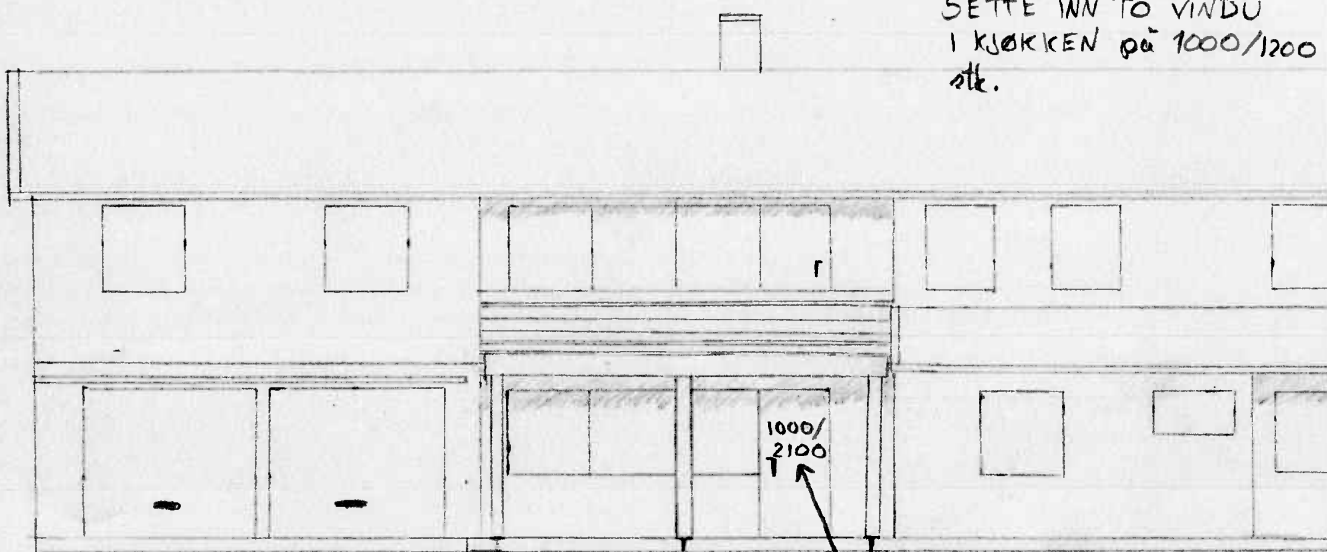
BRÅ : 97,5 m²
BA : 48 m²

~~FRENA BOKNINGSRÅD~~
~~Gratifierad med 2000 kr~~
~~B.M. Ekonomifond~~
~~MOTTATT 11 FEB 2014~~

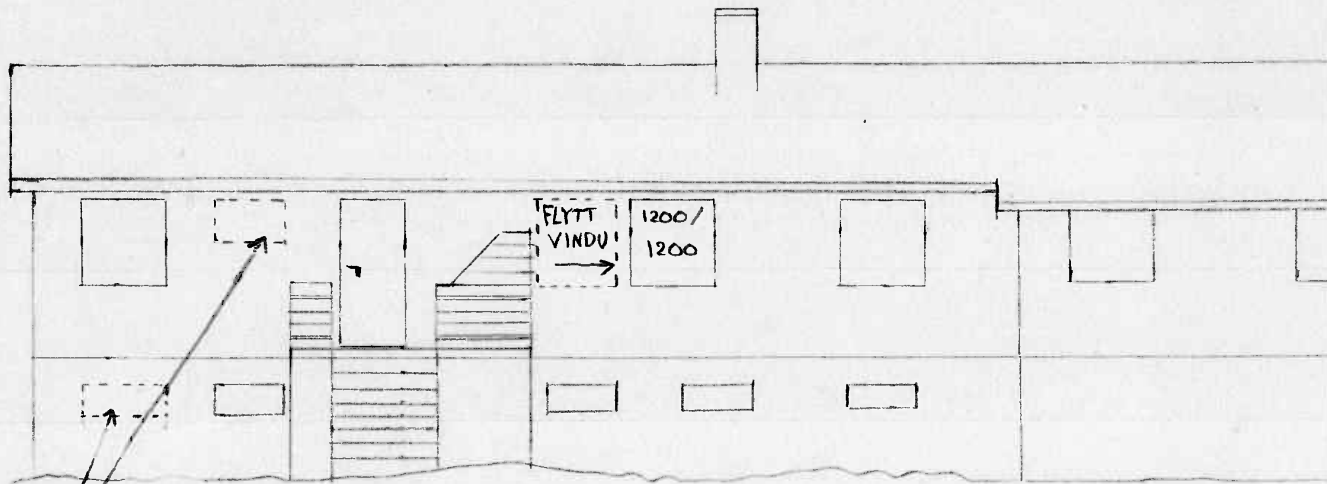
TILLBYGG
2. 10. 8. m.
HÖJDAGS OCH KONKURRER
1. 30. 10. 8. m.

Dato 2014-02-11	Konst/Projekt S	Godkänn	Målestokk 1:100	TORÉ STAVEN BUD.
		6440 Einesvägen Tlf. 072/62 549 - 62 637		Erskilling för Ersätter av
Namn/ansvarig		Beteckning		

TA BORT NÅVÆRENDE
VINDU 1200/1200 OG
SETTE INN TO VINDU
I KJØKKEN på 1000/1200
stk.



SØR TA BORT VINDU OG
SETTE INN DØR I SOKKEL

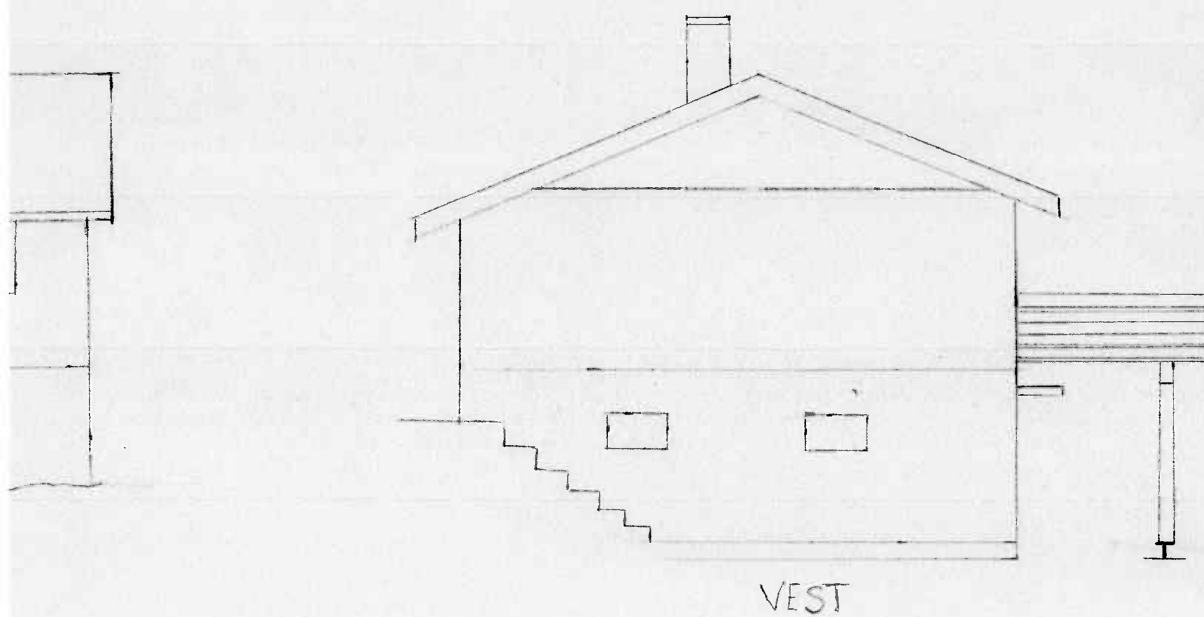
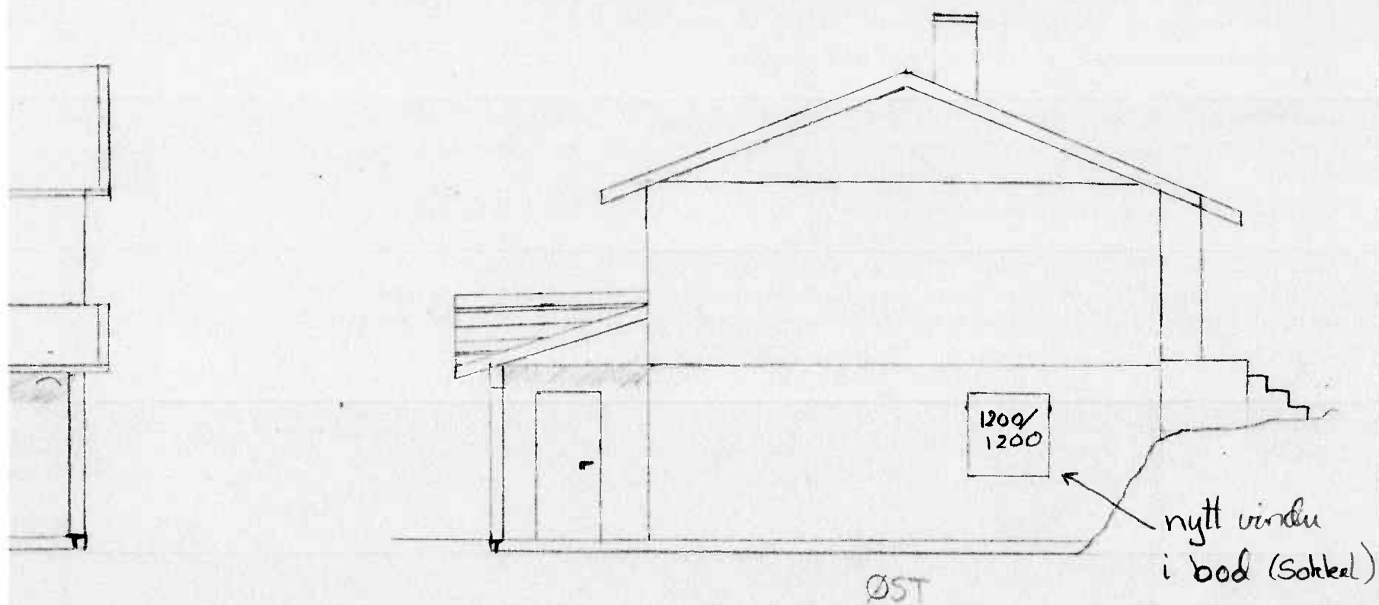


fjerning av 2
vindu

NORD

MOTTATT

05 MAR 2014



MOTTATT

05 MAR 2014

TILTAKSHAVER METTE OG JOHANN GJERDE	TEGNING FASADE
ADRESSE HOSTADMARKA 5	MÅLESTOKK 1:100
POSTNR./STED 6430 BUD	DATE 23/1-2014
ALLE MÅL I MILLIMETER	



Fræna kommune
Teknisk forvaltning

Johnny Gjerde
Hostadmarka 5
6430 BUD

Administrativt vedtak
Delegert byggesak - nr. 278/2019

Dykkar ref:

Vår ref
2014/496-10

Sakshandsamar
Ane Skorpen-Trøen

Dato
09.07.19

FERDIGATTEST

Svar på søknad om ferdigattest, jf. plan- og bygningslova § 21-10

Byggestad:	Hostadmarka 5, 6430 Bud	Gnr/Bnr:	112/339
Tiltakshavar:	Johnny Gjerde		
Ansvarleg søkar:	Johnny Gjerde		
Tiltakets art:	Tilbygg på bustad og fasadccndring		
Vedtak:	Delegert byggesak nr. 107/2014 av 10.04.14		

Ferdigattesten blir gjeve på grunnlag av søknad om ferdigattest dagsett 07.06.2019.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det stadfesta at sluttkontrollen ikkje har avdekt feil eller manglar som hindrar ferdigattest, jf. byggesaksforskrifta (SAK 10) §§ 8-1 og 8-2.

Ferdigattesten er ikkje ei stadfesting på byggets tekniske kvalitet, men ei stadfesting på at saka er avslutta hos bygningsmyndigheta.

Gebyr: Ferdigattest der det har gått meir enn 5 år sidan løyve vart gitt Kr. 2 600,-

Klageadgang

Vedtaket kan klagast på i medhald av plan- og bygningslova §1-9. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat.

Martine Lange Sætre
Byggesakssjef

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ingen håndskrevet signatur

Ane Skorpen-Trøen
Jurist byggesak

Postadresse
Fræna kommune, 6440 Elnesvågen
E-post:
postmottak@frana.kommune.no

Besøksadresse
Kommunehuset

www.frana.kommune.no

Telefon
712 68 100
Telefaks
712 68 198

Bank
8601.42.36300
Org.nr
845 241 112

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 5	Beregnet areal	1028
Etablert dato	07.10.1974	Historisk oppgitt areal	823
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	112/339
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	11.08.2016 02.09.2016	2016/2538	Tinglyst 10.09.2016	112/317 (-205,1), 112/339 (205,1)
Skylddeling Skylddeling	20.09.1974	M 460		1548-112/323 (-823), 112/339 (823)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6977065.18	394319.64	0	Ja	1028	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GJERDE METTE ELIN BREVIK F030768*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HOSTADMARKA 5 6430 BUD	Bosatt (B)
GJERDE JOHNNY F231168*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HOSTADMARKA 5 6430 BUD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Hostadmarka 5

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13539189		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1975
2	13539189	1	Påbygg	Ferdigattest (FA)	09.07.2019

1: Bygning 13539189: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 15.01.1975

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	290
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	290
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	28
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.01.1975	15.01.1975	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hostadmarka 5	H0201	112/339	143	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Hostadmarka 5	H0101	112/339	147	10	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	93	0	93	0	0	0
H01	1	197	0	197	0	0	0

2: Bygningsendring 13539189-1: Påbygg, Ferdigattest 09.07.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	50
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	50
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	14
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	10.04.2014	09.07.2019	
Ferdigattest	09.07.2019	09.07.2019	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hostadmarka 5	H0101	112/339	50	4	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	50	0	50	0	0	0



Grunnkart



Hustadvika kommune

Eiendom: 112/339
Adresse: Hostadmarka 5
Dato: 06.02.2026
Målestokk: 1:1000

UTM-32

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



©Norkart 2026

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.



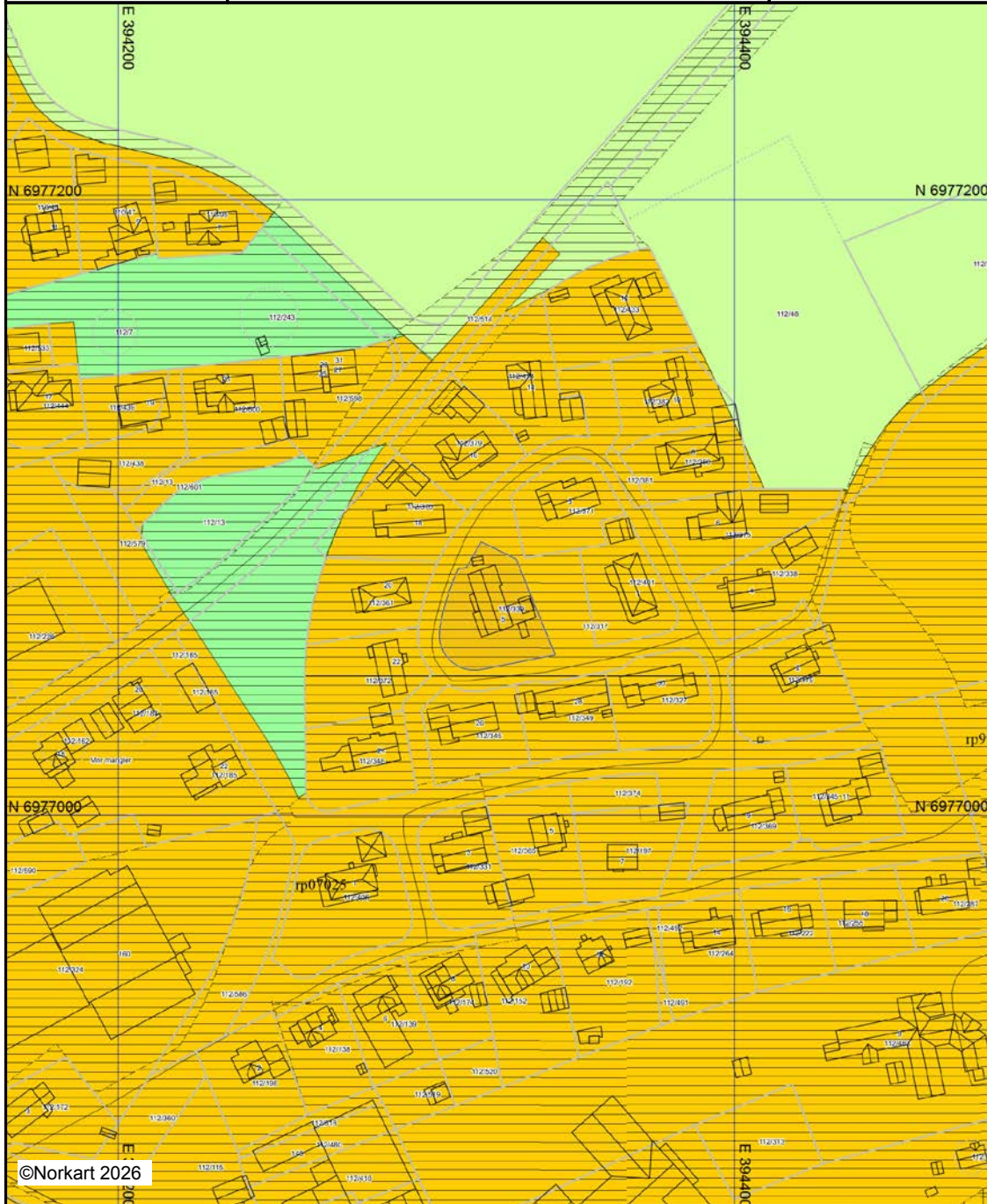
Hustadvika kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 112/339
Adresse: Hostadmarka 5
Utskriftsdato: 06.02.2026
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 tilhøren
	Farleder - fremtidig
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i> Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)</i> Båndlegginggrense
	Detaljeringsgrense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i> Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Turveg/turdrag - nåværende
	Farled - nåværende
Abc	Kommune(del)plan - påskrift



Hustadvika kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 112/339
Adresse: Hostadmarka 5
Utskriftsdato: 06.02.2026
Målestokk: 1:1000

























UTM-32



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

Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i> Frittliggende småhusbebyggelse
<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>	
	Friluftsområde (på land)
	Frisiktsone ved veg
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>	
	Felles avkjørsel
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>	
	Bolig/Forretning/Kontor
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>	
	Grense for restriksjonsområde
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde



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

FRÆNA KOMMUNE
REGULERINGSFØRESEGNER FOR
REGULERINGSPLAN
BUD SYD

§ 1 Det regulerte området er i planen vist med reguleringsgrenser.

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

§ 2 Arealbruken innan planen er delt i følgjande område:

1. **Byggeområder**
Bustader
Forretningar
Offentlege bygningar
2. **Trafikkområder**
Vegar
Fortau
Gangvegar
3. **Spesialområde**
Bevaringsverdige område
Naustområde
Kommunaltekniske anlegg
4. **Friområde**
Turveg
Park
Leikeområde

§ 3 Bustadene skal vere frittliggjande–einebustader, rekkehus eller atriumshus (byggeføresegn. Kap -26.11)

Alle frittliggjande einebustader bør ha mønetak.

Bustadene kan førast opp i inntil 2 høgder. (jfr. byggeføresegn. Kap 26 pkt. 21)

Der terrenget tilseier det, kan sokkelhøgda innreiaast til bustadføresmål i samsvar med byggeføresegnene.

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

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

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

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

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

Ved handsaming av byggjemeldinga skal bygningsrådet sjå til at bygningane får ei god forn, og rett materialbruk.

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

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

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

§ 4 Område for offentlege bygg

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

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

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

§ 5 Område for forretningsbygg

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

Utnyttingsgraden for området skal ikkje overstige 0.35.

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

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

§ 6 Industriområda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 Trafikkområde

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

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

Det er i planen vist minimum grense for frisikt i kryss. Innanfor desse grensene skal det ikkje plantast, fyllast eller plasserast noko på ein slik måte at fri sikt vert hindra (over 0,5 m).

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

§ 8 Spesialområda

Bevaringsverdige område.

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

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

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

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

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

Innvendig kan bygningane moderniserast og tekniske forbetringar gjerast

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

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

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

Andre område

Naust kan berre oppførast innan områder som i planen er vist som spesialområde.
Bygningsrådet kan krevje ein samla bebyggelsesplan før einskilde frådelingar skjer.

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

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

§ 9 Friområde

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

Bygningsrådet bør i kvart einskild høve godkjenne byggearbeidet.

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

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

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

Nabolagsprofil

Hostadmarka 5 - Nabolaget Bud - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

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

Skoler

Bud skule (1-7 kl.) 100 elever, 7 klasser	3 min 🚶 0.3 km
Fræna ungdomsskule (8-10 kl.) 312 elever, 20 klasser	18 min 🚗 18.6 km
Fræna vidaregåande skole 450 elever, 35 klasser	18 min 🚗 18.5 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	41 min 🚗 40.3 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Bud	3 min 🚶
-------	---------

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

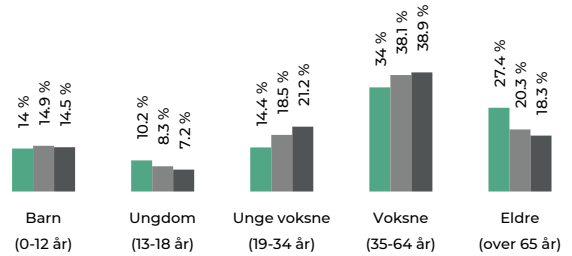
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Coop Prix Bud	1 min 🚶
Post i butikk	0.1 km
Bunnpris Bud	5 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	0.4 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Støynivået

Lite støynivå 92/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

Gateparkering

Lett 90/100

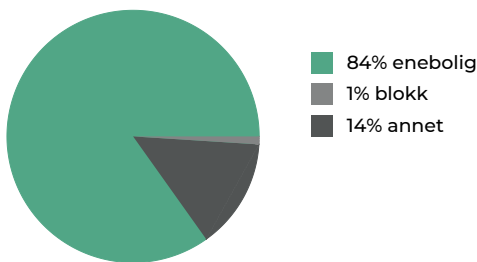
Sport

🏠 Bud skule 5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km

🏠 Bud stadion 13 min 🚶
Fotball, friidrett 1.2 km

🏃 Fitnesspoint Bud 6 min 🚶

Boligmasse

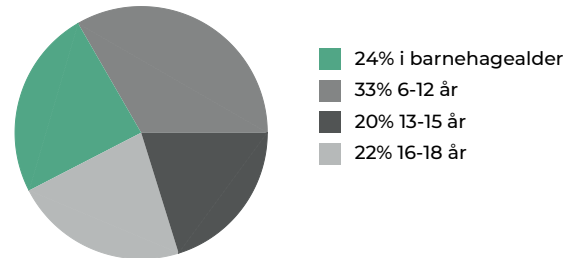


Varer/Tjenester

📍 Bølgen Kjøpesenter 19 min 🚶

📍 Boots apotek Fræna 19 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

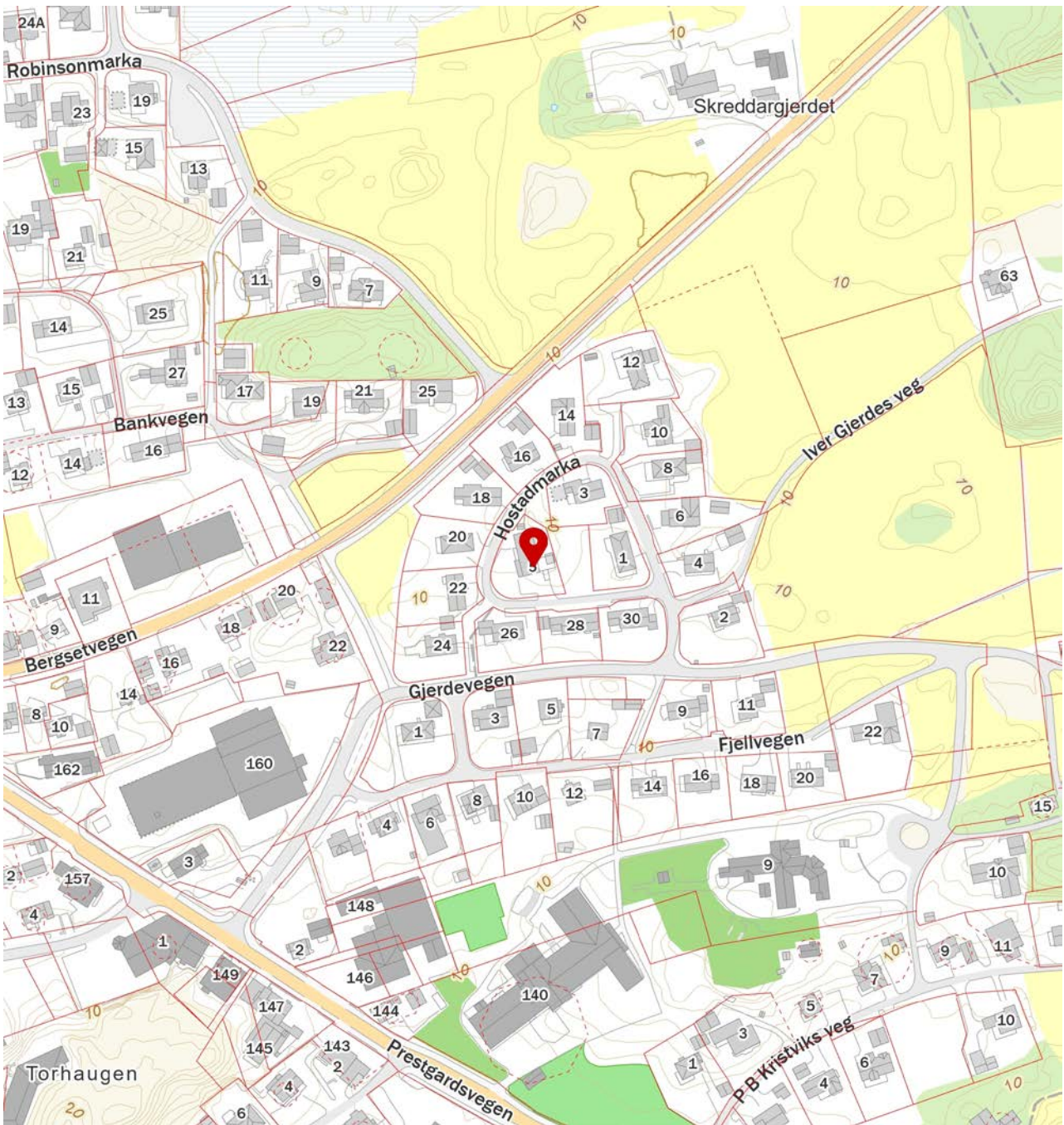
■ Bud
■ Hustadvika kommune
■ Norge

Sivilstand

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



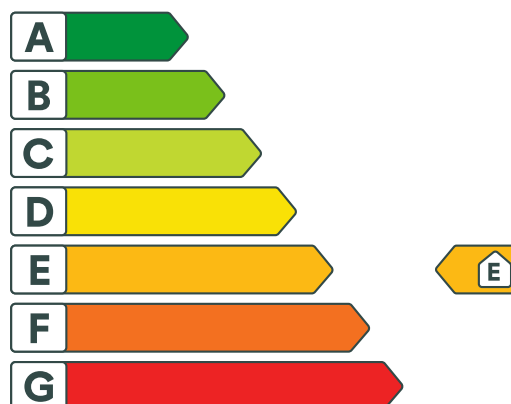
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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



Adresse Hostadmarka 5, 6430 BUD	
Dato for energimerking 21.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-262099
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 13539189
Gårdsnummer 112	Bruksnummer 339
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0201



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 1975	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 291,0 m²	Oppvarmet bruksareal 252,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
256,32 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
263,72 kWh/m²

Totalt levert pr. år
70 261 kWh



Hostadmarka 5, 6430 BUD



Detaljering

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



Hostadmarka 5, 6430 BUD



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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 7: 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.

Brukertilta

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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. Kjøl- 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 13: 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. Kjøl- 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 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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 utendørs

Tiltak 24: 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 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 26: 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 27: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 28: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 29: 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.



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.

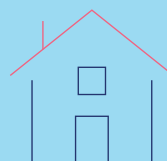
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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: 15-0017/26

Adresse: Hostadmarka 5, 6430 BUD, gnr. 112, bnr. 339 i
Hustadvika kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 17.03.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/