Hesthaugvegen 15

BUD

Prisantydning Kr. 3 490 000,- **Boligtype** Enebolig **BRA-i/BRA Total** 167/200 kvm

Megler Frank Fylling **Tlf** 911 49 707

NOTAR.NO

notar

Hesthaugvegen 15

Bud- sjarmerende enebolig med garasje, 4 soverom, 2 stuer og fin hage! Kveldssol

Adresse	Hesthaugvegen 15 6430 BUD
Prisantydning	Kr 3 490 000,-
Omkostninger	Kr 106 240,-
Totalpris	Kr 3 596 240,-
BRA-i/BRA Total	167/200 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1890
Soverom	4
Etasje	3

Notar v/ Frank Fylling har nå på vegne av kunde denne sjarmerende eneboligen fra slutten av 1800-tallet som har gjennomgått flere renoveringer/ombygginger for salg! Boligen er betydelig oppgradert i perioden 2000-2013. Boligens tømmervegger er isolert innvendig/utvendig, vinduer fra 2000 til 2025. Innvendig er elektrisk oppdatert med automatsikringer, bad fra samme periode. Kjøkken fra 2012-13. Yttertak ca 2000, skiferstein omlagt. Boligen går over tre plan. Grovkjeller med inngang fra utsiden, hovedetasje med gang, wc, bod, 2 stuer, kjøkken og spisestue. Loft har 4 soverom, garderobe, gang og bad fra 2000-tallet. Dobbel garasje oppført på tomten. Fint etablerte, skjermede utearealer, gode solforhold og meget barnevennlige omgivelser!

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	12
Nøkkelinformasjon	13
Vedlegg	27
Plantegning	28
Budgivning	108

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.

Salgs-garanti

Ingen salg
Ingen regning

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 budgivining:
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"

Spisestue

Spisestue

Kjøkken

Kjøkken

Soverom

Soverom

Soverom

Soverom

Soverom

Soverom

Bad

Bad

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET
Boligen ligger fint til på høydedraget øst for Ergan, med god utsikt alle veier. Meget gode solforhold og enkle adkomst.

ADKOMST
Kjør til Bud, fortsett rett frem inn Vikavegen, ta av til høyre inn Markavegen og hold så til venstre.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Hesthaugvegen 15, 6430 BUD

OPPDRAGSNUMMER
15-0186/26

SELGER
Håvard Viken
Silje Helen Øyen

MATRIKKEL
Gårdsnummer 110, bruksnummer 52, , ideell andel 1/1.
i Hustadvika kommune.

EIEFORM
Eiet

BOLIGTYPE
Enebolig

ENERGIKLASSE
G

INFO ENERGIKLASSE
Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

TOMT
Eiet tomt på 814 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT
Fin tomt med sentrumsnær beliggenhet i Bud. Gangavstand til skole, barnehage og dagligvarebutikker.

TAKST
Tilstandsrapport datert 30.06.2026. utført av Romsdal Takst AS Stian Jørgensen Hammarbäch.

BYGGEÅR
1890

BYGGEMÅTE
Eneboligen er opprinnelig fra 1890, oppført over to etasjer med kjeller. Boligen har gjennomgått omfattende oppgraderinger, med den siste store renoveringen utført rundt år 2000.

Boligen er fundamentert på en grunnmur av sparesteinsmur/natursteinsmur og betong. Byggegrunnen består av løsmasser og komprimert sprengsteinsfylling.

Dreneringen er delvis fra 2001, mens resten antas å være fra byggeåret. Det er ingen synlig utvendig fuktsperre.

Ytterveggene over grunnmuren er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindsperre og lekter. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er en saltakkonstruksjon med ark, bestående av W-takstoler med undertak av trefiberplater. Taket er isolert med mineralull og har dampsperre mot oppvarmet rom. Taket er tekket med skifertakstein.

Takrenner og nedløp er utført i en kombinasjon av lakkert metall og plast, og nedløpene er ført ned i grunnen.

Vinduene er hovedsakelig fra 2001 og består av 2-lags glass. Boligen har eldre tredører i kjelleren, mens ytterdøren er fra 2001. Det er en balkongdør fra 2024 i første etasje og en fra 2001 i andre etasje.

Eiendommen har en sørvestvendt veranda i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk med vertikale bord. I tillegg er det en nordvendt veranda i andre etasje.

På eiendommen står en frittstående dobbeltgarasje, fundamentert med en støpt betongplate på mark. Bygningen har en isolert bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Garasjen har et saltak med prefabrikkerte takstoler, tekket med profilerte stålplater, og takrenner og nedløp i metall. Den er utstyrt med to leddporter med elektriske portåpnere, en sideinngang og et vindu. Innvendig er gulvet i betong, med synlig takkonstruksjon og et lagringsloft over deler av arealet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Avvik: • Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Ytterdører
Avvik: • Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Avvik: • I peisen er det registrert en sprekke i den ene ildfaste steinen. Årsaken til at avviket kan være slag mot platen når det blir lagt inn ved, da platene er
ganske porøse.
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt
risiko for brann og fare for liv og helse.
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan
utgjøre fare for liv og helse.

- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Avvik: • Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellervegg.

- Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter
Avvik: · Det er påvist skade på konstruksjonen på grunn av skadedyr, men i et begrenset omfang.

- Våtrom - 2.etasje > Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
Avvik: · Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

- Våtrom - 2.etasje > Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling
Avvik: · Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
· Det er avskalling av maling i himlingen i dusjnisjen.

- Våtrom - 2.etasje > Bad/vaskerom - Overflater gulv
Avvik: · Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
· Det er sprekker i enkelte gulvfliser.

- Våtrom - 2.etasje > Bad/vaskerom - Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon
Avvik: · Baderomspanel på veggene er eldre enn 20 år, og påstrykningsmembran (smøremembran) på gulvet er eldre enn 22 år. Våtrommets vanntette sjikt har
derfor nådd en alder hvor fremtidig funksjon og tetthet er usikker.

- Våtrom - 2.etasje > Bad/vaskerom - Ventilasjon
Avvik: · Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft,
får ikke luften sirkulert skikkelig.

- Toalettrom - 1.etasje > Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon
Avvik: · Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger
Avvik: · Det er registrert grønn irr på enkelte kobberrør.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør
Avvik: · Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Avvik: · Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Avvik: · Det er påvist mindre slitasje i overflaten.

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 2012.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Beskrivelse: Har hatt lekkasje på dusjavløp som følge av tilstoppet sluk. Dette er utbedret etter tiltaksforlag av takstmann og i samråd med håndtverker, samt byttet tak og deler av isolasjon i etasjen under.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Utført med egeninnsats, i samråd med faglært.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja
Beskrivelse: Noe av tetningen i sluket var mangelfull. Dette ble fuget på nytt med våtromssilikon og testet/observert under bruk i flere uker etter før tak i underetasjen ble montert igjen. Det skal sies at årsaken var at det var en lekeball som tettet avløpet. Det er montert slukrist som hindrer at dette skjer i gjen.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Ja
Beskrivelse: En sprekk i det ytterste laget på pipe. Dette er kun estetisk meg bekjent. Ikke hatt fyringsforbud i mitt eie.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Vet at tidligere eiere har opplevd tilfeller av mus i vegger, men at sikring var utbedret. Dette har jeg ikke opplevd i mitt eie.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: I elektro, 2025
Beskrivelse: Retting av 2 avvik som var avdekket på el.kontroll i 2025.

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

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja
Beskrivelse: El.tilsynskontroll i 2025. 2 avvik i sikringsskap. Dette er utbedret av faglært.

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)?
Ja
Beskrivelse: Byttet 5 vinduer og en verandadør i 2025.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Byttet rekkverk på veranda og inngangsparti.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Ja
Beskrivelse: Tilstandsrapport foreligger.

Kommentar fra selger: I 2012/2013 ble det renovert stue/ kjøkken. I den forbindelse ble det brukt faglært elektriker og rørlegger på kjøkkenet. Det foreligger ikke kvittering/dokumentasjon på dette da det er lenge siden og det

sannsynligvis ble betalt på papirfaktura.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER
Arbeid utført i boligen:
2025:
· Nye vinduer ble montert på ett soverom i 2.etasje, og på kjøkkenet. Verandadør i 1.etasje ble også skiftet.
· Det ble gjennomført eltilsyn, hvor eventuelle anmerkninger ble rettet opp.
· Overflatene i 2.etasje ble renovert, med blant annet nytt gulv og overflatemaling.
· Nytt rekkverk på verandaen i 1.etasje og utvendig trapp ble skiftet.

2024:
· Fra stuen i 1. etasje er det balkongdør fra 2024

2013:
· Det ble lagt nytt gulv i entreen og installert nye dører enkelte steder. Toalettrommet og kjøkken ble også renovert.

2006:
· Boligen har en varmepumpe fra Panasonic som står på stuen.
· Frittstående dobbeltgarasje fundamentert med støpt betongplate på mark. Bygningen er oppført med isolert bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med liggende bordkledning. Saltak i prefabrikkerte takstoler tekket med profilerte stålplater. Takrenner og nedløp i metall. Garasjen har to leddporter med elektriske portåpnere, sideinngang og vindu. Innvendig er gulvet utført i betong, med synlig takkonstruksjon og lagringsloft over deler av arealet. Garasjen er tilkoblet elektrisk anlegg med belysning og stikkontakter.

2001:
· Veggene er kledd med baderomsplater, mens himlingen er utført med folierte trefiberplater. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant og profilerte fronter. Over servanten er det montert speil og overskap. Videre er badet utstyrt med toalett, badekar, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen ivaretas av en elektrisk styrt avtrekksvifte.
· Vinduene er hovedsakelig fra 2001, og er med spalteventiler og 2-lags glass.
· Ytterdøren er fra 2001 og er utstyrt med Easy Access-lås som muliggjør nøkkelfri låsing.
· balkongdøren i 2. etasje er fra 2001.
· Deler av dreneringen er fra 2001

2000:
· Ifølge opplysninger fra tidligere eier har boligen gjennomgått en omfattende renovering. Arbeidene omfattet blant annet nytt tak, etterisolering av yttervegger og ny utvendig bordkledning.

REGULERINGS- OG AREALPLANER
Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan BUD SENTRUM (plan-ID 95104), som er en eldre reguleringsplan. Hele eiendommen på 814 m² er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.. 27.03.1995

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2015-2027 (ID 201320), med ikrafttredelse 15.12.2014. Et delareal på 814 m² er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende.

Det pågår arbeid med Kommuneplanens arealdel Hustadvika kommune 2025-2037 (ID 202212), som har status som planforslag.

Det er ikke registrert sak med godkjente, men ikke igangsatte prosjekt på naboeiendom og nærområdet for eiendommen.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone med navn rp95104, hvor det er fastsatt at reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

OPPVARMING
Boligen har varmepumpe fra Panasonic og peis/ildsted inne i boligen.

Boligen er oppvarmet med varmepumpe, elektriske varmekabler og panelovn.

Varmepumpen står på stuen, badet har elektriske varmekabler i gulvet, og toalettrommet er innredet med panelovn.

PARKERINGSFORHOLD
På eiendommen er det oppført en romslig dobbeltgarasje.

Garasjen er frittstående og har et areal på 33 m2. Byggeår er oppgitt til 2006.

Garasjen har to leddporter med elektriske portåpnere, sideinngang og vindu. Innvendig er gulvet utført i betong, med synlig takkonstruksjon og lagringsloft over deler av arealet. Garasjen er tilkoblet elektrisk anlegg med belysning og stikkontakter.

Eiendommen er også opparbeidet med gruslagt innkjørsel.

VEI/VANN/KLOAKK
Eiendommen er tilknyttet kommunlavei.
Videre er eiendommen tilknyttet offentlig vann- og avløp. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. for privat fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL UTLEIE
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Hustadvika kommune opplyser om at det verken foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver.

Videre opplyser kommunen om følgende:
- Bygningen er bygd før bygningslovens virkning av 1965, finnes det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- Det skal ikke gis ferdigattest for byggverk som er behandlet føransvarsrettsystemet ble innført.
Dette gjelder alle tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.
- Kommunen kan ellers ikke se å ha mottatt nyere søknader om tilbygg, påbygg eller vesentlige ominnredninger.

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at stemplede tegninger av enebolig og garasje, mottatt fra Hustadvika kommune avviker fra dagens fasade.
- Flere vinduer og dører er endret.
- Påbygget et tilbygg til inngangsdør på fasaden mot øst. Tiltaket vil ha innvirke på innredningen bruksendring.
- Det er satt inn verandadør på vestsiden av fasaden ut til verandaen.
- En trapp er satt inn ved verandaen.

Hustadvika kommune opplyser om at de ikke har tegning av innredning til eneboligen, og derfor ikke ha mulighet til å kontrollere endringer som skulle vært omsøkt.
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/eller tilleggsdel så kan dette utløse 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, brannskille eller bærebjelker i boligen.

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.

VERNEKLASSE/SEFRAK
Eiendommen er registrert som et SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger – et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975-1995. Bygningene i SEFRAK- registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På http://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

RADONMÅLING
Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

INNHOLD
Kjeller: Lagerrom
1. etasje: 2 boder, kjøkken, tv-stue, stue, spisestue, toalettrom og gang m/trapp.
2. etasje: Bad/vaskerom, 4 soverom og gang.

Garasje.

STANDARD
Bad/vaskerom 2. etasje:
Flislagt gulv med varmekabler. Badet har baderomsplater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant og profilerte fronter, overskap, speil, toalett, badekar og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet er utstyrt med elektrisk styrt vifte.

Toalettrom 1. etasje:
Rommet er innredet med en enkel servant, speil, panelovn og toalett. Toalettrommet har naturlig ventilasjon med spalteventil i vinduet og veggventil.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminatgulv. Gulvet i entreen er med flismønster.
Vegger: En kombinasjon av malte slette overflater og panel/panelplater.
Himling: Malt panel og folierte trefiberplater.
Det er registrert enkelte mindre sår og skader som vurderes som normal bruksslitasje.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Boligen er hovedsakelig utstyrt med rør-i-rør system med plastrør og fordelerstokk plassert i kjelleren. Det er noen eldre kobberrør til toalettrom.
- Avløpsrør: Boligen har avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ført ut på loftet og tilkoblet en durgoventil.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig lufting med spalteventiler i vinduer og veggventiler.
- Varmesentral: Boligen har en varmepumpe fra Panasonic fra 2006.
- Varmtvannstank: Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter plassert i kjelleren.
- Elektrisk anlegg: El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i teknisk rom.
- Brannteknikske forhold: Røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

AREALER
BRA - i: 167 m²
BRA - e: 33 m²
BRA totalt: 200 m²
TBA: 87 m²

ENEBOLIG
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 85 m² 2 boder, kjøkken, tv-stue, stue, spisestue, toalettrom og gang m/trapp

2. etasje
BRA-i: 82 m² Bad/vaskerom, 4 soverom og gang

TBA fordelt på etasje
1. etasje
79 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje
8 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 33 m² Garasje

IKKE MÅLBARE AREALER
Kjelleren i eneboligen har et gulvareal på 48 kvm, men dette arealet har ikke måleverdi areal(ALH).

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING
Enebolig
Kjelleren har et gulvareal på ca. 48 m². På grunn av takhøyde under 190 cm regnes arealet ikke som måleverdig etter gjeldende standard (NS 3940). Takhøyden varierer mellom de ulike etasjene. I kjelleren er takhøyden målt til mellom ca. 155 og 180 cm, mens den er ca. 220 cm i 1. etasje og ca. 215 cm i 2. etasje.

ØKONOMI

PRISANTYDNING
Kr. 3 490 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr 18 946,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter inkluderer:
Avløp: 6 788,28 kr
Feiing: 677,04 kr
Renovasjon: 5907,48 kr
Vann: 5 572,98 kr

EIENDOMSSKATT
Kr 7 128,- pr 2025

FORMUESVERDI - PRIMÆR
Kr. 782 168,- 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. 3 490 000,- (Prisantydning)
---
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 87 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 106 240,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 3 596 240,- (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
Grunndata
1988/11757-1/60 22.12.1988
REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1579 GNR: 110
BNR: 1

2020/692619-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1548 GNR: 110 BNR: 52

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO
09.10.2026

FORSIKRINGSSELSKAP
Fremtind

POLISENUMMER
36088389

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
09.10.2026

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 1.50% av kjøpesum			(inkl. mva).
Salgsgaranti	kr.	5 000,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	17 500,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	24 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 900,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.
Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

HESTHAUGVEGEN 15

Plantegning dagens innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Hus- og plantegning
Kommunale opplysninger
Grunnkart
Matrikkelrapport
Kartutsnitt m/situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Reguleringsbestemmelser
Retnignslinjer
Energiattest

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.
15-0186/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Silje Helen Øyen	Håvard Viken

Gateadresse
Hesthaugvegen 15

Poststed	Postnr
BUD	6430

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År	2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år	14
Antall måneder	0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	36088389

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 15-0186/26

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har hatt lekkasje på dusjavløp som følge av tilstoppet sluk. Dette er utbedret etter tiltaksforlag av takstmann og i samråd med håndtverker, samt byttet tak og deler av isolasjon i etasjen under.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utført med egeninnsats, i samråd med faglært.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe av tetningen i sluket var mangelfull. Dette ble fuget på nytt med våtromssilikon og testet/observert under bruk i flere uker etter før tak i underetasjen ble montert igjen. Det skal sies at årsaken var at det var en lekeball som tettet avløpet. Det er montert slukrist som hindrer at dette skjer i gjen.

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En sprekk i det ytterste laget på pipe. Dette er kun estetisk meg bekjent. Ikke hatt fyringsforbud i mitt eie.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vet at tidligere eiere har opplevd tilfeller av mus i vegger, men at sikring var utbedret. Dette har jeg ikke opplevd i mitt eie.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Retting av 2 avvik som var avdekket på el.kontroll i 2025.

Arbeid utført av: I elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El.tilsynskontroll i 2025. 2 avvik i sikringsskap. Dette er utbedret av faglært.

Document reference: 15-0186/26

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

Beskrivelse: Byttet 5 vinduer og en verandadør i 2025.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet rekkverk på veranda og inngangsparti.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport foreligger.

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 15-0186/26

Tilleggskommentar

I 2012/2013 ble det renovert stue/ kjøkken. I den forbindelse ble det brukt faglært elektriker og rørlegger på kjøkkenet. Det foreligger ikke kvittering/dokumentasjon på dette da det er lenge siden og det sannsynligvis ble betalt på papirfaktura.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 15-0186/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Helen Øyen	ec1b6a7c6f8d0f19c62b2df25048850dd8570864	23.07.2026 12:38:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håvard Viken	7b11ebcc5a43d2e51436e25eb38b135ec093a157	22.07.2026 10:06:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0186/26

- 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
Hesthaugvegen 15, 6430 BUD
HUSTADVIKA kommune
gnr. 110, bnr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 167 m²

Befaringsdato: 24.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21622-1332 **Eiendomsverdi ref nr:** BN1617

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Jørgensen Hammarbäch

Romsdal TAKST

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.

Romsdal Takst AS

Romsdal Takst AS ble etablert i 2025 og tilbyr profesjonell taksering innen boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, verditaksering, næringstaksering, skade og byggesakskyndig rådgivning. Våre takstingeniører har over 40 års samlet erfaring fra byggebransjen – både som takstingeniører, prosjektledere og rådgivere.

Vi er tilknyttet Norsk Takst og følger bransjens etiske retningslinjer. Med mesterbrev, solid fagkompetanse og oppdatert kunnskap om regelverk og standarder, leverer vi grundige og pålitelige vurderinger. Vår styrke er høy kvalitet, lokal forankring og en tydelig ambisjon om å være en foretrukken aktør i regionen.

Rapportansvarlig

Stian Jørgensen Hammarbäch
Uavhengig Takstingeniør
stian@romsdaltakst.no
416 02 500

Medansvarlig

Eivind Lange
Uavhengig Takstingeniør
eivind@romsdaltakst.no
995 73 315

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

TAKSTOBJEKTET
Enebolig oppført over to etasjer med kjeller, opprinnelig fra 1890. Boligen har gjennom årene vært gjenstand for renoveringer og moderniseringer i flere etapper, hvor den siste omfattende oppgraderingen ble gjennomført omkring år 2000. På eiendommen er det også oppført en romslig dobbeltgarasje. Tomten har et areal på ca. 814 m². Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder og utførte oppgraderinger, og gir et godt helhetsinntrykk

STANDARD
Boligen har en normal standard i forhold til byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for periodene det er gjennomført oppgraderinger og renoveringer. Det er utført flere oppgraderinger de senere år. For nærmere detaljer vises det til rapportens enkeltpunkter.

REFERANSENIVÅ
Boligen er oppført før nasjonal bygningslov ble innført, og vurderingene er basert på datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført, er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på tidspunktet for arbeidene.

BEGRENSNINGER
Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning 700.320 – Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Når bygningsdeler nærmer seg forventet levetid, må det påregnes behov for vedlikehold eller utskifting. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler er oppført etter datidens forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Boligens egenskaper, herunder tetthet, varmeisolasjon og ventilasjon, kan derfor forventes å være svakere enn det som kreves etter gjeldende byggteknisk forskrift.

Enebolig - Byggeår: 1890

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon og taktekking:
Takkonstruksjonen består av W-takstoler med undertak av trefiberplater og er utført som en saltakkonstruksjon med ark. Taket er isolert med mineralull og det er dampsperre mot oppvarmet rom. Tilgang til kryploftet skjer via en luke i gangen i 2. etasje. Taket er tekket med skifertakstein. Taket er inspisert fra bakkenivå og ved bruk av drone. Befaring av takflaten ble gjennomført med drone av hensyn til HMS og sikker tilkomst. Takrenner og nedløp er utført i en kombinasjon av lakkert metall og plast. Nedløpene er ført ned i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent.

Veggkonstruksjon og fasade:
Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindsperre og lekter, og er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vinduer:
Vinduene er hovedsakelig fra 2001, og er med spalteventiler og 2-lags glass.

Utvendige dører:
Boligen har eldre tredører i kjelleren. Ytterdøren er fra 2001 og er utstyrt med Easy Access-lås som muliggjør nøkkelfri låsing. Fra stuen i 1. etasje er det balkongdør fra 2024, mens balkongdøren i 2. etasje er fra 2001.

Veranda og terrasse:
Boligen har en romslig sørvest vendt veranda med et samlet areal på 79 m² rundt boligen. Verandaen er oppført i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk utført med vertikale bord. Det er i tillegg etablert en nordvendt veranda i 2.etasje på ca. 8 m²

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Gulvet i boligen er laminatgulv, hvor gulvet i entreen er med flismønster. Veggene består i en kombinasjon av malte slette overflater og panel/panelplater. Himlingen er med malt panel og folierte trefiberplater.

Radon:
Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Rom under terreng:
Rommene i kjelleren ligger under terreng. Ytterveggene består av åpne murkonstruksjoner, og hulltaking er derfor ikke mulig. Det er imidlertid utført fuktsøk på de tilgjengelige åpne konstruksjonene.

Innvendig trapp:
Boligen har en malt tretrapp med laminat i inntrinnene. Rekkverket er malt og utført som vertikale trespiler.

Innvendige dører:
Boligen har fabrikkmalte profilerte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Veggene er kledd med baderomsplater, mens himlingen er utført med folierte trefiberplater. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant og profilerte fronter. Over servanten er det montert speil og overskap. Videre er badet utstyrt med toalett, badekar, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen ivaretas av en elektrisk styrt avtrekksvifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har laminatgulv, panelplater på veggene og panel i himlingen. Innredningen består av skap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl-/fryseskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Toalettet har laminatgulv, vegger med panelplater og himling med

Beskrivelse av eiendommen

folierte trefiberplater. Rommet er innredet med en enkel servant, speil, panelovn og toalett. Det er naturlig ventilasjon med spalteventil i vinduet og veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann- og avløpsledninger:
Boligen er hovedsakelig utstyrt med rør-i-rør system med plastrør. Fordelerstokken er plassert i kjelleren. Unntaket er noen eldre kobberrør til blant annet toalettrom. Boligen har avløpsrør av plast. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut på loftet og tilkoblet durgoventil.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig lufting med spalteventiler i vinduer og veggventiler. I tillegg skjer øvrig ventilasjon gjennom vinduer og dører som kan åpnes.

Varmepumpe:
Boligen har en varmepumpe fra Panasonic som står på stuen.

Varmtvannstank:
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som i kjelleren. Tanken er av en eldre type, men fremstår å fungere tilfredsstillende på befaringsdagen.

Elektrisk anlegg:
Boligen har normal boliginstallasjon med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell gjennomgang, og ikke på en elektrofaglig kontroll av det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med røykvarslere og slokkeutstyr. Ut fra visuelle observasjoner fremstår utstyret å være i samsvar med gjeldende krav på befaringstidspunktet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunnen er løsmasser og komprimert sprengsteinsfylling. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, det er imidlertid ikke registrert tegn til setninger eller bevegelse ved visuell inspeksjon og kontrollmåling av gulv mot grunn.

Drenering:
Deler av dreneringen er fra 2001 ellers så antas det at dreneringen er fra byggeåret. Det er ingen synlig utvendig fuktsperre. Dreneringen er ikke inspisert direkte og er vurdert basert på boligens alder og synlige forhold.

Fundament og grunnmur:
Boligen har fundament og grunnmur i sparesteinsmur/natursteinsmur og betong.

Terrengforhold:
Eiendommen er forholdsvis flat og opparbeidet med gruslagt innkjørsel, plenareal og hekk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

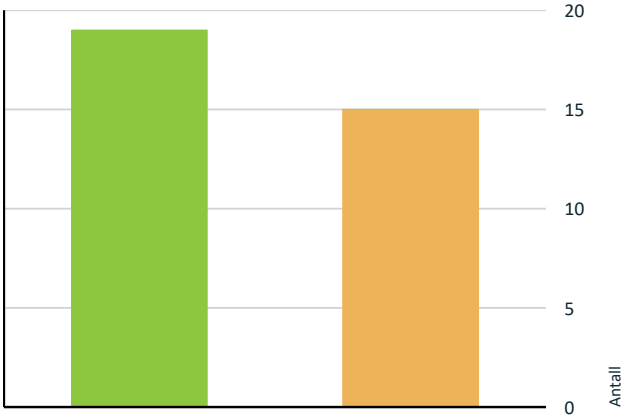
Det er ikke fremlagt bygningstegninger for takstmannen i forbindelse med befaringen.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Generell bruksslitasje må påregnes ved kjøp av brukt bolig og er ikke særskilt omtalt. Det presiseres at det er gjennomført stikkprøver av bygningsdelene og ikke alle vinduer, dører og sanitærinstallasjoner er funksjonstestet, og større møbler/inventar er ikke flyttet ved befaringen. Kostnadsestimater er hovedsakelig angitt for bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3).

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til kravene i avhendingsloven. De vurderte bygningsdelene er registrert etter prinsippene i NS 3600, og tilstandsgrader er satt på dette grunnlaget. Rapporten er ikke en fullstendig tilstandsanalyse etter NS 3600, og vurderingene er basert på synlige forhold, alder og forventet levetid, uten destruktive inngrep.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Toalettrom > 1.etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1890

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Enebolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon, nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Nytt rekkverk på verandaen i 1.etasje og utvendig trapp ble skiftet.
2025	Modernisering	Nye vinduer ble montert på ett soverom i 2.etasje, og på kjøkkenet. Verandadør i 1.etasje ble også skiftet.
2025	Modernisering	Det ble gjennomført eltilsyn, hvor eventuelle anmerkninger ble rettet opp.
2025	Modernisering	Overflatene i 2.etasje ble renovert, med blant annet nytt gulv og overflatemaling.
2013	Modernisering	Det ble lagt nytt gulv i entreen og installert nye dører enkelte steder. Toalettrommet og kjøkken ble også renovert.
2000	Modernisering	Ifølge opplysninger fra tidligere eier har boligen gjennomgått en omfattende renovering. Arbeidene omfattet blant annet nytt tak, etterisolering av yttervegger og ny utvendig bordkledning.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med skifertakstein. Taket er inspisert fra bakkenivå og ved bruk av drone. Befaring av takflaten ble gjennomført med drone av hensyn til HMS og sikker tilkomst.

Merknad:
Det ble registrert at enkelte takstein mangler, og er erstattet med et beslag.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Enkelte skifersteiner mangler og er erstattet med beslag

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i en kombinasjon av lakkert metall og plast. Nedløpene er ført ned i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent.

Nedløpsrøret på nordsiden går lang kledningen

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av W-takstoler med undertak av trefiberplater og er utført som en saltakkonstruksjon med ark. Taket er isolert med mineralull og det er dampsperre mot oppvarmet rom. Tilgang til kryploftet skjer via en luke i gangen i 2. etasje.

Merknad:
Det er registrert enkelte fuktskjolder i undertaket. Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier ved befaringen, og fuktskjoldene antas å stamme fra tidligere fuktinntrenging, trolig fra perioden før taktekkingen ble skiftet i 2000.

Det kan likevel ikke utelukkes at det ved perioder med kraftig nedbør, snøsmelting, vindpåvirkning eller andre værbelastninger kan forekomme mindre fuktinntrenging i området rundt gjennomføringen. Forholdet bør derfor holdes under jevnlig oppsyn.

Tilstandsrapport

Fuktsøk uten tegn på unormale fuktverdier

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindsperre og lekter, og er utvendig kledd med liggende bordkledning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er hovedsakelig fra 2001, og er med spalteventiler og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Beskrivelse:
Enkelte vinduer tar noe i karmen ved åpning og lukking, noe som indikerer behov for mindre justeringer eller slitasje i hengsler og beslag. Noen av vinduene har også rust på noen beslag.

Konsekvens:
Redusert funksjon kan føre til økt slitasje på vinduskomponenter og dårligere tetthet over tid.

Tiltak:
Det anbefales justering av berørte vinduer samt kontroll og vedlikehold av hengsler. Noen av vinduene med rust må regnes med utskifting av enkelte kompoenter.

Rust på noen beslag på vinduene på nordsiden i 2.etasje

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har eldre tredører i kjelleren. Ytterdøren er fra 2001 og er utstyrt med Easy Access-lås som muliggjør nøkkelfri låsing. Fra stuen i 1. etasje er det balkongdør fra 2024, mens balkongdøren i 2. etasje er fra 2001.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Beskrivelse:
Balkongdøren i 2.etasje er med utvendig slitasje på dørbladet. Kjellerdørene er av eldre årgang og er med slitasje. Ytterdøren er preget av værslitasje utvendig.

Konsekvens:
Vedvarende slitasje og manglende vedlikehold kan over tid føre til nedbrytning av overflatebehandling og treverk. Dette kan gi økt risiko for fuktopptak, deformasjoner og i verste fall råteskader dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold av dørene og tilhørende omramninger, herunder rengjøring, sliping og overflatebehandling/maling. Kjellerdørene må regnes med å skiftes ut på kort sikt.

Slitasje i overflaten på ytterdøren

Eldre kjellerdører

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en romslig sørvest vendt veranda med et samlet areal på 79 m² rundt boligen. Verandaen er oppført i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk utført med vertikale bord.

Det er i tillegg etablert en nordvendt veranda i 2.etasje på ca. 8 m²

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet i boligen er laminatgulv, hvor gulvet i entreen er med flismønster.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene består i en kombinasjon av malte slette overflater og panel/panelplater. Himlingen er med malt panel og folierte trefiberplater.

Merknad:
Det er registrert enkelte mindre sår og skader, men disse vurderes som normal bruksslitasje og har ingen betydning for vurdert tilstandsgrad.

Radon

Beskrivelse

Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Det kan ikke utelukkes forekomst av radon uten måling, men risiko anses som lav basert på beliggenhet og bygningstype.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales å gjennomføre en enkel radonmåling i vinterhalvåret for dokumentasjon, i tråd med anbefalinger fra myndighetene. Videre tiltak avhenger av målte verdier.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Vurdering av avvik:
• I peisen er det registrert en sprekke i den ene ildfaste steinen. Årsaken til at avviket kan være slag mot platen når det blir lagt inn ved, da platene er ganske porøse.
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Sprukne ildstein kan redusere peisens varmebestandighet og sikkerhet, samt føre til videre sprekker og mulig skade på peisinnsatsen ved bruk.

Tiltak:
Det anbefales å skifte de sprukne ildsteinene for å sikre riktig funksjon og forebygge ytterligere skader.
• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
• Større avstand til brennbart materiale må etableres.

Tilstandsrapport

Avstanden er mindre enn 30 cm til brennbart materiale

Skader på den ildfaste stenen i peisen

Sprekker i overflater på brannmuren bak peisen

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rommene i kjelleren ligger under terreng. Ytterveggene består av åpne murkonstruksjoner, og hulltaking er derfor ikke mulig. Det er imidlertid utført fuktsøk på de tilgjengelige åpne konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellervegg.

Konsekvens/tiltak

- Beskrivelse:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert forhøyde fuktverdier flere steder som følge av fuktgjennomtrenging, noe som kan indikere svakheter i dreneringen. Siden boligen er oppført i 1890, er det ikke etablert fuktsperre i grunnen. Dette kan føre til kapillært oppsug, hvor fukt fra grunnen trekkes opp i bygningsmaterialer gjennom små porer. I eldre konstruksjoner uten fuktsperre er dette en kjent utfordring, ettersom mur og betong lett absorberer fukt direkte fra underlaget. Over tid kan dette gi fuktskader, saltutslag og påvirke inneklimaet negativt. Det var ikke registrert direkte skader som følge av forhøyde fuktverdier.

Konsekvens:
Vedvarende fuktbelastning kan føre til nedbrytning av materialer, saltutslag og redusert inneklima. I konstruksjoner med påforing kan dette over tid gi skjulte fuktskader, med risiko for muggvekst og svekket konstruksjon. Redusert dreneringsevne vil kunne bidra til økt fuktbelastning mot grunnmur.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på fuktforholdene over tid, og sikre god ventilasjon av kjellerarealer. Der det er påforingsvegger, bør det utvises særlig oppmerksomhet, og eventuell åpning av konstruksjoner anbefales. Kjelleren vurderes å fungere tilfredsstillende slik den benyttes i dag. Dersom bruken endres, for eksempel til oppholdsrom eller annen fuktfølsom bruk, vil det være behov for tiltak relativt raskt. På sikt bør det også påregnes forbedring av drenering og fuktsikring rundt boligen for å redusere fuktbelastningen.

Tilstandsrapport

Forhøyde fuktverdier på overflater

Oversiktsbilde

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp med laminat i inntrinnene. Rekkverket er malt og utført som vertikale trespiler.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Manglende håndløper, lav rekkverkshøyde og for store åpninger i rekkverket medfører at trappen ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav. Forholdene øker risikoen for fall og personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.

Tiltak:
Det anbefales å montere håndløper langs veggen i trappeløpet. Videre bør rekkverket oppgraderes slik at rekkverkshøyde og åpninger tilfredsstiller dagens anbefalte sikkerhetsnivå, der dette er praktisk og bygningsteknisk gjennomførbart. Tiltakene vil bidra til økt sikkerhet ved bruk av trappen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalte profilerte innerdører.

Merknad: Det er registrert enkelte mindre sår og skader, men disse vurderes som normal bruksslitasje og har ingen betydning for tilstandsgraden.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Bygningsdelen er vurdert ved visuell inspeksjon av tilgjengelige konstruksjoner og overflater. Inspeksjonen omfatter registrering av synlige tegn til skadedyr og fuktkrevende insekter, herunder blant annet boremel, utflygningshull, skader i treverk og andre indikasjoner på aktivitet. Skjulte konstruksjoner og bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for inspeksjon er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skade på konstruksjonen på grunn av skadedyr, men i et begrenset omfang.

Konsekvens/tiltak

• Beskrivelse:
Det er registrert eldre angrep etter stripet borebille i treverk i kjelleren. Ved befaring ble det ikke registrert boremel eller andre tegn som indikerer aktivt insektangrep.

Konsekvens:
De registrerte sporene vurderes å stamme fra et tidligere angrep. Så lenge det ikke foreligger tegn til aktivitet, vurderes forholdet ikke å medføre pågående skadeutvikling. Dersom forholdene i kjelleren endrer seg eller nye tegn til aktivitet oppstår, kan treverket bli utsatt for nye angrep.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på treverket ved fremtidige inspeksjoner, med særlig oppmerksomhet på eventuelt nytt boremel eller nye utflygningshull. Dersom det registreres tegn til aktivt angrep, bør forholdet vurderes av fagkyndig og nødvendige bekjempelses- og utbedringstiltak iverksettes.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er TEK97, som var gjeldende forskrift i 2001.

Veggene er kledd med baderomsplater, mens himlingen er utført med folierte trefiberplater. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant og profilerte fronter. Over servanten er det montert speil og overskap. Videre er badet utstyrt med toalett, badekar, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen ivaretas av en elektrisk styrt avtrekksvifte.

Årstall: 2001 **Kilde:** Egenerklæring

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene som er utført på badet. Dette gjelder blant annet dokumentasjon som viser hvem som har utført arbeidene, samt dokumentasjon på oppbygning av konstruksjonen, herunder tettesjikt/membran og benyttede produkter og løsninger. Manglende dokumentasjon medfører at utførelsen og kvaliteten på de skjulte konstruksjonene ikke kan verifiseres.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt og øvrige våtromsarbeider medfører usikkerhet knyttet til hvordan våtrommet er bygget opp og om arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav og anbefalte løsninger. Dette kan øke risikoen for skjulte feil eller mangler som ikke lar seg avdekke ved en visuell inspeksjon.

Tiltak:
Det anbefales å innhente eventuell tilgjengelig dokumentasjon fra tidligere eier, entreprenør eller håndverker. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør forholdet tas med i vurderingen av våtrommets samlede tilstand og forventede levetid. Ved fremtidig rehabilitering anbefales det at arbeider utføres med tilhørende dokumentasjon på utførelse, materialvalg og tettesjikt.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomsplater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er avskalling av maling i himlingen i dusjnisjen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Beskrivelse:
Vinduet er plassert i våtsonen ved badekaretpå ytterveggen, og har listverk og utforing som ikke er fuktbeskyttet. Det er ikke registrert skader som følge av dette. Det er også noe merker i himlingen over dusjkabinettet.

Konsekvens:
Det er ikke registrert skader på vinduet med uegnede materialer til tross for plasseringen i våtsonen. Bruk av dusjkabinett reduserer fuktbelastningen i området.

Tiltak:
Slitasjen i himlingen er av estetisk karakter, og tiltak bør sees i sammenheng med normalt vedlikehold. Ingen tiltak nødvendig på dette tidspunktet.

Vinduet er i våtsonen til badekaret

Noe merker i himlingen over dusjen

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv og det er varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er sprekker i enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak
• Beskrivelse:
Det er målt et fall på ca. 10 mm fra toppen av gulvet ved døren til toppen av slukristen. Dette er mindre enn anbefalt minimumsfall på 25 mm. Forholdet vurderes å skyldes mangelfull oppbygging av fall ved renovering av badet. Det er også registrert enkelte sprekker på noen av gulvflisene.

Konsekvens:
Våtrommet vurderes å fungere med dette avviket, men redusert fall kan medføre noe dårligere avrenning mot sluk og fare for mindre vannansamlinger på gulvet. Sprekker i flisene er hovedsakelig av estetisk karakter.

Tiltak:
Det anses ikke som et akutt behov for utbedring siden rommet fungerer som forutsatt. Ved eventuell fremtidig oppgradering av våtrommet anbefales det å etablere tilfredsstillende fallforhold i henhold til gjeldende anbefalinger.

Tilstandsrapport

Sprekker i noen fliser på gulvet

Noe misfarging i mykfuger

Det er fuget i gulvet ved toalettet. Ukjent årsak

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Vanntett sjikt på badet er utført med smøremembran på gulvet og baderomsplater på veggene. Det er ikke mulig å inspisere membranen eller det underliggende tettesjiktet uten destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på våtrommets alder, tilgjengelige opplysninger og synlige forhold ved befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert forhold som ga indikasjon på svikt i tettesjiktet ved den visuelle kontrollen.

Vurdering av avvik:

• Baderomspanel på veggene er eldre enn 20 år, og påstrykningsmembran (smøremembran) på gulvet er eldre enn 22 år. Våtrommets vanntette sjikt har derfor nådd en alder hvor fremtidig funksjon og tetthet er usikker.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Vanntette sjikt har begrenset forventet levetid. Som følge av alder øker risikoen for svekket tetthet og skjulte fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner. Selv om det ikke nødvendigvis foreligger tegn til lekkasje i dag, må det påregnes økt sannsynlighet for svikt i tettesjiktene over tid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet med fokus på tegn til fukt, misfarging, oppsvelling eller andre indikasjoner på lekkasje. Ved fremtidig renovering av badet bør vegg- og gulvkonstruksjoner oppgraderes med nye vanntette sjikt i henhold til gjeldende krav og anerkjente byggemetoder.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Det er plastsluk med smøremembran, og synlig slukmansjett og membran er klemt under klemring i sluket.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med heldekkende servant og profilerte fronter. På veggen er det overskap og speil og rommet har toalett, badekar, opplegg for

vaskemaskin og dusjkabinett.

Merknad:
Innredningen bærer preg av alder og normal slitasje, men det er ikke registrert skader eller avvik utover det som anses som forventet for alderen. Tilstanden vurderes som tilfredsstillende, og det gis tilstandsgrad 1 (TG1).

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er utstyrt med elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Ingen tilluft gir utilstrekkelig ventilering av badet, noe som kan føre til forhøyet fuktbelastning i rommet. Dette øker risikoen for svelleskader på dørblad og øvrige bygningsdeler, samt generelt dårligere inneklima over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilluft til rommet, for eksempel ved luftespalte ved dørterskelen.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i veggen på gangen. Måleresultatet viser 0% og indikerer at det er tørt i konstruksjonen. Våtrommet er i tillegg kontrollert med egnet fuktmåler, og det ble ikke avdekket unormale forhold i våtsoner på gulv eller vegger.

Fuktsøk i tilstøtende vegg

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har laminatgulv, panelplater på veggene og panel i himlingen. Innredningen består av skap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl-/fryseskap.

Det er gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder ved oppvaskmaskinen og i benkeskapet under vasken, uten utslag på unormale fuktverdier.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettet har laminatgulv, vegger med panelplater og himling med folierte trefiberplater.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med en enkel servant, speil, panelovn og toalett.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har naturlig ventilasjon med spalteventil i vinduet og veggventil.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Naturlig ventilasjon gir generelt dårligere luftutskifting enn mekanisk avtrekk. Dette kan føre til opphopning av fukt og lukt i rommet, samt redusert inneklima.

Tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i toalettrommet for å oppnå en mer effektiv ventilasjon og tilfredsstille dagens anbefalte ventilasjonsløsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen er hovedsakelig utstyrt med rør-i-rør system med plastrør. Fordelerstokken er plassert i kjelleren. Unntaket er noen eldre kobberrør til blant annet toalettrom.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert grønn irr på enkelte kobberrør.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Irr på koblinger kan indikere økt risiko for lekkasje i disse punktene. Eventuelle lekkasjer kan medføre fukt- og vannskader i konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av vannledningsanlegget, med særlig oppfølging av koblinger med synlig irr. Utskifting eller fornyelse bør påregnes ved tegn til lekkasje eller i forbindelse med oppgradering av toalettrom.

Fordelerstokk i kjelleren

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut på loftet og tilkoblet durgoventil.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Ventilen tilfredsstiller ikke norske forskriftskrav for kloakklufting, og kan i visse situasjoner gi dårlig lufting av avløpssystemet. Dette kan medføre luktproblemer eller redusert funksjon i avløpsinstallasjonen.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere etablering av forskriftsmessig primærløsning for kloakklufting i henhold til gjeldende norske krav. Durgo-ventilen kan eventuelt benyttes som sekundær ventilasjon dersom dette vurderes teknisk forsvarlig.

Tilstandsrapport

Kloakkluftingen er avsluttet på loftet og tilkoblet durgoventil

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig lufting med spalteventiler i vinduer og veggventiler. I tillegg skjer øvrig ventilasjon gjennom vinduer og dører som kan åpnes.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har en varmepumpe fra Panasonic som står på stuen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som i kjelleren. Tanken er av en eldre type, men fremstår å fungere tilfredsstillende på befaringsdagen.

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

Beskrivelse

Boligen har normal boliginstallasjon med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell gjennomgang, og ikke på en elektrofaglig kontroll av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Brannteknikske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og slokkeutstyr. Ut fra visuelle observasjoner fremstår utstyret å være i samsvar med gjeldende krav på befaringstidspunktet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er løsmasser og komprimert sprengsteinsfylling. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, det er imidlertid ikke registrert tegn til setninger eller bevegelse ved visuell inspeksjon og kontrollmåling av gulv mot grunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Deler av dreneringen er fra 2001 ellers så antas det at dreneringen er fra byggeåret. Det er ingen synlig utvendig fuktsperre. Dreneringen er ikke inspisert direkte og er vurdert basert på boligens alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende utvendig fuktsperre og registrert fukt i kjeller tyder på at dreneringen ikke fungerer som den skal. Dette øker risikoen for fuktskader på konstruksjonen og kan gi problemer som mugg, råte og redusert inneklima over tid.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere tiltak for å forbedre drenering og fuktsikring rundt bygningen, samt å følge opp fuktforholdene i kjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har fundament og grunnmur i sparesteinsmur/natursteinsmur og betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre slitasje i overflaten.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens
Skadet og sprukket murpuss kan redusere overflatens beskyttende funksjon og gi økt risiko for fuktinntrengning i muren. Over tid kan dette føre til videre nedbrytning av puss og underliggende murverk dersom vedlikehold uteblir.

Tiltak
Det anbefales vedlikeholdsmessige tiltak, herunder reparasjon av sprekker og skadet puss samt ny overflatebehandling. Tiltakene vil bidra til å beskytte grunnmuren og forlenge levetiden på murpussen.

Tilstandsrapport

Slitasje i overflaten på grunnmuren

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er forholdsvis flat og opparbeidet med gruslagt innkjørsel, plenareal og hekk.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Det kan ikke utelukkes forekomst av radon uten måling, men risiko anses som lav basert på beliggenhet og bygningstype.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales å gjennomføre en enkel radonmåling i vinterhalvåret for dokumentasjon, i tråd med anbefalinger fra myndighetene. Videre tiltak avhenger av målte verdier.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Større avstand til brennbart materiale må etableres.

• Konsekvens:
Manglende håndløper, lav rekkverkshøyde og for store åpninger i rekkverket medfører at trappen ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav. Forholdene øker risikoen for fall og personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.

Tiltak:
Det anbefales å montere håndløper langs veggen i trappeløpet. Videre bør rekkverket oppgraderes slik at rekkverkshøyde og åpninger tilfredsstiller dagens anbefalte sikkerhetsnivå, der dette er praktisk og bygningsteknisk gjennomførbart. Tiltakene vil bidra til økt sikkerhet ved bruk av trappen.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse
Garasje

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående dobbeltgarasje fundamentert med støpt betongplate på mark. Bygningen er oppført med isolert bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med liggende bordkledning. Saltak i prefabrikkerte takstoler tekket med profilerte stålplater. Takrenner og nedløp i metall. Garasjen har to leddporter med elektriske portåpnere, sideinngang og vindu. Innvendig er gulvet utført i betong, med synlig takkonstruksjon og lagringsloft over deler av arealet. Garasjen er tilkoblet elektrisk anlegg med belysning og stikkontakter.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

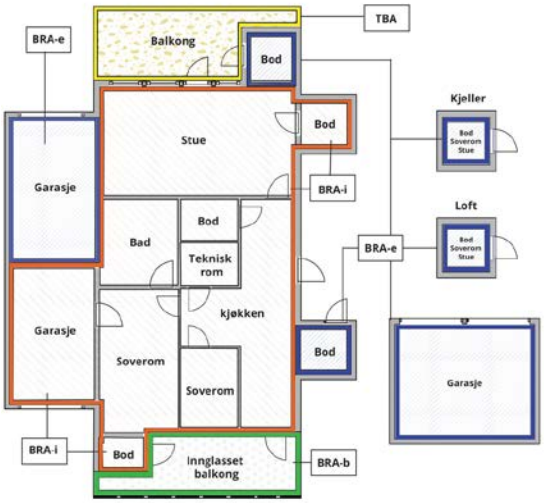
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 boder
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 brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller						48	48
1.etasje	85			85	79		85
2.etasje	82			82	8		82
SUM	**167**				**87**	**48**	**215**
SUM BRA	**167**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Lagerrom	
1.etasje	2 boder, kjøkken, tv-stue, stue, spisestue, toalettrom, gang m/trapp		
2.etasje	Bad/vaskerom, 4 soverom, gang		

Kommentar

Kjelleren har et gulvareal på ca. 48 m². På grunn av takhøyde under 190 cm regnes arealet ikke som måleverdig etter gjeldende standard (NS 3940). Takhøyden varierer mellom de ulike etasjene. I kjelleren er takhøyden målt til mellom ca. 155 og 180 cm, mens den er ca. 220 cm i 1. etasje og ca. 215 cm i 2. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt bygningstegninger for takstmannen i forbindelse med befaringen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		33		33	
SUM		**33**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2026	Stian Jørgensen Hammarbäch	Takstingeniør
	Håvard Viken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	110	52		0	813.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hesthaugvegen 15

Hjemmelshaver

Viken Håvard, Øyen Silje Helen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i det etablerte boligområdet Hesthaugen, sentralt i Bud. Beliggenheten gir kort gangavstand til dagligvarebutikk, skole, barnehage og øvrige service- og servicetilbud i sentrum. Området er familievennlig og består hovedsakelig av eneboligbebyggelse. Det er gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon i nærområdet, med kort avstand til sjøen og flotte turmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

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.

Om tomten

Tomten er normalt opparbeidet terrenget og har et areal på 814 m². Den er opparbeidet med boligbebyggelse og et pent uteområde bestående av plen, beplantning og ulike busker og trær.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	26.06.2026	Eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	
2	24.07.2026	Eier har gjennomført utbedringer. Pusset og malt utvendige overflater, montert musesperre, og behandlet korrosjonskadet armering i kjellerinngangen

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknikske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

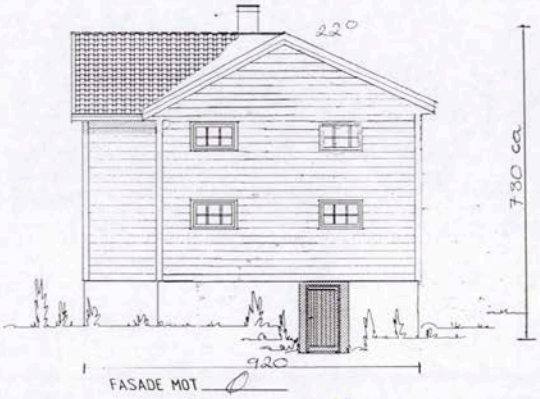
Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

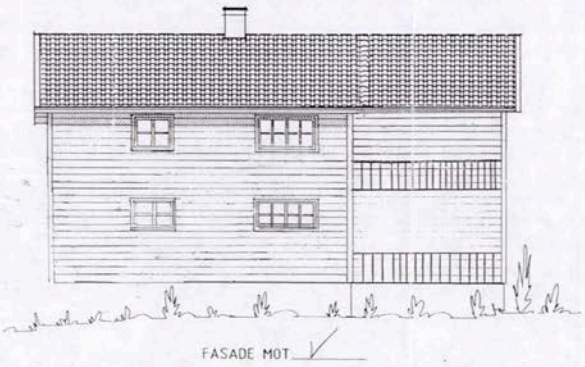
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

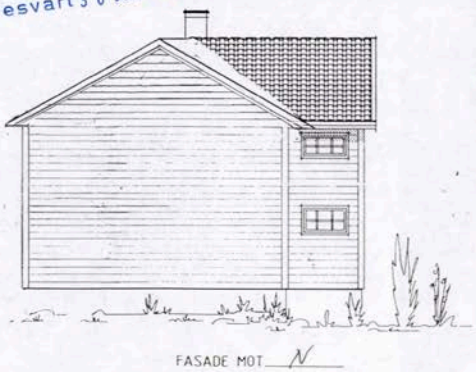
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



Mottatt 18 JULI 1991

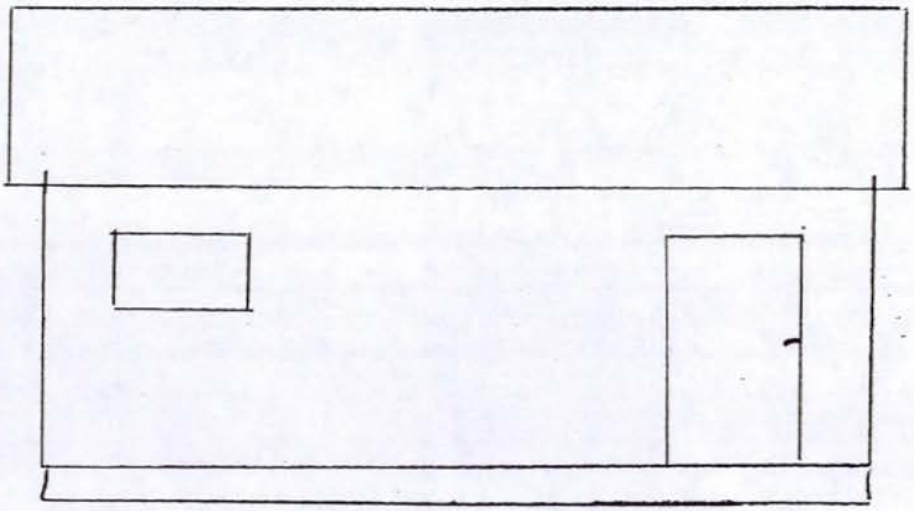
Besvart 30 JULI 1991



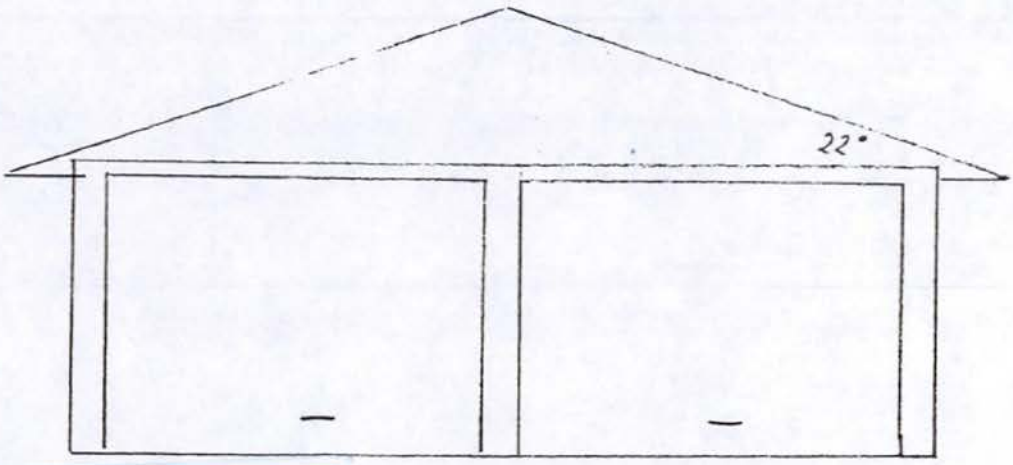


Ann Karin Talstad
Bnd 110/52

MOTTATT 13 MAR 2003

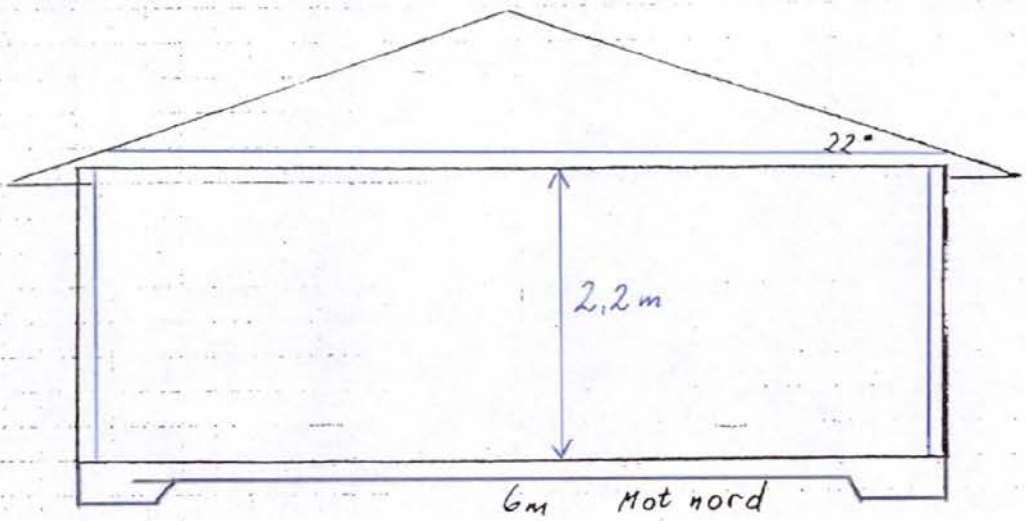


6m Mot vest



6m Mot sør

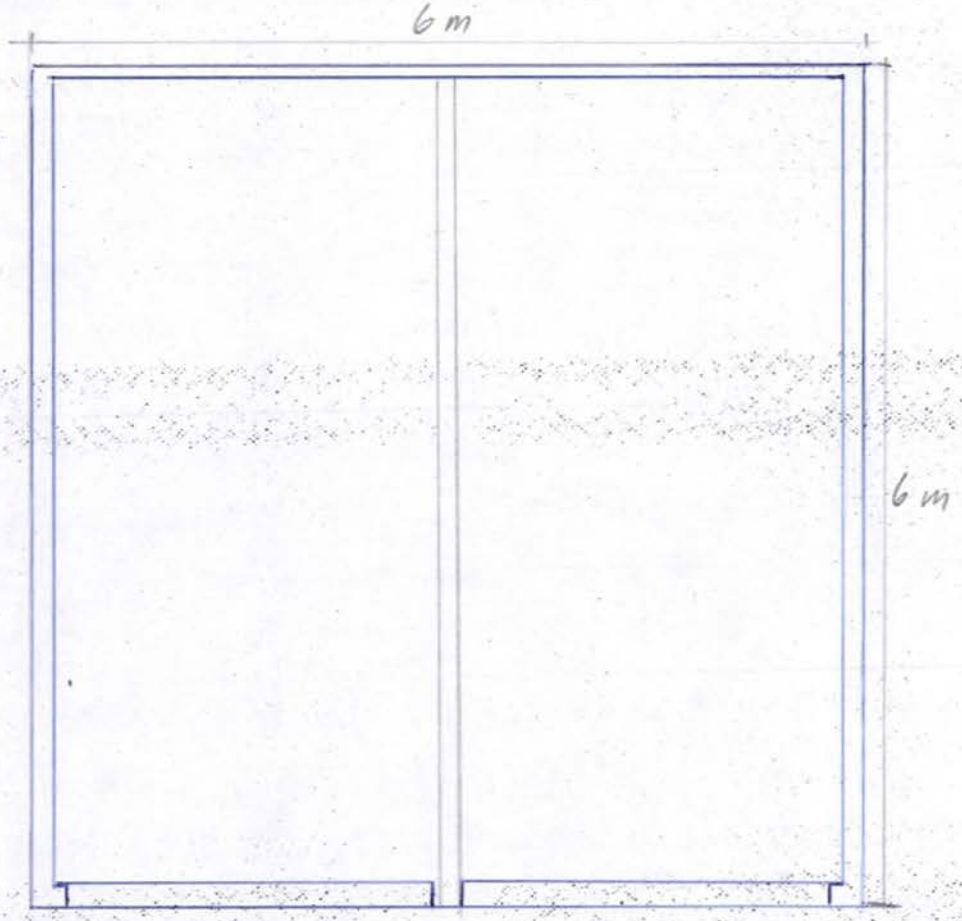
GODKJENT (med alternativ)
DELEGASJONSSAK 147/03
BMUR

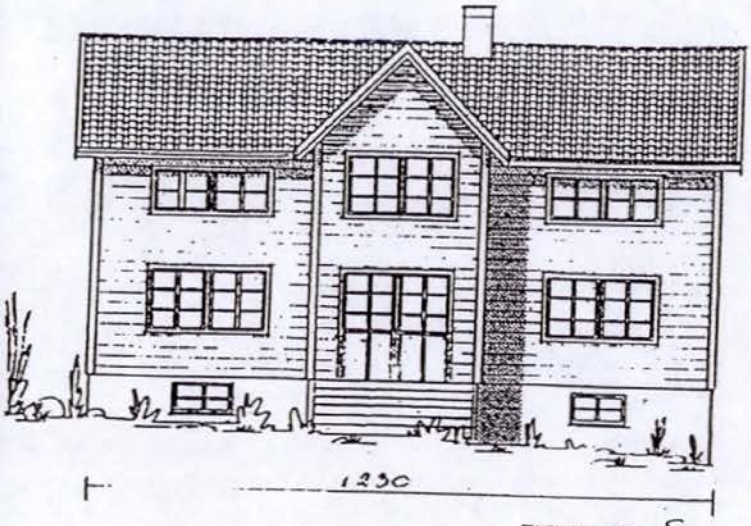


ERVENA KOMMUNE
GODKJENT (med alternativ)
DELEGASJONSSAK 147/03
BMVR

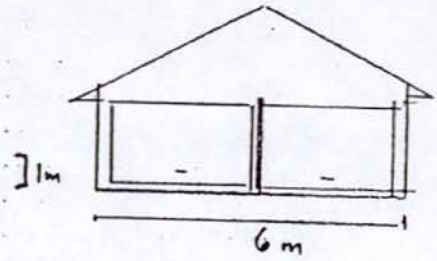
MOTTATT 13 MAR 2003

Plan

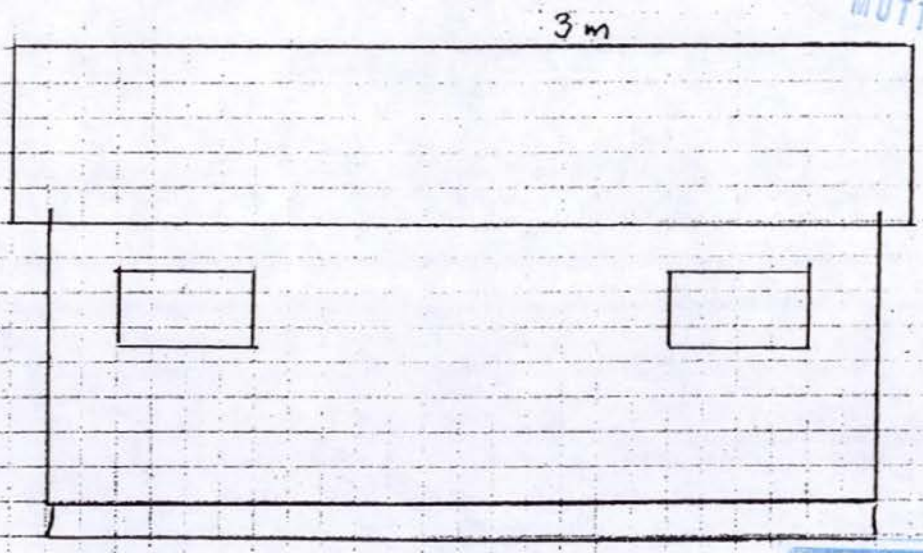




ca. 7 m til nabogrense

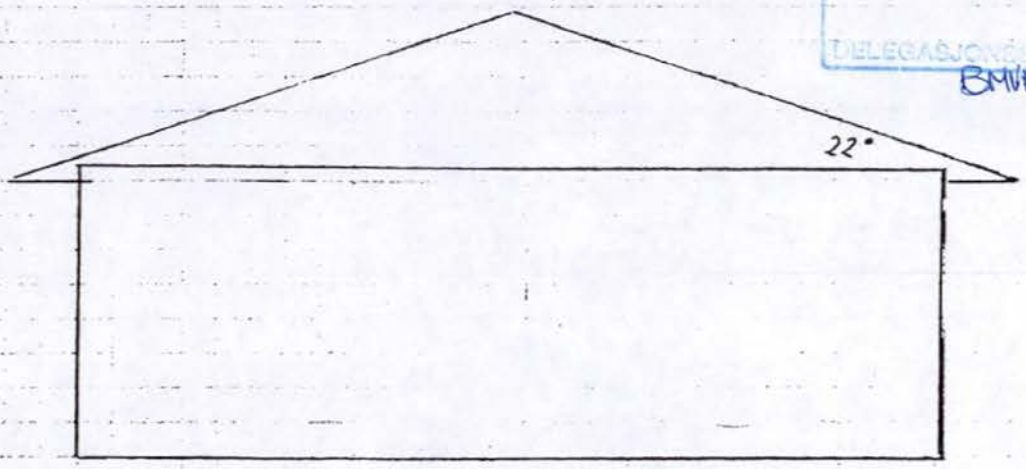


MOTTATT 13 MAR 2003

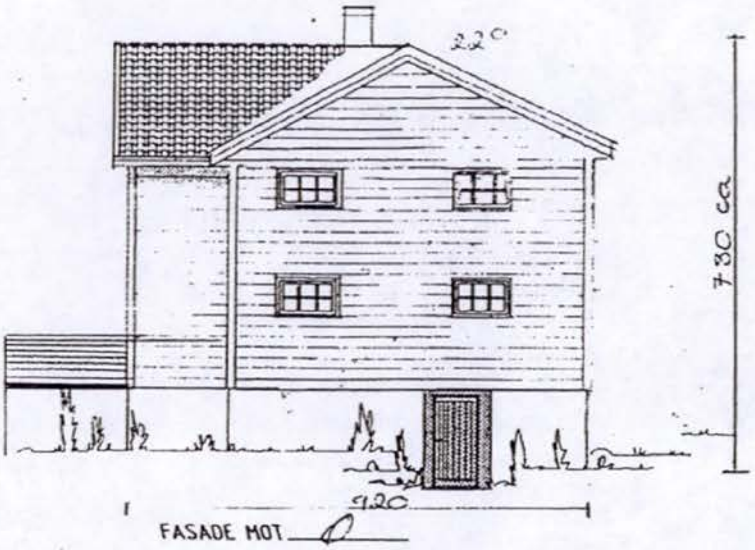


Mot aust

DELEGASJONSSAK 147/03
BMVR

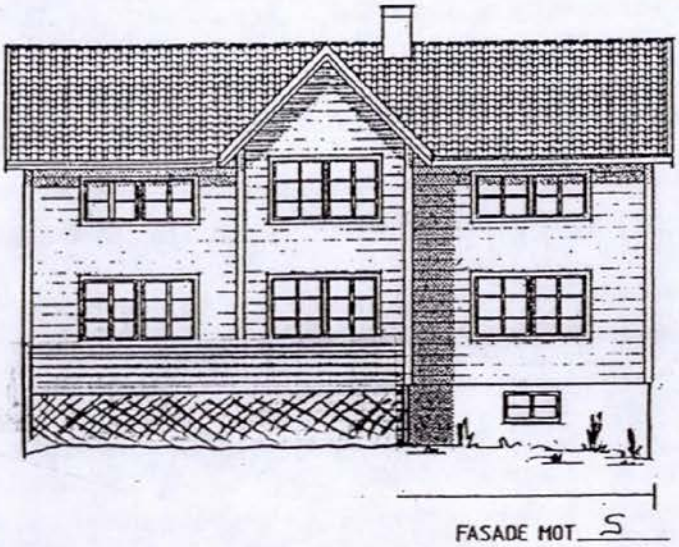


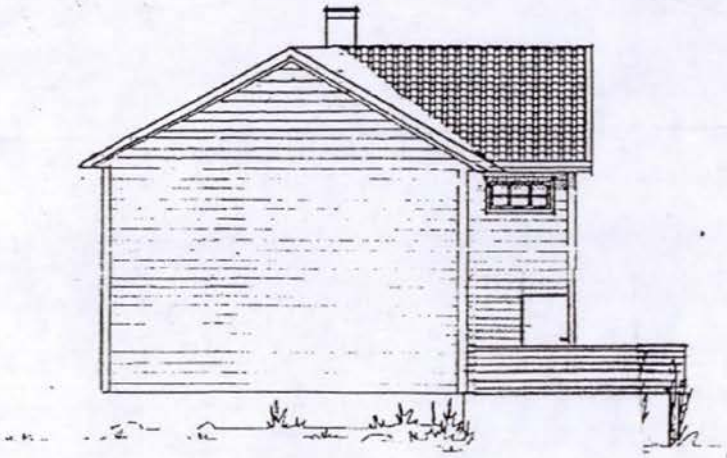
6m Mot nord

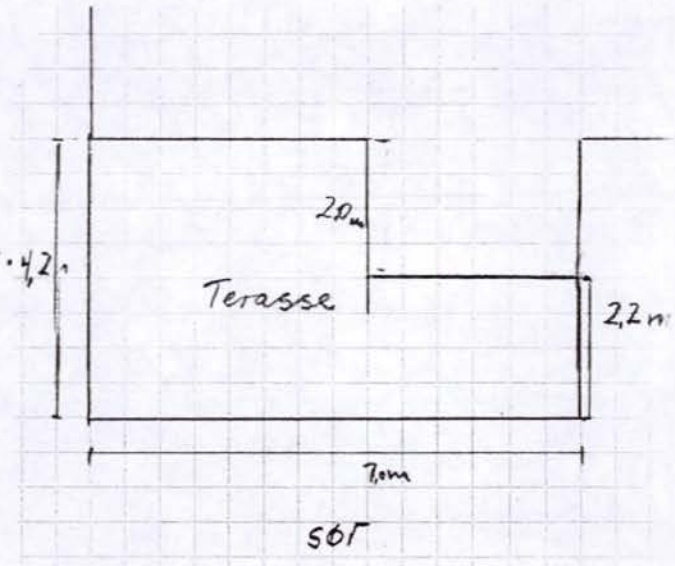


MOTTATT 13 MAR 2003

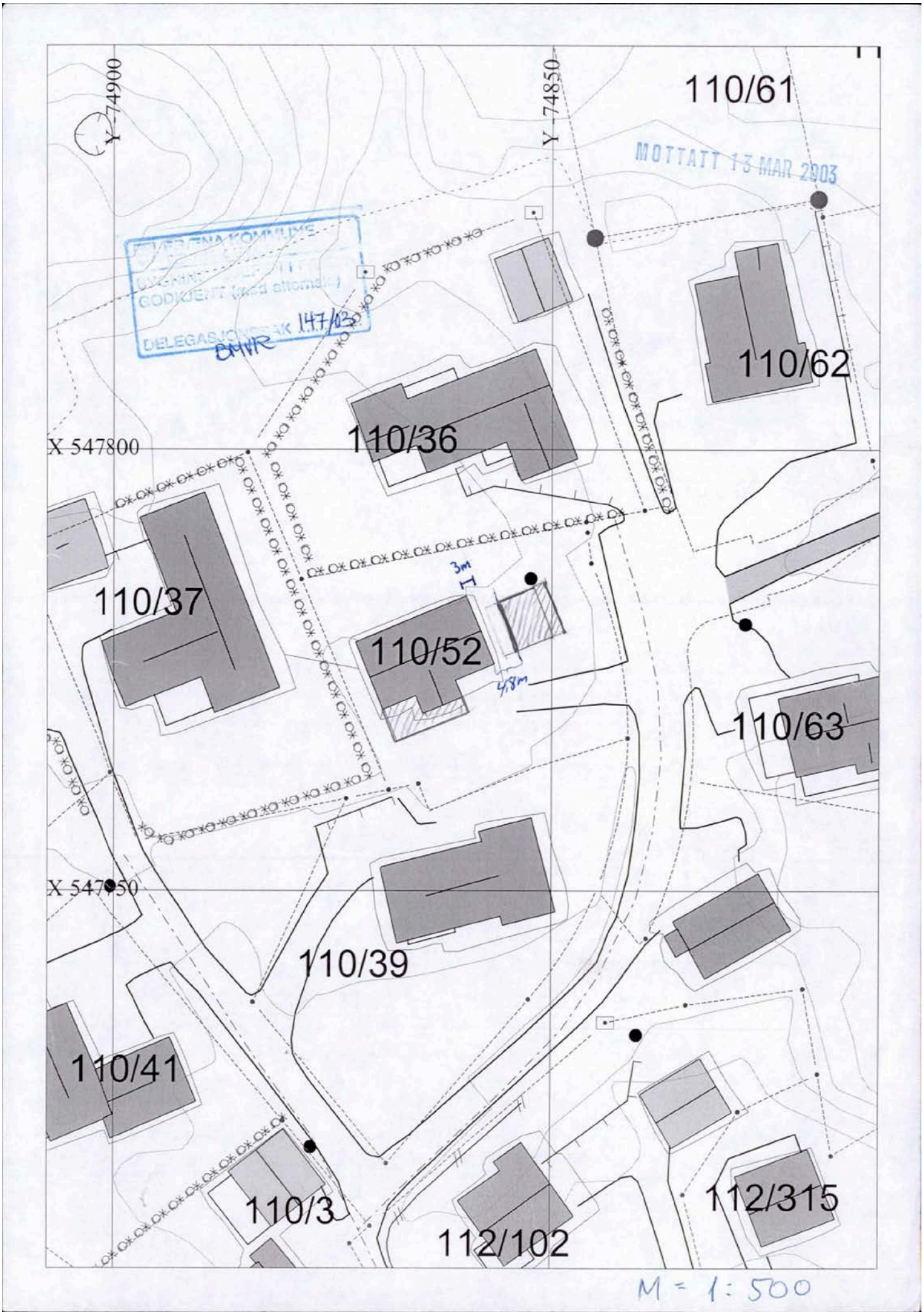
Terasse







GODKJENT (med alternativ)
DELEGASJONSSAK 147/03



Y 74900
Y 74850
110/61
MOTTATT 13 MAR 2003
GODKJENT (med attomatt)
DELEGASJONSSAK 147/03
BMVR
110/62
110/36
X 547800
110/37
3m
110/52
4,8m
110/63
X 547750
110/39
110/41
110/3
112/102
112/315
M = 1:500

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 110, Bruksnr 52	**Kommune:**	1579	Hustadvika
Adresse:				
Veiadresse:	Hesthaugvegen 15, gatenr 1461 6430 Bud	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	703 7	Bud Bud
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	8010303 6242	Bud Bud

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	15.12.1988	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	813,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1579/110/52	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.12.1988	Avgiver	1579/110/1	-814,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1579/110/52	814,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hesthaugvegen 15	Bolig	168,0	Kjøkken	6	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	168,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	168,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1890
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	13534543			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	88,0		88,0			
H02		80,0		80,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1548 16 48	Våningshus, Ivergården, Bud	1875-1899
Nåværende funksjon:		Bolighus-feriehus	
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Ca. 1950	

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	07.04.2003
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	26.06.2003
Energikilde:		BRA annet:	36,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	36,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.06.2006
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	15646624			Antall etasjer:	1

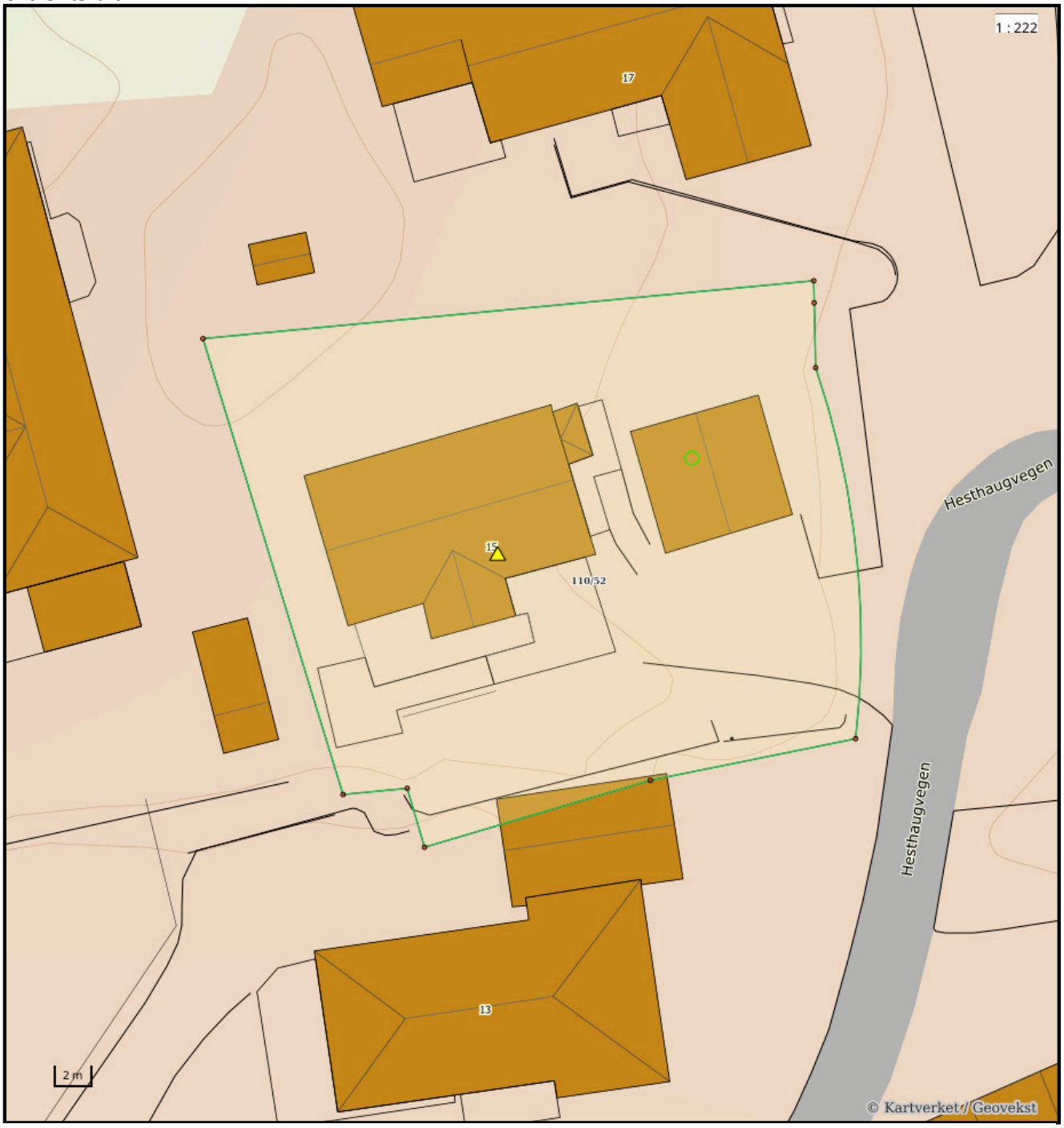
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			36,0	36,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

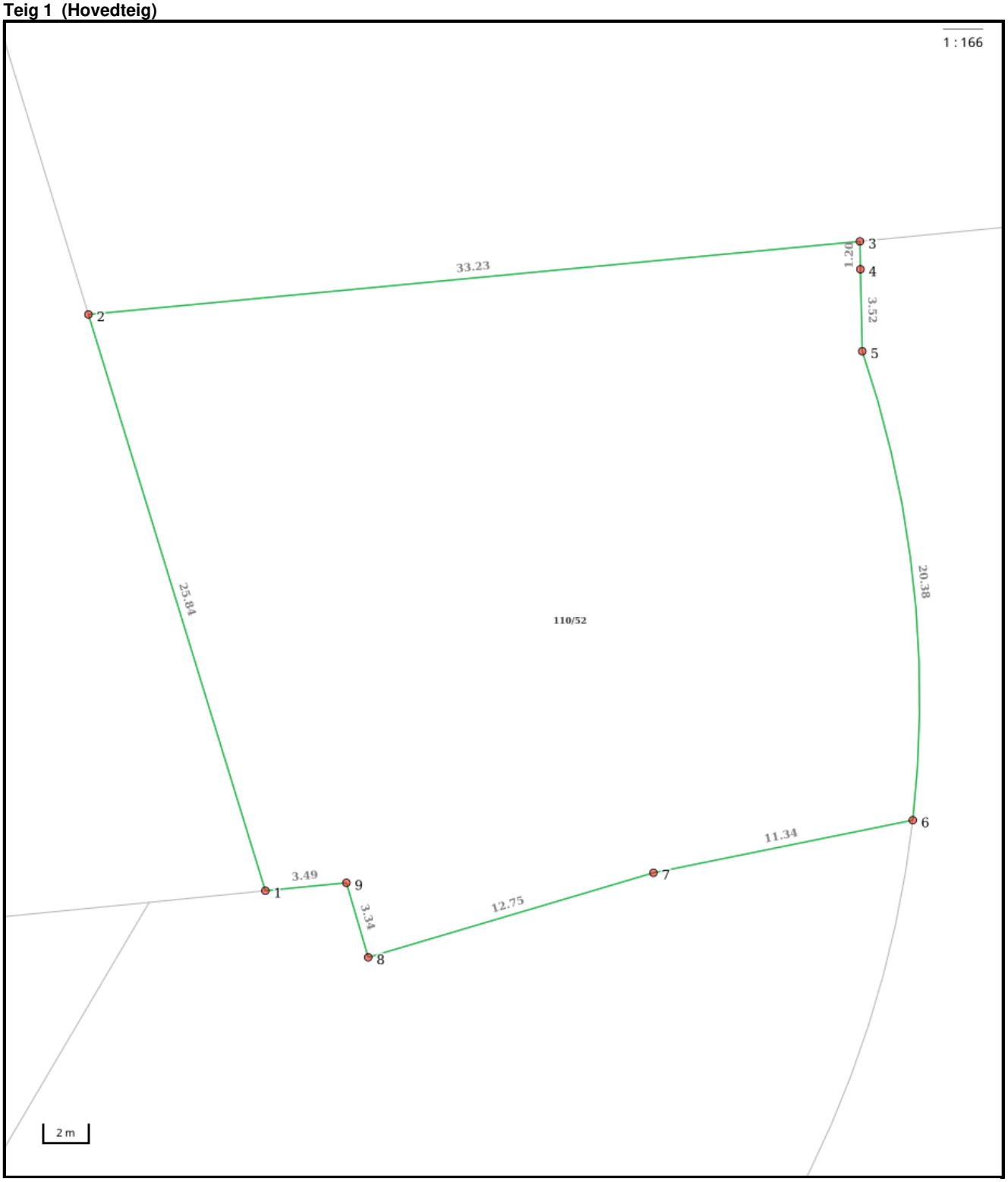
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 813,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 977 214,09	393 898,89	25,84m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 977 237,98	393 889,03	33,23m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 977 244,19	393 921,67	1,20m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 977 243,00	393 921,81	3,52m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Annet grensemerke
5	6 977 239,50	393 922,21	20,38m	Terrengmålt	14	45,99	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 977 219,69	393 926,24	11,34m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 977 216,41	393 915,38	12,75m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 977 211,66	393 903,55	3,34m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 977 214,76	393 902,32	3,49m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Annet grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

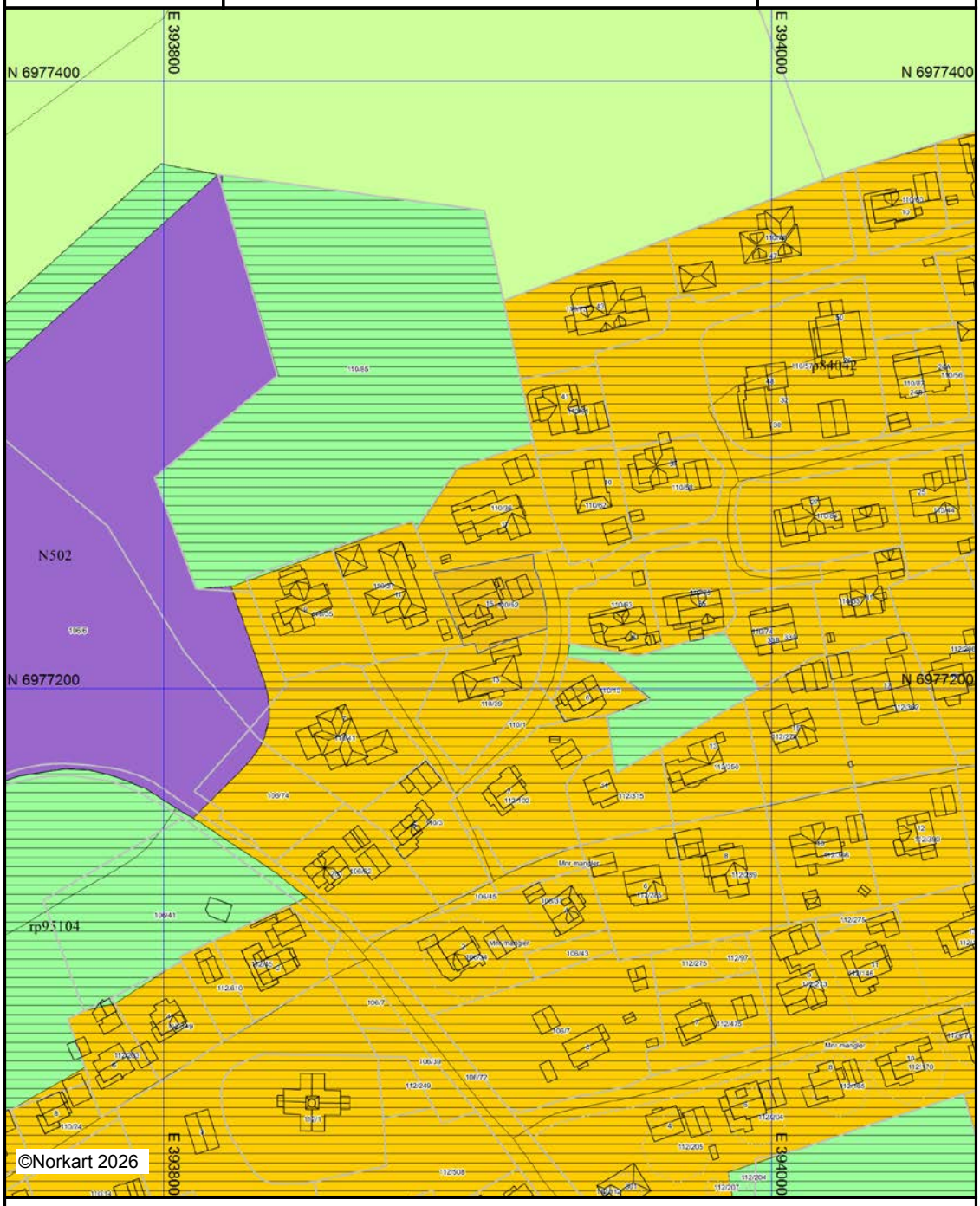
Hustadvika kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 110/52
Adresse: Hesthaugvegen 15
Utskriftsdato: 15.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Bebyggelse og anlegg - nåværende

Næringsbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Farleder - fremtidig

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Hovedveg - nåværende

Adkomstveg - nåværende

Gang-/sykkelveg - nåværende

Turveg/turdrag - nåværende

Farled - nåværende

Abc Kommune(del)plan - påskrift

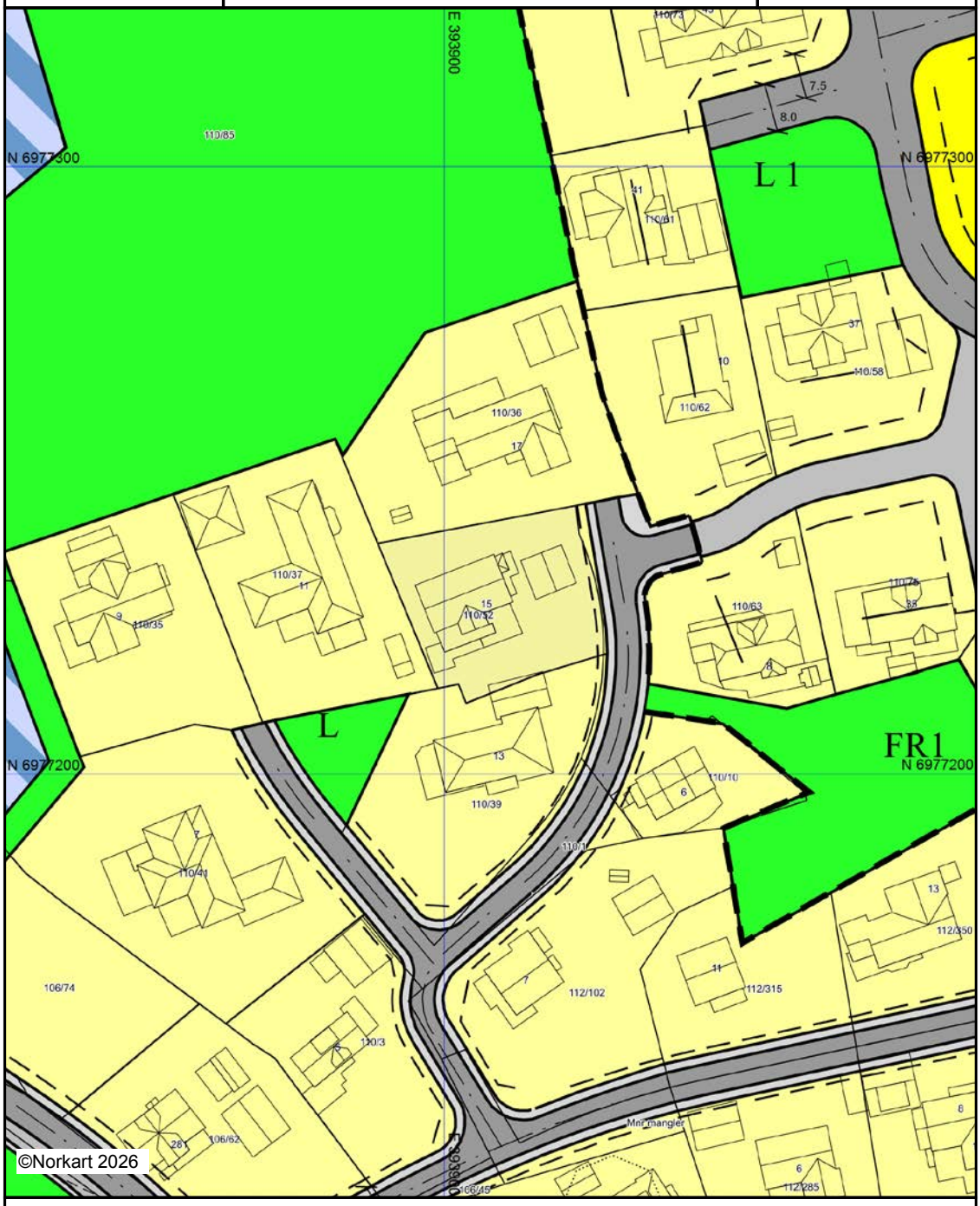
Hustadvika kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 110/52
Adresse: Hesthaugvegen 15
Utskriftsdato: 15.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde

Planident	: 95104
Datert	: 16.04.93
Siste revisjon	: 28.02.95
Vedteke i kommunestyret	: 27.03.95
Vedteke ved mre D 3/2016	: 09.04.16

F R Æ N A K O M M U N E

R E G U L E R I N G S F Ø R E S E G N E R F O R

R E G U L E R I N G S P L A N

B U D S E N T R U M

§ 01 GENERELT

1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

1.2 Området er regulert til følgjande føremål, jfr. PBL § 25:

Byggeområder (§25.1)
Bustader
Naust
Forretningar/kontor
Offentlege bygg
Allmennyttig føremål
Industri

Trafikkområder (§25.3)
Køyreveg/gate
Gang- og sykkelveg, fortau
Parkering
Grøft/fylling

Friområder (§25.4)
Park, torg, leikeplassar
Nærfriområde
Gangsti, turveg

Spesialområder (§25.6)
Historisk og antikvarisk verneområde
Arkeologisk verneområde
Område med moglegheiter for arkeologiske funn
Friområde/turistføremål
Kommunaltekniske anlegg
Frisiktsone ved veg

Privat avkøyrsel

Fellesområder (§25.7)
Felles avkøyrsel
Felles parkeringsplass

§ 02 FELLESFØRESEGNER

2.1 Plankrav

2.1.1 Ved oppføring av nybygg, større tilbygg eller bruksendring skal det utarbeidast teikningar som syner at det er teke omsyn til tilpassing til omkringliggjande bebyggelse med omsyn til høgde, materialbruk, detaljering og farge. Ny utbygging skal bygge vidare på staden sitt særpreg og kjend struktur.

2.1.2 Ved byggemelding skal ein vedlegga ein situasjonsplan i målestokk 1:500 som syner korleis den ubebygde delen av tomta skal planerast og utnyttast. På kartet skal angis evt. forstøtningsmurer, gjerde, areal for parkering, av- og pålessing, lagerareal og terreng-messige behandlinger med høgdeangiving. Det skal leggjast vekt på å verne eksisterande vegetasjon og naturlege terrengformasjoner. Bygningsrådet kan stille krav om eigen beplantningsplan for uteområde.

2.1.3 Bygningsrådet kan forby fortausbelegg, skilt og reklamebruk, utvendig belysning, husfarge, beplanting, gjerde og murer som bryt med strøket sin karakter.

2.1.4 Ved tiltak innafor historisk og antikvarisk verneområde skal søknader om oppføring av nybygg, tilbygg eller bruksendring sendast over til fylkeskonservatoren for uttale.

2.1.5 Ved tiltak innafor arkeologisk verneområde skal alle planar om inngrep i undergrunnen avklarast med fylkeskonservatoren/fylkesarkeologen.

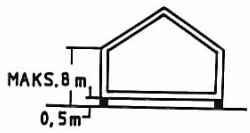
2.1.6 Ved tiltak innafor område med moglegheit for arkeologiske funn skal alle mindre tiltak meldast til fylkeskonservatoren/fylkesarkeologen. Det same gjeld tiltak i sjøen.

2.2 Byggegrense

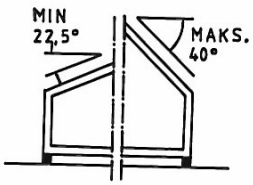
2.2.1 All utbygging skal skje innafor viste byggegrense. Der ikkje anna framgår av plana følgjer byggegrensa huset sin fasade.

2.3 Gesimshøgde

2.3.1 Gesimshøgde skal ikkje overstige 8 m over eksisterande terreng. Bygningane bør ha saltak med min. 22,5 grader, maks. 40 grader takvinkel. Bygningsrådet kan krevje at bygningar innafor eit avgrensa område skal ha same takvinkel.



GESIMSHØYDE



TAKVINKEL

2.4 Parkering/atkomst

2.4.1 I reguleringsplana er anvist parkeringsområde og avkøyrsler for sentrumsområdet.

2.4.2 Antall parkeringsplassar innafor reguleringsområdet som den enkelte byggherre må anlegge, skal når ikkje anna er fastsett, bereknes etter følgjande normer:

Bustader:	1,5 oppstillingsplass pr. leilegheit (avrundes opp)
Forretningar/kontor:	l, 0 parkeringsplass pr 30 m^2 butikk eller kontorareal.
Industribygg:	1 parkeringsplass pr. 100 m^2 golvflate produksjonslokale og 200 m^2 golvflate for lager.

Det skal setjast av naudsynt areal til handicapparkering.

2.4.3 Den eksakte plassering av avkøyrsel og parkering skal fastsetjast gjennom situasjonsplan i målestokk 1:500.

§ 03 OMRÅDER FOR BUSTADER
(jfr. fellesføresegner § 2)

3.l Innafor det angitte byggeområde kan det førast opp frittliggjande einebustader, rekkjehus eller atriumshus.

3.2 Garasje skal som hovudregel førast opp som tilbygg til bustad for frittliggjande einebustader eller som eige anlegg for andre hustypar. Der forholda tilseier det, kan garasje førast opp som frittliggjande bygg. Garasje kan berre byggjast i ei høgd med grunnflate ikkje over 50 m^2. Plassering av garasje skal vere vist i byggemeldinga sjølv om garasjen ikkje skal byggjast samstundes med huset.

§ 04 OMRÅDER FOR NAUST
(jfr. fellesføresegner § 2)

4.l Innafor det angitte byggjeområde kan det førast opp naust. Nye naust skal formast ut slik at dei harmonerer med eksisterande naust i Bud når det gjeld storleik, form, materialbruk og farge.

4.2 For nye naustområde vert det stilt krav om utarbeiding av detaljplan, målestokk 1:500. Plana skal m.a. vise samla utnytting av område med plassering av naust, tilkomst, parkering. Det vert lagt stor vekt på klimatilpassing. I tillegg skal det leverast teikningar som viser bygningane si utforming, etasje, høgde, takform og uterom.

4.3 Der det er spesielt angitt i plana kan Øvre høgda, "loftsetg." innreiast til turistføremål.

§ 05 OMRÅDER FOR FORRETNINGAR/KONTOR
(jfr. fellesføresegner § 2)

5.l Innafor det angitte byggeområde kan det førast opp forretningar/kontor. Det er vidare avsett eige område for evt. hotell og kioskverksemd.

5.2 Tillatt bebygd areal, BYA = 65%

5.3 Der det er spesielt angitt i plana kan 2 etg. eventuelt loftetasje utnyttast til bustadføremål.

§ 06 OMRÅDER FOR OFFENTLEGE BYGG
(jfr. fellesføresegner § 2)

6.l Innafor det angitte byggeområde er det avsett areal for aldersheim/sjukeheim, eldrebustader, kyrkje og skole.

§ 07 OMRÅDER FOR ALLMENNYTTIG FØREMÅL
(jfr. fellesføresegner § 2)

7.l Innafor det angitte byggeområde er det avsett areal for bedehus og ungdomshus.

§ 08 OMRÅDER FOR INDUSTRI
(jfr. fellesføresegner § 2)

8.l Innafor det angitte byggeområde kan det førast opp industribygg.

Områdene kan delast opp etter dei behov som dei einskilde verksemdene måtte ha, etter grenser som i kvart einskild høve skal godkjennast av bygningsrådet. Parsellane skal ha ei mest mogleg regelmessig form.

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

8.3 I samband med byggemelding skal det leverast situasjonsplan som viser korleis bygningar kan utvidast og korleis ubebygde område skal opparbeidast. Tillatt bebygd areal, BYA = 70 % (av tomteareal), om ikkje noko anna er spesifisert på plana.

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

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

§ 09 OMRÅDER FOR TRAFIKKFØREMÅL

9.l I området skal det anleggast køyreveg, fortau, gang-/sykkelveg, bussoppstillingsplassar og parkeringsplassar som vist i plana.

9.2 Der avkøyrsel kan løysast mot annen offentleg veg tillatast ikkje direkte avkøyrsel frå hovudvegen.

9.3 Gangvegane i torgområdet og fortau/gangareala i forretningsområdet skal opparbeidast med fast dekke av heller, belegningsstein eller brostein.

§ 10 FRIOMRÅDER

10.l Områdene skal nyttast til park, torg, leikeplassar og nærfriområde som vist på plana.

10.2 Bygningar tillatast ikkje oppført i friområder.
Unnatak kan gjerast av bygningsrådet når det gjeld mindre bygningar som høyrer naturleg, med til og ikkje til hinder for bruken av friområda.

10.3 Det vil i friområda vere mogleg å plante vegetasjon med skjermingsføremål etter nærare utarbeidet detaljplan. Plana må godkjennast av bygningsrådet.

10.4 Dersom det etter bygningsrådet sitt skjønn ikkje hindrar naturleg bruk av området, kan det i friområde byggast transformatorkioskar eller mindre anlegg i tilknyting til vassforsyning og kloakkavlaup.

§ 11 SPESIALOMRÅDER

l. Område regulert til spesialområde av historisk og antikvarisk verneverdi.

1.1 Området regulert til spesialområde av historisk og antikvarisk verneverdi er avgrensa med følgjande føremålsgrense: (på eigen karttegning ved venstre kanten av hovudplankart – på det digitale kartet er det vist med skravur og betegnelsene H/An.)

l.2 Dei antikvariske bygningane er delt inn i to klassar:

Klasse I er bygningar med spesielt høg verneverdi der strenge antikvariske retningsliner skal leggjast til grunn ved vedlikehald og restaurering. For desse bygningane Ønskjer ein minst mogleg endringar av bruk, fasadar, tilbygging o.l.

Klasse II er andre verneverdige bygningar der ein kan tillate noko større fridom når det gjeld bruksendring og tilrettelegging for dette samt mindre tilbygg.

l.3 I områda med verneverdige bygningar skal ein vere restriktiv i høve til oppfaring av nye bygningar. Dersom ein skal byggje nytt kan det skje på tomter som tidlegare har vore nytta, eller som naturleg fortetting mellom eksisterande hus.

l.4 Innafor verneområdet skal bebyggelsen bevarast i størst mogleg grad i samsvar med den bygningshistoriske utvikling området har gjennomgått.

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

I spesialområde klasse II kan om- og påbygging tillatast 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 omfattar også den tilstøytande bebyggelsen.

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

1.6 Alle bygningsarbeider nemnt i plan- og bygningslovas § 93 skal for historisk og antikvarisk verneområde foreleggast fylkeskonservator før byggeløyve vert gitt.

2. Område regulert til spesialområde av arkeologisk verneverdi.

2.1 Område regulert til spesialområde av arkeologisk verneverdi er avgrensa med følgjande føremålsgrense: (på eigen karttegning ved venstre kanten av hovudplankart – på det digitale kartet er det vist med skravur og betegnelsen Ar.)

Innafor arkeologisk verneområde er det ikkje tillatt å setje i verk tiltak som vil medføre nedbygging av eller inngrep i kulturlaga. Alle planer om inngrep i undergrunnen skal avklarast med fylkeskonservatoren/fylkesarkeologen.

3. Område regulert til spesialområde med moglegheiter for arkeologiske funn.

3.1 Område regulert til spesialområde med moglegheiter for arkeologiske funn er avgrensa med følgjande føremålsgrense: (på same karttegning som ovanståande punkt.)

3.2.1 Innafor område med moglegheit for arkeologiske funn skal alle mindre tiltak slik som grøftegraving, planering, massedeponering, oppgraving av deponerte masser og oppføring av mindre bygg (f.eks. garasje) meldast til fylkeskonservatoren/fylkesarkeologen.

3.3 Tiltak i sjøen slik som til dømes muddring eller fylling skal meldast fylkeskonservatoren/ fylkesarkeologen. Det visast forøvrig til lov om kulturminne av 1993.

4. Område avsett til friområde/turistføremål.

"Ergan er en stor fjellknaus som strekker seg opp frå Bud hamn, nord- og vestover, og markerer på sett og vis inngangen til indre lei over Hustadvika, "Stopleleia". Fra Ergan er det en framifrå utsikt over skjergard og hav, det er et fascinerande stad i storm som i stille.

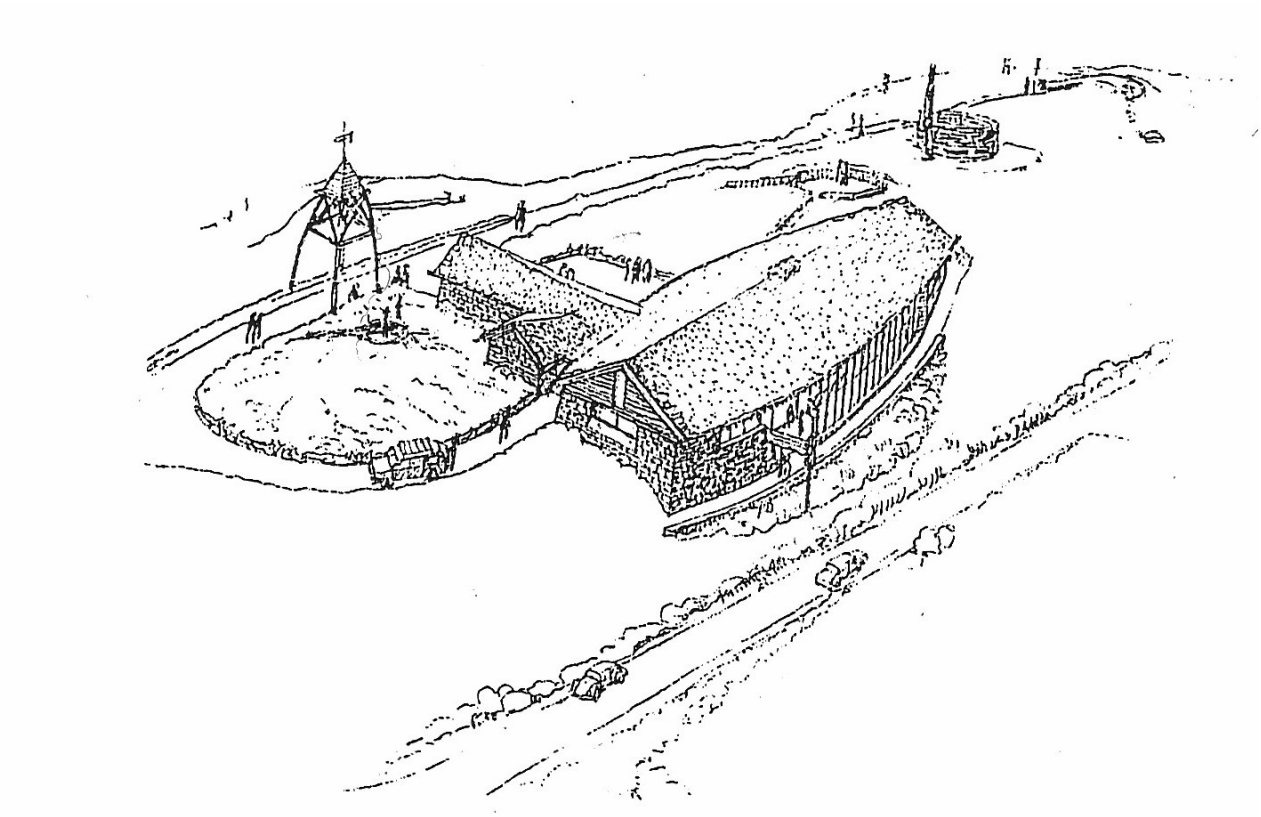
Bud/Ergan gir som få andre steder i Noreg et glimrande snitt av kyst-Noreg frå landstripa og ut til de store havdjup.

Fugleliv, dyreliv, fisk og livet i fjæra kommer nært innpå en. Krykkjer og Måker har allereie etablert sitt eige fugleberg på Ergan."

4.1 Ei utnytting av Ergan i turistsamanheng må ta omsyn til omgivnaden, eksisterande historiske kulturminne og tilpassing til landskapet.

4.2 Det vil i friområde verte tillatt utbygd eit Kystmiljøsenter. Plassering og utforming av kystmiljøsenteret skal vere i samsvar med konkurranseutkast, jfr. skisse.

Bygget fell godt inn i naturen og materialbruken med naturstein, glas og torv høyrer naturleg heime i dette miljøet.



4.3 Det vil innafor friområdet vere tillatt å opparbeide naudsynte stier, gangvegar.

4.4 Ei evt. utnytting av hamnebruddet må take omsyn til fugleberget.

5. Område avsett til kommunaltekniske anlegg.

5.1 Områda vil verte nytta til kommunaltekniske anlegg som er naudsynt for gjennomføring av utbygginga (pumpestasjonar, reinseanlegg og andre naudsynte anlegg).

5.2 Det vil verte lagt vekt på å utforme anlegga på ein slik måte at dei minst mogleg sjenerer omgivnadene.

5.3 Reinseanlegget på område SK1 kan ha skråtak/pulttak.

6. Frisiktsone.

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

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

§ 12 FELLESOMRÅDER

Regulert felles avkøyrsel skal vere felles køyreveg og gangveg for dei eigedomane som naturleg grensar til vegen. Utvida bruk av desse avkøyrslane er ikkje tillate utan særskilt løyve.

Regulert fellesparkering på torget er forbeholdt leilegheitene i tidlegare Bud konfeksjon.

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

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

BYGNINGSUTFORMING OG BYGNINGSVERN

FORMINGSRETTLEDER - GENERELL DEL

RETNINGSLINER OG KRAV VED BYGGING

Viktige Juridiske tilhøve

Ved behandling av søknader om frådeling og bygging vil kommunen ta utgangspunkt i gjeldande reguleringsplan for å vurdere om løyve kan gjevast. Kva for arbeid som krev løyve eller som skal meldast går fram av føresegnene i Plan- og bygningslova, kapittel 16.

Noko forenkla kan ein seie at følgjande arbeid ikkje må utførast utan at søknad på førehand er sendt bygningsrådet og løyve er gjeve:

* Oppføring av ny bygning.
* Endring og reparasjon av eksisterande bygning
  - Gjeld hovudbygning
  - Når einskilde delar av bygningen blir vesentleg fornya.
* Endring av. fasade.
* Riving av bygning.

Dersom bygningsrådet skal kunne styre byggjesakene i riktig retning er det heilt avgjerande at folk søkjer slik loven legg opp til. I den samanheng er det viktig å merke seg at endring av fasade krev byggjeløyve.
Vanleg vedlikehald krev sjølvsagt ikkje slikt løyve, men alt arbeid som fører med seg at bygningen får endra utsjånad skal det søkjast om.

Med heimel i reguleringsplanen og PBL §31 kan bygningsrådet nekte å gje løyve til frådelings- og byggjesøknader som ikkje samsvarar med planen.

I spesialområda har ein funne det føremålstenleg å dele dei antikvariske bygningane inn i to klassar:

Klasse I er bygningar med spesielt høg verneverdi, der strenge antikvariske retningsliner skal leggjast til grunn ved vedlikehald og restaurering. For dess bygningane ønskjer ein minst mogleg endringar av bruk, fasadar, tilbygning o.l..

Klasse II er andre verneverdige bygningar der ein kan tillate noko større fridom når det gjeld bruksendring og tilrettelegging for dette samt mindre tilbygg.

Ny bygging

I områda med verneverdige bygningar skal ein vere restriktiv i høve til oppføring av nye bygningar. Dersom ein skal byggje nytt kan det skje på tomter som tidlegare har vore nytta, eller som naturleg fortetting mellom eksisterande hus. Nye bygg må i form, materialbruk og farge harmonere både med eksisterande bygningar omkring og lokal byggjeskikk.

Nye naust skal formast ut slik at dei harmonerer med eksisterande naust i Bud når det gjeld storleik, form, materialbruk og farge.. Med unntak av bygningar i spesial-områda, klasse I, kan naust nyttast til fritidsbustad. Nye bygg, eller ombygde naust for dette, må og harmonere med eksisterande naustmiljø. Særleg blir vindauga si plassering og storleik viktig. Naust har sine opningar i gavlveggene, og nye fritids- bustader forma etter kjende prinsipp for hytter i innlandet vil ikkje passe godt inn i naustmiljøet i Bud. Sjå elles siste avsnitt under bruksendring nedanfor.

Tilbygg og hovudombygging

I bruksområde for verneverdige bygningar kan eksisterande bygg setjast i stand og haldast vedlike på ein slik måte at målestokk, utforming av dør og vindauge, materialbruk og fargesetting, så langt råd er blir oppretthalde eller ført attende til si opphavlege utforming. Nærare reglar for korleis slike arbeid bør gjerast er gjeve i dei rådgjevande, antikvariske retningslinene som er gjengjeve i neste kapittel.

Bygningsrådet kan med unnatak av spesialområde klasse I tillate tilbygg dersom dette blir tilpassa eksisterande bygg med omsyn til materialval, form, farge og plassering.

Ved behandling av byggesøknader skal bygningsrådet vurdere om arbeidet det vert søkt om, harmonerer med dei antikvariske retningslinene som er utarbeidd spesielt for Bud (sjå nedanfor). Dersom arbeidet det vert søkt ikkje er i samsvar med desse retningslinene kan bygningsrådet gje avslag med heimel i PBL §74 nr. 2 og §92.

Bruksendring

Ved bruksendring skal bygningsrådet passe på at dette ikkje minskar bygningen si verneverdi. Av omsyn til vedlikehaldsproblem og ønskje om restaurering av naust og sjøhus, kan ombygging til fritidshus aksepterast (med unntak av spesialområde klasse I).

Ein kan akseptere mindre fasadejusteringar. Til dømes kan ein nemne at eit sjøhus som skal nyttast til fritidshus, kan bli utstyrt med større og fleire lysopningar, men sjølvsagt gjort på ein måte som harmoniserer med bygningen og som byggjer på tradisjonell, lokal byggjeskikk.

Fylkeskonservatoren

Ved all byggjesaksbehandling når det gjeld byggjearbeider i det eksisterande, verneverdige bygningsmiljøet vil fylkeskonservatoren ha ei sentral rolle.

Gjennom føresegnene i reguleringsplanen, er kommunen pålagt å leggje byggjesakene i spesialområda fram for fylkeskonservatoren for uttale før dei blir behandla i bygningsrådet.

RÅDGJEVANDE ANTIKVARISKE RETNINGSLINER FOR SPESIALOMRÅDA

Følgjande antikvariske retningsliner er meint å vere eit supplement til regulerings-føresegnene. Retningslinene er ikkje juridisk bindande. Dei er meint å vere ei rettleiing både for bygningsråd og huseigar når det gjeld å setje i stand eldre verneverdige bygningar i Bud på ein måte som er antikvarisk forsvarleg og teknisk gjennomførleg.

Det er viktig å merke seg at detaljar er ein viktig del av miljøet. Om ein forlet detaljane blir miljøet preglaust.

Tilbygg/påbygg
Ein finn følgjande typar tilbygg og påbygg på den eksisterande eldre verneverdige bebyggelsen i Bud:

- Verandatilbygg med saltak, fig. 1
- Bislag- eller vindfangtilbygg med saltak, fig. 2
- Tilbygg i lengderetninga med samme høgde, breidde og takvinkel som resten av huset, fig. 3
- Tilbygg sidevegs med forlenging av taket (skeivtekking), fig. 4.
- Tilbygg for enden med pulttak (mest på løer), fig. 5.
- Arkoppbygg med saltak på taket, fig. 7.
- Ark til- og påbygg med saltak, fig. 8.

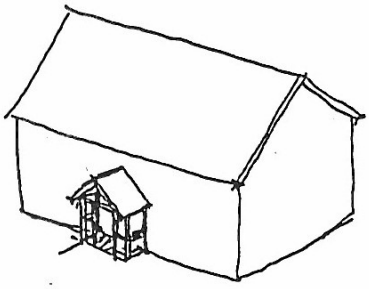


FIG. 1.

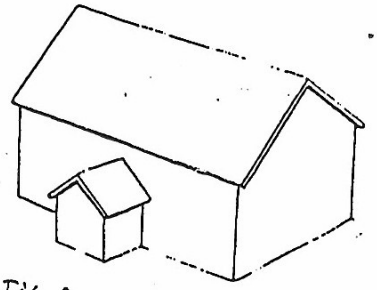


FIG. 2.

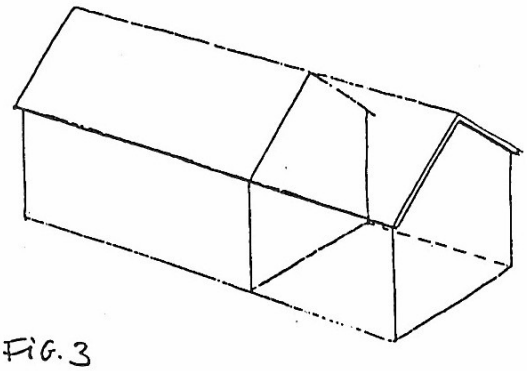


FIG. 3

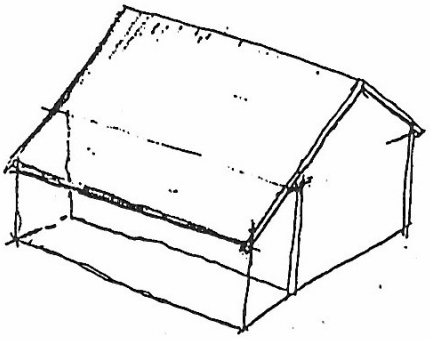


FIG. 4.

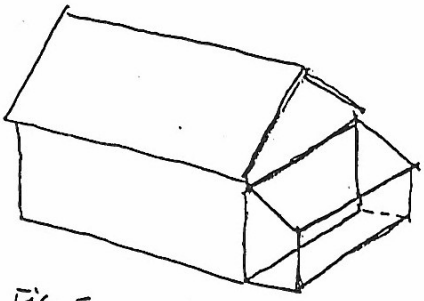


FIG. 5.

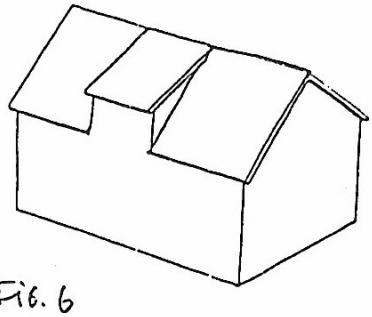


FIG. 6

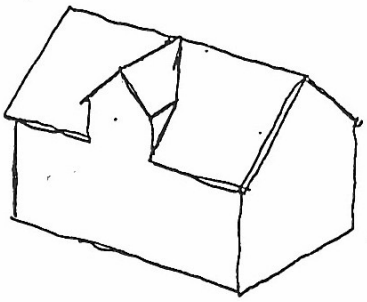


FIG. 7

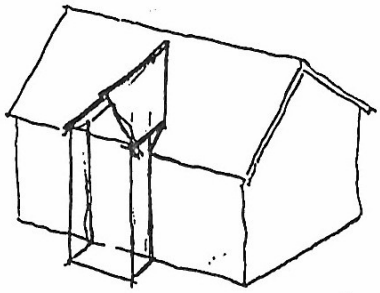


FIG. 8

ANTIKVARISKE RETNINGSLINER

Dersom ein skal byggje nytt tilbygg til eit eksisterande eldre hus bør dette gjerast etter same prinsipp som vist i eksempla på sida foran.

FUNDAMENT

Eldre bygningar har ofte enkel fundamentering av naturstein. Naust og sjøhus kan ha ulik fundamentering. Stavbygningar som står rett på terrenget har gjerne berre ein flat stein under kvar stav, medan bygningar som er bygd ut i sjøen ofte står på kar, murte av naturstein. Våningshusa har ofte litt meir forseggjort grunnmur med hoggen stein med eller uten mørtel i fugene.

Antikvariske retningsliner:

a) Ein bør behalde mest mogleg av gamle grunnmurar og fundament, og mure opp att der natursteinsmur er utrasa.

b) Ved større reparasjonar kan det aksepterast at ein fundamenterer med betong under terrengnivå, men synleg mur over terreng skal vere som tidlegare.

c) Ved tilbygging til bygning med natursteinsmur/fundament bør det også vere naturstein i tilbygget. Mur som er forblenda med naturstein kan aksepterast.

UTVENDIG KLEDNING

Dei eldste våningshusa og stabbura har ståande kledning med over-/underliggar (tømmermannspanel). I nokre høve har overliggaren profilert kant. Vérveggane (vestgavlane) har ofte anna kledning. Tradisjonelt har det vore spon eller liggjande kledning som har vorte erstatta med bølgjeblekk og eternitt-plater. Nokre våningshus har innslag av liggjande kledning. Dette er ofte på sval eller i stavverk.
Våningshus frå århundreskiftet og seinare, og hus som har skifta kledning har liggjande dobbeltfalsa panel (Ålesundsfals).
Sjøhus og løer har ståande kantskoren kledning sett kant i kant (låvepanel).

Antikvariske retningsliner:

a) Ein bør bruke mest mogleg av eksisterande utvendig kledning i staden for å lage ny, og heller skifte ut det som er øydelagt av råte. Gamalt seinvokst trevirke har som regel mykje lenger levetid enn det ein produserer i dag. Det kan skjule seg godt og friskt trevirke under ei målingsslitt, gråna overflate.

b) Nytt panel bør vere av same type, dimensjon og profilering som eksisterande tradisjonell panel.

c) Ved reparasjon/fornying av overflata bør ein take vare på og gjenta viktige detaljar som vatnbrett mot grunnmur, hjørnebord, innkledning av lafteknutar/strekkfiskar, takrennekasser m.m..

d) Det eksteriør som tidlegare har vore måla med linoljemåling bør fortsettast å målast med tradisjonell linoljemåling. All anna overflatebehandling bør og vere av tradisjonell type.

e) Der det er skifta ut til moderne utvendig kledning (aluminiumspanel), eternitt, plastpanel/plater) bør ein vurdere å gå over til tradisjonell kledningstype neste gong kledningar skal utbetrast/skiftast.

VINDAUGE

Vindauge er særs viktige for bygningane som utan inndeling gjev eit framand preg av store svarte hol i fasaden. Dei tradisjonelle vindauga gjorde kontrasten mellom vindaugeopningen og veggflata mykje mildare ved hjelp av midtpost, tverrpost og sprossverk.

I Bud er det foreteke ein del skifting av vindauge i eldre hus frå tradisjonelle, oppdelte vindauge til vindauge med store uinndelte ruter. Dette er ei uheldig endring som skader miljøet. Ein bør på sikt vurdere å bytte ut funkisvindauge og uinndelte vindauge med vindauge med tradisjonell inndeling. Løysingar med utanpåsette sprosser vert ikkje akseptert i spesialområda. For å oppnå ein forbetra varmeisolasjon der det tidlegare har vore vindauge med enkle glasruter, kan ein sette inn varevindauge eller ved utskifting gå over til kopla vindauge.

Antikvariske retningsliner:

a) Ein bør unngå endring av vindauget sin utsjånad dersom ein ikkje har dokumentasjon om tidlegare utsjånad gjennom foto eller liknande.

b) Ein bør utbetre vindauget framfor å montere nytt.

c) Dersom eitt eller fleire vindauge er så dårleg at ein må lage nytt, bør ein behalde 1 eksemplar av denne typen vindauge (med utvendig og innvendig listverk) i den fasaden som er minst utsett for vær og vind. Dermed vil ein oppnå sikker antikvarisk dokumentasjon av opphavleg vindaugsløysing.

d) Nye vindauge bør utformast som kopla smårutevindauge med nøyaktig same utvendig karmmål og ruteinndeling samt sprosse-, midtpost- og tverrpostdimensjon som eksisterande tradisjonelle vindauge.

e) Dersom ein skal skifte ut vindauge av moderne type (funkisvindauge eller uinndelt vindauge) bør ein montere kopla vindauge med same ruteinndeling, utvendig karmmål, samt midtpost-, tverrpost- og sprossedimensjon som eit av dei tradisjonelle vindauga som er i fasaden frå før (tilbakeføring), eller som ein har dokumentasjon for har vore i fasaden.

UTVENDIG OMRAMMING AV VINDAUGE

Antikvariske retningsliner:

a) Ein bør nytte om att mest mogleg av eksisterande utvendig omramming, og berre skifte ut det som er råteskada eller dårleg av andre grunnar.

b) Ny utvendig omramming bør vere av nøyaktig same type, dimensjon og profilering som den eksisterande tradisjonelle omramminga.

Ein bør unngå å forsterke omramming med aluminiumsbeslag og heller nytte uimpregnert og måla trevirke.

c) Der det i dag er forenkla vindaugsomramming av moderne type bør ein vurdere å skifte ut til omramming av den tradisjonelle typen huset har hatt opphavleg/tidlegare. Ein slik antikvarisk tilbakeføring bør gjerast på grunnlag av anten foto eller detaljanalogiar.

YTTERDØR

Ein bør vurdere å nytte om att den eksisterande gamle døra framfor å bytte ho ut med ei ny. Sjølv om døra ved første augnekast kan verke målingslitt og utsliten kan det løne seg å undersøke døra nærare. Under ei miserabel overflate kan ein finne trevirke som er mykje meir tettvokst og sterkt enn det ein kan få i dag. Ved å pusse opp gamledøra kan ein derfor kome mykje rimelegare frå det reint økonomisk enn dersom ein kjøper ei ny. Og ein får og bevart ofte unik handverkstradisjon for ettertida.

Antikvariske retningsliner:

a) Ein bør om mogleg pusse opp og nytte om igjen eksisterande tradisjonelle dørblad i staden for å setje inn eit nytt, og evt. berre skifte ut dei delane av dørbladet som er råteskada eller dårleg på annan måte. Ei dør kan vere god og vare i mange år sjølv om overflata er noko målingsslitt.

b) Dersom ein må lage ei ny dør bør det nye dørbladet vere ein nøyaktig kopi av det eksisterande. I den samanheng er det viktig at utvendig karmmål, feltinndeling og profilering av ramtre/fylling blir den same.

c) Ved reparasjon/fornying av dør er det og viktig at utvendig omramming blir uendra, likeins, dørhandtak av tradisjonell type.

d) Det er og viktig at døra blir måla med tradisjonell linoljemåling og at ein gir ytterdør med omramming ei tradisjonell fargesetting. På dørbladet og døromramminga nytta ein ofte ei kontrastfarge i høve til panelfargen.

TAKTEKKING

Dei fleste eldre våningshusa har taktekking av skiferheller. Dei eldste husa (3) har torvtak medan ein del hus også har papptekking og nokre eternitt.

Sjøhusa har stort sett bølgjeblekksplater som taktekking. Berre tre av dei eldste har torvtak. Løe er likt fordelt mellom bølgjeblekk og torv. Medan dei to stabbura i området har torvtak.

Antikvariske retningsliner:

a) Ein bør nytte om att mest mogleg av den eksisterande tekkinga, og berre skifte ut dei steinane eller dei platene som er dårlege.

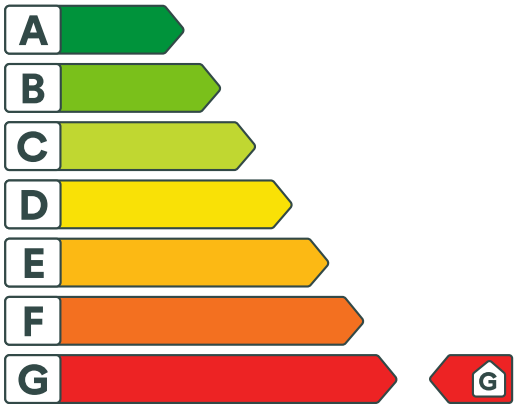
b) Dersom eksisterande tradisjonell taktekking er så dårleg at den må skiftast ut, bør ein leggje på ny tekking av nøyaktig same type og materialkvalitet som den eksisterande. Metall- eller plastkopiar av tradisjonell teglstein eller skiferstein blir ikkje akseptert.

c) Dersom eit tak ikkje har taktekking av tradisjonell type bør ein vurdere å skifte denne til det som taket er tekt med opphavleg/tidlegare.

d) Ved utbetring av tak er det og viktig at ein held fast ved den takrenneutforming som er tradisjonell for det aktuelle huset. Dersom taket er utstyrt med gesimstakrenne (takrenne som er innebygd i trekasse) er det særs viktig at ein ikkje skifter den ut med synleg takrenne.

Dersom ein er redd for skjult lekkasje i gesimstakrenne kan ein førebyggje dette ved å utfore sjølve takrenna (som ligg inne i gesimskassa) med aluminiumsbeslag som bør førast godt oppunder taktekkinga. Dessutan bør ein bore drenshol med jamne mellomrom i botnen av gesimskassa for å drenere ut vatn som likevel skulle komme ned i kassa.

Adresse ,	
Dato for energimerking **24.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323724**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **15646624**
Gårdsnummer **110**	Bruksnummer **52**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



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 **1890**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **167,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **167,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **376,67 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **389,13 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **70 631 kWh**

,

Detaljering

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

,

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 26: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Nabolagsprofil

Hesthaugvegen 15 - Nabolaget Bud - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Offentlig transport

Bud Linje 532, 533	5 min 0.5 km
Molde Lufthavn, Årø	36 min

Skoler

Bud skule (1-7 kl.) 100 elever, 7 klasser	9 min 0.8 km
Fræna ungdomsskule (8-10 kl.) 312 elever, 20 klasser	19 min 18.8 km
Fræna vidaregåande skole 450 elever, 35 klasser	19 min 18.8 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	41 min 40.6 km

Ladepunkt for el-bil

Bud	7 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

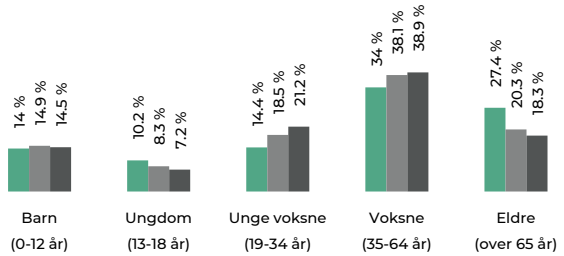
Kvalitet på skolene

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 (1-4 år) 44 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Bunnpris Bud PostNord, søndagsåpent	5 min 0.5 km
Coop Prix Bud Post i butikk, søndagsåpent	9 min 0.8 km

FINN 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

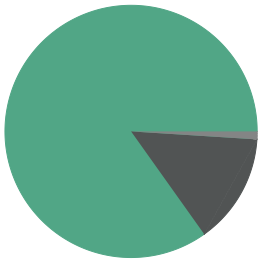
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Gateparkering
Lett 90/100

Sport

Bud skule Aktivitetshall, ballspill	9 min 0.8 km
Bud stadion Fotball, friidrett	17 min 1.5 km
Fitnesspoint Bud	9 min

Boligmasse



- 84% enebolig
- 1% blokk
- 14% annet

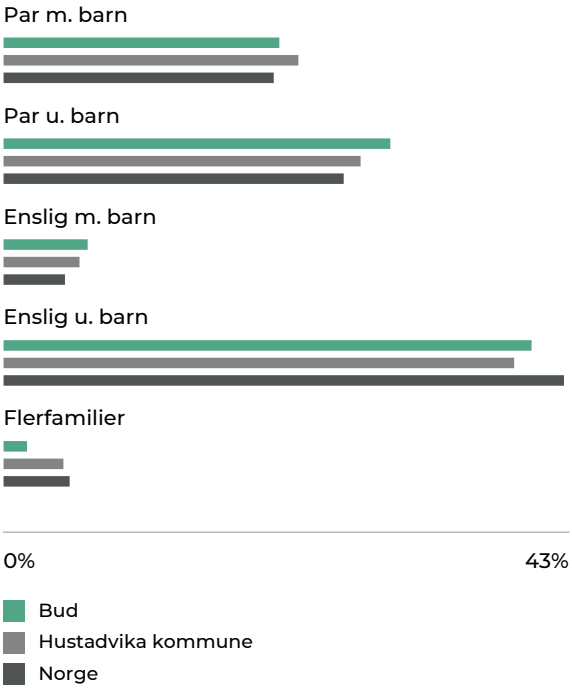
Varer/Tjenester

Bølgen Kjøpesenter	20 min
Boots apotek Fræna	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

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

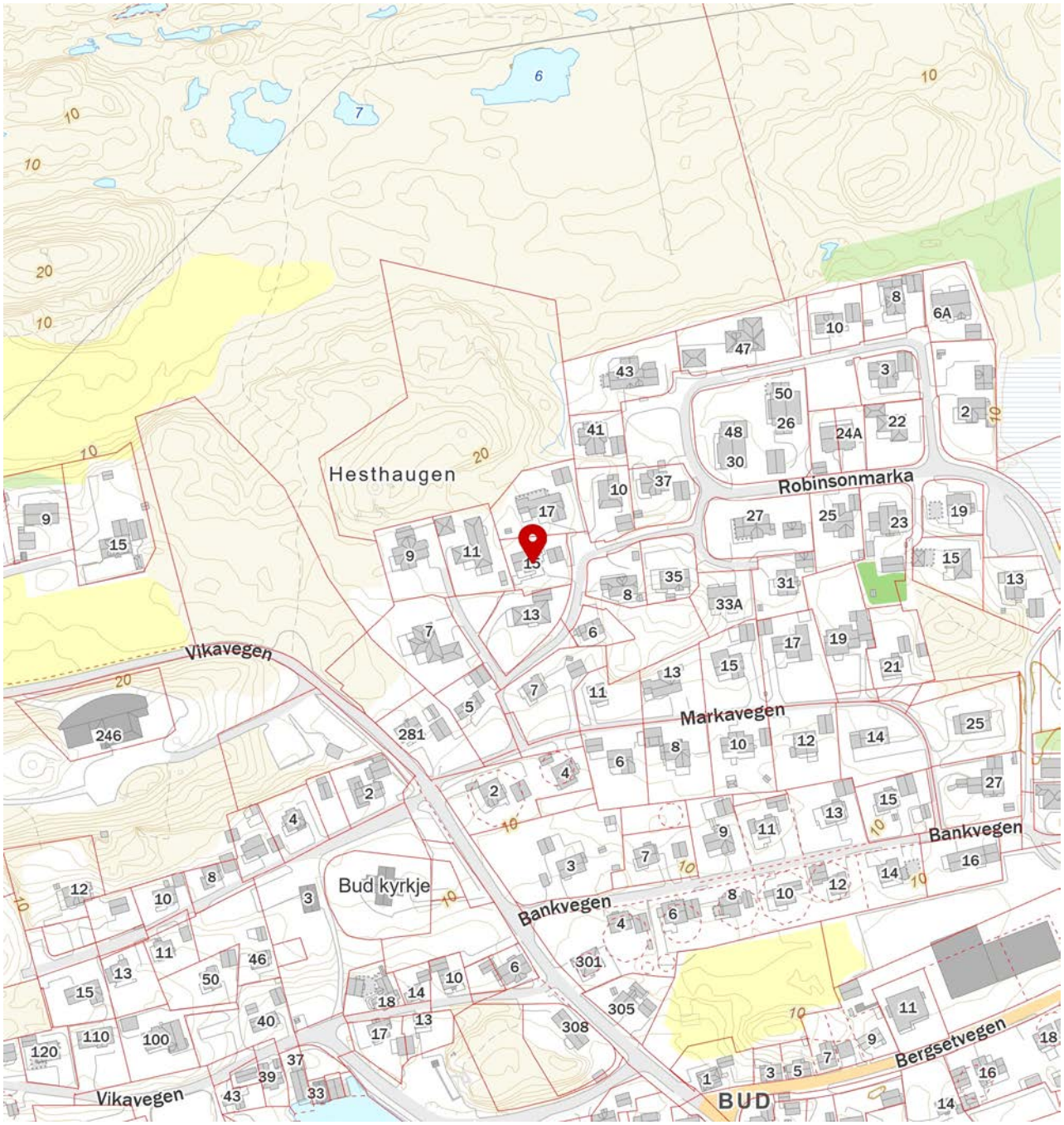
Familiesammensetning



Sivilstand

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

FINN 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



FINN 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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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.

Söderberg & Partners | Eiendom

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

Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0186/26
Adresse: Hesthaugvegen 15, 6430 BUD, gnr. 110, bnr. 52 i Hustadvika kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling
Tlf: 911 49 707
Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 09.10.2026

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

E-mail: _____

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

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/