

P B Kristviks veg 10

BUD

notar



Prisantydning Kr. 2 500 000,- Boligtype Frittliggende enebolig BRA-i/BRA Total 274/350 kvm
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



P B Kristviks veg 10

BUD- Romslig, eldre enebolig med sentral, tilbaketrukket beliggenhet. Gangavstand til Bud! 5 soverom og garasje/verksted

Adresse	P B Kristviks veg 10 6430 BUD
Prisantydning	Kr 2 500 000,-
Omkostninger	Kr 81 490,-
Totalpris	Kr 2 581 490,-
BRA-i/BRA Total	274/350 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1969
Soverom	5
Etasje	3

Notar v/Frank Fylling har nå på vegne av kunde denne fine eiendommen for salg. Boligen er oppført på slutten av 60-tallet, går over 3 plan og inneholder 5 soverom, romslig stue, kjøkken oppgradert bad, stort disponibelt sokkelareal mm. Fint opparbeidet tomt med enkel adkomst. Stor terrasse med gode solforhold og noe utsikt mot sør. På eiendommen er det oppført en romslig garasje/verkstedbygg i murkonstruksjon. Boligen er jevnlig vedlikeholdt, tak byttet ca 2013 og bad oppusset de siste 10 årene. Tilbaketrukket og rolig del av Bud, meget barnevennlige omgivelser med gangavstand til både skole, barnehage, idrettsplass og butikker. Noe oppgraderinger på boligen må påregnes i tiden fremover. Velkommen!

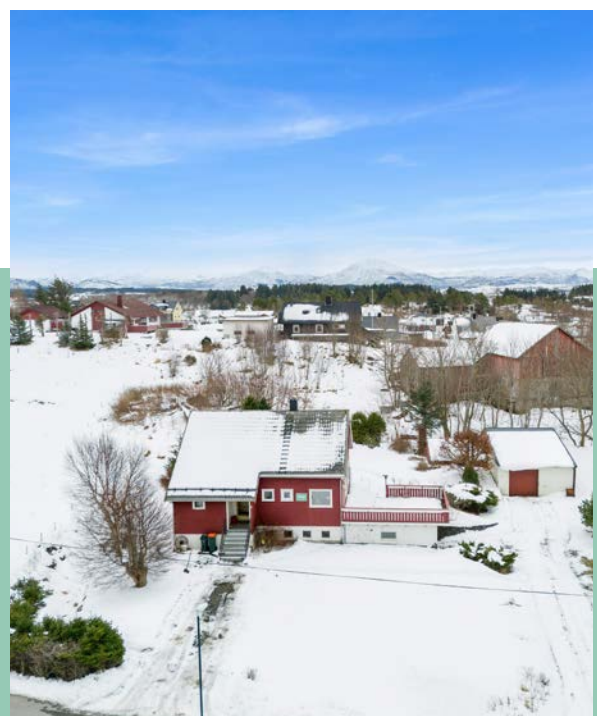
Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Frank Fylling

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
911 49 707 / frank@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	15
Nøkkelinformasjon	16
Vedlegg	30
Plantegning	33
Budgivning	95

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

”

Godt gjort er bedre enn godt sagt”

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Kjøkken



Kjøkken



Soverom hovedetasje



Soverom hovedetasje



Bad



Bad



Gang



Soverom 1 loft, mot vest



Soverom 2, loft, mot vest



Soverom 4 loft, mot nordøst



Soverom 3 loft, mot øst



Soverom 3 loft, mot øst



Entre



Disponibelt kjellerrom

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Enebolig med sentral, tilbaketrukket beliggenhet i Bud Sentrum. Gangavstand til både skole, barnehage, butikker, idrettsplass og flotte turområder på Kyststien.

ADKOMST

Stor boligtomt med sentral, tilbaketrukket beliggenhet i Bud Sentrum. Gangavstand til både skole, barnehage, butikker, idrettsplass og flotte turområder på Kyststien.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

P B Kristviks veg 10, 6430 BUD

OPPDRAGSNUMMER

15-0013/26

SELGER

Unni Margaret Nilsen

MATRIKSEL

Gårdsnummer 112, bruksnummer 263, , ideell andel 1/1.
i Hustadvika kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav E.

INFO ENERGIKLASSE

Energiklassen for boligen er E.

TOMT

Eiet tomt på 1.303 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er tilnærmet flat opparbeidet med plenarealer og diverse beplanting. I følge kartdata går tomtegrensen mot nord/vest 5-8 meter fra veien og inn på den opparbeidede gressplenen. Det betyr at tomtegrensen ikke følger eiendommen mot vegen slik tomten er opparbeidet.

TAKST

Tilstandsrapport datert 04.02.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1969

BYGGEMÅTE

Eneboligen er en tradisjonell bolig oppført i 1969, med konstruksjoner og løsninger som er typiske for byggeperioden. I 1977 ble boligen bygget på med et tilbygg som inkluderer garasje og terrasse, og som nå inngår som en integrert del av bygningsmassen.

Bygningen er fundamentert på det som antas å være en plate på mark, på en byggegrunn av løsmasser. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker.

Dreneringen rundt hele boligen ble fornyet i 2004, med nye drenerør langs sålen som ble tilbakefylt med puk og singel.

Bærende konstruksjoner er utført i tre (bindingsverk) med utvendig liggende trekledning. Kledningen på vestveggen er skiftet, mens den resterende kledningen fremstår som original fra byggeåret. Det er ikke montert musesperre.

Boligen har et saltak med en takkonstruksjon av tresperrer. Loftbjelkelaget er etterisolert. Taktekkingen består av decra/powertekk plater fra 2013.

Renner og nedløp er av metall og ble fornyet i 2013. Nedløpene er ført ned i rør i grunnen med et ukjent videre rørsystem. Skorsteinen over tak er kledd med et heldekkende pipebeslag fra 2013.

Etasjeskillerne består av et støpt betonggulv på grunn og trebjelkelag mellom etasjene.

Vindusmassen er en blanding av nyere og eldre vinduer. Et vindu i stuen ble skiftet i 2024, og glasset i kjøkkenvinduet ble byttet for noen år siden. Enkelte soveromsvinduer ble skiftet i 2007. De eldre vinduene er trevinduer med 2-lags glass og koblede glass. Hovedytterdøren er en teakdør fra byggeåret, og det er en skyvebalkongdør i malt tre fra 1989.

Eiendommen har en syd- og vestvendt balkong og veranda, som er oppført i tre med et støpt betongdekke og har utgang fra stuen.

Et frittstående lagerhus fra 1971 er oppført med støpt plate på mark, vegger hovedsakelig i murkonstruksjon med delvis bindingsverk og utvendig trekledning, og et saltak tekket med korrugerte metallplater. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Ventilasjonskanaler i loftsrom er ikke isolert.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Ytterveggene har værslitt og delvis oppsprukket trepanel med slitasje og åpne sprekker. Dette gir redusert beskyttelse mot værpåvirkning.

Det er ikke montert musesperre. Mangelfull tetting/musesperre kan gi fare for at mus og smånagere kommer inn i konstruksjonen.

Det er lite lufting av kledning ned mot grunnmur.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Balkong/garasjetak er utført i betong. Armering er stedvis synlig og det er tegn til korrosjon. Det er også registrert sprekke dannelse i tilstøtende pussede flater. Utførelsen fremstår med tydelig preg av alder og manglende vedlikehold. Skadene indikerer at fukt har trengt inn i konstruksjonen over tid, med påfølgende nedbrytning av betong og armering.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Gulvene i etasjeskiller av tre knirker stedvis ganske mye, ukjent årsak men er trolig på grunn av at undergulv er spikret, spikret undergulv kan forårsake mye knirk.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Hoveddelen fremstilles tørr, i tilbygget er det en del salt/kalkutslag på grunnmuene.

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

Avvik: Det er vindu og/eller dør med materialer som ikke er fuktbestandige plassert i våtsonen (ved vask, dusj eller badekar). Løsningen og materialvalget er uegnet for bruk i våtsone.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater Gulv

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

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

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

Avvik: Det er benyttet soil-/støpejernsluk fra byggeår. Under gulvflisene er det ifølge selger benyttet epoxybelegg fra midten av 1980-tallet som tettesjikt. Epoxybelegget er smurt ned i sluket, men er ikke ført og mekanisk klemt under klemring. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til tett overgang mellom membran og sluk. Det er registrert tydelig korrosjon i sluket. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller materialvalg.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Ventilasjon

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

- Spesialrom - Loft > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon. I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for at rommet skal kunne vurderes til TG O eller TG 1.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Boligen har innvendige vannledninger av kobber fra ulike tidsepoker, hovedsakelig fra byggeår og eldre årgang.

Basert på alder er mer enn halvparten av forventet brukstid for kobberrør passert. Ut fra dette vurderes vannledningene å ha usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

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

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

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

Det er ikke dokumentert service på anlegget siste to årene. TG2 er gitt etter krav i NS 3600.

Forventet brukstid på varmepumpe er anslått til ca 15 år.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannsbereider er over 20 år gammel.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Grunnmursplast mangler klemlist flere steder.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vinduer - byggeår/eldre årgang

Avvik: · Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

· Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

· Det er avvik:

Begge vindruene i loftet på vestvegg er punkterte og er tung og åpne/lukke. Vindu i kjeller mot øst er råteskadet. Flere av vinduene fremstår som slitte, og det er registrert sprekker i treverket. Overflatebehandlingen er svekket, og treverket har redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning. Det er stedvis høyt fuktinnhold og noe påbegynt råte i enkelte av vinduskarmene. Det er beregnelig med vedlikehold og utskiftninger av originale vinduer. Vinduer fra byggeår har passert forventet levetid.

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 1971.

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

Ja

Beskrivelse: Fukt under sluk utbedret 2021

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vi har snekkerfaglig erfaring

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Hustadvika kommune Teknisk etat

Beskrivelse: Lagt nye dreneringsrør over eiendommen

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

Ja

Beskrivelse: Dårlig drenering kommunalt nett, ble utbedret for 5 år siden, siden da har dreneringer rundt eiendommen fungert som det skal.

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

Ja

Beskrivelse: Noe fukt i støp på kantene av terrasse, som videre har ført til noe rust på armering, dette bør utbedres.

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

Ja

Beskrivelse: Noen sprekker i murpuss garasje nord, samt noen sprekker i støpt plate.

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

Ja

Beskrivelse: Mus for noen år siden, råte i vindskje møne øst år 2015, utbedret av undertegnede. Det har også vært skiftet noe kledning på vestveggen

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: Ja skiftet 2 vinduer på vestvegg

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

15.2. Er tanken plombert?

Ja

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Olger Gjerde & kjell Arne Pedersen

Beskrivelse: Nytt tak takrenner pipebeslag 2013 Helge og Jan Erik Nilsen. Gjerde&Pedersen skiftet kledning og vinduer på deler av huset.

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

Ja

Beskrivelse: Garasje og terrasse bygd på huset 1977

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Hustadvika kommune

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:

2024:

• Skifte av ett vindu i stue på vestvegg.

2023:

• Skifte av glass i kjøkkenvindu på vestvegg (ca. 2023).

2021:

• Fukt under sluk på bad utbedret.

• Nye utvendige vann og avløpsledninger i 2021 ifølge selger.

2019:

• Ca. 2018-2019. Bad pusset opp (ifølge selger, egeninnsats). Membran/sluk ikke dokumentert oppgradert.

2015:

• Utbedring av råteskader i vindski på møne mot øst.

2013:

• Ny taktekking av decra. Nye takrenner og nedløp. Nytt pipebeslag. Skifte av deler av kledning og vinduer på deler av boligen.

2007:

- Utskifting av vinduer i soverom i hovedetasje og på loft (vinduer mot øst).

2004:

- Ny drenering rundt hele boligen, med nye drenerør langs såle, tilbakefylt med puk og singel.

1989:

- Satt inn skyvebalkongdør.

1977:

- Tilbygg oppført - garasje og terrasse bygget på boligen, ifølge selger godkjent av Hustadvika kommune. Dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

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

Følger Kommuneplanens arealdel 2015-2027, ikrafttredelse 15.12.2014. Et delareal på 1303 kvm er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende, og reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Det pågår planarbeid for Kommuneplanens arealdel Hustadvika kommune 2025-2037 (plan-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 berøres av hensynssone H730, som gjelder båndlegging etter lov om kulturminner. Dette gjelder et delareal på 1067 kvm.

Berørte datasett:

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

I følge Kulturminnesøk.no gjelder dette området "Prestegården" og omfatter tomtene i PB Kristviksveg 4-11. Tomt 112/551(naboareal mot vest) er undersøkt med prøvestikk 09.09.2021. Det ble ikke gjort noken funn. Det har tidligere stått flere større drivhus i tilknytning til Nilsens gartneri, dette var også synlig i flere prøvestikk i form av glas, plast, isolasjon mm, referert fra samme database.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen benytter varmepumpe og vedovn som oppvarmingssystemer. Badet har gulvvarme.

PARKERINGSFORHOLD

Boligen har en garasje som ble bygget som en del av et tilbygg i 1977. Garasjen er en del av kjelleren og inngår i boligens bygningsmasse. I tillegg er det en gruset gårdsplass som kan benyttes til parkering.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreliggende midlertidige brukstillatelse for eiendommen Rosenborg, gnr. 112 bnr. 263, datert 13.09.1971.

Det finnes ikke hverken godkjente tegninger eller ferdigattest på boligens påbygg opplyst utført i 1977, ei heller på den frittstående garasjebygningen.

Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk.

Dog har meglerforetaket mottatt opprinnelige tegninger fra oppføring av boligen, hvor det fremkommer at disse avviker noe fra dagens innredning/bruk.

I loftetasjen er det etablert bad og omkleddingsrom, noe som ikke fremkommer av originale byggetegninger.

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

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

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

RADONMÅLING

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

INNHold

Loft: 4 soverom, gang, bod og toalettrom.

1. Etasje: Entré m/trapp, gang, bad, kjøkken, stue og soverom.
Bod med utvendig adkomst.

Kjeller: Vask/teknisk, gang, 3 boder og garasje.

Lagerhus: Garasje/lager og tidligere fyrrom.

STANDARD

Innvendige overflater:

Gulv: Teppebelegg og vinylbelegg. I kjeller er det betonggulv.

Vegger: Tapet. Kjelleren har åpne murkonstruksjoner.

Himling: Malte plater. I kjeller er himling stedvis kledd med eternitplater.

Overflatene er i stor grad eldre, med normal bruksslitasje alderen tatt i betraktning.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Utvendige vannrør har ukjent alder og tilstand. Ledningene er ikke synlige.

- Avløpsrør: Utvendige avløpsrør har ukjent alder og tilstand. Ledningene er ikke synlige.

- Drenering: Det ble lagt ny drenering rundt hele boligen i 2004. Ifølge selger ble hovedledningene skiftet av kommunen i 2021. Det ble lagt nye drenerør langs såle, tilbakefylt med puk og singel. Grunnmursplasten mangler klemlist flere steder.

- Skorstein: Skorsteinen over tak er kledd med heldekkende pipebeslag, med nytt pipebeslag fra 2013. Det er montert stigetrinn til pipe.

VIKTIG

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

AREALER

BRA - i: 274 m²

BRA - e: 76 m²

BRA totalt: 350 m²

TBA: 77 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 139 m² Vask/teknisk, gang, 3 boder og garasje

1. etasje

BRA-i: 81 m² Entré m/trapp, gang, bad, kjøkken, stue og soverom

BRA-e: 3 m² Bod med utvendig adkomst

2. etasje

BRA-i: 54 m² 4 soverom, gang, bod og toalettrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

77 m² Terrasse- og balkongareal

LAGERHUS

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 73 m² Garasje/lager og tidligere fyrrom

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

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

Kommentar: Opprinnelige tegninger samsvarer i stor grad med dagens bruk, med unntak av toalettrom på loft og i kjeller, samt et tilbygg det ikke foreligger tegninger for i tilsendt meglerpakke eller kommunal informasjon.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 18 320,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:
avløp, feiing, renovasjon og vann.

EIENDOMSSKATT

Kr 6 160,- pr 2025

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 105 335,- som primærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 2 500 000,- (Prisantydning)

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

kr. 62 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 81 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 581 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1579/112/263:

07.11.1967 - Dokumentnr: 5077 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1579 Gnr:112 Bnr:49

samt bnr 108

07.12.2001 - Dokumentnr: 9701 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1579 Gnr:112 Bnr:551

07.12.2001 - Dokumentnr: 9701 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 91012 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1548 Gnr:112 Bnr:263

GRUNNBOKSDATO

25.02.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

17.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

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

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 2% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	17 500,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	24 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 900,- (inkl. mva.)
Gebyr - Utlegg foto/takst	kr.	1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må meгler 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

P B KRISTVIKS VEG 10

Plantegning dagens innredning/bruk

Tilstandsrapport

Hus- og plantegning

Ferdigattest

Kommunale opplysninger

Matrikkelrapport

Grunnkart

Kartutsnitt m/situasjon

Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring

Reguleringsbestemmelser

Energiattest

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



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.	
15-0013/26	
Selger 1 navn	
Jan Erik Nilsen	
Gateadresse	
P B Kristviks veg 10	
Poststed	Postnr
BUD	6430
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Unni Margaret Nilsen	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1971
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	55
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Fukt under sluk utbedret 2021

Initialer selger: JEN

1

Document reference: 15-0013/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- Nei Ja
- Beskrivelse

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei Ja

15.2 Er tanken plombert?

Nei Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt tak takrenner pipebeslag 2013 Helge og Jan Erik Nilsen. Gjerde&Pedersen skiftet kledning og vinduer på deler av huset.
Arbeid utført av	Olger Gjerde & kjell Arne Pedersen

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

Beskrivelse	Garasje og terrasse bygd på huset 1977
-------------	--

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse	Hustadvika kommune
-------------	--------------------

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Erik Nilsen	152bcfc16c681d0b6e61f41 d88bea2fb2221074c	30.01.2026 10:47:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0013/26

- 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

 P B Kristviks veg 10 , 6430 BUD

 HUSTADVIKA kommune

 gnr. 112, bnr. 263

Sum areal alle bygg: BRA: 350 m² BRA-i: 274 m²



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 08.02.2026

Oppdragsnr.: 21039-2282

Referansenummer: IQ9502

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



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

Norsk takst

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



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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er oppført i 1969 og fremstår som en tradisjonell bolig fra byggeperioden, med konstruksjoner og løsninger som er typiske for oppføringstidspunktet. Ferdigattest ble gitt i 1971. Bygningen er fundamentert på ukjent fundamenttype, trolig plate på mark, med grunnmur oppført i lettklinkerblokker. Bærende konstruksjoner er utført i tre (bindingsverk), med utvendig liggende trekledning. I 1977 ble boligen bygget på med tilbygg, herunder garasje og terrasse. Tilbygget inngår som en del av bygningsmassen. Loftbjelkelaget er etterisolert. Taktekking er fornyet, mens deler av veggkledning, vinduer og øvrige bygningsdeler fortsatt er fra byggeår eller eldre årgang. Innvendig har boligen i stor grad eldre overflater med normal bruksslitasje sett i sammenheng med alder. Boligen er løpende vedlikeholdt og delvis oppgradert gjennom årene, men standarden vurderes samlet sett som normal til noe lav sett opp mot dagens krav og forventninger. Flere bygningsdeler har passert eller nærmer seg forventet teknisk levetid, og det må påregnes ytterligere vedlikehold og oppgraderinger over tid.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og taktekking:

Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer med innredet loft fra byggeår. Loftbjelkelaget er etterisolert. Det er utlufting på gavlveggen mot vest, det er god lufting fra rafter. Ingen fukt, skader eller lekkasjer registrert i kaldloftet. Ventilasjonkanaler i loftet er ikke isolerte. Boligen har decra/powertekk plater som taktekking fra 2013 i følge selgers egenerklæring.

Takrenner/nedløp og skorstein over tak:

Renner og nedløp er i metall, nytt ifm med takskifte i 2013. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Skorsteinen over tak er kledd med heldekkende pipebesla, nytt pipebeslag i 2013. Det er montert stigetrinn til pipe. Avstand fra møne til munning på skorstein er ikke oppmålt, fra takfot kan det se ut som at skorsteinen er ført minimum 80 cm over topp møne.

Veggkonstruksjon og fasade:

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Kledning på vestveggen er skiftet etter byggeår, mens resterende kledning fremstår som original fra byggeåret. Det er ikke montert musesperre.

Vinduer:

På vestvegg i stue er det skiftet et vindu i 2024, det er skiftet glass i vinduet i kjøkken på vestveggen for et par år siden ifølge selger. Vindu i soverommet i hovedetasje som soverommene i loftet mot øst er skiftet og er fabrikkert i 2007. Vinduene fra byggeår/eldre årgang er trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Dører:

Teak hovedytterdør fra byggeår og skyvebalkongdør i malt tre fra 1989.

Balkong:

Syd og vestvendt balkong oppført i tre og støpt betongdekke på ca. 77 kvm til sammen med utgang fra stue. Deler av veranda har rekkverk, ellers ikke noe rekkverk/sikring. Rekkverks høyde målt til ca

92 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Innvendig er det gulv av teppebelegg og vinylbelegg. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater. I stor grad eldre overflater. Normal bruksslitasje på overflater alder tatt i betraktning. Kjeller har betonggulv og åpne murkonstruksjoner hovedsaklig. I kjeller er himling stedvis kledd med eternitplater.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonssperre. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Pipe/ildsted:

Mursteinspipe i element fra byggeår, ildsted er montert i stue. Sotluke i kjeller. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat/rør er å anbefale. Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen.

Rom under terreng:

Det er åpne murkonstruksjoner i rom under terreng, hulltaking kan ikke utføres.

Trapper:

Til loftet er det tretrapp som er belagt med vinylebelegg. Det er montert rekkverk og håndløper på veggen. Kjellertrappen er oppført i tre og har tette trinn.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Badet ble ifølge selger pusset opp for ca 7-8 år siden. Under flisene er det ifølge selger epoxybelegg fra midten av 80-tallet som tettesjikt. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med medfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken:

Vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra byggeår som er delvis fornyet gjennom årene. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert koketopp. Frittstående oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og frys/kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Toalettrommet har gulvbelegg på gulv, malte plater og flis på vegger og malte plater i tak. Rommet er innredet med vegghengt servant og gulvstående toalett. Naturlig ventilering med ventil i sjakt.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann og avløpsledninger:

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Rørøpplegg hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang. Stoppekran opp fra gulv i vaskekjeller/tekniskrom. Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Ventilasjon:

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

Varmepumpe:

Luft til luft varmpumpe plassert i stue, pumpen er av eldre årgang. Ukjent service historikk.

Varmtvannsbereder:

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 1997, plassert i vaskekjeller/teknisk. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen er tillatt ved utskifting en til en, det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

El-anlegg:

El-anlegg med krus skrusikringer fra byggeår, en nyere automatsikring og jordfeilbryter. Sikringsskap plassert i loftet. Elkontroll utført i 2018 av Istad Kraft, ingen avvik ble registrert ved kontrollen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

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

Fuktsikring og drenering:

Det ble lagt ny drenering rundt hele boligen i 2004. I 2021 ble hovedledninger skiftet av kommune. Det ble lagt nye drenerør langs såle tilbakefylt med pukk og singel. Drenering kan ikke inspiseres og er dermed utelukkende vurdert ut fra opplysninger fra selger, alder og synlige forhold utvendig og i kjeller/underetasje.

Fundamenter og grunnmur:

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent, det kan se ut til at grunnmurene er fundamentert på plate på mark. Grunnmur oppført med lettklinkerblokker. Mindre riss, sprekker/avskalling er påvist men ikke vurdert til å være av betydning av konstruksjonens bæreevne og stabilitet.

Terrengforhold:

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

Utvendige vann og avløpsledninger:

Nye utvendige vann og avløpsledninger i 2021 ifølge selger.

Oljetank:

Det er nedgravd oljetank på eiendommen på plenen like ved lagerbygningen. Tanker som ikke er i bruk, skal primært tømmes og fjernes. I særlige tilfeller kan kommunen etter søknad tillate at tanken i stedet tømmes, rengjøres og fylles igjen med sand, grus eller liknende. Informasjon om oljetanken skal sendes skriftlig til kommunen, som fører register over nedgravde tanker i kommunen. Kommunen bør kontaktes for nærmere avklaring og for å sikre at kravene følges. Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser. Dersom tiltak ikke utføres, kan en nedgravd oljetank utgjøre en potensiell forurensningsfare dersom den begynner å lekke. Dette kan medføre store kostnader til sanering av forurenset grunn og ansvar overfor myndighetene. I tillegg kan manglende oppfølging av forskriftskrav gi pålegg fra kommunen.

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

[Gå til side](#)

Radon:

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

Rekkverk – balkong/terrasse:

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. Manglende rekkverk medfører fare for personskafe ved fall. Det anbefales å etablere rekkverk i henhold til gjeldende sikkerhetskrav.

Rekkverk – innvendig trapp:

Det er ikke montert rekkverk på innvendig kjellertrapp. Videre er det registrert at åpninger i eksisterende rekkverk overstiger dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Manglende og/eller ikke tilfredsstillende rekkverk medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn. Det anbefales å etablere eller oppgradere rekkverk slik at det tilfredsstillende gjeldende krav til høyde og åpninger.

Naturfare:

Eiendommen ligger i et ras- og/eller skredutsatt område i henhold til kommunedelplan og/eller kartlegging fra NVE. Beliggenhet i ras- og/eller skredutsatt område kan medføre økt risiko for skader på bygning og eiendom. Eventuelle sikringstiltak, restriksjoner eller fremtidige pålegg fra offentlige myndigheter kan ikke utelukkes.

Asbest:

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

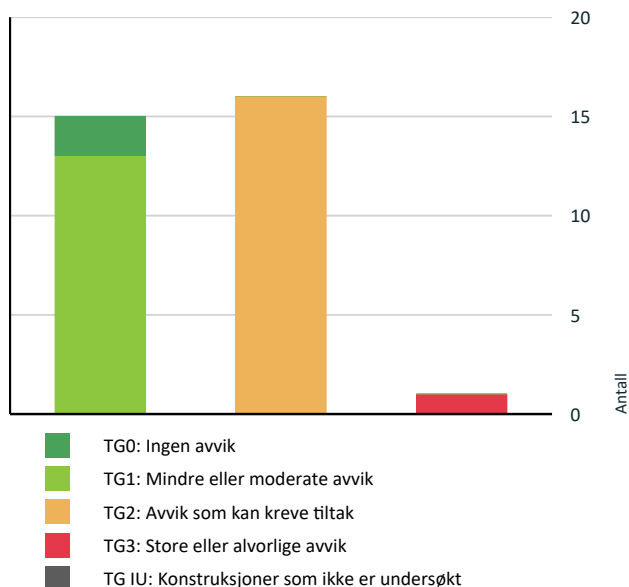
Enebolig

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

Opprinnelige tegninger samsvarer i stor grad med dagens bruk, med unntak av toalettrom på loft og i kjeller, samt et tilbygg det ikke foreligger tegninger for i tilsendt meglerpakke eller kommunal informasjon. Ytterligere undersøkelser anbefales.

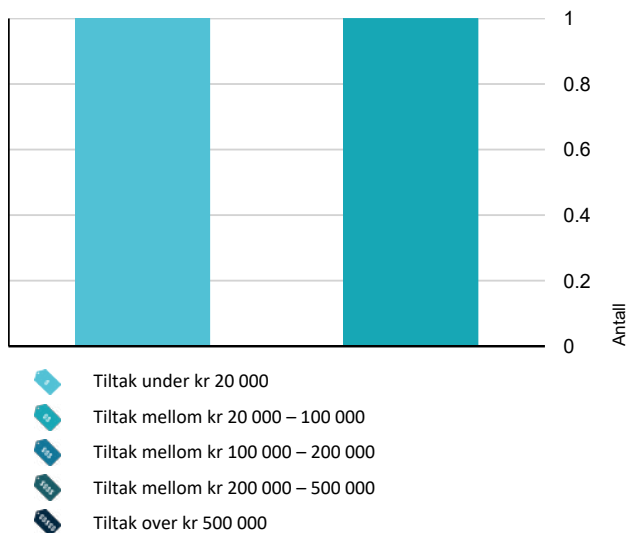
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

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

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


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


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

! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

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

 **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Ferdigattest gitt i 1971.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har behov for vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Skifte av ett vindu i stue på vestvegg.
2023	Modernisering	Skifte av glass i kjøkkenvindu på vestvegg (ca. 2023).
2021	Modernisering	Fukt under sluk på bad utbedret. Kommunale hovedledninger for dreisvann ble skiftet ifølge selger.
2019	Modernisering	Ca. 2018–2019. Bad pusset opp (ifølge selger, egeninnsats). Membran/sluk ikke dokumentert oppgradert.
2018	Modernisering	El-kontroll utført av Istad Kraft (ingen registrerte avvik).
2015	Modernisering	Utbedring av råteskader i vindski på møne mot øst.
2013	Modernisering	Ny taktekkning av decra. Nye takrenner og nedløp. Nytt pipebeslag. Skifte av deler av kledning og vinduer på deler av boligen.
2007	Modernisering	Utskifting av vinduer i soverom i hovedetasje og på loft (vinduer mot øst).
2004	Modernisering	Ny drenering rundt hele boligen, med nye drenerør langs såle, tilbakefylt med puk og singel.
1989	Modernisering	Satt inn skyvebalkongdør.
1977	Tilbygg	Tilbygg oppført – garasje og terrasse bygget på boligen, ifølge selger godkjent av Hustadvika kommune. Dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har decra/powertekk plater som taktekkning fra 2013 i følge selgers egenerklæring. Taktekking er besiktet fra takfot i stige mot nord, samt fra bakkenivå.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall, nytt ifm med takskifte i 2013. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

TG 1 Skorstein over tak

Skorsteinen over tak er kledd med heldekkende pipebesla, nytt pipebeslag i 2013. Det er montert stigetrinn til pipe. Avstand fra møne til munning på skorstein er ikke oppmålt, fra takfot kan det se ut som at skorsteinen er ført minimum 80 cm over topp møne.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Kledning på vestveggen er skiftet etter byggeår, mens resterende kledning fremstår som original fra byggeåret. Det er ikke montert musesperre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterveggene har værslitt og delvis oppsprukket trepanel med slitasje og åpne sprekker. Dette gir redusert beskyttelse mot værpåvirkning.

Det er ikke montert musesperre. Mangelfull tetting/musesperre kan gi fare for at mus og smågnagere kommer inn i konstruksjonen.

Det er lite lufting av kledning ned mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utbedring av skadet trevirke samt skrapping, grunning og ny overflatebehandling. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt fuktopptak, råteskader og behov for mer omfattende utskifting over tid.

Det anbefales å montere musebånd mot smågnagere for å redusere risikoen for inntrenging.

For lite lufting kan gi for liten og sen uttørking og fare for fuktskader, spesielt på steder med høy luftfuktighet, mye stillestående luft og lite sol. Lite lufting kan også gi mangelfull trykkutjevning over kledningen og større fare for at regnvann blir sugd gjennom kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer med innredet loft fra byggeår. Loftbjelkelaget er etterisolert. Det er utlufting på gavlveggen mot vest, det er god lufting fra rafter. Ingen fukt, skader eller lekkasjer registrert i kaldloftet. Ventilasjonkanaler i loftet er ikke isolerte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonskanaler i loftsrom er ikke isolert.

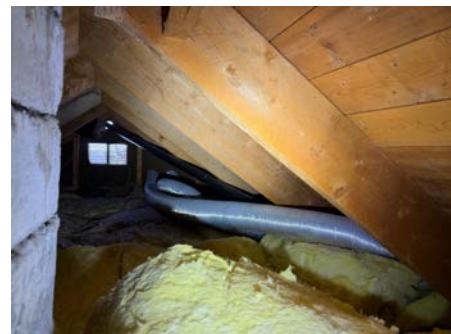
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uisolerte ventilasjonskanaler i kalde loftsrom kan medføre kondensdannelse, med påfølgende risiko for fuktpåvirkning og skader på omkringliggende konstruksjoner over tid. Det anbefales å etterisolere ventilasjonskanalene i henhold til dagens anbefalinger. Manglende tiltak kan på sikt føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.



12,4 vektprosent i undertaket er tørt trevirke.



Uisolert ventilasjonskanal.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.

TG 1 Vinduer - nyere årgang

På vestvegg i stue er det skiftet et vindu i 2024, det er skiftet glass i vinduet i kjøkken på vestveggen for et par år siden ifølge selger. Vindu i soverommet i hovedetasje som soverommene i loftet mot øst er skiftet og er fabrikkert i 2007.

TG 3 Vinduer - byggeår/eldre årgang

Vinduene fra byggeår/eldre årgang er trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er avvik:

Begge vindruene i loftet på vestvegg er punkterte og er tung og åpne/lukke. Vindu i kjeller mot øst er råteskadet.

Flere av vinduene fremstår som slitte, og det er registrert sprekker i treverket. Overflatebehandlingen er svekket, og treverket har redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning. Det er stedvis høyt fuktinnhold og noe påbegynt råte i enkelte av vinduskarmene. Det er beregnelig med vedlikehold og utskiftninger av originale vinduer. Vinduer fra byggeår har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for fuktinntrengning i treverket, noe som kan føre til råte og ytterligere nedbrytning. Dette vil redusere vinduenes levetid og kan på sikt gi dårligere tetthet, varmetap, trekk og problemer med funksjon ved åpning og lukking. Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Generell vedlikehold og utskiftninger av vinduer må påregnes. Vær oppmerksom på at punktering kan oppstå i nær fremtid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskadet kjellervindu.



Vinduer i loft mot vest, punktert glass.

TG 1 Dører

Teak hovedytterdør fra byggeår og skyvebalkongdør i malt tre fra 1989.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Syd og vestvendt veranda oppført i tre og støpt betongdekke på ca. 77 kvm til sammen med utgang fra stue. Deler av veranda har rekkverk, ellers ikke noe rekkverk/sikring. Rekkverkshøyde målt til ca 92 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkong/garasjetak er utført i betong. Armering er stedvis synlig og det er tegn til korrosjon. Det er også registrert sprekkeformasjoner i tilstøtende pussede flater. Utførelsen fremstår med tydelig preg av alder og manglende vedlikehold. Skadene indikerer at fukt har trent inn i konstruksjonen over tid, med påfølgende nedbrytning av betong og armering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadene medfører behov for vedlikehold for å hindre videre nedbrytning. Det anbefales å utbedre skadene ved rensing av armering og reparasjon med egnet betongreparasjonsmasse (betongreparasjon). Utføres tiltaket, vurderes konstruksjonen å ha tilfredsstillende videre funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Veranda mangler rekkverk.



Synlig armering.



Synlig armering.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av teppebelegg og vinylbelegg. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater. I stor grad eldre overflater. Normal bruksslitasje på overflater alder tatt i betraktning.

Kjeller har betonggulv og åpne murkonstruksjoner hovedsaklig. I kjeller er himling stedvis kledd med eternitplater.

MERK:

Asbest (eternitt) er helsefarlig ved innånding, helt ufarlig når platene er uskadd. Asbeststøv kan føre til lungekreft og sterkt nedsatt lungekapasitet. Det er derfor spesielle regler når det skal håndteres og leveres til deponering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonssperre. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Loft:

Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i soverommet mot nord over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv i soverommet mot sør over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet mot nord er det målt ca. 7 mm høydeforskjell. 8 mm i soverommet mot sør. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

1. etasjeskiller:

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

Målingene er innenfor toleranse kravene til NS 3600.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvene i etasjeskiller av tre knirker stedvis ganske mye, ukjent årsak men er trolig på grunn av at undergulv er spikret, spikret undergulv kan forårsake mye knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet vurderes som et komfortmessig avvik og har normalt ikke konstruktiv betydning. Eventuelle tiltak kan være etterfesting, avstiving eller ombygging av gulvkonstruksjonen. Utbedring kan medføre inngrep i gulv og overflater. Bør sees i sammenheng med oppussing/renovering av boligen. Straktiltak er ikke ansett som nødvendig.

Pipe og ildsted

Mursteinspipe i element fra byggeår, ildsted er montert i stue. Sotluke i kjeller. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat/rør er å anbefale.

MERK:

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

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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er åpne murkonstruksjoner i rom under terreng, hulltaking kan ikke utføres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Hoveddelen fremstilles tørr, i tilbygget er det en del salt/kalkutslag på gmunnuene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Salt- og kalkutslag indikerer fuktvandring i murkonstruksjonen. Selv om hoveddelen fremstår tørr på befaringstidspunktet, kan det ikke utelukkes fuktpåvirkning over tid, spesielt i rom under terreng. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser eller tiltak ved tegn til økt fuktbelastning. Manglende tiltak kan på sikt føre til nedbrytning av murverk og redusert brukskvalitet i rommene.



Eksempel på salt/kalkutslag i tilbygg.

TG 1 Innvendige trapper

Til loftet er det tretrapp som er belagt med vinylebelegg. Det er montert rekkverk og håndløper på veggen. Kjellertrappen er oppført i tre og har tette trinn.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble ifølge selger pusset opp for ca 7-8 år siden. Under flisene er det ifølge selger epoxybelegg fra midten av 80-tallet som tettesjikt. Ingen dokumentasjon foreligger.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vindu og/eller dør med materialer som ikke er fuktbestandige plassert i våtsonen (ved vask, dusj eller badekar). Løsningen og materialvalget er uegnet for bruk i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Vindu plassert i våtsonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 13 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Flislagt oppkant ved dørterskel på ca 60 mm. Ukjent om det er tett membran oppkant ved dørterskel, ikke mulig for kontroll uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Det anbefales å kontrollere om det er tett løsning ved dørterskel som sikrer at lekkasje og bruksvann ledes til sluk, og ikke ut i tilstøtende rom ved eventuell lekkasje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Soil/støpejernsluk fra byggeår med epoxybelegg fra midten av 80-tallet under gulvfliser som er membran/tettesjikt. Epoxybelegg er smurt ned på sluket, ikke klemt under klemring. Ikke tett løsning etter dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er benyttet soil-/støpejernsluk fra byggeår. Under gulvflisene er det ifølge selger benyttet epoxybelegg fra midten av 1980-tallet som tettesjikt. Epoxybelegget er smurt ned i sluket, men er ikke ført og mekanisk klemt under klemring. Løsningen tilfredsstillende ikke dagens krav til tett overgang mellom membran og sluk. Det er registrert tydelig korrosjon i sluket. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller materialvalg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i gulvkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler. Det anbefales å påregne full rehabilitering av badet, inkludert utskifting av sluk og etablering av nytt, godkjent tettesjikt med dokumentert utførelse i henhold til gjeldende krav.



Sluk fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtzone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra byggeår som er delvis fornyet gjennom årene. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integreert koketopp. Frittstående oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og frys/kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt.

Det anbefales å påregne oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å tilfredsstille moderne krav til funksjonalitet. Det anbefales videre å installere komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp for å redusere risiko for brann- og vannskader.



Innredning har normalt slitasje sett ut i fra alder.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har gulvbelegg på gulv, malte plater og flis på vegger og malte plater i tak. Rommet er innredet med vegghengt servant og gulvstående toalett. Naturlig ventilering med ventil i sjakt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon. I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for at rommet skal kunne vurderes til TG 0 eller TG 1.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende mekanisk avtrekk medfører redusert ventilasjon og økt risiko for lukt- og fuktproblemer. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra toalettrommet for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon og bedre inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Rørøpplagg hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang. Stoppekran opp fra gulv i vaskekjeller/tekniskrom.

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

Vurdering av avvik:

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

Boligen har innvendige vannledninger av kobber fra ulike tidsepoker, hovedsakelig fra byggeår og eldre årgang. Basert på alder er mer enn halvparten av forventet brukstid for kobberrør passert. Ut fra dette vurderes vannledningene å ha usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmpumpe plassert i stue, pumpen er av eldre årgang. Ukjent service historikk.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke dokumentert service på anlegget siste to årene. TG2 er gitt etter krav i NS 3600.

Forventet brukstid på varmpumpe er anslått til ca 15 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende service og høy alder kan medføre redusert effekt, økt energibruk og fare for driftsstans. Uten tiltak vil det være risiko for at varmpumpen får kort gjenværende levetid og behov for utskifting på kort sikt.

TG 2 Varmtvannstank

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 1997, plassert i vaskekjeller/teknisk. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen er tillatt ved utskifting en til en, det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist at varmtvannsbereder er over 20 år gammel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Basert på alder har varmtvannsberederen passert forventet teknisk levetid. Det foreligger økt risiko for svikt og lekkasje. Det anbefales å påregne utskifting av berederen.

TV/Internett

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

Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med krus skrusikringer fra byggeår, en nyere automatsikring og jordfeilbryter. Sikringskap plassert i loftet. Elkontroll utført i 2018 av Istad Kraft, ingen avvik ble registrert ved kontrollen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Originalt fra byggeår.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Samsvarserklæring er etterspurt og ikke fremvist.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eiltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ja Det ble varmgang i dimmer på stue, denne ble skiftet.

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Ref elkontroll fra 2018.



Sikringsskap plassert i loftet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ble lagt ny drenering rundt hele boligen i 2004. I 2021 ble hovedledninger skiftet av kommune ifølge selger. Det ble lagt nye dreneringsrør langs såle tilbakefylt med pukk og singel. Drenering kan ikke inspiseres og er dermed utelukkende vurdert ut fra opplysninger fra selger, alder og synlige forhold utvendig og i kjeller/underetasje.

Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid på dreneringsystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Grunnmursplast mangler klemlist flere steder.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Eksempel på manglende klemlist over grunnmursplast.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent, det kan se ut til at grunnmurene er fundamentert på plate på mark. Grunnmur oppført med lettklinkerblokker. Mindre riss, sprekker/avskalling er påvist men ikke vurdert til å være av betydning av konstruksjonens bæreevne og stabilitet.

! TG 0 Terrengforhold

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

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Det er nedgravd oljetank på eiendommen på plenen like ved lagerbygningen. Tanker som ikke er i bruk, skal primært tømmes og fjernes. I særlige tilfeller kan kommunen etter søknad tillate at tanken i stedet tømmes, rengjøres og fylles igjen med sand, grus eller liknende. Informasjon om oljetanken skal sendes skriftlig til kommunen, som fører register over nedgravde tanker i kommunen.

Kommunen bør kontaktes for nærmere avklaring og for å sikre at kravene følges. Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser. Dersom tiltak ikke utføres, kan en nedgravd oljetank utgjøre en potensiell forurensningsfare dersom den begynner å lekke. Dette kan medføre store kostnader til sanering av forurenset grunn og ansvar overfor myndighetene. I tillegg kan manglende oppfølging av forskriftskrav gi pålegg fra kommunen.

! TG 1 Andre tomteforhold

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Tilstandsrapport

Radon:

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

Rekkverk – balkong/terrasse:

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

Rekkverk – innvendig trapp:

Det er ikke montert rekkverk på innvendig kjellertrapp. Videre er det registrert at åpninger i eksisterende rekkverk overstiger dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Manglende og/eller ikke tilfredsstillende rekkverk medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn. Det anbefales å etablere eller oppgradere rekkverk slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til høyde og åpninger.

Naturfare:

Eiendommen ligger i et ras- og/eller skredutsatt område i henhold til kommunedelplan og/eller kartlegging fra NVE. Beliggenhet i ras- og/eller skredutsatt område kan medføre økt risiko for skader på bygning og eiendom. Eventuelle sikringstiltak, restriksjoner eller fremtidige pålegg fra offentlige myndigheter kan ikke utelukkes.

Asbest:

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

Bygninger på eiendommen

Lagerhus



Anvendelse

Byggeår

1971

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

Bygningen er et eldre frittstående bygg på totalt ca. 73 m², hvorav tidligere fyrrom utgjør ca. 21 m². Bygget er oppført med støpt plate på mark og yttervegger hovedsakelig i murkonstruksjon, delvis med bindingsverk og utvendig liggende trekledning. Taket er saltak tekket med korrugerte metallplater. Vinduer og dører er av eldre type med varierende alder og standard. Innvendige overflater fremstår enkle og preget av alder, med betonggulv og ubehandlede eller enkelt kledde vegg- og himlingsflater. Bygget har gjennomgående eldre standard og begrenset teknisk oppgradering, og er i hovedsak benyttet til lager, verksted og tekniske formål. Bygget har innlagt strøm men dette er frakoblet og ikke inntakt.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold/oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

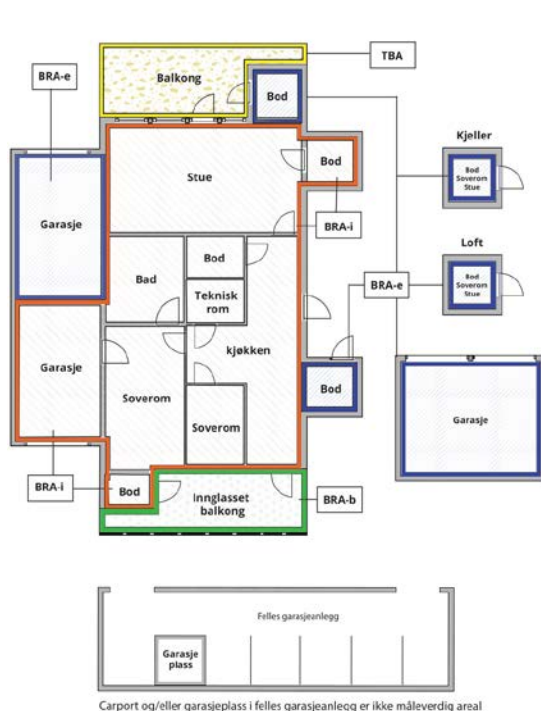
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bodere
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	54			54	
1. etasje	81	3		84	77
Kjeller	139			139	
SUM	274	3			77
SUM BRA	277				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	4 soverom, gang, bod, toalettrom		
1. etasje	Entré m/trapp, gang, bad, kjøkken, stue, soverom	Bod med utvendig adkomst	
Kjeller	Vask/teknisk, gang, 3 boder, garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelige tegninger samsvarer i stor grad med dagens bruk, med unntak av toalettrom på loft og i kjeller, samt et tilbygg det ikke foreligger tegninger for i tilsendt meglerpakke eller kommunal informasjon. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Lagerhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		73		73	
SUM		73			
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje/lager og tidligere fyrrom	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Hans Fredrik Riksfjord Jan Erik Nilsen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	112	263		0	1302.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

P B Kristviks veg 10

Hjemmelshaver

Nilsen Unni Margaret

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt i Bud, med gangavstand til blant annet dagligvarebutikk, skole, barnehage og bussholdeplass. I nærheten finnes også friområde med badestrand, grøntarealer og grillplasser, samt kyststien med flotte muligheter for tur- og rekreasjon.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiet tomt på ca 1302 kvm. Tomten ligger i forholdvis flatt terreng og er opparbeidet med plenareal, singel, prydbusker etc. Gruset gårds plass parkering.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	04.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	04.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

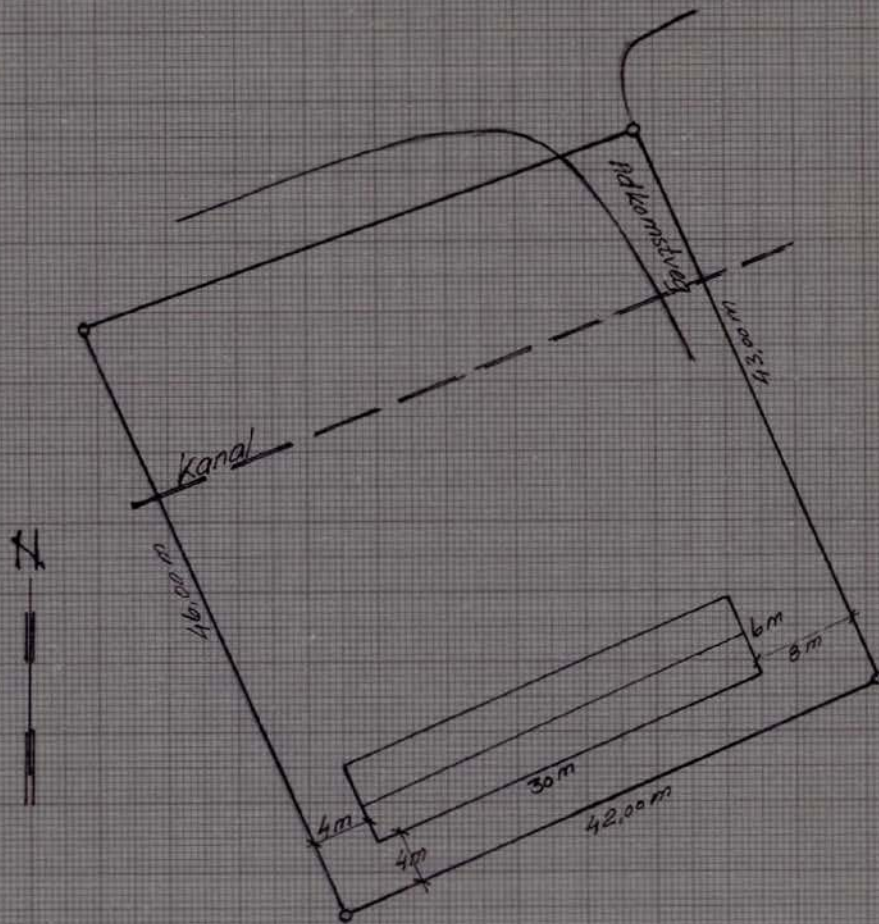
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IQ9502>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



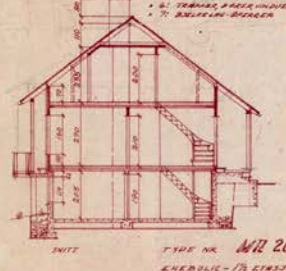
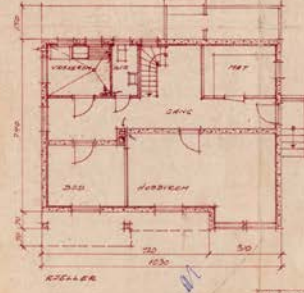
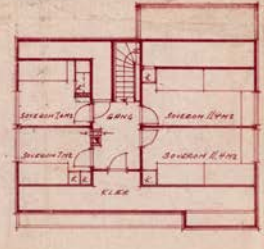
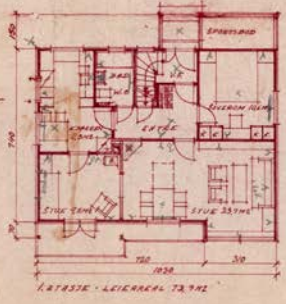
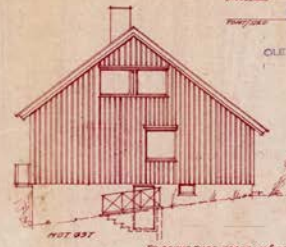
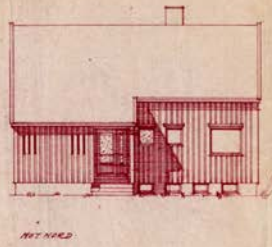
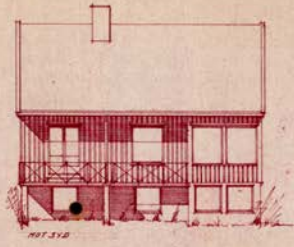
Drivhus for Erik Nilsen, Bud.

M = 1:500

Froena Komm. Tekn. Ktr. 14/10 - 67

G. Breimo

Arkitekt
 Ole Lunde Christad
 Molde



- DE BEREGNEDTE KOSTER, HÅRJETTE BRUKSREKNINGEN
- 1. 1. PLAN I TRASSE PLANEN ... 1.00
 - 2. 1. PLAN I TRASSE PLANEN ... 1.00
 - 3. 1. PLAN I TRASSE PLANEN ... 1.00
 - 4. 1. PLAN I TRASSE PLANEN ... 1.00
 - 5. 1. PLAN I TRASSE PLANEN ... 1.00
 - 6. 1. PLAN I TRASSE PLANEN ... 1.00
 - 7. 1. PLAN I TRASSE PLANEN ... 1.00

TYPEN NR. **M 26 +**
 KREDBIL - 1/2 ERSJØE
 BRUKSREKNINGEN NR. 1180

ALLE MÅLETTINGENE ER I METER
 UNNTA ENDELIGE
 TILBÆRINGER

I N N F L Y T T N I N G S A T T E S T

f o r

Herr. Erik Nilsen

Adr. 6430 Bud.

Det attesteres at innflytting kan skje/er foretatt på
eiendommen Rosenborg gnr. 112 bnr. 263
BUD i Frøna.

Gjenstående arbeider må utføres før ferdigattest kan utstedes:

Div. arbeider i kjeller.

Elnesvågen den13/9....1971.

Blaker

Frøna Bygningskontroll

Eiendom	1579 112/263		
Utskriftsdato	27.01.2026	Antall datasett	4

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

1 Berørte datasett

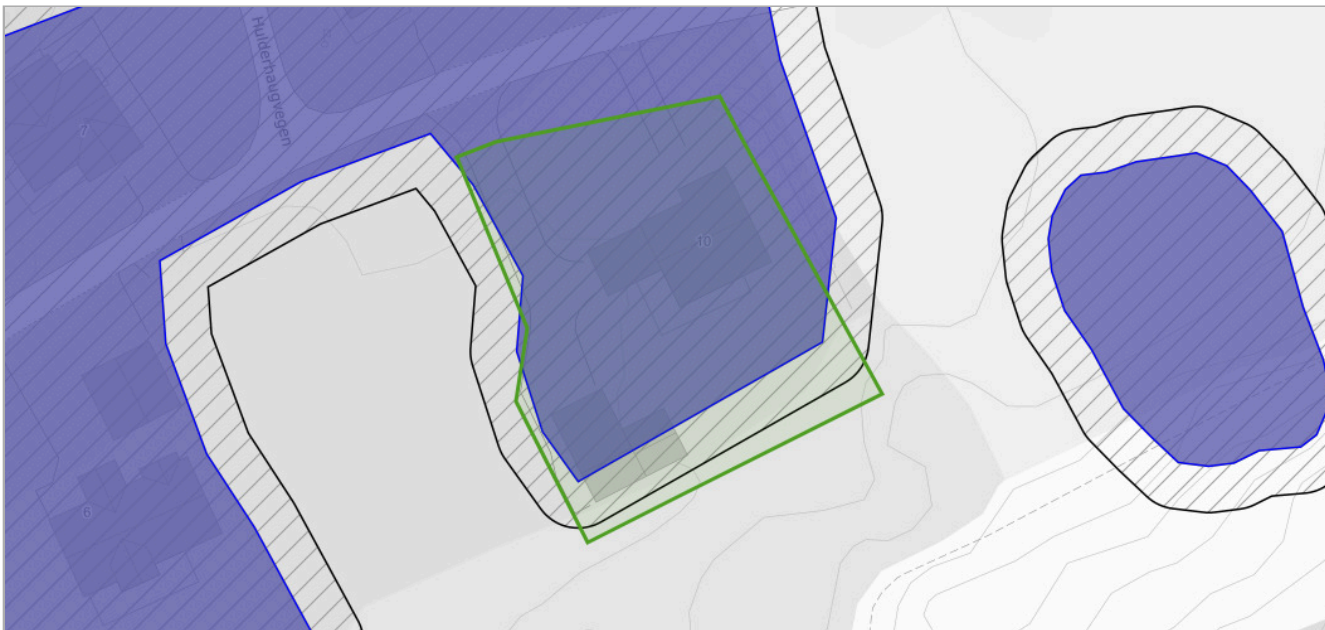
- 📍 Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 📍 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 📍 Kulturminner - SEFRAK
- 📍 Kulturminner - Fredete bygninger

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	26.01.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggesaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandling skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Tegnforklaring

Sikringssone	☐
Sikringssone	☐
Lokaliteter	☐
Lokalitet	☐
Enkeltminner	☐
Enkeltminne	☐

Enkeltminner

Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Prestegården	1579	26878-1	E-ARK	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/26878)

Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Prestegården	1579	26878-1	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/26878)

Sikringssoner

Kulturminneld	Kommune
26878-1	1579

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	ROSENBORG	Beregnet areal	1302.7
Etablert dato	07.11.1967	Historisk oppgitt areal	1303,5
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	112/263
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	05.12.2001	3115		112/263 (-1586,7), 112/551 (1586,7)
Grensejustering Grensejustering	20.09.2001	3115		112/108 (-55,3), 112/263 (55,3)
Planlagt fradeling Planlagt fradeling	29.01.1968	M 33		112/49 (-753,1), 112/263 (753,1)
Planlagt fradeling Planlagt fradeling	29.01.1968	M 33		112/108 (-212,8), 112/263 (212,8)
Skylddeling Skylddeling	07.11.1967	M 27		112/49 (-1344), 112/263 (1344)
Skylddeling Skylddeling	07.11.1967	M 27		112/108 (-525), 112/263 (525)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6976857.32	394571.88	0	Ja	1302.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NILSEN UNNI MARGARET F270637*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	P B KRISTVIKS VEG 10 6430 BUD	Bosatt (B)

Kulturminne

Lokalitetsnr	26878	Vernetyp	Automatisk fredet
Kulturminneart	Bosetning-aktivitetsområde	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	16.01.2010	Url	
Oppdatert dato	19.09.2025	Tilkn. eiendommer	112/108, 112/199, 112/200, 112/202, 112/208, 112/211, 112/239, 112/258, 112/263, 112/294, 112/522, 112/551

Adresse

Vegadresse: P B Kristviks veg 10

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13538484		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1969
2	13551014		Veksthus (243)	Bygning revet/brent (BR)	

1: Bygning 13538484: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.01.1969

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	256
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	256
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.01.1969	15.01.1969	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	P B Kristviks veg 10	H0101	112/263	256	6	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	49	0	49	0	0	0
H01	1	74	0	74	0	0	0
U01	0	133	0	133	0	0	0

2: Bygning 13551014: Veksthus (243), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	776
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	776
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	

Energikilder	Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Sentralvarme	Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.01.1967	15.01.1967	
Bygning revet/brent		16.12.2005	












Bruksenheter

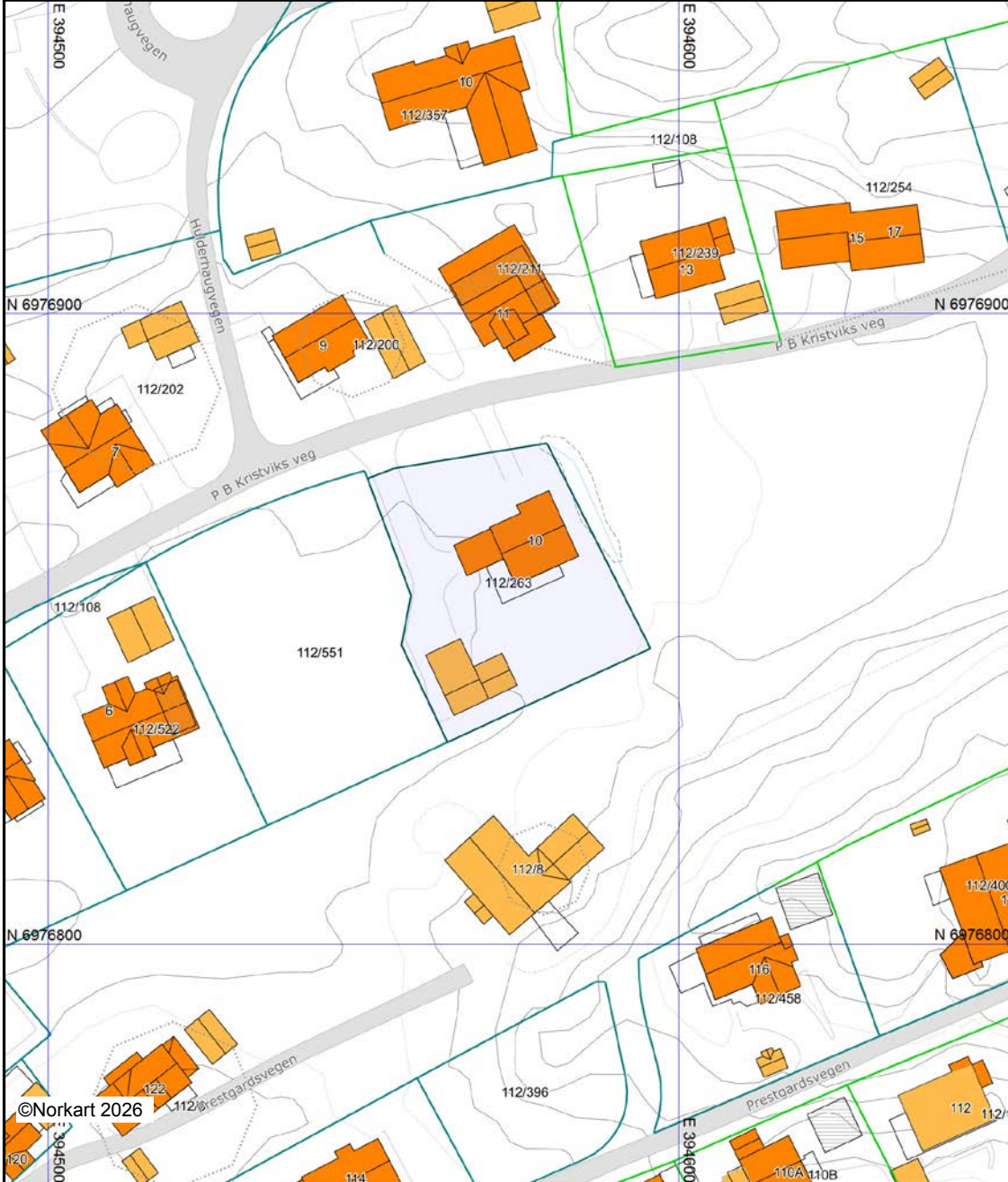
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	112/263	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	776	776	0	0	0

 Hustadvika kommune	<h1>Grunnkart</h1>	 UTM-32
	Eiendom: 112/263 Adresse: P B Kristviks veg 10 Dato: 27.01.2026 Målestokk: 1:1000	

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



©Norkart 2026

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



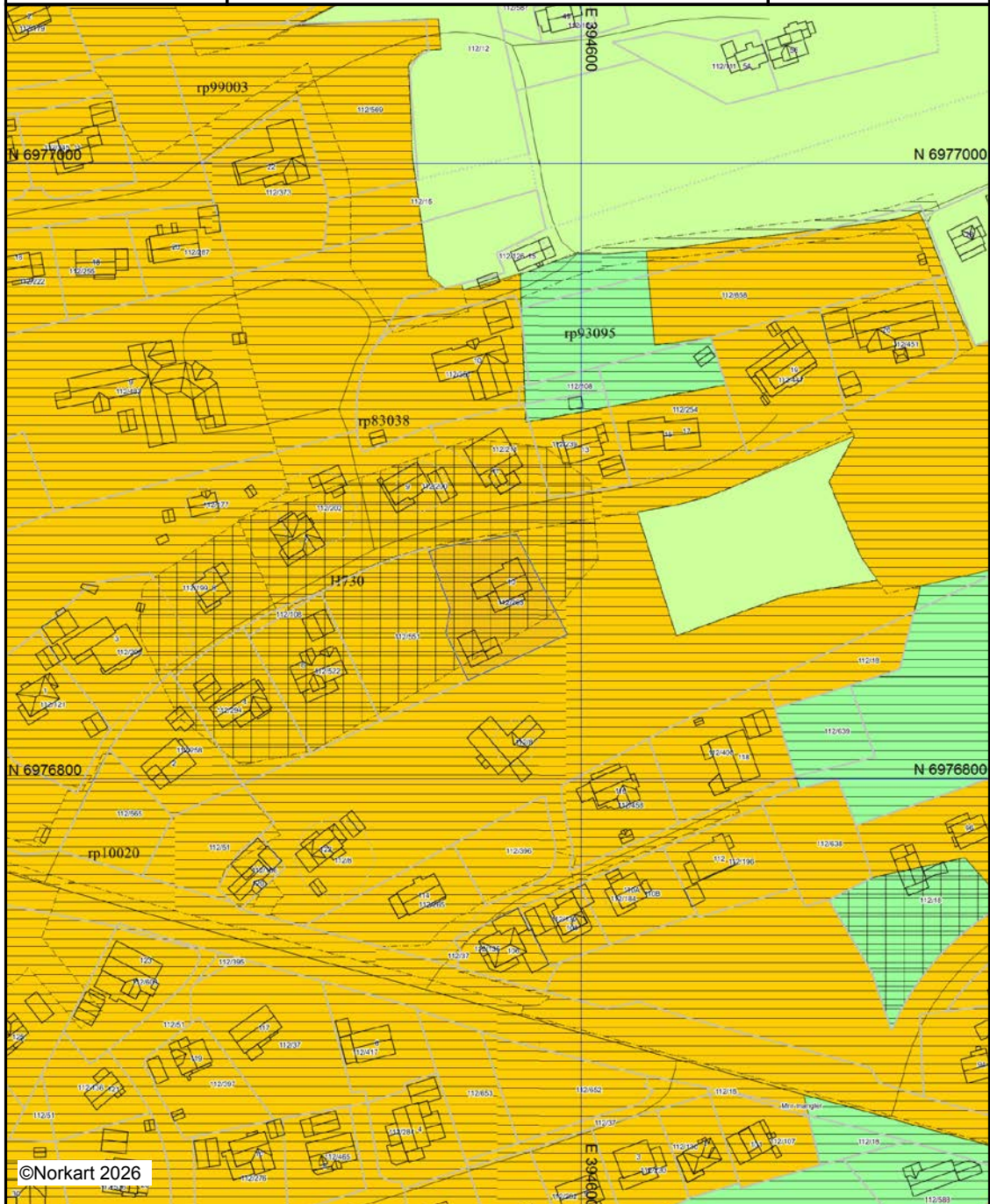
Hustadvika kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 112/263
Adresse: P B Kristviks veg 10
Utskriftsdato: 27.01.2026
Målestokk: 1:2000



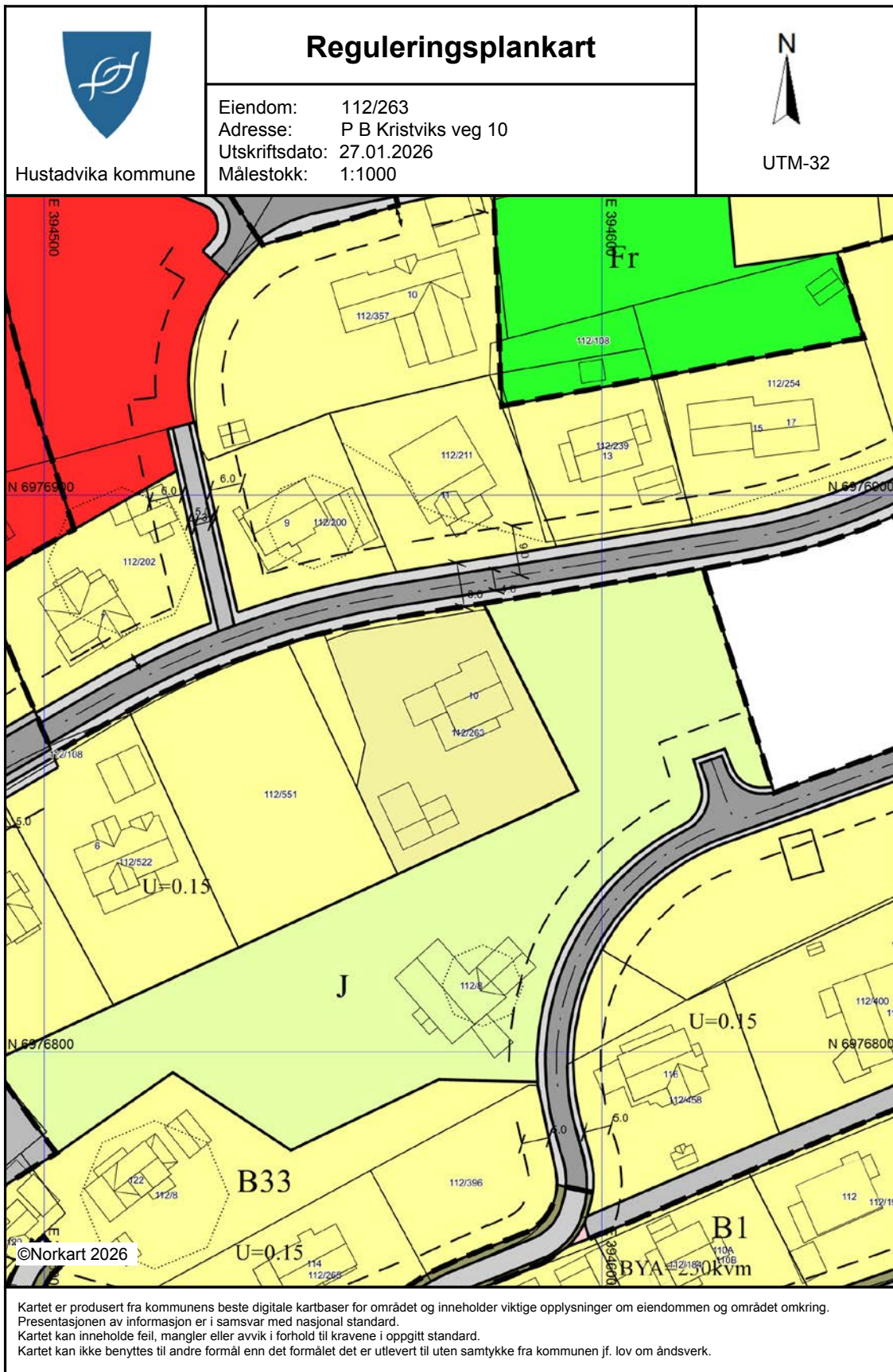
UTM-32






























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

Tegnforklaring

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



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198</i>	
	Område for jord- og skogbruk
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i>	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Sykkelveg
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>	
	Friområder
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>	
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Kjøreveg
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplasser med bestemmelser
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>	
	Sikringsone - Frisikt
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Sikringsonegrense
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde



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

FRÆNA KOMMUNE
REGULERINGSFØRESEGNER FOR
REGULERINGSPLAN
BUD SYD

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

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

§ 2 Arealbruken innan planen er delt i følgjande område:

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

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

Alle frittliggjande einebustader bør ha mønetak.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 Område for offentlege bygg

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

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

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

§ 5 Område for forretningsbygg

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

Utnyttingsgraden for området skal ikkje overstige 0.35.

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

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

§ 6 Industriområda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 Trafikkområde

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

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

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

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

§ 8 Spesialområda

Bevaringsverdige område.

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

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

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

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

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

Innvendig kan bygningane moderniserast og tekniske forbetringar gjerast

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

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

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

Andre område

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

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

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

§ 9 Friområde

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

Bygningsrådet bør i kvart einskild høve godkjenne byggearbeidet.

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

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

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

Nabolagsprofil

P B Kristviks veg 10 - Nabolaget Bud - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

🚌 Bud skole	2 min 🚶
Linje 532, 533	0.2 km
✈️ Molde Lufthavn, Årø	35 min 🚗

Skoler

Bud barne- og ungdomsskule (1-10 kl.)	4 min 🚶
143 elever, 10 klasser	0.4 km
Fræna vidaregående skole	17 min 🚗
450 elever, 35 klasser	18.1 km
Romsdal videregående skole	40 min 🚗
1037 elever	39.9 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Bud	6 min 🚶
-------	---------

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

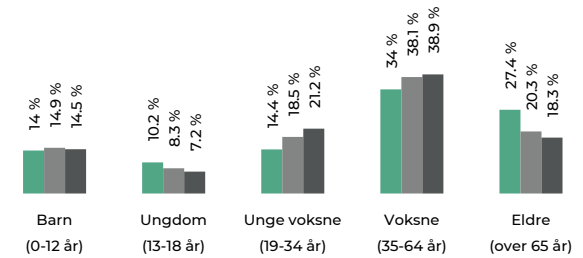
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bud barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
51 barn	0.2 km

Dagligvare

Coop Prix Bud	5 min 🚶
Post i butikk	0.4 km
Bunnpris Bud	7 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	0.7 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Støynivået

Lite støynivå 92/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

Gateparkering

Lett 90/100

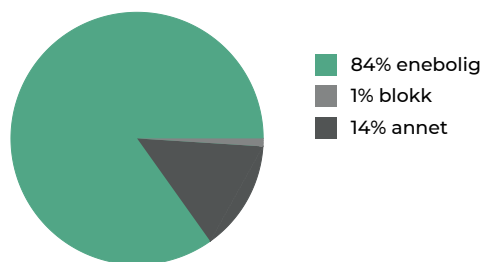
Sport

📍 Bud skule 3 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km

📍 Bud stadion 10 min 🚶
Fotball, friidrett 0.8 km

🏃 Fitnesspoint Bud 4 min 🚶

Boligmasse

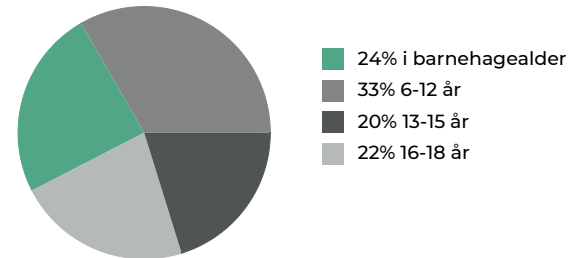


Varer/Tjenester

📍 Bølgen Kjøpesenter 18 min 🚶

📍 Boots apotek Fræna 18 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

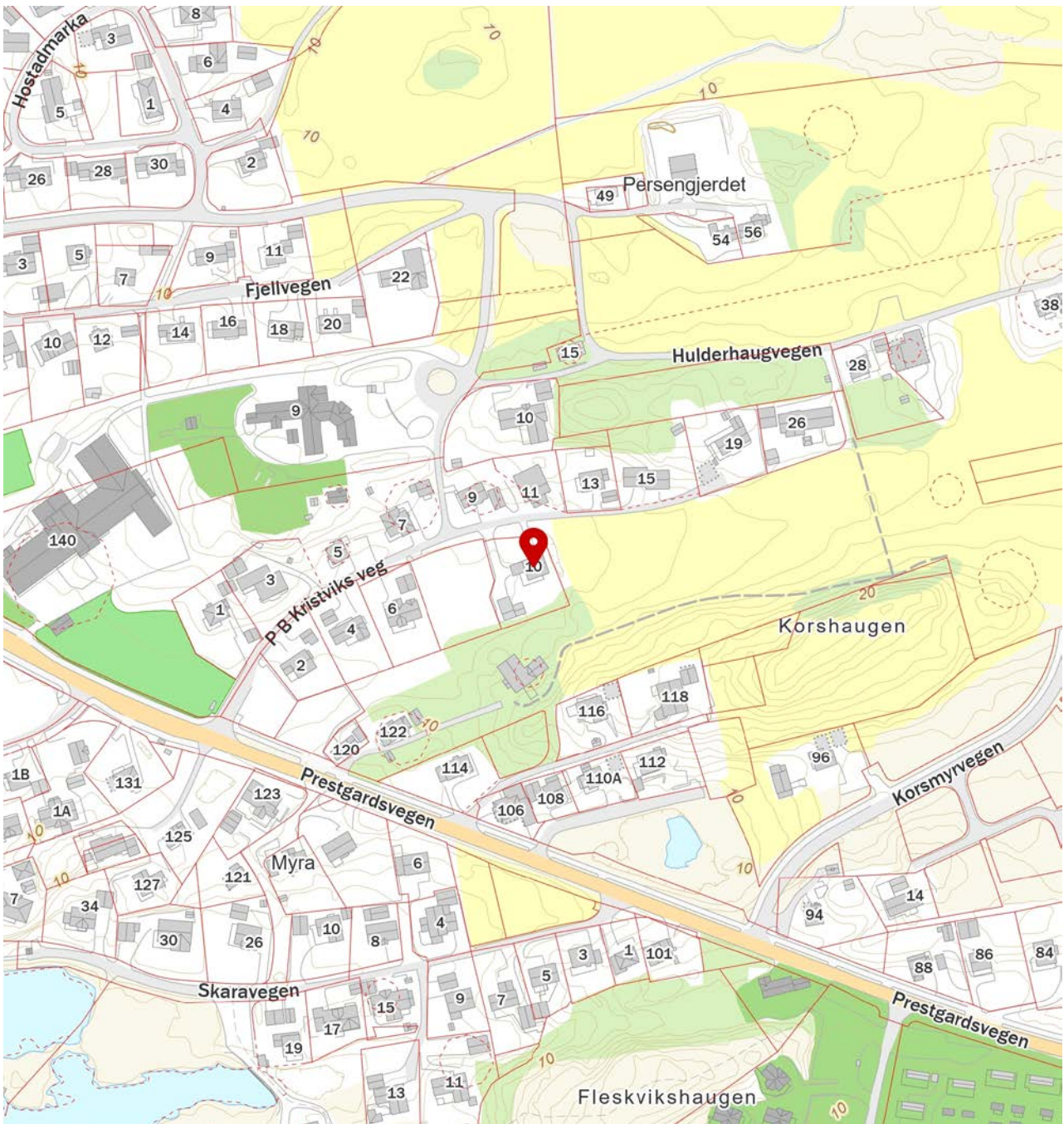


0% 43%

■ Bud
■ Hustadvika kommune
■ Norge

Sivilstand

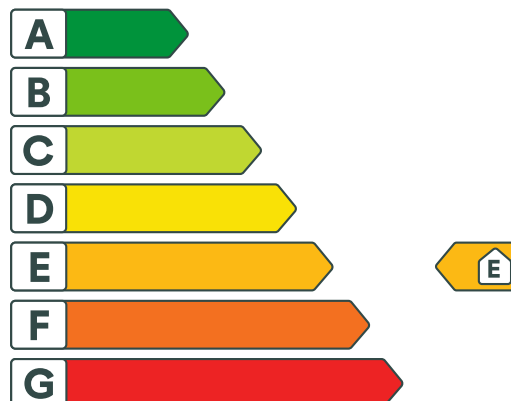
		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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



Adresse P B Kristviks veg 10, 6430 BUD	
Dato for energimerking 08.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-257083
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 13538484
Gårdsnummer 112	Bruksnummer 263
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1969	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 274,0 m²	Oppvarmet bruksareal 135,0 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
275,52 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
283,69 kWh/m²

Totalt levert pr. år
38 299 kWh



P B Kristviks veg 10, 6430 BUD



Detaljering

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



P B Kristviks veg 10, 6430 BUD



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: 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 vegg.

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: 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 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0013/26

Adresse: P B Kristviks veg 10, 6430 BUD, gnr. 112, bnr. 263 i
Hustadvika kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 17.03.2026

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

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

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

Sted/dato: _____ Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____ Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/