

Søre Bjørnsund 5

BUD

notar



Prisantydning Kr. 3 190 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen BRA-i/BRA Total 270/270
kvm

NOTAR.NO

Notar:

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. I Notar har vi dyktige og dedikerte team med spesialister innenfor forskjellige deler av eiendomsmeglingen. 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

Kontakt megler

MOLDE

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE

SOSIALT

facebook.com/notar
[instagram.com/
notarnorge/](https://instagram.com/notarnorge/)



FRANK FYLLING

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

Søre Bjørnsund 5

Søre Bjørnsund - Vakker innholdsrik fritidsbolig i sveitserstil, oppført på romslig tomt med nydelig utsikt!

Notar v/ Frank Fylling har nå gleden av å kunne vise deg denne unike eiendommen på Søre Bjørnsund! Fritidseiendommen består av en vakker møblert 3 etasjes villa i sveitserstil. Bygningen som ble oppført i 1906 som bolig for væreier og handelsmann Halstein Bjørnsund og hans familie, er en viktig del av fiskeværrets historie og identitet. Huset blir ofte omtalt som Bakeriet da det tidligere var bakeri i 1. etasje. Bjørnsund ble fraflyttet tidlig på 1970-tallet, er i dag et idyllisk feriested med fantastiske muligheter for blant annet fiske og dykking. Søre Bjørnsund ligger som en sjarmerende liten landsby ute i havgapet. Bebyggelsen ligger i tette klynger og hvite gruslagte gangveier slynger seg mellom husene og det mer åpne landskapet ut mot havet. Området er et eldorado for liten og stor!

PRISANTYDNING

3 190 000 KR

+ kr 98 740,- i omkostninger



Fakta om fritidsboligen

SØRE BJØRNSUND 5

Adresse

Søre Bjørnsund 5, 6430 BUD

Tomt

900 kvm eiet

Prisantydning

Kr. 3 190 000,- + omk

Garasje/Parkering

Eiendommen har ikke egen brygge, men som medlem av Søre Bjørnsund Vel kan man mot en avgift legge til på ledige plasser på fellesbryggen nede i havna. Avgiften er kr 500 for sommerhalvåret eller kr 800 for et helt år.

Omkostninger

+ kr 98 740,- i omkostninger

Det er ellers fritt frem å legge til ved bryggene som er allmenningbrygger.

Totalt ink. omkostninger

kr 3 288 740,-

BRA-i / BRA Total

270/270 kvm

Innhold

1. Etasje: Entré, tørkerom/lager, uinnredet kjellerrom, bod, tidligere bakeri og stue.
2. Etasje: Hall m/trapp, kjøkken, daglig stue, stue, toalettrom og finstue.
3. Etasje: Trapperom, gang, stue, 3 soverom og 4 kammers.

Eierform

Eiet

Boligtype

Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen

Byggeår

1906











SØRE BJØRNSUND 5











Søre Bjørnsund

BELIGGENHET

Eiendommen ligger flott til på kanskje den beste tomten på Søre Bjørnsund. Eiendommen har nydelig utsikt 360 grader, ligger slik til at den har hage på usjenert høyde uten innsyn, med fasaden vendt mot vest og øst.

Fiskeværet Bjørnsund ligger like utenfor Bud, med privat båt 10-20 minutter gange fra Bud havn.

ADKOMST

Egen båt.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Søre Bjørnsund 5, 6430 BUD

OPPDRAKSNUMMER

15-0067/24

SELGER

Mimmi Karin Kristiansen

MATRIKSEL

Gårdsnummer 2, bruksnummer 62,
i Hustadvika kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

INFO ENERGIKLASSE

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen.
Laveste karakter må legges til grunn.

TOMT

Eietomt på 900 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten har opparbeidet plenareal med prydbusker og gruset vei. Anslått areal på tomten er ca 900 kvm. Det gjøres oppmerksom på at grenselinjer ikke er inntatt i offentlige kart, og grenser må inntil dette er registret anses som veiledende.

TAKST

Tilstandsrapport datert 22.04.2026. utført av Endre Eikrem.

BYGGEÅR

1906

BYGGEMÅTE

Fritidsboligen er oppført rundt 1906. Byggegrunnen består av fjell og stedlige løsmasser, med en grunnmur av betong og sparesteinsmur med delvis stripefundament. Det er også en ringmur av naturstein og gråsteinsmur. Dreneringen er naturlig, og byggegruben er selvdrenerende.

Veggkonstruksjonen består av en tradisjonell tømmerkasse med rupanel, vindsperre, noe isolasjon, lekter og en utvendig liggende kledning med behandlede overflater.

Takkonstruksjonen er en luftet sperrekonstruksjon med et undertak av plank, papp og lekter. Taktekingen består av plastbelagte eller lakkerte aluminium steinbelagte stålblader montert på lekter for lufting. Takrenner og nedløpsrør er av brennlakkert aluminium med tilhørende beslag.

Etasjeskillene er bygget av trebjelkelag med undergulv og delvis underliggende kledning. Det er en støpt plate på grunn uten fuktsperre og isolasjon.

Boligen har vinduer i tre med sidehengslet enkle eller koblede glass, og noen med isolerglass. Ytterdøren har et glassfelt over, og det er en isolert bi-inngangsdør mot vest, en isolert ytterdør til bakeriet, og en balkongdør i tre med koblet glass.

Eiendommen har en terrasse av impregnerte bjelker og dekke, montert på støpte punktfundamenter og fjellgrunn. Det er en utkraget veranda med bjelker, undergulv og papptekking. Trappen til hovedinngangen er støpt med ubehandlet overflate, og det er en støpt trapp i terreng samt en natursteintrapp til bi-inngangen mot nord. Over bi-inngangen er det et skjermtak i en enkel konstruksjon med takteking av bølgeblekkplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking

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

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik: · Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

· Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

· Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Overgangsbeslag mellom hovedtak og ark er ikke ført inn og bak vindsperre, hvor dette medfører risiko for lekkasjer ned i bakenforliggende konstruksjon.

Taknedløp synes å være ført ut og bort fra grunnmur, men har redusert tverrsnitt i nedre del fra 75 mm til 28 mm rør av ukjent årsak.

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: · Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Spredte råteskader registrert på værutsatte sider og hjørnekasser, samt synes liggende kledning på nordvegg å ikke ligge helt i falser og kan være lite innfestet. Stedvis er kledning nærme terreng og generelt har kledningen liten eller ingen lufting.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

· Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

· Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Utvendig > Vinduer

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

Noe værslitasje på utvendige karmen og listverk, samt mangler sålebensbeslag på stort sett alle vinduer.

- Utvendig > Dører

Avvik: · Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Noe svekkelser og behov for justering og vedlikehold av lås og lukke system.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

· Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Innvendig > Overflater

Avvik: · Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noe fukt skjolder på tapet registrert i ark mot vest, relatert til andre kommenterte forhold.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: · Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

· Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt avvik på mer enn 30 mm i begge hovedetasjer. En konstruksjon over 100 år er ikke dette unormalt å registrere, men er likevel ett avvik fra gjeldende forskrift. Noe eldre råte/fukt skader på bunnsvill registrert fra innside av 1. etasje i uinnredet rom.

- Innvendig > Rom Under Terreng

Avvik: · Det er påvist indikasjoner på noe

fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Noe sporadisk tilslag av grunnfukt registrert langs grunnmur mot nordvest.

- Innvendig > Innvendige trapper

Avvik: • Det er liten frihøyde i trappeløp

- Innvendig > Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: • Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

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

Noe trykkutsatt ledningsnett er utført i rør i rør system, men uten vare rør og oppfyller da heller ikke krav til rør i rør system med sikker avrenning, samt henger deler av ledningsnett løst i 1. etasje.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

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

Deler av ledningsnett i kjeller er lite faglig utført, løst og lite festet, underdimensjonert og har en del forgreninger en bør se litt nærmere på og delvis utbedre.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: • Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold > Drenering

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

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noe tilslag av grunnfukt registrert i nordvestre del av 1. etasje som ligger inn mot fjellgrunn og en del setningsriss/sprekker i grunnmur registrert.

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Avvik: • Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: • Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er registrert noen mindre skjolder på baksida av veggplate inn mot pipe, men ukjent hva som kan være årsak til dette og bør undersøkes nærmere.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: • Pipevanger er ikke synlige.

Noe sprekker og riss i pipestokk mot nord registrert, samt bør en innhente dokumentasjon fra siste kontroll fra feier/brannvesen. Noen sider av pipe er synlig fra bad, men det er fortsatt avvik fra krav til alle 4 sider synlig om pipen ikke er rehabilitert. Pipe mot syd vil ha behov for utbedring før denne kan tas i bruk da det er avvik mellom nyere del av lettklinker og eksisterende teglstein pipe. Det er registrert noe rust skader i nedre del av pipebeslag mot nord som krever tiltak.

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 1995.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Hvis nei, gå til punkt 3.

Ja

Firmanavn: Utført av eierne i 2014. Rørlegger har siden justert kvern og pumpe.

Beskrivelse: Eksisterende toalett ble erstattet av kverntoalett og koblet til en felles septiktank.

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

Ja

Firmanavn: Storakre rørlegger

Beskrivelse: Storakre rørlegger måtte justere kverntoalettets for at det skulle fungere optimalt

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

Ja

Beskrivelse: I forbindelse med at forrige eier ble pålagt av kommunen å utbedre tak, ble det også gjort arbeid på pipene. Det øverste av pipeløpene ble erstattet av lecaelementer. For pipen i sør treffer ikke pipeløpet i lecaelementene i pipeløpet videre nedover. Pipen er derfor ikke i bruk og ingen ovner er koblet til denne pipen.

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

Ja

Beskrivelse: Huset er over 100 år gammelt og i tømmer.

Noen små skjevheter finnes i gulvene.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: For noen år siden medførte utett kledning fukt og soppdannelse i hjørnet av soverom i 3. etg mot vest. Kledning ble tettet og sopp fjernet. Kjøkkengulv hadde da eier overtok råteskader.

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

Ja

Beskrivelse: Dette er utbedret.

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

Ja

Beskrivelse: Det er i forbindelse med forberedelse for salg, utarbeidet tilstandsrapport for eiendommen.

Kommentar fra selger: Eiendommen ble i 2012 koblet til kommunalt vann. Før den tid ble regnvann fra tak samlet opp i vanntank/sisterne i støpt betong som ligger under terreng langs den nordre delen av ytterveggen mot vest. Vann som i dag renner ned i sistene ledes i rør ned i sluk i bod/lager i 1.etg, og derfra ut i sjøen. Sisternen kan nås via luke i plattning utenfor kjøkken.

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:

2023:

• El. kontroll utført ifølge eier

2019:

- Malt utvendig kledning

2013:

- Skiftet deler av utvendig ledningsnett ifølge eier

1995:

- Overflater og tilknyttet utstyr renoverert for det meste i boligen etter 1995 ifølge eier. Unntaket er 1. etasje.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse og bevaring av bygninger.

Eiendomsgrensene for alle eiendommene på Søre Bjørnsund er fastsatt av Jordskifteretten i Møre og Romsdal, men ikke oppmålt og merket. Det gjøres derfor oppmerksom på at grenselinjer ikke er inntatt i offentlige kart, og grenser må inntil dette er registret anses som veiledende. Eiendommen er pr dags dato en såkalt sirkeleieendom og har fiktive grenser, noe som medfører ufullstendig areal i matrikkelrapporten. Kart fra Jordskifteretten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Videre ligger eiendommen i KPHensynsone rp88069(reguleringsplan skal fortsatt gjelde). Eiendommen er også regulert til kulturmiljø.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring er vedlagt prospekt. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Hustadvika kommune.

OPPVARMING

Vedfyring og elektrisk oppvarming. Boligen har vedovn i stue og en elektrisk peis som kan fjernes. Det er flis på gulv og flisbekledning på brannmur/pipe i stuen. Fant ikke spesifikk informasjon om oppvarming i andre rom.

PARKERINGSFORHOLD

Eiendommen har ikke egen brygge, men som medlem av Søre Bjørnsund Vel kan man mot en avgift legge til på ledige plasser på fellesbryggen nede i havna. Avgiften er kr 500 for sommerhalvåret eller kr 800 for et helt år. Det er ellers fritt frem å legge til ved bryggene som er allmenningbrygger.

VEI/VANN/KLOAKK

Priavt vann 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.

Privat slamavskiller med kommunal tømming.

ADGANG TIL UTLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hustadvika kommune opplyser om at det ikke foreligger ferdigattest eller brukstillatelse i deres arkiver.

Videre opplyser kommunen om at det ikke foreligger byggetegninger i deres arkiver for bolighus.

Meglerforetaket gjør deg derfor oppmerksom på at vi ikke har mulighet til å kontrollere om det er gjort endringer som skulle vært undersøkt.

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærevegger eller bærebjelker i boligen.

Om godkjenning av fasaden og / eller bruksendring mangler, kan boligen da være i strid med gjeldende regler og bruken kan ansees som ulovlig. Reaksjoner fra bygningsmyndighetene kan iverksettes overfor hjemmelshaver, f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving / tilbakeføring m.v.. Dette gjelder uavhengig av om hjemmelshaver hadde kjennskap til manglende bruksendring. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Ytterligere undersøkelser og evt. søknad blir kjøpers ansvar.

VERNEKLASSE/SEFRAK

Bygningen og lokasjonen 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.

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

RADONMÅLING

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

INNHold

1. Etasje: Entré, tørkerom/lager, uinnredet kjellerrom, bod, tidligere bakeri og stue.
2. Etasje: Hall m/trapp, kjøkken, daglig stue, stue, toalettrom og finstue.
3. Etasje: Trapperom, gang, stue, 3 soverom og 4 kammers.

STANDARD

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkenet har lakkerte pløyde bord på gulv, tapet på vegger og malte tak/takplater. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, laminat benkeplater og benkebeslag med 1 1/2 kum. Kjøkkenventilator er montert med avtrekk ført til yttervegg. Det er montert oppvaskmaskin med tilhørende armatur. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Toalettrom 2. etasje:

Toalettrommet har vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og malte tak med synlige bjelker og tilhørende listverk. Rommet er utstyrt med toalett med kvernpumpe, søyle servant og et dusjkabinett med avløp direkte i gulv. Det er ikke etablert ventilasjon utover åpningsvindu.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, vinylbelegg, ubehandlet betong og behandlet gulvbord.

Vegger: Malt strie/tapet, panel, murpuss, behandlet plater og panel.

Himling: Malte tak med synlige bjelker og panel i tak med tilhørende listverk.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Ledningsnett for vann er i kobberør, delvis med plastkappe og noe rør i rør (kun innerrør).

Innvendig hovedstoppekran er montert. Deler av ledningsnettet er sannsynligvis oppgradert etter 1995 i forbindelse med renovering av kjøkken og toalettrom.

- Avløpsrør: Ledningsnett for avløp er av plast, med hovedavløp av soilrør. Ledningsnett i grunn under boligen er ukjent.

- Ventilasjon: Bygningen har naturlig ventilering via manuell åpning av vinduer og dører.

- Varmtvannstank: Det er 2 stk. 90 liters varmtvannstanker montert i tidligere vaskekjeller i underetasjen.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilvarsler/bryter. Anlegget er fra 1995, men omfanget av rehabilitering er ukjent. Ifølge eier ble det utført en el-kontroll i 2023. Det er registrert løse kabler og bruk av skjøteledninger. Kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.

- Andre VVS-installasjoner: Det er opplegg for vaskemaskin i 1. etasje med tilhørende armaturer montert.

- Andre installasjoner: Det er en eldre, plassbygget bakerovn i 1. etasje som ikke er funksjonell. En teglsteinpipe er plassert over ovnen.

VIKTIG

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

INNBO OG LØSØRE

Huset selges med inventar (møbler, tepper, malerier, bilder, lamper hvitevarer, samt en del verktøy og utstyr i verksted/bakeri m.m). En Silver viking robåt med liten påhengsmotor følger også med.

AREALER

BRA - i: 270 m²

BRA totalt: 270 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 92 m² Entré, tørkerom/lager, uinnredet kjellerrom, bod, tidligere bakeri og stue

2. etasje

BRA-i: 94 m² Hall m/trapp, kjøkken, daglig stue, stue, toalettrom og finstue

3. etasje

BRA-i: 84 m² Trapperom, gang, stue, 3 soverom og 4 kammer

TBA fordelt på etasje

2. etasje

18 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Fritidsbolig

Etasjens planløsning kan avvike fra original planløsning og godkjenning, da det ikke foreligger tegninger.

Utkraget veranda/terrasse er regnet som TBA.

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger foreligger ikke på bygninger fra 1906 da det ikke var gjeldende bygningslov i spredtbygde strøk som Bjørnsund på oppføringstidspunktet. Det foreligger

sjelden bygningsdokumenter før bygningsloven kom i 1965. Første bygningsloven kom i 1924, men gjaldt kun de største byene i Norge.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 3 190 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 3 254,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Inkluderer feiing, renovasjon og slam.

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntaket mva. andre beløper er inkl. mva.

EIENDOMSSKATT

Kr 5 953,- pr 2025

VANNAVGIFT

Årlig kr 2 800,-

Vannavgift år: 2024

INFO VANNAVGIFT

Bjørnsund Vatn SA.

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 974 906,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret

2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

OMKOSTNINGER

kr. 3 190 000,- (Prisantydning)

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

kr. 79 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 98 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 288 740,- (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:

1579/2/62:

08.08.1979 - Dokumentnr: 7371 - Rettigheter iflg. skjøte Bestemmelse om bruksrett

10.11.1942 - Dokumentnr: 2239 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1579 Gnr:2 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1222024 - Omnummerering ved

kommuneendring

Tidligere: Knr:1548 Gnr:2 Bnr:62

GRUNNBOKSDATO

29.04.2026

FORSIKRINGSSLESKAP

If

POLISENUMMER

7378799

DIVERSE OPPLYSNINGER

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/ boligsalgsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

30.04.2026

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

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.80% av kjøpesum	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 15 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 250,- (inkl. mva.)
Notars digitale grunnpakke	kr. 17 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 3 500,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

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

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

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 fritidsboligen 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 FRITIDSBOLIGEN

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

SØRE BJØRNSUND 5

Plantegning dagens innredning/bruk

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Kommunale opplysninger

Grunnkart

Kart fra Jordskifteretten

Matrikkelrapport

Kulturminnerapport

Kartutsnitt m/situasjon

Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring

Kommuneplan

Reguleringsplan

Plantegning etter dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Notar Molde v/Frank Fylling	Oppdragsnr.	
Adresse	Søre Bjørnsund 5, Gnr 2, Bnr 62		
Postnr.	6430	Sted	BUD, Hustavika kommune
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	1995	Hvor lenge har du bodd i boligen?	_____ år _____ mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Fritidsboligen brukes hver sommer	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	If	Polise/avtalenr.	7378799
Selger 1 Fornavn	Mimmi Karin	Etternavn	Kristiansen
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
 Nei Ja Beskrivelse: Fritidsboligen har ikke våtrom, men toalettrom med dusjkabinett. Enkel standard med vinylgulv og våtromstapet. Dusjkabinett har direkte avløp uten vannlås. Dette gir av og til lukt.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse: Eksisterende toalett ble erstattet av kvemtoalett og koblet til en felles septiktank.
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse: Arbeidet ble utført av eieme i 2014 og innebar ikke endringer i gulv i toalettrom. Rørlegger har siden justert kvem og og pumpe.
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja Beskrivelse: _____
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse: _____
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse: _____
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse: _____
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse: Storakro rørlegger måtte justere kvemtoalettets for at det skulle fungere optimalt

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dagnad?
 Nei Ja Beskrivelse _____
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? (Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses).
 Beskrivelse _____
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, funksjonsg, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse Yttervegg i 1. etg mot vest er i betong og ligger inni terrong. Her er det problem med fukt.
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ledsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse Huset har to piper hvorav kun en er i bruk. Pipen i sør har aldri vært i bruk av eier. Se tilleggs kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse Huset er over 100 år gammelt og i tømmer. Noen små skjevheter finnes i gulvene
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse For noen år siden medførte uløst klødding fukt og soppdannelse i hjørnet av soverom i 3. etg mot vest. Klødding ble fjernet og sopp fjernet. Kjøkkengulv hadde da eier overtok råteskader. Se tilleggs kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter i boligen?
 Nei Ja _____
10. Kjenner du til om det er/har vært utetheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse For noen år siden medførte uløst klødding fukt i hjørnet av soverom i 3. etg mot vest. Dette er utbedret.
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse Det har ikke vært utført arbeid på tak av eier. Vinteren 23/24 blåste innadrettet vindskibeslag på takets nordvestre hjørne ned. Nytt beslag ble montert sommeren 2024
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse _____
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfly, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse Det meste av el-anlegget var nytt da eier overtok. Elektriker har siden lagt inn strøm til kjøkken og utbedret avvik som er påvist ved kontroll av el-anlegget.
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse HTL Elektro Elnettveien har rettet 05.06.2024 avvik som er påvist ved siste kontroll. Dette omfatter å erstatte gamle ledninger og lamper i det tidligere bakeriet i 1. etg
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse Samsvarserklæring foreligger ikke ennå, men Det lokale eiløst Elnett har bekreftet at alle avvik nå er utbedret på en tilfredsstillende måte.
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfly, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse Det lokale Eiløst Elnett utførte kontroll av el-anlegget 13.07.2023
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse _____
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar _____
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, naboavtal eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse _____

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/hetelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse _____
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse _____
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar _____
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse _____
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse _____
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse _____ Siste målte radonverdi _____
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse _____
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse _____
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?
 Nei Ja Beskrivelse _____
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse Det er i forbindelse med forberedelse for salg, utarbeidet tilstandsrapport for eiendommen
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse _____

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse _____
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse _____
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse _____
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse _____

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Punkt 4. I forbindelse med at forrige eier ble pålagt av kommunen å utbedre tak, ble det også gjort arbeid på pipene. Det øverste av pipeløpene ble erstattet av localelementer. For Pipen i sør treffer ikke pipelepet i localelementene i pipeløpet viderere nedover. Pipen er derfor ikke i bruk og ingen owner er koblet til denne pipen.

Punkt 8. Da eier overtok eiendommen i 1995 var kjøkkenvinduene knust og gulvet i kjøkkenet hadde over lengre tid vært utsatt for fukt og regn. Det var av den grunn blitt så mye råte i gulvet at hele gulvet måtte skiftes ut.

Andre Forhold: Eiendommen ble i 2012 koblet til kommunalt vann. før den tid ble regnvann fra tak samlet opp i vanntank/sistene i støpt betong som ligger under lønng langs den nordre delen av ytterveggen mot vest. Vann som i dag renner ned i sistene ledes i rør ned i sluk i bod/lager i 1.etg, og derfra ut i sjøen Sistene kan nås via luke i plattform utenfor kjøkken.

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

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når selger søker som ledd i såkaldt næringsvirksomhet/er en næringsiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig når det foreligger en tilstandsrapport som er i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 16/4 2026

Sted Kristiana

Signatur selger 1:

Mimmi K. Kristiansen





Signatur selger 2:

Harald K. Kristian

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Søre Bjørnsund 5, 6430 BUD
 HUSTADVIKA kommune
 # gnr. 2, bnr. 62

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 270 m²



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 18174-2351

Eiendomsverdi ref nr: NZ9631

Autorisert foretak: Selmax AS

Sertifisert Takstingeniør: Endre Eikrem



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

Norsk takst

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



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

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

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

Selmax AS

Selmax AS ble etablert i 2011 som AS, men drevet takserings bedrift som enkeltmannsforetak siden 2001. Daglig leder har over 40 års erfaring fra byggebransjen og utstrakt kompetanse innenfor en rekke fagfelt. Eikrem har

Mesterbrev som tømmer, er medlem av MNTFog NITO, TEGoVA og har våtroms sertifikat fra FFV i alle klasser. Noe av det vi jobber mest med er oppdrag innen tilstandsrapporter, verditakst, reklamasjon saker, byggefeil/kjøp/salg og skade taksering, men vi tar alle typer takserings oppdrag på forespørsel. Hos oss kan du være trygg på at du får en grundig gjennomgang av ditt objekt, og vi har meget gode tilbakemeldinger/referanser fra våre tidligere kunder. Vi tilbyr alt fra drone inspeksjon til hulrom inspeksjon med kamera, i tillegg til fukt målinger og tilliggende vurderinger. Vi tilbyr også vedlikeholds vurderinger av sameie og borettslag for fremtidig kostnadskontroll av nødvendig og påregnelig vedlikehold.

Rapportansvarlig

Endre Eikrem

Uavhengig Takstingeniør

endre@selmax.no

469 62 353



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

Eiet fritidsbolig.

Bygningsmassen er oppført i.h.h.t referansenivå fra datidens byggeskikk og materialvalg.

Generelt fremstår boligen med grei standard, planløsning og intervall for vedlikehold referanse nivå tatt i betraktning, men noe utbedringer av lekkasjer, skader og eldre bygningsdeler vil likevel være påregnelig både ut i fra det som er registrert og alder.

Boligen har ikke våtrom etablert, men det er plassert ett dusjkabinett i toalettrom med direkte avløp i gulv. Toalettrom har ikke sluk og tettesjikt.

Det er ikke innhentet egenerklæring og kommunale dokumenter på eiendommen og en tar derfor forbehold på om det kan være opplysninger i kommunale dokumenter som kan påvirke rapportens vurderingener.

Det er registrert noe fuktskjolder på innvendig vegger i 2. etasje og tømmerkasse på loftetasje som indikerer at det er noe utett fasade/tak som krever tiltak mot vest. Det kan ha årsak i svak utførelse av overgangsbeslag til takark.

Utvendig ledningsnett for vann og avløp, samt dokumentasjon av el. kontroll bør dokumenteres. Noe utbedringer av ledningsnett for vann og avløp er påregnelig da de ikke oppfyller funksjonskrav i gjeldende forskrift.

Se forøvrig under de respektive posteringer i takstrappen og eiers egenerklæring.

Eldre bygningsmasse vil ha behov for jevnlig vedlikehold og ut ifra det må en påregne noe vedlikehold og fremtidig oppgradering. Noen bygningsdeler vil kunne ha en kortere leve tids intervall enn forventet om ikke bygningsmassen jevnlig er vedlikeholdt og oppgradert.

En brukt bygningsmasse vil klart ha oftere svakheter/mangler enn en ny bolig og ha tekniske løsninger som en idag ikke vil være tilfredsstillende. Dette forholdet vil selvfølgelig øke med alderen på bygningsmassen og vil også være avhengig av intervall for vedlikehold.

Normal bruks slitasje på overflater vil ikke være kommentert i rapporten med unntak av om dette er en følge av registrert skade eller vesentlig mangel.

Kjøper vil ha en undersøkelses plikt som betyr at de på selvstendig grunnlag må undersøke bygningsmassen nøye. Dette gjelder både selger av eiendommen, interessenter og eventuelle fremtidige kjøpere av eiendommen.

Fritidsbolig - Byggeår: 1906

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Plastbelagte/lakkerte aluminium Steinbelagte stålplater montert på lekter for lufting som takteking. Takteking er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under

tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløpsrør av brennlakkert aluminium med tilhørende beslag. Fritidsboligen har tradisjonell tømmerkasse med rupanel/vindsperre, noe isolasjon, lekter og utvendig liggende kledning med behandlet overflater. Konstruksjonen bærer ikke preg av svakheter eller svikt som det visuelt og med enkle målinger kan avdekkes på takserings tidspunktet ved tilfeldige stikkprøver, men noe retningsavvik/loddavvik kan forekomme i mer eller mindre grad. Hovedkonstruksjon er mer enn 100 år og en må derfor regne med at noe avvik vil det være fra dagens krav og pre aksepterte løsninger. Deler av yttervegg konstruksjon er skjult konstruksjon og det legges da til grunn normal utførelse/pre aksepterte utførelse på oppføringstidspunktet som grunnlag for vurderingen. Plassbygget luftet sperre konstruksjon med undertak av plank, papp og lekter for takteking. Takkonstruksjon vurderes å være utført i.h.h.t gjeldende byggeforskrift for bygningen på oppførings tidspunktet og hvor dette ikke er mulig å inspisere (skjult konstruksjon) er det lagt til grunn at bygningsdelen er utført etter datidens forskrift og byggeskikk. Boligen har vinduer i tre med sidehengslet enkle/koblet glass, noen med isolerglass, malte overflater og tilhørende listverk. Behandlet ytterdør med glassfelt over, isolert bi inngangsdør mot vest, isolert ytterdør til bakeri og balkongdør i tre med koblet glass, tilhørende listverk og beslag. Terrasse av impregneret bjelker og dekke montert på bærende konstruksjon av noe støpte punkt fundament og fjellgrunn (begrenset mulighet å kontrollere). Uttraget veranda av bjelker, undergulv, papptekking og tilhørende rekkverk montert på bærende konstruksjon av skråbukker/avstivning inn i bygningens yttervegg konstruksjon. Støpt trapp til hovedinngang med ubehandlet overflater, støpt trapp i terreng uten sikring og natursteinstrapp til bi inngang mot nord. Se pkt. HMS.Skjermtak over bi inngang i 1. etasje i enkel konstruksjon med støpt trinn/platt, bindingsverk med liggende falset kledning og plassbygget sperre konstruksjon med takteking av bølgeblikk plater uten takrenne montert.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har parkett, vinylbelegg, ubehandlet betong og behandlet gulvbord på gulv, malt strie/tapet, panel, murpuss, behandlet plater og panel på vegger og malte tak med synlige bjelker og panel i tak med tilhørende listverk. Etasjeskille av trebjelkelag med undergulv og delvis underliggende kledning. Støpt plate på grunn uten fuktspærre og isolasjon montert basert på boligens referanse nivå og oppførings tidspunktets forskriftskrav. Bygningen har 2 teglstein piper med heldekkende beslag over tak og sotluke montert i 1. etasje. Vedovn montert i stue med flis på gulv og flis bekledning på brannmur/pipe. Pipen er delvis synlig via luke i vegg på bad for inspeksjon. Øvre del av pipen er utbedret med lettklinker element for noen år tilbake fra kryp loft til over tak. Kun en av pipene er i bruk ifølge eier. Rom under terreng har gulv av ubehandlet betong, vegger av malt mupuss/betong og åpen konstruksjon i tak. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Fritidsboligen har innvendig trapper med malte vanger, malte trinn og tilhørende rekkverk/hånddrekk. Trapper er originale fra byggeår. Fritidsboligen har innvendige behandlet heltre dører med tilhørende listverk. Elektrisk peis montert. Installasjonen er ikke fast montert, tilkoblet via stikk kontakt og kan fjernes.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har lakkerte pløyd bord på gulv, tapet på vegger og malte

Beskrivelse av eiendommen

tak/takplater med tilhørende listverk. Kjøkken innredning med profilerte fronter, laminat benkeplater og benkebeslag med 1 1/2 kum og tilhørende armatur. Oppvaskmaskin med tilhørende armatur montert. Kjøkkenventilator montert med avtrekk ført til yttervegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og malte tak med synlige bjelker og tilhørende listverk. Toalett med kvernpumpe, søyle servant og dusjkabinett montert med avløp direkte i gulv og med tilhørende armaturer. Ingen ventilasjon etablert utover åpningsvindu. Toalettrom har dusjkabinett montert og selv om det er ett lukket kabinett avviker det fra definisjon av ett toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har trykkutsatt ledningsnett for vannbringere i kobber rør, delvis med plastkappe og noe rør i rør (kun inner rør). Noe oppgradering av ledningsnett i forbindelse med renovering av kjøkken og toalettrom er sannsynlig, men omfang av dette er ukjent og utført etter 1995. Fritidsboligen har ledningsnett for avløpsrør av plast og hoved avløp av soil rør. Ledningsnett i grunn under boligen er ukjent og bør dokumenteres. Bygningen har naturlig ventilering via manuell åpning av vinduer/dører. Opplegg for vaskemaskin i 1. etasje med tilhørende armaturer montert. Boligen har 2 stk. 90 liters varmtvannstanker montert i tidligere "vaskekjeller" i underetasje. Eldre plassbygget stor bakerovn montert i 1. etasje, men som ikke er funksjonell idag og har noe riss og skader. Dene ene teglstein pipen er plassert over ovnen så dette vil berøre eventuell riving av ovn. Innvendig hovedstoppekran montert. Sikring skap med automatsikringer og jordfeilvarslere/bryter. El. kontroll foretatt i 2023 ifølge eier. Det er registrert en del løse kabler og bruk av skjøteledninger i boligen, men regner med at dette fremkommer etter kontroll av el. anlegg og utbedret. Det er ifølge eier registrert 3 avvik ved kontroll og hvor 2 forhold er utbedret og det siste har frist for utbedring til August 2024.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell og stedlige løsmasser. Geologiske undersøkelser er ikke foretatt. Naturlig drenering rundt bygningen av stedlige steinsatte masser så langt dette var mulig å kontrollere. Selve byggegruben er selvdrenerende. Taknedløp har kun utkast og ikke tilknyttet noen overvannsledning. Grunnmur av betong/sparesteinsmur med delvis stripefundament av betong under grunnmur og delvis på fjell. Ringmur langs øst og syd side av naturstein/gråsteinsmurer. Terrennmur langs sydvest side av betong, støpt direkte på fjell. Terrennmur mot nord av pre fabrikkert betong stein. Tomten er opparbeidet med plen areal, prydbusker og gruset vei. Eiendommen har avløpsrør av plast siden eier opplyser at dette ble montert for ca. 10 år siden, vannledning av kobber/plast (PEL) og tilknyttet offentlig vann og privat avløp fra kverntoalett til felles septiktank med flere eiendommer og med private stikkledninger. Gråvann er ført til sjø. Fritidsboligen er tilknyttet felles septiktank for flere bygninger i området. Bygningen har i tillegg en sisterne under terrasse som tidligere ble benyttet til oppsamling av overvann. Denne er ikke lengre i bruk. Tomten har ikke vei utover gangveier for tilkomst til eiendommen. Bygningen ligger inn mot en fjellskjæring mot vest, men over terreng mot nord, syd og øst.

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

[Gå til side](#)

For fritidsboliger med rom for varig opphold som er bygget etter

2010 (TEK10/TEK17), stilles det krav om radonsperre mot grunnen, men det er ikke et lovpålagt krav om radommåling i privateide fritidsboliger til eget bruk. Ved utleie av fritidsbolig vil derimot kravet gjeldende.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

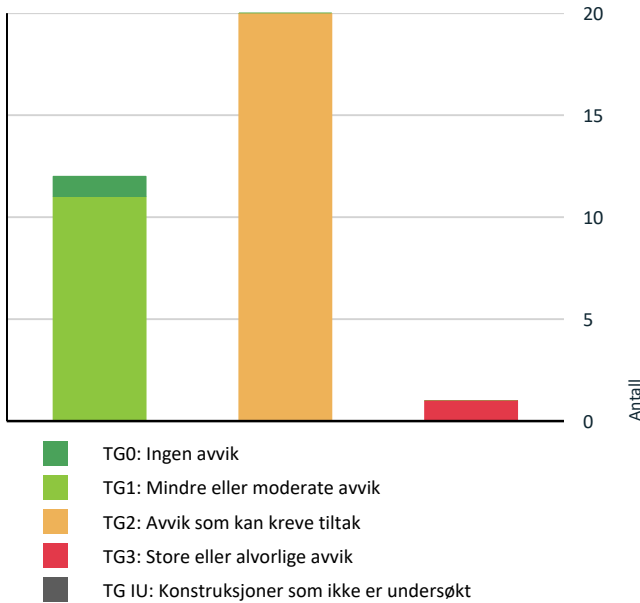
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Godkjente og byggemeldte tegninger foreligger ikke på bygninger fra 1906 da det ikke var gjeldende bygningslov i spredtbygde strøk som Bjørnsund på oppføringstidspunktet. Det foreligger sjelden bygningsdokumenter før bygningsloven kom i 1965. Første bygningsloven kom i 1924, men gjaldt kun de største byene i Norge.

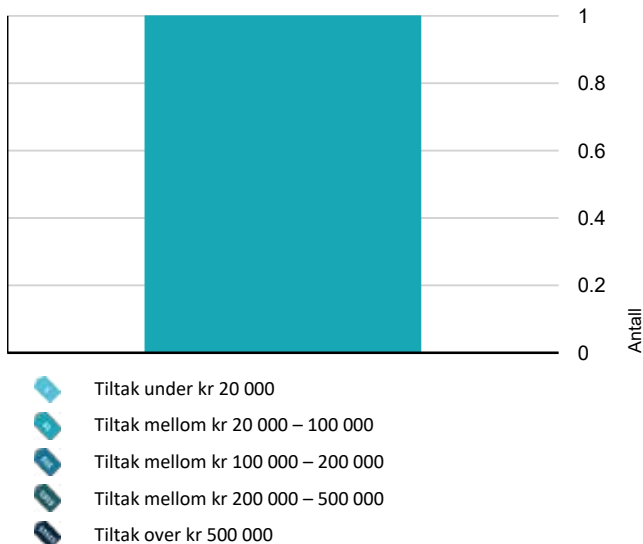
Sammendrag av boligens tilstand

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

I rapporten nevnes det ikke små sår og rifter i overflatene da generell bruksslitasje må påregnes. Større avvik vil forøvrig være nevnt under de respektive poster. Eventuelle avvik i forhold til plan og bygningsloven, godkjente tegninger, bruksendringer, mulig skjult svikt i konstruksjoner og opplysninger vedrørende forsikringsforhold er ikke vurdert i denne sammenhengen, heller ikke eventuelle regulerings bestemmelser i området. Vurderingen er under forutsetning av at alle produkter og løsninger benyttet i boligen er godkjent i.h.h.t gjeldende forskrifts krav og pre aksepterte ytelser/løsninger. Om befaringen er gjennomført på vinterhalvåret og snøforhold begrenser vurderingen, er ikke fallforhold vedrørende terreng/bygningsmassen vurdert. Det tas forbehold på at relevante opplysninger om skjulte konstruksjoner, kryprom, sameie etc. blir opplyst av selger. Takstrapporten er takstfirma sin eiendom til taksthonorar er betalt og kan ikke benyttes uten takstmann sitt samtykke.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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








Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
-  **Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1906

Kommentar
Opplysninger innhentet fra
Eiendomsverdi.no

Standard

Bygningsmassen har en generell grei standard ut ifra bygningens referanse nivå.

Vedlikehold

Bygningsmassen har et generelt greit vedlikehold ut ifra bygningens referanse nivå. Noe generelt vedlikehold av utvendig overflater og tilknyttet utstyr vil likevel være påregnelig da boligen ligger værutsatt til på ett høydedrag.

Tilbygg / modernisering

1995	Modernisering	Overflater og tilknyttet utstyr renoveret for det meste i boligen etter 1995 ifølge eier. Unntaket er 1. etasje.
2019	Modernisering	Malt utvendig kledning
2023	Modernisering	El. kontroll utført ifølge eier
2013	Modernisering	Skiftet deler av utvendig ledningsnett ifølge eier

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Plastbelagte/lakkerte aluminium Steinbelagte stålplater montert på lekter for lufting som taktekking. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under beferingen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere utskiftning av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom det oppstår lekkasjer eller synlige skader, bør tiltak iverksettes umiddelbart for å unngå følgeskader på underliggende konstruksjoner. Begrenset besiktigelse fra bakkenivå medfører risiko for at skader ikke oppdages, og det anbefales derfor å få utført en grundigere kontroll av taket av fagperson under sikre forhold.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør av brennlakkert aluminium med tilhørende beslag.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Overgangsbeslag mellom hovedtak og ark er ikke ført inn og bak vindspærre, hvor dette medfører risiko for lekkasjer ned i bakenforliggende konstruksjon. Taknedløp synes å være ført ut og bort fra grunnmur, men har redusert tverrsnitt i nedre del fra 75 mm til 28 mm rør av ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Overgangsbeslag mellom hovedtak og ark bør utbedres, og delen av kilrennen hvor det er registrert lekkasjer må også utbedres. Mangelfull utførelse medfører risiko for vannlekkasjer inn i bakenforliggende konstruksjon, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene. Redusert tverrsnitt på taknedløp bør undersøkes og eventuelt utbedres for å sikre tilstrekkelig bortledning av vann, og for å unngå opphopning av vann ved grunnmur og påfølgende fuktskader.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fritidsboligen har tradisjonell tømmerkasse med rupanel/vindsperre, noe isolasjon, lekter og utvendig liggende kledning med behandlet overflater. Konstruksjonen bærer ikke preg av svakheter eller svikt som det visuelt og med enkle målinger kan avdekkes på takserings tidspunktet ved tilfeldige stikkprøver, men noe retningsavvik/loddavvik kan forekomme i mer eller mindre grad. Hovedkonstruksjon er mer enn 100 år og en må derfor regne med at noe avvik vil det være fra dagens krav og pre aksepterte løsninger. Deler av yttervegg konstruksjon er skjult konstruksjon og det legges da til grunn normal utførelse/pre aksepterte utførelse på oppføringstidspunktet som grunnlag for vurderingen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Spredte råteskader registrert på værutsatte sider og hjørnekasser, samt synes liggende kledning på nordvegg å ikke ligge helt i falsen og kan være lite innfestet. Stedvis er kledning nærme terreng og generelt har kledningen liten eller ingen lufting.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
 - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør utføres vedlikehold og utbedring av eldre kledning og vannbord for å hindre videre råteskader og sikre tilstrekkelig innfesting, spesielt på værutsatte sider og nordvegg. Kledning som ligger nær terreng bør tilpasses for å sikre tilstrekkelig avstand og bedre lufting, for å redusere risiko for fuktskader og råte i konstruksjonen. Hyppigere vedlikehold anbefales på grunn av beliggenhet og synlig rust på innfesting, for å forlenge levetiden på kledningen og unngå ytterligere skader.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plassbygget luftet sperre konstruksjon med undertak av plank, papp og lekter for takteking. Takkonstruksjon vurderes å være utført i.h.h.t gjeldende byggeforskrift for bygningen på oppførings tidspunktet og hvor dette ikke er mulig å inspisere (skjult konstruksjon) er det lagt til grunn at bygningsdelen er utført etter datidens forskrift og byggeskikk.

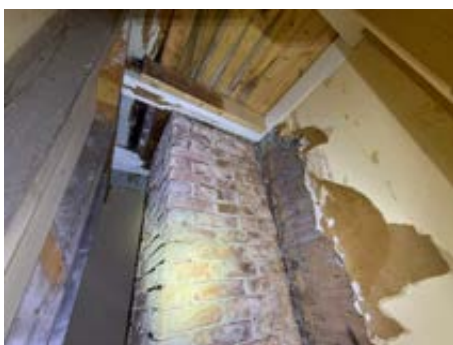
Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør gjennomføres utbedring av fuktskjolder og råteskader ved kilrenner, gavler og bærebjelker til takark mot vest, samt tiltak for å forbedre ventileringen av takkonstruksjonen og utbedre punktert dampsperre. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre fuktskader, råte og svekkelse av bærende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for takkonstruksjonen. Fuktskjolder på innvendig vegg i soverom mot vest registrert, men tørt ved befaring.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer i tre med sidehengslet enkle/koblet glass, noen med isolerglass, malte overflater og tilhørende listverk.

Årstill: 1995 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

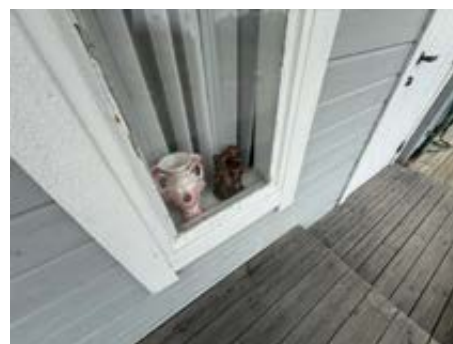
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Noe værslitasje på utvendige karm og listverk, samt mangler sålebensbeslag på stort sett alle vinduer.

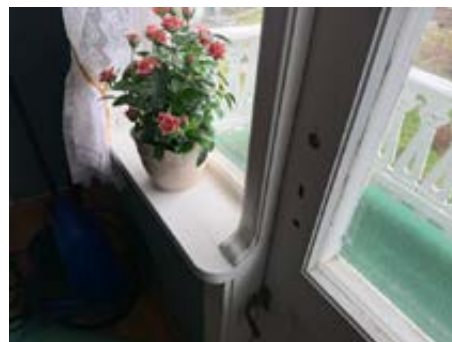
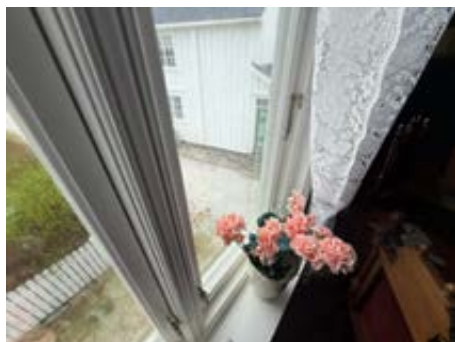
Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte karm og listverk, samt montering av sålebensbeslag på vinduene. Manglende vedlikehold og beslag øker risikoen for fuktskader, råte og redusert levetid på vinduene.



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Behandlet ytterdør med glassfelt over, isolert bi inngangsdør mot vest, isolert ytterdør til bakeri og balkongdør i tre med koblet glass, tilhørende listverk og beslag.

Vurdering av avvik:

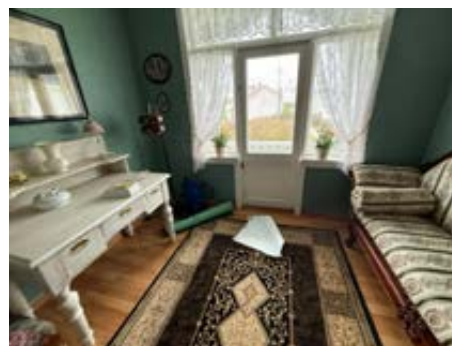
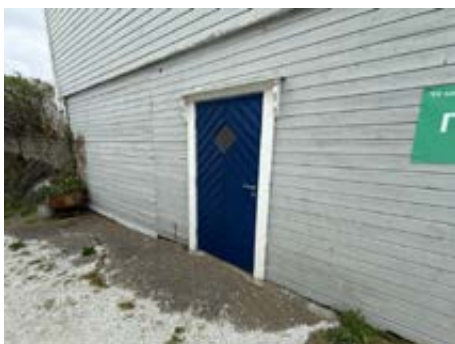
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Noe svekkelser og behov for justering og vedlikehold av lås og lukkesystem.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Det bør utføres justering og vedlikehold av lås og lukkesystem for å sikre tett lukking av dørene. Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå kaldtrekk, varmetap og redusert komfort innendørs.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse av impregnert bjelker og dekke montert på bærende konstruksjon av noe støpte punkt fundament og fjellgrunn (begrenset mulighet å kontrollere). Utkraget veranda av bjelker, undergulv, papptekking og tilhørende rekkverk montert på bærende konstruksjon av skråbukker/avstivning inn i bygningens yttervegg konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for råteskader. Tettesjikt/membran bør følges opp og vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Skjermtak over bi inngang i 1. etasje i enkel konstruksjon med støpt trinn/platt, bindingsverk med liggende falset kledning og plassbygget sperre konstruksjon med taktekkning av bølgeblekk plater uten takrenne montert.



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Fritidsboligen har parkett, vinylbelegg, ubehandlet betong og behandlet gulvbord på gulv, malt strie/tapet, panel, murpuss, behandlet plater og panel på vegger og malte tak med synlige bjelker og panel i tak med tilhørende listverk.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noe fuktskjolder på tapet registrert i ark mot vest, relatert til andre kommenterte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Fuktskjolder på tapet bør undersøkes nærmere og årsaken utbedres for å hindre videre fuktskader og mulig utvikling av sopp eller råte. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt skadeomfang og forringelse av innneklimaet.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt trapp til hovedinngang med ubehandlet overflater, støpt trapp i terreng uten sikring og natursteinstrapp til bi inngang mot nord. Se pkt. HMS



Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag med undergulv og delvis underliggende kledning. Støpt plate på grunn uten fuktspærre og isolasjon montert basert på boligens referanse nivå og oppførings tidspunktets forskriftskrav.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt avvik på mer enn 30 mm i begge hovedetasjer. En konstruksjon over 100 år er ikke dette unormalt å registrere, men er likevel ett avvik fra gjeldende forskrift. Noe eldre råte/fukt skader på bunnsvill registrert fra innside av 1. etasje i uinnredet rom.

Konsekvens/tiltak

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

Noe ytterligere undersøkelser av fukt og råte i bunnsvill bør gjennomføres for å avdekke omfanget av skadene og vurdere behov for utbedring.

Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til redusert bæreevne og videre utvikling av råte, noe som kan påvirke konstruksjonens stabilitet og inneklima.



TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygningen har 2 teglstein piper med heldekkende beslag over tak og sotluke montert i 1. etasje. Vedovn montert i stue med flis på gulv og flis bekledning på brannmur/pipe. Pipen er delvis synlig via luke i vegg på bad for inspeksjon. Øvre del av pipen er utbedret med lettklinker element for noen år tilbake fra kryp loft til over tak. Kun en av pipene er i bruk ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Noe sprekker og riss i pipestokk mot nord registrert, samt bør en innhente dokumentasjon fra siste kontroll fra feier/brannvesen. Noen sider av pipe er synlig fra bad, men det er fortsatt avvik fra krav til alle 4 sider synlig om pipen ikke er rehabilitert. Pipe mot syd vil ha behov for utbedring før denne kan tas i bruk da det er avvik mellom nyere del av lettklinker og eksisterende teglstein pipe. Det er registrert noe rust skader i nedre del av pipebeslag mot nord som krever tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det bør innhentes dokumentasjon fra siste kontroll fra feier/brannvesen for å avklare tilstand og eventuelle pålegg. Sprekker og riss i pipestokken mot nord bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for brann eller røyklekkasje. Pipe mot syd må utbedres før den tas i bruk, da avvik mellom lettklinker og teglstein kan medføre lekkasjer eller svekket konstruksjon. Rustskader i nedre del av pipebeslag mot nord må utbedres for å forhindre vanninntrenging og ytterligere korrosjon. Manglende synlighet av pipevanger utgjør en risiko da skjulte skader ikke kan oppdages, og det anbefales å gjøre alle sider tilgjengelige for inspeksjon dersom pipen ikke er rehabilitert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

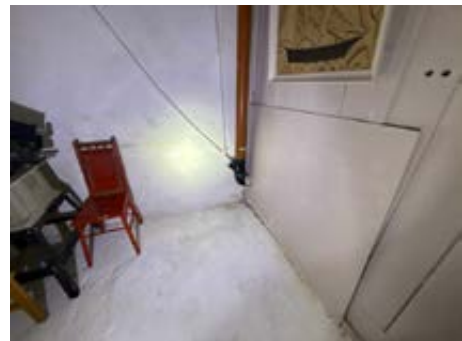


- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
 - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Noe sporadisk tilslag av grunnfukt registrert langs grunnmur mot nordvest.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å overvåke fuktutviklingen i kjellerrommet jevnlig for å avdekke eventuell forverring over tid. Tiltak for å redusere fuktinntrengning bør vurderes for å unngå risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Fritidsboligen har innvendig trapper med malte vanger, malte trinn og tilhørende rekkverk/håndreke. Trapper er originale fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappenes lave frihøyde avviker fra dagens krav og kan medføre økt risiko for hodeskader ved ferdsel. Tiltak for å øke frihøyden bør vurderes, men det må tas hensyn til byggets alder og bevaringsverdi.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har gulv av ubehandlet betong, vegger av malt mupuss/betong og åpen konstruksjon i tak. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Fritidsboligen har innvendige behandlet heltre dører med tilhørende listverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Elektrisk peis montert. Installasjonen er ikke fast montert, tilkoblet via stikk kontakt og kan fjernes.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har lakkerte pløyd bord på gulv, tapet på vegger og malte tak/takplater med tilhørende listverk. Kjøkken innredning med profilerte fronter, laminat benkeplater og benkebeslag med 1 1/2 kum og tilhørende armatur. Oppvaskmaskin med tilhørende armatur montert.

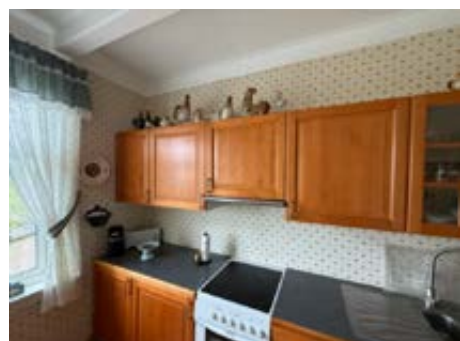


2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator montert med avtrekk ført til yttervegg.



SPELIALROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og malte tak med synlige bjelker og tilhørende listverk. Toalett med kvernpumpe, søyle servant og dusjkabinett montert med avløp direkte i gulv og med tilhørende armaturer. Ingen ventilasjon etablert utover åpningsvindu. Toalettrom har dusjkabinett montert og selv om det er ett lukket kabinett avviker det fra definisjon av ett toalettrom.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noen mindre skjolder på bakside av veggplate inn mot pipe, men ukjent hva som kan være årsak til dette og bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til skjoldene på baksiden av veggplaten mot pipen, da dette kan indikere fukt eller andre skader. Uavklart årsak kan medføre økt risiko for skjulte skader eller videre utvikling av skadeomfanget.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Fritidsboligen har trykkutsatt ledningsnett for vannbringere i kobber rør, delvis med plastkappe og noe rør i rør (kun inner rør). Noe oppgradering av ledningsnett i forbindelse med renovering av kjøkken og toalettrom er sannsynlig, men omfang av dette er ukjent og utført etter 1995.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

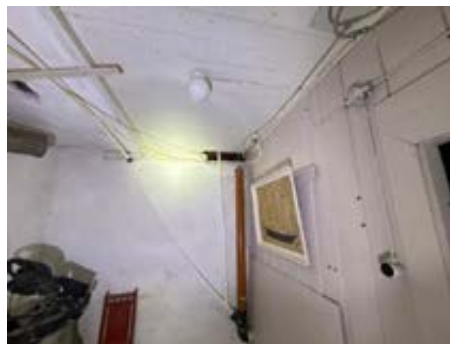
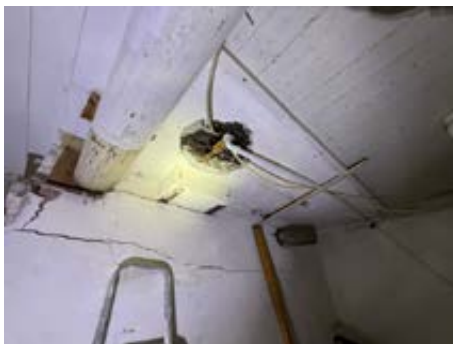
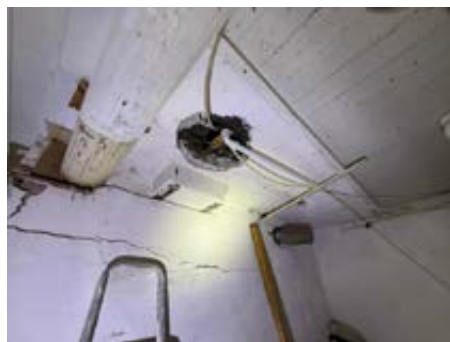
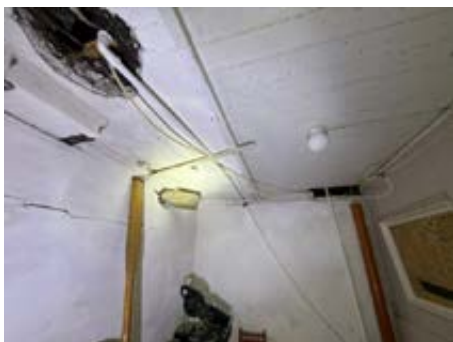
Noe trykkutsatt ledningsnett er utført i rør i rør system, men uten vare rør og oppfyller da heller ikke krav til rør i rør system med sikker avrenning, samt henger deler av ledningsnett løst i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det bør utføres fagmessig utbedring av vannledningsnett, inkludert montering av varerør og sikring av løse rør, for å oppfylle krav til rør-i-rør-system med sikker avrenning. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for lekkasjer og vannskader i tilstøtende konstruksjoner, samt at dagens løsning ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Fritidsboligen har ledningsnett for avløpsrør av plast og hoved avløp av soil rør. Ledningsnett i grunn under boligen er ukjent og bør dokumenteres.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Deler av ledningsnett i kjeller er lite faglig utført, løst og lite festet, underdimensjonert og har en del forgreninger en bør se litt nærmere på og delvis utbedre.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Det anbefales at en rørlegger gjennomgår og utbedrer avløpsledningene, spesielt der det er ufagmessig utførelse, løse og lite festede rør, samt underdimensjonerte og komplekse forgreninger. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for lekkasjer, tette rør og skader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har naturlig ventilering via manuell åpning av vinduer/dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin i 1. etasje med tilhørende armaturer montert.

Tilstandsrapport

Tarmvannstank

Beskrivelse

Boligen har 2 stk. 90 liters varmtvannstanker montert i tidligere "vaskekjeller" i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utskifting av varmtvannstankene grunnet alder, samt utbedring av understøttelsen for å sikre stabilitet. Konsekvensen av manglende tiltak kan være plutselig lekkasje eller havari, som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.



Andre installasjoner

Beskrivelse

Eldre plassbygget stor bakerovn montert i 1. etasje, men som ikke er funksjonell idag og har noe riss og skader. Dene ene teglstein pipen er plassert over ovnen så dette vil berøre eventuell riving av ovn.



Andre installasjoner - 1

Beskrivelse

Innvendig hovedstoppekran montert.



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikring skap med automatsikringer og jordfeilvarsler/bryter. El. kontroll foretatt i 2023 ifølge eier. Det er registrert en del løse kabler og bruk av skjøteledninger i boligen, men regner med at dette fremkommer etter kontroll av el. anlegg og utbedret. Det er ifølge eier registrert 3 avvik etter kontroll og hvor 2 forhold er utbedret og det siste har frist for utbedring til August 2024.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1995 Ukjent om boligens el. anlegg har vært total renovert (full utskifting inkl. hovedsikringer/inntak) Dokumentasjon bør innhentes om mulig.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Om ikke samsvarserklæring kan fremskaffes på arbeider utført etter 1998, bør kontroll gjennomføres.

Generell kommentar

Estimerte kostnader er kun for kontroll.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og stedlige løsmasser. Geologiske undersøkelser er ikke foretatt.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Naturlig drenering rundt bygningen av stedlige steinsatte masser så langt dette var mulig å kontrollere. Selve byggegruben er selvdrenerende. Taknedløp har kun utkast og ikke tilknyttet noen overvannsledning.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres utvendig fuksikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller/underetasje. Manglende fuksikring kan føre til fukskader, dårlig innneklima og redusert levetid på konstruksjonen.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Grunnmur av betong/sparesteinsmur med delvis stripefundament av betong under grunnmur og delvis på fjell. Ringmur langs øst og syd side av naturstein/gråsteinsmurer.

Vurdering av avvik:

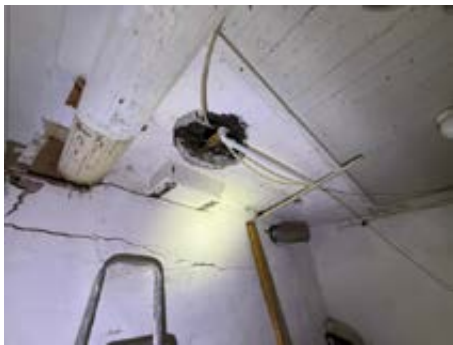
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noe tilslag av grunnfukt registrert i nordvestre del av 1. etasje som ligger inn mot fjellgrunn og en del setningsriss/sprekker i grunnmur registrert.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjennomføres tiltak for fuktsikring samt utbedring av riss og sprekker i grunnmuren for å redusere risikoen for ytterligere setningsskader, økt fuktinntrengning og forringelse av konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid for bygningen.



TG 0 Terrenforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen areal, prydbusker og gruset vei.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen har avløpsrør av plast siden eier opplyser at dette ble montert for ca. 10 år siden, vannledning av kobber/plast (PEL) og tilknyttet offentlig vann og privat avløp fra kverntoalett til felles septiktank med flere eiendommer og med private stikkledninger. Gråvann er ført til sjø.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Fritidsboligen er tilknyttet felles septiktank for flere bygninger i området. Bygningen har i tillegg en systerne under terrasse som tidligere ble benyttet til oppsamling av overvann. Denne er ikke lengre i bruk.

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Tomten har ikke vei utover gangveier for tilkomst til eiendommen. Bygningen ligger inn mot en fjellskjæring mot vest, men over terreng mot nord, syd og øst.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Terrennmur langs sydvest side av betong, støpt direkte på fjell. Terrennmur mot nord av pre fabrikkert betong stein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedring bør utføres for å reparere sprekker og/eller rette opp skjevheter i muren. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være ytterligere forverring av skadene, som igjen kan føre til redusert stabilitet og økte vedlikeholdskostnader over tid.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Beskrivelse

For fritidsboliger med rom for varig opphold som er bygget etter 2010 (TEK10/TEK17), stilles det krav om radonsperre mot grunnen, men det er ikke et lovpålagt krav om radonmåling i privateide fritidsboliger til eget bruk. Ved utleie av fritidsbolig vil derimot kravet gjeldende.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det bør monteres rekkverk og håndløper i henhold til gjeldende forskriftskrav for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Åpninger i rekkverk bør reduseres slik at de tilfredsstillir dagens krav, for å hindre at barn eller andre kan falle gjennom. Manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer bør utbedres for å redusere risikoen for fall. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisikoen knyttet til radoneksposering.

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

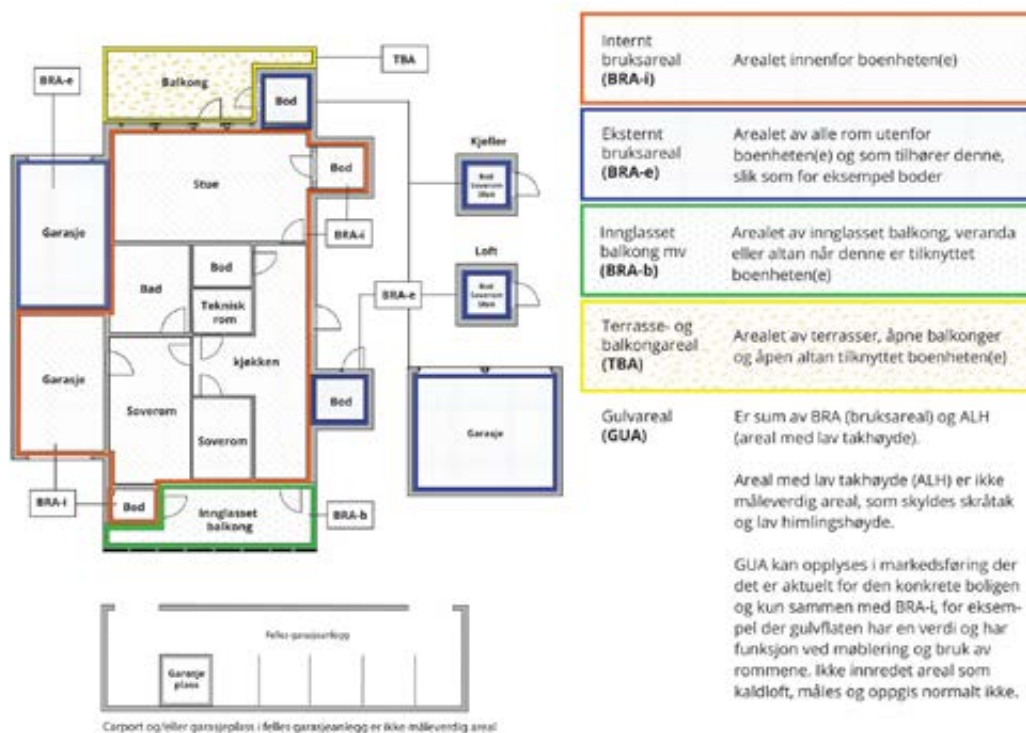
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 optas av yttervegger.



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 bygningsskonstruksjoner 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	92			92	
2. Etasje	94			94	18
3. etasje	84			84	
SUM	270				18
SUM BRA	270				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, tørkerom/lager, uinnredet kjellerrom, bod, tidligere bakeri, stue		
2. Etasje	Hall m/trapp, kjøkken, daglig stue, stue, toalettrom, finstue		
3. etasje	Trapperom, gang, stue, kammers, kammers 2, kammers 3, kammers 4, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Etasjens planløsning kan avvike fra original planløsning og godkjenning, da det ikke foreligger tegninger. Utkraget veranda/terrasse er regnet som TBA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger foreligger ikke på bygninger fra 1906 da det ikke var gjeldende bygningslov i spredtbygde strøk som Bjørnsund på oppføringstidspunktet. Det foreligger sjelden bygningsdokumenter før bygningsloven kom i 1965. Første bygningsloven kom i 1924, men gjaldt kun de største byene i Norge.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Endre Eikrem	Takstingeniør
	Frank Fylling/Notar	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	2	62		0	900 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Søre Bjørnsund 5

Hjemmelshaver

Kristiansen Mimmi Karin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på idylliske fiskeværret Søre Bjørnsund i Hustadvika kommune og omtalt som det "gamle bakeriet" på øya. Eiendommen ligger i forholdsvis skjermet omgivelser med gode solforhold. Bjørnsund ligg midt i innløpet til Romsdalsfjorden, ut mot Hustadvika og storhavet. I dag er Bjørnsund avfolket, men en gang bodde det 5-600 mennesker på de tre hovedøyene (Nordre Bjørnsund, Søre Bjørnsund og Hammerøya). Mange av de rike tradisjonene kan en også se i dag med brygger, naust og sjøboder. Det helt særmerkte "småby"-miljøet med hus som står vegg i vegg, smale "gater" som følger terrenget, og med pratsteder på brygge og utkikksplasser. Det er gode muligheter for rekreasjon, fiske- og sjøliv.

Adkomstvei

Private veier og gangstier. Rettigheter ifølge skjøte fra 1979.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning vann

Tilknytning avløp

Privat avløp/slamavskiller med kommunal tømning.

Regulering

Regulert område/areal plan. Eiendommen inngår i reguleringsplan for Bjørnsund vedtatt i Mai 1988 og hvor bygningen i planen, sammen med øvrige bygninger på Bjørnsund er regulert til spesialområde for bevaring av bygninger og fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen areal, prydbusker og gruset vei.

Tinglyste/andre forhold

Ingen tinglyste servitutter eller andre rettigheter registrert på eiendommen så langt dette er dokumentert.

Kommuneplan

Eiendommen er i gjeldende kommuneplan avsatt til bebyggelse og anlegg (Nåværende). Kommuneplanen opprettholder gjeldende reguleringsplan for området.

Bebyggelsen

Fritidsboligen er oppført i ca. 1906 og fikk etter noen år ett tilbygg i 2. etasje mot nord som ble revet på 90 tallet og hvor nåværende eier igangsatte renovering av bygningen etter 1995. Bygningen består av 1. etasje, 2. etasje og 3. etasje med kryploft. Yttervegger i kjeller etasje er oppført i mur-verk/betong/sparestein som er pusset på begge sider, på innside delvis lektet/stavet, med panel. Gulv på grunn av støpt og avrettet betongpuss plate, uten isolasjon og fuktsperre montert, ut ifra bygningens referansenivå. Etasjeskille er oppført med tre bjelkelag med undergulv og underliggende kledning/åpen konstruksjon. Yttervegger over grunnmur er oppført i tradisjonell tømmerkasse, på ytterside kledd med liggende falset kledning, på innside, noe isolert med plate/panel. Tak konstruksjon er oppført av luftet, plassbygget sperre konstruksjon, på innside uisolert med plate/panel, på ytterside tekket med profilerte aluminiums plater og tilhørende takrenner. Vinduer i tre med sidehengsling og tilhørende listverk. Isolert ytterdør til hovedinngang og bi inngang med tilhørende listverk. Terrasse mot vest av impregnerte bjelker og dekke på støpte punkt fundament/fjell.

Forsikring

Selskap

Ikke oppgitt

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	24.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlige påbud/krav	24.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	24.04.2026	Dokumentasjon på hele boligens el. anlegg/siste kontroll eller samsvarserklæring.	Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	24.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	24.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	24.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	24.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

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 bygningsfaglig 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 brukeren 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) 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.

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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,

- 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NZ9631>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Hustadvika kommune

Postadresse: Tingplassen 1, 6440 Elnesvågen

Telefon: 71 26 81 00

E-post: postmottak@hustadvika.kommune.no

Dato:
02.07.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Manglende informasjon

Gnr:	2	Bnr:	62	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Søre Bjørnsund 5, 6430 BUD						

Vi finner ikke opplysninger om produktet i våre arkiver.



Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Hustadvika kommune

Postadresse: Tingplassen 1, 6440 Elnesvågen

Telefon: 71 26 81 00

E-post: postmottak@hustadvika.kommune.no

Dato:
02.07.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Manglende informasjon

Gnr:	2	Bnr:	62	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Søre Bjørnsund 5, 6430 BUD						

Vi finner ikke opplysninger om produktet i våre arkiver.



Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Hustadvika kommune

Postadresse: Tingplassen 1, 6440 Elnesvågen

Telefon: 71 26 81 00

E-post: postmottak@hustadvika.kommune.no

Dato:
02.07.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Manglende informasjon

Gnr:	2	Bnr:	62	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Søre Bjørnsund 5, 6430 BUD						

Vi finner ikke opplysninger om produktet i våre arkiver.



Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Hustadvika kommune

Grunnkart

Eiendom: 2/62
Adresse: Søre Bjørnsund 5
Dato: 01.07.2024
Målestokk: 1:1000



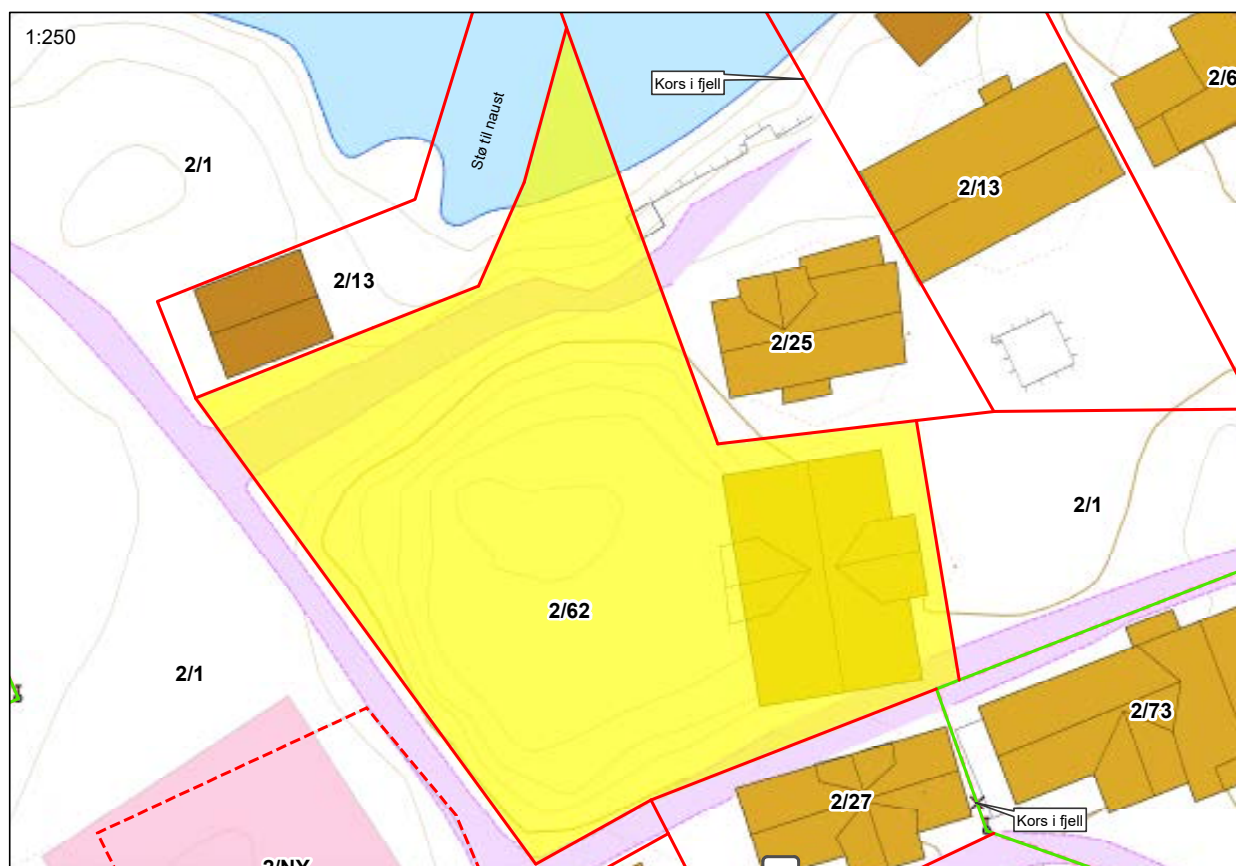
UTM-32

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



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.

Kart fra Jordskifteretten



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	GUTARMHAUGEN	Beregnet areal	150
Etablert dato	18.11.1942	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader	Fiktive grenser		

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforensning 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	2/62
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	20.05.2008 20.05.2008			1548-Mnrmangler, 2/27, 2/62
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	20.05.2008 20.05.2008			1548-Mnrmangler, 2/25, 2/62
Skylddeling Skylddeling	18.11.1942			2/1, 2/62

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6974931.26	388717.62		Ja	150	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KRISTIANSEN MIMMI KARIN F051141*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ST. OLAVS VEI 47 4631 4631 KRISTIANSAND S	Bosatt (B)

Jordskifte er krevd

Ført dato	Referanse	Tilknyttede eiendommer
29.04.2019	19-030764RFA-JMOL	2/1, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 2/17, 2/18, 2/19, 2/20, 2/21, 2/22, 2/23, 2/24, 2/25, 2/26, 2/27, 2/28, 2/29, 2/30, 2/31, 2/32, 2/33, 2/34, 2/35, 2/36, 2/37, 2/38, 2/39, 2/40, 2/41, 2/42, 2/43, 2/44, 2/45, 2/46, 2/47, 2/48, 2/50, 2/51, 2/52, 2/53, 2/54, 2/57, 2/58, 2/59, 2/60, 2/61, 2/62, 2/63, 2/64, 2/65, 2/66, 2/67, 2/68, 2/69, 2/70, 2/72, 2/73, 2/74, 2/75, 2/76, 2/77, 2/78, 2/79, 2/80, 2/82, 2/83, 2/84, 2/86, 2/87, 2/89, 2/90, 2/91, 2/92, 2/93, 2/94, 2/95

Adresse

Vegadresse: Søre Bjørnsund 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6430 BUD	Kirkesogn	08010305 Vågøy og Myrbostad
Grunnkrets	101 Stavik	Tettsted	
Valgkrets	7 BUD		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13510164		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1906
2	181080175		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	181080191		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 13510164: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 15.01.1906

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	268
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	268
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.01.1906	14.03.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Søre Bjørnsund 5	-	2/62	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	0	78	78	0	0	0
H02	0	0	96	96	0	0	0
H01	0	0	94	94	0	0	0

2: Bygning 181080175: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		16.12.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	2/62	-	-	-	-	-

3: Bygning 181080191: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		16.12.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	2/62	-	-	-	-	-

Eiendom	1579 2/62		
Utskriftsdato	01.07.2024	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.

3 Berørte datasett

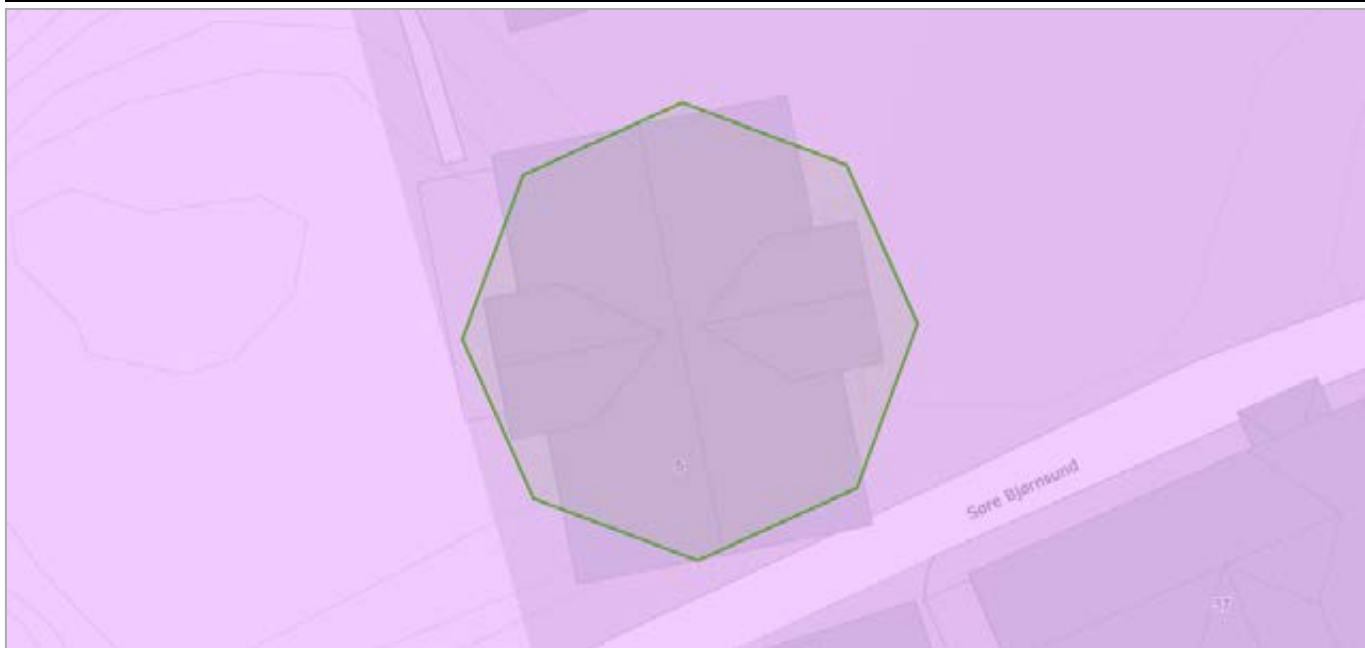
- 📍 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 📍 Kulturminner - SEFRAK
- 📍 Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

1 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 📍 Kulturminner - Fredete bygninger

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	30.06.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Tegnforklaring

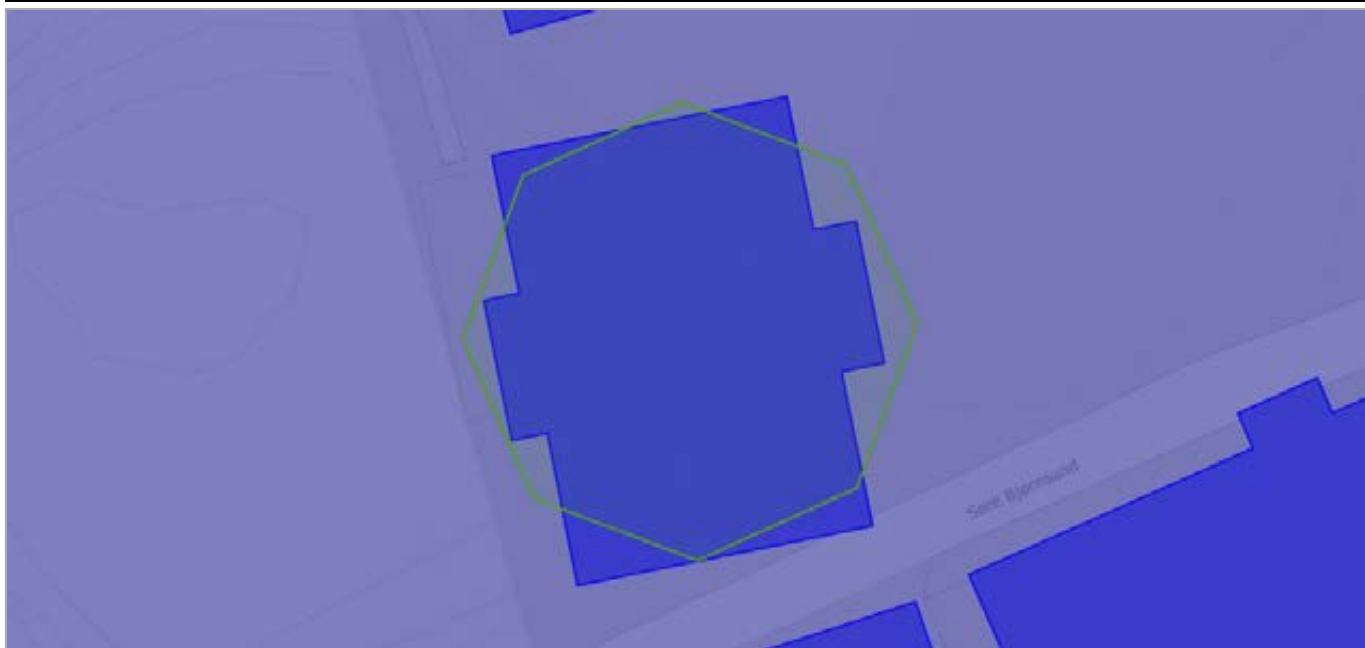
Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Hustadvika	-	M-KULA

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	11.06.2024
-------	----------------	---------	------------



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.

Tegnforklaring

Lokaliteter
■ Lokalitet
■ Enkeltminner
■ Enkeltminne

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. 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.

Enkeltminner

Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Bjørnsund Fiskevær	1579	303540-0	E-UTE	REG	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/303540)
Våningshus, Guttormhaugen, Søre Bjørnsund	1579	283172-0	E-BYG	PBL	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/283172)

Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Bjørnsund Fiskevær	1579	303540-0	REG	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/303540)
Våningshus, Guttormhaugen, Søre Bjørnsund	1579	283172-0	PBL	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/283172)

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	28.06.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
▲ Ikke-meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
1548-0001-212	VÅNINGSHUS, GUTTORMHAUGEN, SØRE BJØRNSUND	Annet SEFRAK-bygg



Hustadvika kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/62
Adresse: Søre Bjørnsund 5
Utskriftsdato: 01.07.2024
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


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)
 Bebyggelse og anlegg - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf
 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren


 Farleder - fremtidig


Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)
 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt


Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)
 Detaljeringgrense


 Byggegrense


Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensnig

 Grense for arealmål

 Adkomstveg - nåværende

 Farled - nåværende

 Kommune(del)plan - påskrift



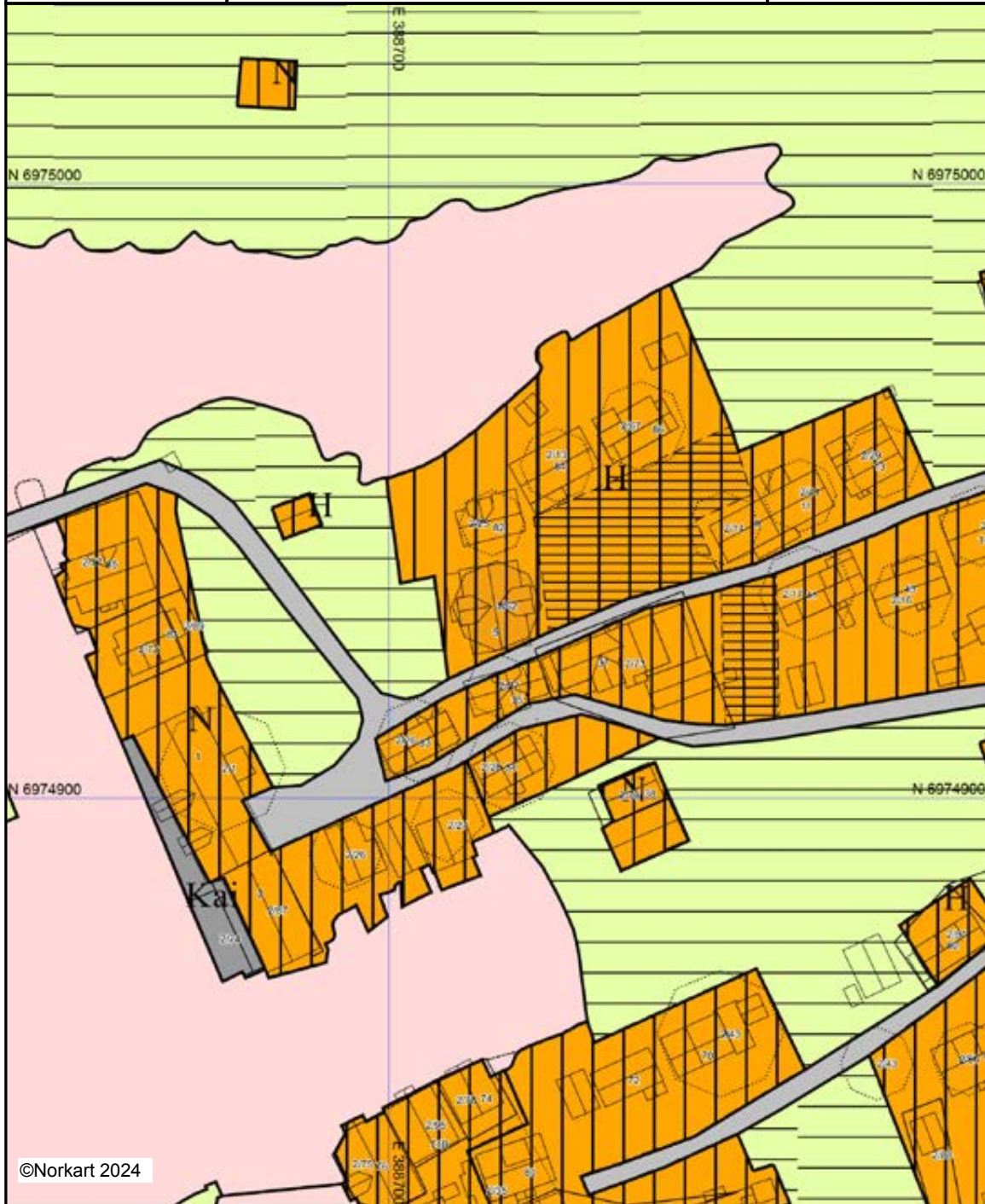
Hustadvika kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/62
Adresse: Søre Bjørnsund 5
Utskriftsdato: 01.07.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i> Område for fritidsbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i> Offentlige trafikkområder
	Gangveg
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i> Frluftsområde (på land)
	Frisiktsone ved veg
	Bevaring av bygninger
	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i> Unyansertformål (kun for eldre planer)
	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i> Grense for restriksjonsområde
	Grense for bevaringsområde
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i> Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Påskriftfeltnavn



Planident : 88069
Datert : 21.06.85
Siste revisjon : 10.07.86
Vedteke i kommunestyret : 31.05.88

FRÆNA KOMMUNE
REGULERINGSFØRESEGNER FOR
REGULERINGSPLAN
BJØRNSUND

§ 01 PLANOMRÅDET

Det regulerte området er vist på tre kartblad:

- Kartblad 1. Oversiktskart. målestokk 1:5000.
- Kartblad 2. Nordre Bjørnsund, målestokk 1:1000.
- Kartblad 3. Søre Bjørnsund, målestokk 1:1000.

§ 02 AVGRENSING

Reguleringsplanen med føresegner gjeld for det området som er avmerkt med reguleringsgrense på kartblad 1.

§ 03 REGULERINGSMÅL

Området er regulert til følgende formål, kfr. 5 25 i bygningslova:

- 1. Bygeområde**
 - Område for offentlege bygg, leirskole
 - Naust
- 2. Trafikkområde**
 - Gangveg, kai, småbåthamn
- 3. Friområde**
- 4. Spesialområde:**
 - Friluftsområde
 - Område for verneverdige bygningar:
 - Fritidshus
 - Sjøhus og naust

§ 04 NAUSTOMRÅDE

Områda skal nyttast til oppføring av naust. Nausta skal utformast slik at dei harmonerer med eksisterande naust på Bjørnsund når det gjeld storleik, form, materialbruk og farge. I tvilstilfelle bør bygningsrådet legge søknader om byggeløyve fram for fylkeskonservatoren for fråsegn.

§ 05 FRILUFTSOMRÅDE/FRIOMRÅDE

Ein gjer særskilt merksam på at alt landareal ved Varhaugen og Hella er regulert til friluftsområde, sjølv om ikkje dette området er dekkja av kart i målestokk 1 : 1000. kfr. kartblad 2.

Friområde.

I friluftsområda er det ikkje høve til å setje i gang tiltak eller føre opp bygningar som etter bygningsrådet sitt skjønn kan vere til hinder for at området blir nytta som friluftsområde. I friluftsområdet/friområdet på Måøya er det høve til å føre opp nye bygningar som er nødvendige for drifta av fyret.

§ 06 OMRÅDE FOR VERNEVERDIGE BYGNINGAR

6.1 Generelt

Spesialområdet for verneverdige bygningar. fritidshus, naust og sjøhus er vist på kartblad 2 og 3 med gul og brun farge. Eksisterande bygningar som inngår i dette området kan setjast i stand og vedlikehaldas under føresetnad av at målestokken, utforming av dør og vindauge, materialbruk og fargesetting, så langt råd er ut frå tekniske og økonomiske omsyn. blir oppretthalden eller ført attende til opphavleg utforming.

Nærare reglar for korleis slike arbeid bør utførast er gitt i dei rådgevande retningslinene til planen.

Før bygningsrådet behandlar søknad om byggeløyve eller bruksendring i dette området bør saka leggest fram for fylkeskonservatoren til fråsegn.

6.2 Tilbygg

Bygningsrådet kan tillate tilbygg under føresetnad av at dette , så langt råd er, blir tilpassa eksisterande bygg med omsyn til materialval, form, farge og plassering.

6.3 Bruksendring

Ved bruksendring skal bygningsrådet sjå til at dette ikkje i vesentleg grad reduserer bygningane sin verneverdi.

ANTI-KVARISKE RETNINGSLINER

Følgjande antikvariske retningsliner er meint å vere eit supplement til reguleringsføresegnene §4 - 6 - 7. Retningslinene er ikkje juridisk bindande. Dei er meint å vere ei rettleiing både for bygningsråd og huseigar når det gjeld å setje istand eldre verneverdige bygningar på Bjørnsund på ein måte som er antikvarisk forsvarleg og teknisk og praktisk gjennomførleg.

Retningslinene inneheld oversikt over dagens materialbruk og detaljering, oversikt over dei mest vanlege skadene og forslag til korleis ein kan utbetre skadene. Det heile er oppsummert i antikvariske retningslinerfor kvar bygningsdel.

Det er umogleg å presse gjennom restaurering/bygningsvern med tvang. I desse retningslinene har vi freista å kome fram til kva som er det karakteristiske ved byggjeskikken på Bjørnsund og samstundes vist korleis ein kan klare å ta vare på dette kvalitetsfylte særpreget. Kanskje og vinne tilbake noko av det som er gått tapt den seinare tid. Eg vonar denne informasjonen vil spore til pietetsfull vøling av den gamle bygningsarven vi finn på Bjørnsund. Det er synd om særpreget skulle forsvinne.

Det er viktig å merke seg at detaljer er ein viktig del av miljøet. Om ein forflatar detaljen vert miljøet preglaut

VINDAUGSKARM OG RAMME

-TYPAR:

På Bjørnsund synes dei forskjellige vindaugstypar å fordele seg på følgjande måte.

-Rokokkovindaug: 8/60 (13 %)

-Empirevindaug: 13/60 (21 %)

-Kombinasjon av to eller fleire av følgjande tradisjonelle typer vindaug (rokoko, empire, sveitserstil, jugend, nygotisk): 4/60 (6 %)

-Kombinasjon av tradisjonelle vindaug, funkisvindaug og isolerglasvindaug: 18/60 (30 %)

-Isolerglas- og eller funkisvindaug: 17/60 (28 %)

Som ein ser er det sett inn moderne vindaug som funkisvindaug og inndelte isolerglasvindaug i over halvparten av bygningane medan resten er fordelt på empire- og rokokkovindaug unntatt nokre få hus som har ein kombinasjon av alle dei tradisjonelle stilartane.

Vindauga er særst viktige for bygningane sitt særpreg og utsjånad. Isolerglasvindaug utan inndeling gjev eit framand preg av store svarte hol i fasaden. Dei tradisjonelle vindauga gjorde kontrasten mellom vindaugsåpninga og veggflata mykje mildare ved hjelp av midtpost, tverrpost og sprossverk.

Ein bør difor på sikt vurdere å bytte ut funkisvindaug og inndelte isolerglasvindaug med vindaug med tradisjonell inndeling.

-VANLEGE SKADAR

På gamle vindaug finn ein ofte følgjande skadetypar:

-Råteskade i botnkarmen

-Råteskade i botnramme

-Dogging

-Slagregn slår inn i karmen

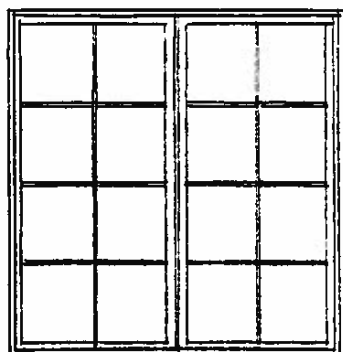
-Mangelfull isolering/trekkfulle vindaug

-Vanskeleg å åpne vindaug

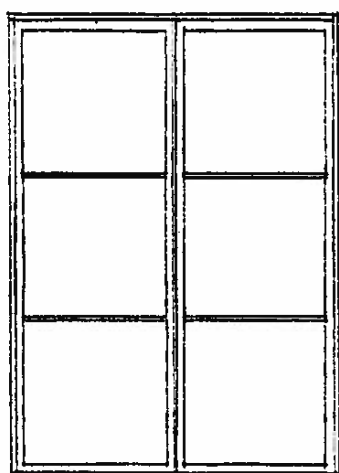
-Avflassing av utvendig og innvendig måling

-Dårleg lydisolering

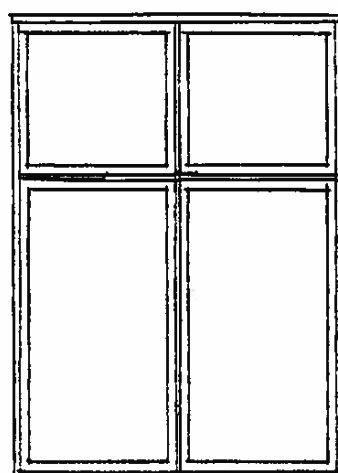
VINDAUGSTYPAR PÅ BJØRNSUND



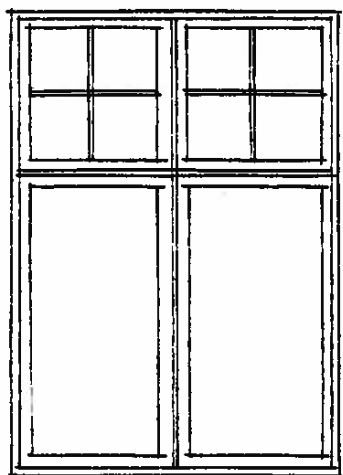
ROKOKKOVINDAUGE



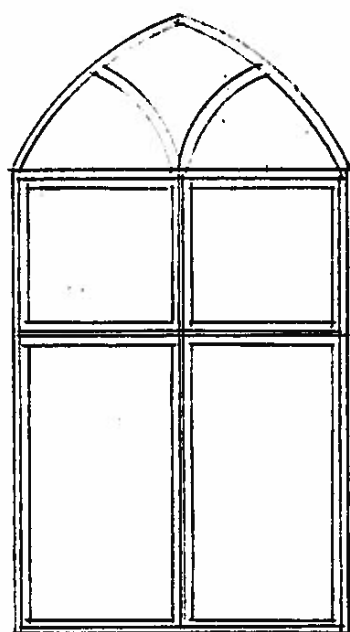
EMPIREVINDAUGE



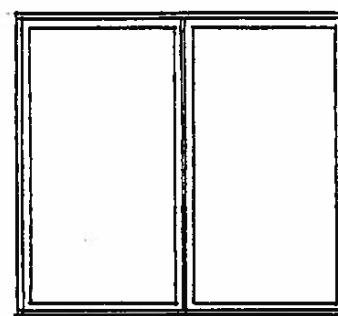
KRYSSPOSTVINDAUGE
(SVEITSERSTIL)



JUGENDVINDAUGE



NYGOTIKK-VINDAUGE



FUNKISVINDAUGE

-FORSLAG TIL UTBETRING

Dersom vindauget er i god nok stand til det bør ein utbetre eksisterande tradisjonelle vindauge framfor å montere nye. Dette er beste løysinga både økonomisk og antikvarisk. Ein kan oppnå same varmeisoleringssevne som på eit isolerglasvindauge eller kobla vindauge ved å montere varevindauge (vareramme) til innsida av eksisterande vindauge.

Når ein utbetrar eit eksisterande vindauge kan ein gå fram på følgjande måte:

-Roteskade i botnkarmen kan ein førebyggje ved å høvle falsen slik at bunnfalsen blir meir åpen, samt høvle eit spor for trykkutjamning rundt heile ramma. Bunnfalsen bør slipast skrå. Deretter bør vindauget grunnast og målast.

-Råteskade i bunnramme, tverrpost og sprosse er ofte resultat av kondensvatn på innsida av ruta, eller at gamalt oppsprukke kitt gjer at vatnet trenger inn utanfrå.

Kondensproblemet kan løysast ved innvendig varevindauge. Kittproblemet løyser ein best ved å fjerne gamalt kitt og leggje på ny kitt. Det er særst viktig at ein grunnar med lioljemåling før ein kittar på ny. Likeeins bør ein etterpå forsegle kitten med linoljemåling.

-Dogg på innsida av glasruta. Kan utbetrast ved å montere varevindauge.

-Slagregn slår inn i karmen. Årsaken er ofte at bunnfalsen er for tett. Ramma bør høvlast i underkant samstundes som ein høvlar ei not i bunnramma for trykkutjamning. Tetningslist innanfor.

-Mangelfull isolering. Utbetrast best ved varevindauge.

-Trekke ved vindauget.

Årsaken er ofte utette falsar eller dårleg, mangelfull dytting i fuga mellom vindaugskarm og vegg.

Utette falsar utbetrast best med tetningslist evt. kombinert med varevindauge.

Dårlege utette fuger kan utbetrast ved at innvendig listverk blir løyst og fugen dytta på ny med mineralull.

-Vanskeleg å åpne vindauga.

Denne feilen kan ha mange årsaker:

-Vindauget trutnar på grunn av fukt: Rammene bør takast ut og høvlast.

vindaugget er gjenmåla: Ramma hektast av, skrapast og høvlast. Falsen skrapast.

-Setningar i huset har pressa karmen skeiv: Ein bør ta av innvendig listverk, skjere over spikrane og kile karmen tilbake på plass.

-Veggen pressar karmen saman: Ein bør ta ut karmen og hogge større åpning for vindaugget.

Målinga flassar av utvendig:

Kan ha følgjande årsaker:

-Dårleg innvendig måling slepp fukt gjennom trevirket og gjer at utvendig måling flassar av: Karm og ramme bør skrapast innvendig og målast med diffusjonstett måling (alkydmåling)

-Værslitt måling slepp fukt inn i trevirket utanfrå: Vindaugget skrapast og målast med diffusjonsåpen måling.

Ny måling flassar utvendig:

-Fukt er "måla inn" på grunn av for tett utvendig måling: Ein bør skrape og måle på ny etter at trevirket har tørka ut.

Måling flassar av innvendig:

-Kondensvatnet trekk seg inn i trevirket: Ein bør eliminere kondens innvendig med varevindauge.

Dogging mellom dei to glaslaga i koblavindauge:

-Innvendig varevindauge utett, fuktig luft kjem inn mellom glasa: Ein bør montere tetningslist på innste vindauge og om naudsynt drenshol i utvendig vindaugsramme.

Dårleg lydliolering:

-Kjem ofte av for få glaslag (enkeltglas) og utette vindauge: Kan utbetrast ved hjelp av varevindauge med glastjukkuleik 6 mm, og tetningslister.

UTSKIFTING:

Dersom vindaugget er for dårleg til å reparerast, bør ein montere nye kobla vindauge av same utvendig karmmå, ruteinndeling samt sprosse, midtpost- og tverrpostdimensjon som eksisterande vindauge.

ANTIKVARISKE RETNINGSLINER:

- a. Ein bør unngå endring av vindauget sin utsjånad dersom ein ikkje har dokumentasjon om tidlegare utsjånad gjennom foto eller liknande.
- b. Ein bør utbetre vindauget (sjå forslag til utbetring) framfor å montere nytt.
- c. Dersom eitt eller fleire vindauge er så dårleg at ein må lage nytt, bør ein behalde 1 eksemplar av denne vindaugstypen (med utvendig og innvendig listverk) i den fasaden som er minst utsatt for vær og vind. Dermed vil ein oppnå sikker antikvarisk dokumentasjon av opphøveleg vindaugsløysing.
- d. Nye vindauge bør uformast som kobla smårutevindauge med nøyaktig same utvendige karmål og ruteinndeling samt sprosse-, midtpost- og tverrpostdimensjon som eksisterande tradisjonelle vindauge.

Utanpåhengsla sprosseverk eller plastsprossverk mellom to glaslag m.m. vil skape eit falskt inntrykk.

- e. Dersom ein skal skifte ut vindauge av moderne type (funkisvindauge eller isolerglasvindauge) bør ein montere kobla vindauge med same ruteinndeling, utvendig karmål, samt midtpost-, tverrpost- og sprossedimensjon som eit av dei tradisjonelle vindauga som er i fasaden frå før (tilbakeføring).

UTVENDIG KLEDNING

-TYPAR

På Bjørnsund finn ein følgjande typar utvendig kledning på ytterveggane:

-Horisontalt trepanel med høvla kantprofil (fig. 3 - 4)	25/76 (33%)
-Supanel (fig 1-2)	3/76 (4 %)
-Vertikalt løepanel med borda lagt kant i kant (fig 11)	27/76 (36%)
-Tømmermannspanel med kantskåren eller ukantskåren overleggjar (fig. 7-8)	12/76 (16%)
-Tømmermannspanel med profilert overleggjar (fig. 9-10)	4/76 (5 %)
-Upanelt	4/76 (5 %)
-Anna (flis/spon) (fig. 14-15)	1/76 (1 %)

**UTVENDIG PANELTYPE
PÅ BJØRNSUND**

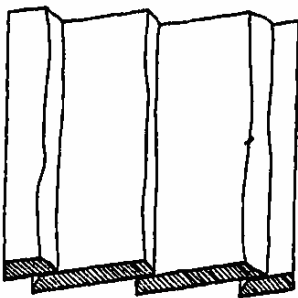


Fig. 1. Horizontalt trepanel, supanel uten kantskjering.

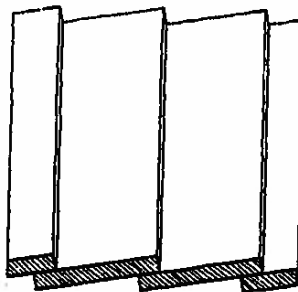


Fig. 2. Horizontalt trepanel, supanel med kantskjering.

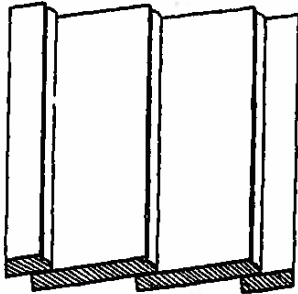


Fig. 3. Horizontalt trepanel, supanel med høyde kantprofil.

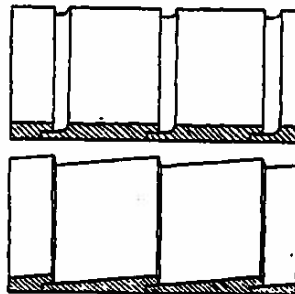


Fig. 4. Horizontalt trepanel med høyde kantprofil.

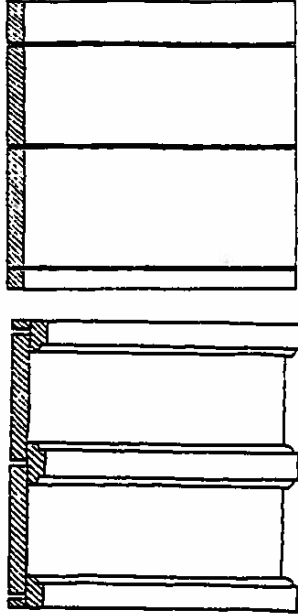


Fig. 10. Vertikalt trepanel med over- og underliggjærbord, med høyde kantprofil.

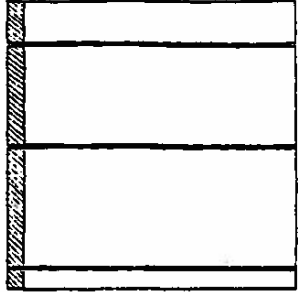


Fig. 11. Vertikalt trepanel med borda kant i kant (lævepanel).

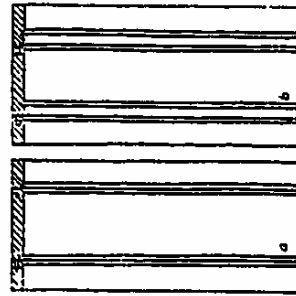


Fig. 13. Vertikalt trepanel, høyde, plogd, med kantprofil. a) faspanel, b) stafpanel.

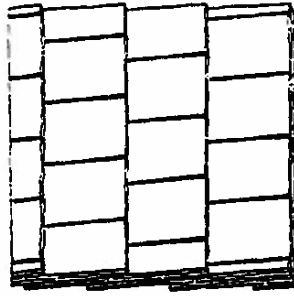


Fig. 14. Fils, spon.

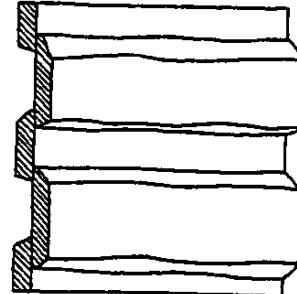


Fig. 7. Vertikalt trepanel, ned over- og underliggjærbord, uten kantskjering.

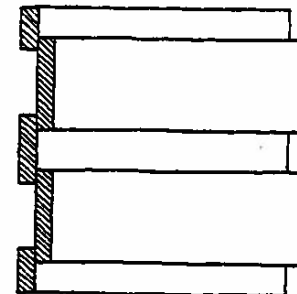


Fig. 8. Vertikalt trepanel, med over- og underliggjærbord, med kantskjering.

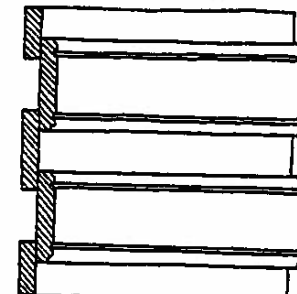


Fig. 9. Vertikalt trepanel, med over- og underliggjærbord, med høyde kantprofil.

Som ein ser er mesteparten av bygningane utvendig kledde med trepanel av tradisjonell type, med hovedvekt på horisontalt trepanel med kantprofil og løepanel. Omlag 2/3 av bygningane har slik kledning. Tømmermannspanel finst berre på omlag 1/5 av bygningane. Spon førekjem og svært sjeldan (1%). Det er difor sers verdfullt å freiste å take vare på desse døma. Eit gledeleg trekk er at ein finn sers få døme på metall og eternitkledning.

-VANLEGE SKADAR

- Avslitt eller avskalla måling.
- Råteskade, serskilt i nedre del av panel og på vannbrett mot grunnmur.

-FORSLAG TIL UTBETRING

-Avskalla eller avslitt måling

Denne skaden kan ha følgjande årsaker:

- Avslitt måling kjem som regel av aldring.

Denne skaden bør utbetrast ved at ein først skrapar av all laus måling, deretter reinsar overflata for all smuss og fett, grunnar og måler med tradisjonell linoljemåling dersom denne eller liknande typer måling har vore brukt tidlegare.

- Avskalling av måling kjem anten av at ein ved bruk av for tett utvendig måling stenger inne fukt i panelet. Eller at fukt trengjer inn i panelet frå baksida. Eller kombinasjon av desse to faktorane. Avskalling/blæring oppstår og om ein nyttar tette plastbaserte målingstypar utanpå linoljemåling.

Dersom skaden kjem av at ein har nytta tett plastmåling (til dømes acrylmåling utanpå tradisjonell linoljemåling kan skaden utbetrast ved at ein først fjernar all moderne måling og all laus linoljemåling, deretter bør ein måle med tradisjonell linoljemåling etter nedanstående oppskrift.

Dersom blæring/avskalling kjem av kondens/fuktproblem på innsida av panelet, bør ein utbetre dette ved å få til eit ventilert luftskikt på baksida av panelet. Dette får ein best til ved utlekting av panelet.

-Råteskade på nedre del av panel og på vatnbrett

Råteskaden kan ha følgjande årsaker:

-For tett innvendig målingsskikt som ikkje slepp fukt ut av panelet: Kan utbetrast best ved å måle med diffusjonsåpen måling, helst tradisjonell linoljemåling.

-Fukt og snø vert liggjande tett inn på dårleg malt paneloverflate for lenge. Kan og forårsakast av gras/buskas og annan vegetasjon som veks for tett opptil fasaden: Ein unngår slike skader best ved å sørge for skikkeleg rydding av snø og gras/vegetasjon samt med diffusjonsåpen måling.

-Råteskade på vatnbrett mot grunnmur er som regel resultat av at ein har brukt for dårleg trevirke med for dårleg overflatehandsaming, at vannbrett ligg heilt ned på jordbakken eller nedstøypt i betong, eller at den har for flat vinkel slik at ikkje vatnet renn av:

Ein kan unngå slike skader på følgjande måte: Ein bør nytte beste sortering furu som impregnerast før ein målar med fleire lag linoljemåling. Ein bør sørge for god avstand (minst 30 cm) ned til terreng og god lufting bak vatnbrett. Det er viktig med minimum 30 helling på vatnbrettet.

-Dårleg måling

Måla utvendig treoverflate bør ein utbetre på følgjande måte:

Ein bør først skrape av all laus måling. Det er særskilt viktig å fjerne all plastbasert måling (acrylmåling m.m.). Derrest bør ein fjerne all smuss og feitt frå overflata ved å vaske med salmiakkvatn. Ein bør så måle med linoljemåling tynna med 15% whitespirit. Etter at grunninga har tørka i 1 - 7 dagar (alt etter veret) bør ein måle med ikkje tynna linoljemåling. Det er viktig at både grunning og neste strøk vert gnidd godt inn i overflata i tynne lag. Mål heller fleire gonger.

-ANTIKNARISKE RETNINGSLINER

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

- b. Nytt panel bør vere av same typ, dimensjon og profilering som eksisterande tradisjonell panel.
- c. Ved reparasjon/fornyng av overflata bør ein og take vare på og gjenta viktige detaljar som vatnbrett mot grunnmur, hjørnebord, innkledning av lafteknutar/strekfiskar, takrennekasser m.m.

Det er viktig at ein held fast på den variasjon i type, dimensjon m.m. som ein finn i panelutforminga i eit eksteriør.

- d. Dei eksteriør som tidlegare har vore måla med linoljemåling bør fortsatt målast med tradisjonell linoljemåling. All anna overflatehandsaming bør og vere av tradisjonell type.
- e. Der det er skifta ut til moderne utvendig kledning (aluminiumspanel, eternit, plastpanel/plater) bør ein vurdere å gå over til tradisjonell kledningstype neste gang kledninga skal utbetrast/skiftast.

YTTERDØR:

-TYPAR:

På Bjørnsund finn ein følgjande typar ytterdører:

- Dei fleste ytterdørene er av typen labankdør utvendig kledd med ståande panel. Dei fleste av desse døma er henta frå uthus.
- Det forekjem og fleire dører av typen Sveitserstil/-Jugendstil (sjå fig. 1-8)
- Det er særst få døme på dør med utvendig kledning av panel lagt i fiskebeinsmønster.
- I fleire av husa er det tofløya inngangsdør utforma i anten sveitserstil (sjå fig. 11-13) eller i empirestil (sjå fig 14)
- Det forekjem og ein god del ytterdører av moderne type.

Av ovanstående oversikt kan ein slutte at dei fleste dørene av tradisjonell type på Bjørnsund er anten enkle labankdører, eller einfløya og tofløya dører utforma i sveitserstil. Dette kan tyde på stor ombygging kring siste århundreskiftet.

Inngangsdøra og døromramminga (portalen) utgjorde tidlegare ofte det dekorative midtpunkt i eksteriøret. Ei moderne inngangsdør med enkel utforming vil ofte redusere inngangspartiet frå å vere det estetiske midtpunkt i eksteriøret til å bli det mest intetsigande partiet.

Ein bør difor setje alt inn på å ta vare på inngangsdøra si tradisjonelle utforming.

VANLEGE SKADAR:

På ytterdører er det vanleg å finne følgjande typar skade:

1. Roteskade i ramtre og karm.
2. Fyllingane sprekk.
3. Åpen sprekk i kanten av fyllinga.
4. Dørbladet "tar" i karmen.
5. Anslagslista er laus.

INNGANGSDØRER PÅ BJØRNSUND:

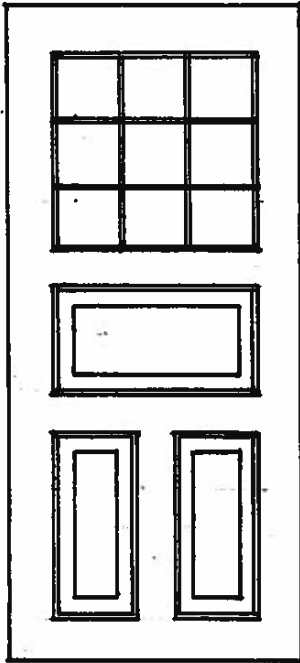


Fig. 1
Dørblad type 1

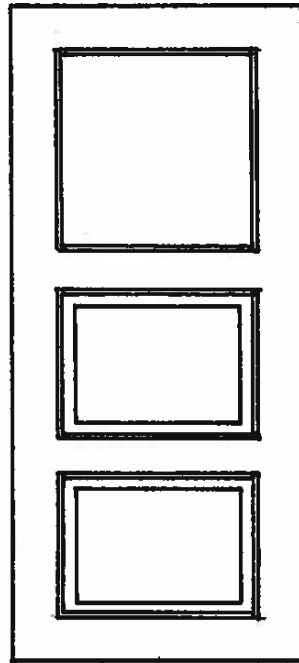


Fig. 2
Dørblad type 2

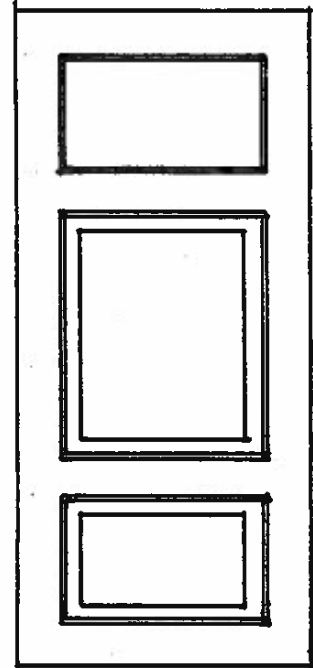


Fig. 3.
Dørblad type 3

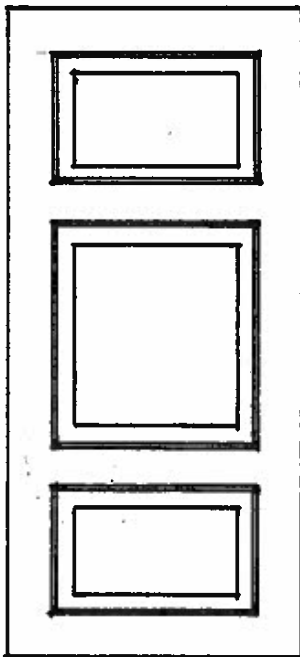


Fig. 4.
Dørblad type 4

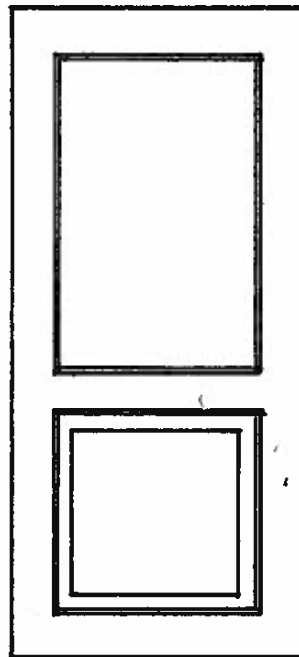


Fig. 5.
Dørblad type 5

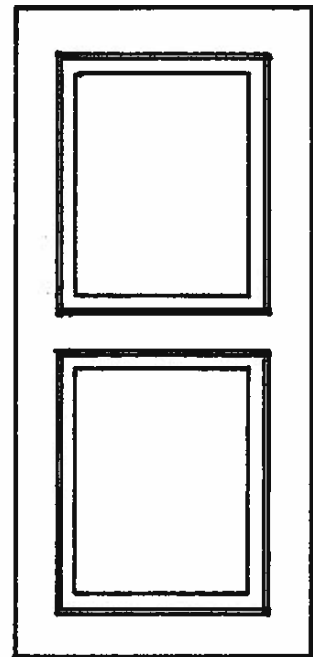
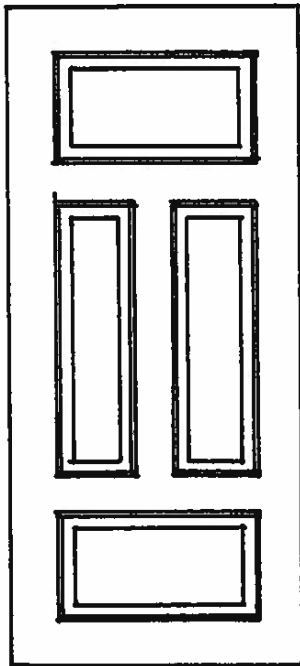
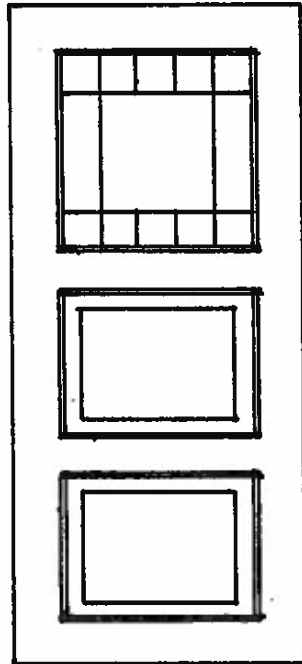


Fig. 6.
Dørblad type 6

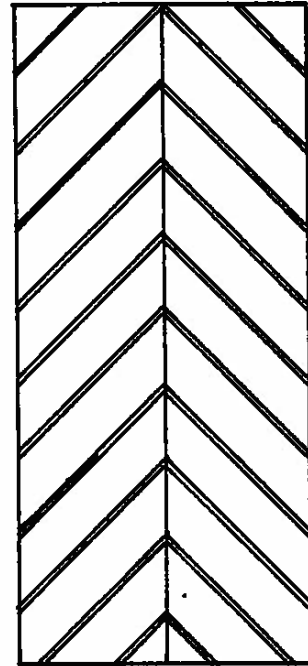
INNGANGSDØRER PÅ BJØRNSUND:



Dørblad type 7
Fig. 7



Dørblad type 8
Fig. 8



Dørblad type 9
Fig. 9

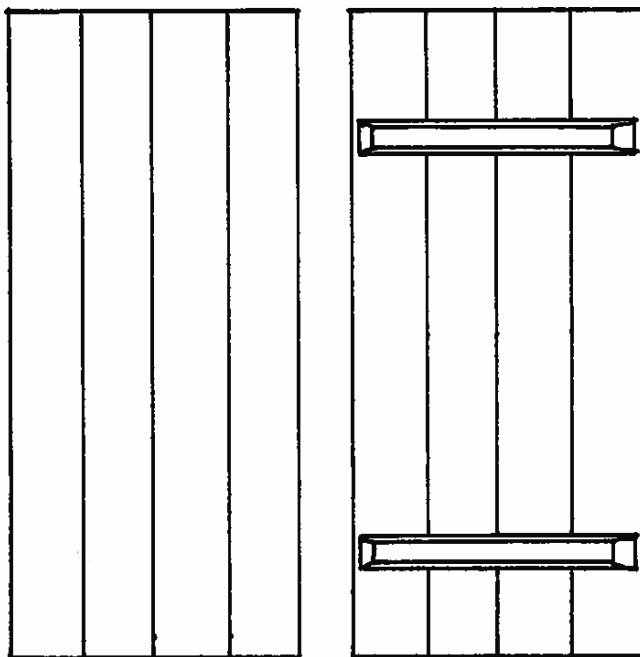


Fig. 10
Dørblad type 10 (Labankdør)

INNANGSDØRER PÅ BJØRNSUND:

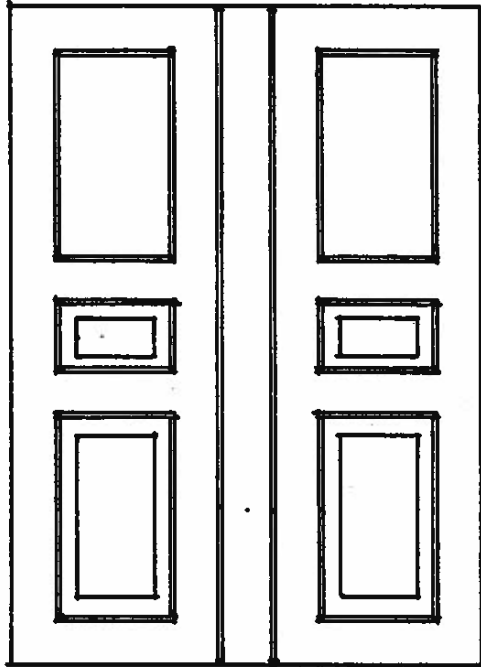


Fig. 11.
Dørblad type 11

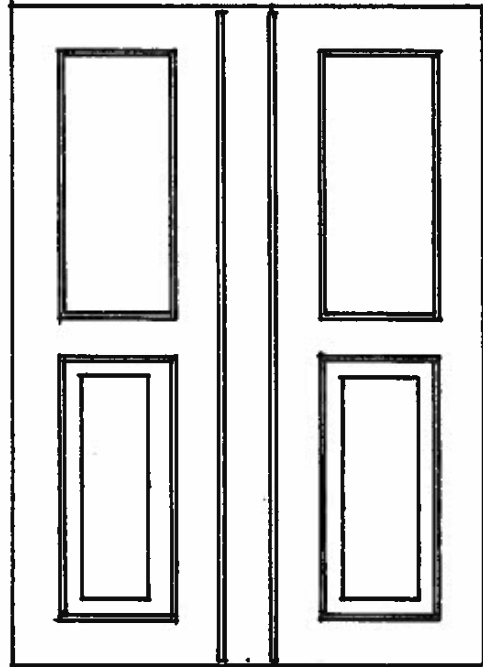


Fig. 12
Dørblad type 12

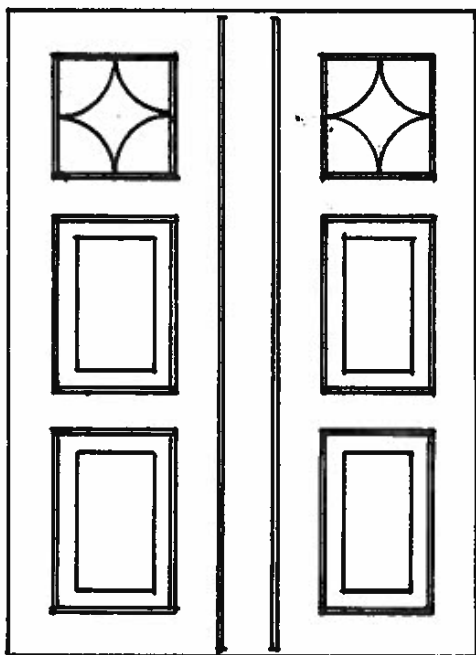


Fig. 13.
Dørblad type 13

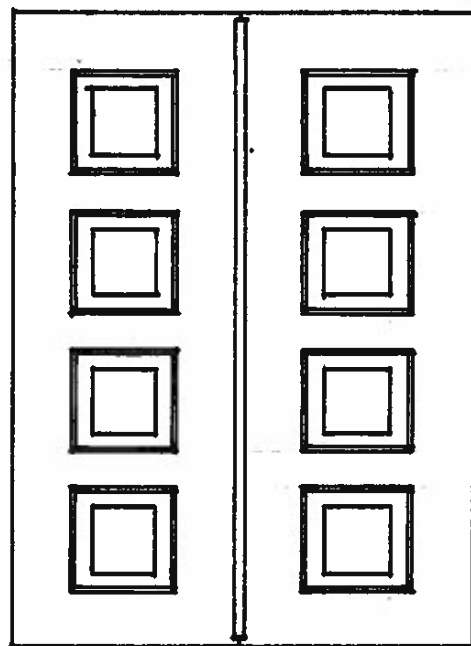


Fig. 14.
Dørblad type 14

6. Døra er trekkfull.
7. Dørbladet er vindskeivt.
8. Hengslene er lause.
9. Handtaket "heng".
10. Handtaket "slarkar".
11. Skotene er skrå.

-FORSLAG TIL UTBETRING:

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

Dei ymse skadane kan ein utbetre på følgjande måte:

1. Roteskade i ramtre og karm er ofte eit resultat av at fukt trenger seg inn på grunn av manglande vedlikehald. Ofte kan og for tett måling stenge fukt inne i konstruksjonen. Desse skadane kan ein utbetre ved at ein skiftar ut roteskadde delar med nytt trevirke. Ved større skadar bør ein skifte ut heile karmen. Det er og viktig å forebyggje slike skadar ved å måle og vedlikehalde døra med jamne mellomrom.
2. Oppsprukne fyllingar er ofte resultat av at trevikrket stadig blir utsatt for velselvis fuktpåkjening og uttørking. Dette resulterer igjen i stadige utvidingar og samantrekningar.

Mindre sprekker kan ein fylle igjen med trekilar som ein tilpassar og festar med lim. Ved større sprekkar bør ein ta frå kvarandre dørbladet og lime inn eit mellomstykkje.

3. Åpen sprekk i kanten av fyllinga kan kome av at fyllinga har krympa.

I slike høve bør ein ta frå kvarandre dørbladet, splitte fyllinga og lime inn eit mellomstykkje slik at fyllinga igjen passar inn i ramtreet.

4. Dersom dørbladet "tar" i karmen kan dette anten kome av at hengslene er utslitne eller at dørkarmen er skeiv.

Dette kan ein rette på ved å leggje inn mellomringar i hengslane. Dersom karmen er skeiv kan ein anten høvle av dørbladet eller kile inn karmen i riktig stilling.

5. Ei laus anslagslist er ofte resultat av lause spikrar.

Ein bør ta av lista, trekkje ut spikrane og lime og skru lista på plass

6. Om døra er trekkfull kan dette vere resultat av utett fals.

Dette kan ein best rette på ved å feste ei neopren tettingslist i anslaget.

7. Eit vindskeivt dørblad er som regel resultat av at ramtreet har slått seg.

Kan rettast på ved at ein tar av døromramminga, og kiler karmen på plass, det vil seie til dørbladet passar inn i falsen heile vegen rundt. Ein kan og frese eit spor i kanten på 3 sider av dørbladet, og lime inn ei list medan ein pressar dørbladet i riktig stilling.

8. Dersom hengslane løsnar kan dette ha tre ulike grunnar. Det kan kome av at det er for tjukke malinglag i falsen, med det resultat at hengslene bender. Det kan og kome av at dørbladet tar i karmen eller at dørbladet er for tungt for hengslene.

Dersom målingslaget er for tjukt bør ein skrape reint og føre på eit tynt strok måling. Dersom dørbladet tar i karmen kan ein utbetre dette ved dei metodar det er gjort greie for under punkt 4-6. Dersom dørbladet er for tungt bør ein bruke 3 hengslar i staden for 2.

9. Dersom handtaket "heng" er grunnen gjerne at låskassa er svak eller øydelagt.

Som regel kan ein rette på dette ved å skifte ut fjøra.

10. Dersom handtaket derimot "slarkar" kan dette vere resultat av at låsskiltet er laust eller slitt.

Ein må då feste eller skifte skiltet.

11. Om skotene er treige kjem det gjerne av at dei er utsletne eller at dei er overmåla.

Ein bør i slike høve skrape reint og gje ein dråpe olje.

-ANTIKVARISKE RETNINGSLINER:

- a. Ein bør om mogleg pusse opp og nytte om igjen eksisterande tradisjonelle dørblad istaden for å setje inn eit nytt, og evt. berre skifte ut dei delane av dørbladet som er rote-skada eller dårleg på annan måte. Ei dør kan vere god og vare i mange år sjølv om overflata er noko målingslitt.
- b. Dersom ein må lage ei ny dør bør det nye dørbladet vere ein nøyaktig kopi av det eksisterande. I den samanheng er det viktig at utvendig karmmal, feltinndeling og profilering av ramtre/fylling vert den same.
- c. Ved reparasjon/fornyng av dør er det og viktig at utvendig omramming vert uendra, likeeins dørhandtak av tradisjonell type.
- d. Det er og viktig at døra vert måla med tradisjonell linoljemåling og at ein gir ytterdør med omramming ei tradisjonell fargesetting. På dørbladet og dørromramminga nytta ein ofte ei kontrastfarge i høve til panelfargen.
- e. Dersom det i dag er ei inngangsdør av moderne type i huset bør ein vurdere å bytte ho ut med ei anna inngangsdør av den tradisjonelle typen som har vore i huset tidlegare.

UTVENDIG VINDAUGSOMRAMMING:

-TYPAR:

Omrammingstypene er fordelt på følgjande måte:

- Dei fleste av vindaugsomrammingane er utforma i sveitserstil, nokonlunde jamnt fordelt på den enkle typen (fig. 6-7-10-11-13), og den meir dekorerte typen med profilerte knektar, dråpeornamentikk, kløverdekor m.m. (fig. 8-9-11-12-15)
- Eit fåtall bygningar har vindaugsomramming i empirestil. Spesielt sjeldent forekjem det empireomramming med rikt profilert vindaugsbekroning over vindauget (fig. 3)
- Ein ganske stor del av bygningane manclar vindaugsomramming.

Også når det gjeld vindaugsomramming er byggjeskikken dominert av sveitserstilen med overvekt av dei enkle variantane.

-VANLEGE SKADAR:

1. Råteskade
2. Avflassing av måling.

-FORSLAG TIL UTBETRING:

1. Roteskade i vatnbrett og sidelistverk kan ha fleire grunnar. Det vanlegaste er at ein har sluntra unna vedlikehold/måling, at trevirket er særst gammalt, eller at ein har nytta for dårleg trevirke.

Ved utbetring/utskifting av omramming er det difor viktig at ein nyttar godt trevirke (l.sortering seinvokst furu) som ein bør impregnere før ein sett trevirket godt inn med fleire strok måling. Om ein gjer det på denne måten er det ikkje naudsynt å nytte aluminiumsbeslag.

2. Avflassing av måling kjem som regel av at ein har måla med måling som har vore for tett slik at fukta har blitt stengt inne i trevirket, eller at ein har måla med ei anna måling enn det somn har vore nytta tidlegare.

Ein unngår slik avflassing dersom ein målar med linoljemåling der det tidlegare har vorte nytta linojemåling. Ellers bør ein skrape av all laus måling før ein målar på nytt. Elles bør ein følgje dei retningslinene som er nemnt under avsnitte om måling av panel.

UTVENDIG VINDAUGSOMRAMMING PÅ BJØRNSUND:

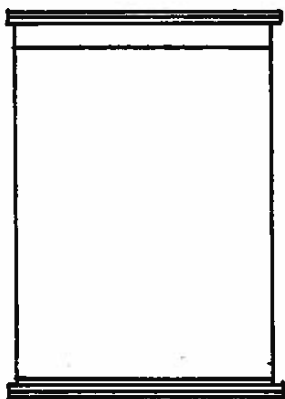


Fig. 1.
Omramming type E.1

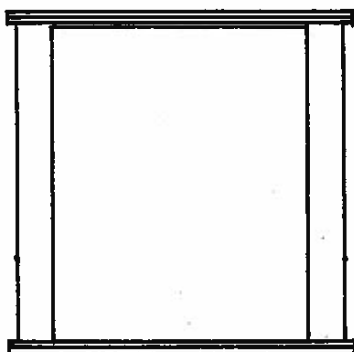


Fig. 2.
Omramming type E.2

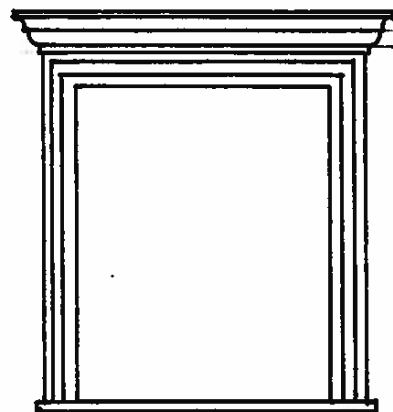


Fig. 3.
Omramming type E.3

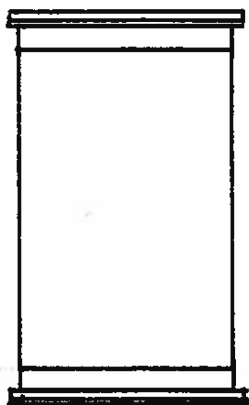


Fig. 4.
Omramming type E.4

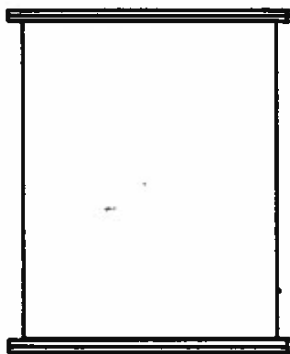


Fig. 5.
Omramming type E.5

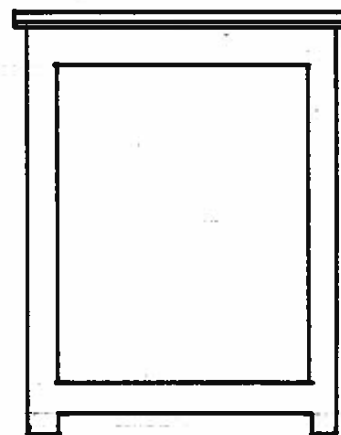


Fig. 6
Omramming type S.2

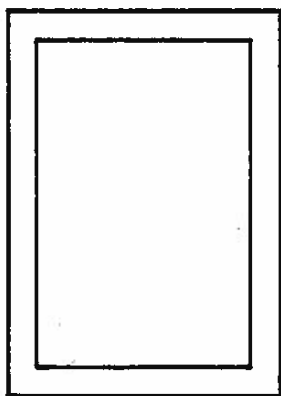


Fig. 7
Omramming type S.3

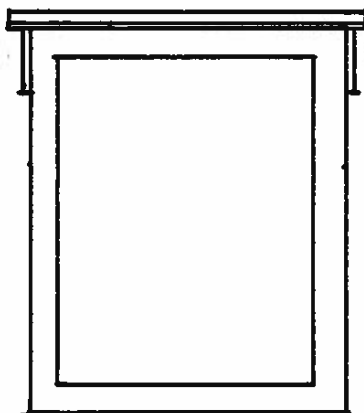


Fig. 8
Omramming type S.4

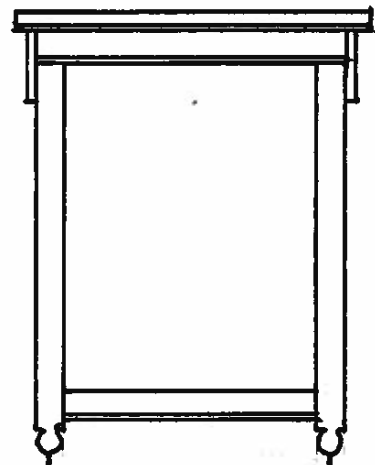


Fig. 9
Omramming type S.5

UTVENDIG VINDAUGSOMRAMMING PÅ BJØRNSUND:

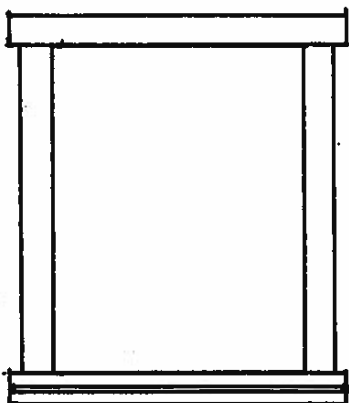


Fig. 10.
Omramming type S.6

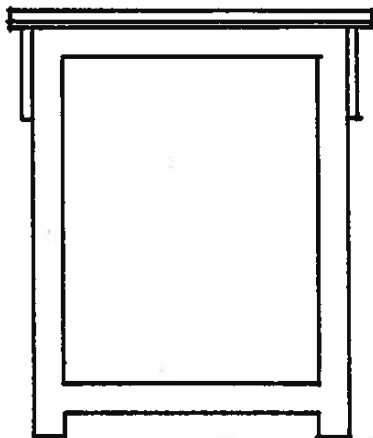


Fig. 11
Omramming type S.7

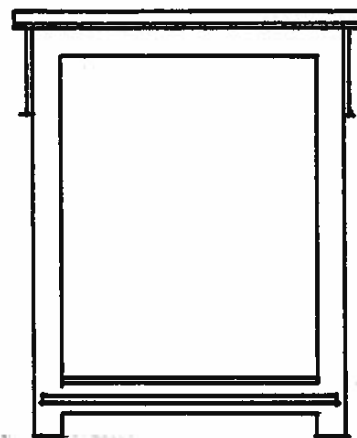


Fig. 12
Omramming type S.8

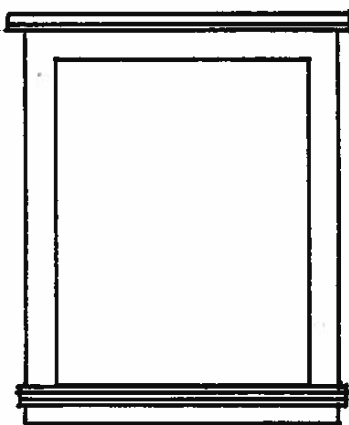


Fig. 13.
Omramming type S.9

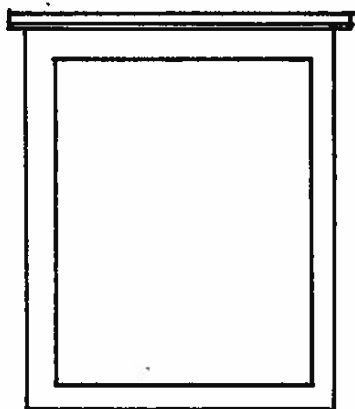


Fig. 14.
Omramming type S.10

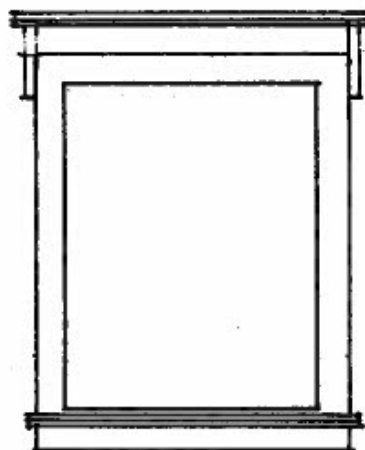


Fig. 15
Omramming type S.12

-ANTIKVARISKE RETNINGSLINER:

- a. Ein bør nytte om att mest mogleg av eksisterande utvendig omramming, og berre skifte ut det som er roteskada eller dårleg av andre grunnar.
- b. Ny utvendig omramming bør vere av nøyaktig same type, dimensjon og profilering som den eksisterande tradisjonelle omramminga.

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

- c. Der det i dag er forenkla vindaugsomramming av moderne type bør ein vurdere å skifte ut til omramming av den tradisjonelle typen huset har hatt opphavleg/tidlegare. Ei slik antikvarisk tilbakeføring bør gjerast på grunnlag av anten fotodokumentasjon, eller på grunnlag av detalj-analogiar.

TAK/ TAKTEKKING:

-TEKKINGSTYPAR:

På dei gamle bygningane på Bjørnsund finn ein følgjande typar taktekking:

- Hoggen skifer (Lappskifer eller fasettskifer) (22%)
- Takpapp (8%)
- Betongtakstein (4%)
- Stål/bølgjeblikk (40%)
- Aluminiumsplater (18%)
- Andre bølgjeplater (1%)
- Betongtakstein (4%)

Det som er karakteristisk er at eit tradisjonelt tekkingsmaterie-
ell som skiferstein forekjem bare på omlag 1/5 av bygningane.
Eit halvtradisjonelt materiale som bølgjeblikk derimot finn ein
på nesten halvparten av bygningane. Det er viktig å merke seg at
bølgjeblikk vart tatt i bruk til tekkjing av uthustak og naust-
tak så tidleg som kring 1900. Den resterande del av bygnings-
massen er tekt med meir moderne materialar som til dømes papp,
aluminium, eternit og betongtakstein.

-VANLEGE SKADAR:

1. Skifersteinen kan ofte vere angrepet av mosevekst. Også
vanleg at steinen ligg dårleg på taket fordi festehakka i
steinen er øydelagt ved slag. Det forekjem og ofte at
skifertekte tak lekk avdi steinen er lagt rett på troa,
eller at sutaket har andre manglar.
2. Teglsteintekte tak er og ofte utsatt for mose og algevekst,
taklekkasje, samt det at steinen ikkje ligg stødig på taket
3. Bølgjeblikkplater kan ofte vere angrepet av rust.

- FORSLAG TIL UTBETRING:

1. Skade på skiferstein kan ein utbetre på følgjande måte:
 - Algevekst og mose kan ein fjerne ved å vaske med salmiakk-
vatn eller skylle med kokande vatn.

TAKTEKKJING PÅ BJØRNSUND:

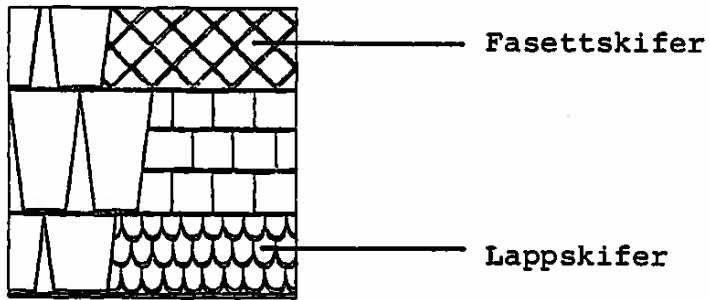


Fig. 1. Hoggen skifer

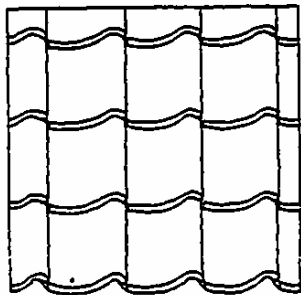


Fig. 2. Krum tegl eller betongtakstein

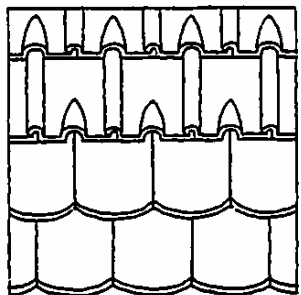


Fig. 3. Flat tegl- eller betongtakstein

- Om steinen ligg dårleg er dette truleg resultatet av at festehakket i steinen er avslått. Ein bør difor bytte ut denne steinen med ny med festehakket intakt.
 - Lekkasje er som regel resultat av dårleg sutak. Ein bør ta av all taktekkjing så ein kjem ned på taktroa. Derneft bør ein skifte ut dårlege taktro, leggje på takpapp, vertikale sløyfer og horisontale sløyfer, og leggje på att den gamle skifersteinen, unntatt dårleg stein som ein bør bytte ut med ny skiferstein av same type og dimensjon.
2. Når det gjeld tak som er tekt med teglstein kan ein utbetre taklekkasje og fjerne algevekst og mose på same måte som for skifertekte tak.

Dersom ein har problem med å få teglsteinen til å liggje på taket kan ein rette på dette ved å montere spesielle festehaker av ståltråd i steinen. Disse festehakene skal ein krøke rundt lektene. Slike festehaker leveres som standard festearrangement til ny takstein av typen Dantegl.

3. Ein kan unngå rustutslag på bølgeblikkplater ved å grunne dei med rusthemmande stoff (Coroless).

-ANTIKVARISKE RETNINGLINER:

- a. Ein bør nytte om att mest mogleg av den eksisterande tekkinga, og berre skifte ut dei steinane eller dei platene som er dårlege.
- b. Dersom eksisterande tradisjonelle taktekking er så dårleg at den må skiftast ut bør ein leggje på ny tekking av nøyaktig same type og materialkvalitet som den eksisterande. Metall- eller plastkopiar av tradisjonell teglstein eller skiferstein vert ikkje akseptert.
- c. Dersom eit tak har taktekking av tradisjonell type bør ein vurdere å skifte denne ut med taktekking av den tradisjonelle typen som taket var tekt med opphavleg/tidlegare.
- d. Ved utbetring av tak er det og viktig at ein held fast ved den takrenneutforming som er tradisjonell for det aktuelle huset. Dersom taket er utstyrt med gesimstakrenne (takrenne som er innebygd i trekasse) er det sers viktgt at ein beheld denne detaljen og ikkje fell for freistinga til å skifte den ut med synleg takrenne.

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

TILBYGG:

-TYPAR:

Ein finn følgjande typar tilbygg på den eksisterande eldre verneverdige bebyggelsen på Bjørnsund.

- Bislag- eller vindfangtilbygg med saltak.
- Arkoppbygg med pulttak på tak.
- Tilbygg i lengderetninga av med same høgde, breidde og takvinkel som resten av huset.

-ANTIKVARISKE RETNINGSLINER:

- a. Dersom ein skal byggje nytt tilbygg til eit eksisterande eldre hus bør dette gjerast etter same prinsipp som vist i ovanforståande eksemplifisering.

DØME PÅ TILBYGG PÅ BJØRNSUND:

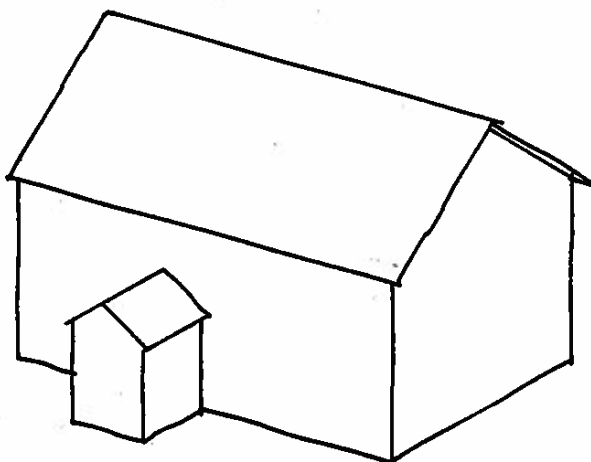


Fig. 1. Bislag eller vindfang med saltak

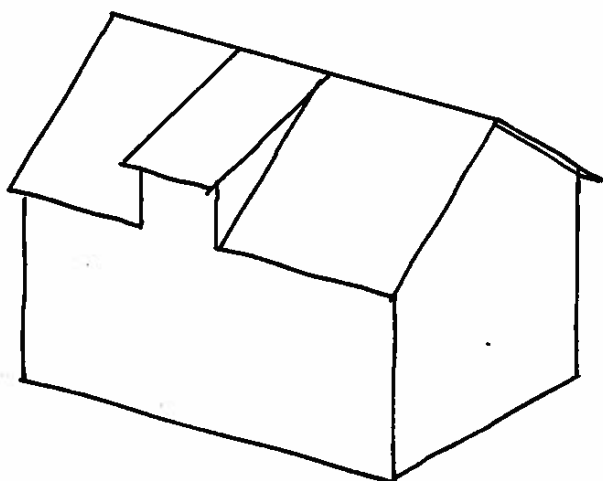


Fig. 2. Ark med pulttak

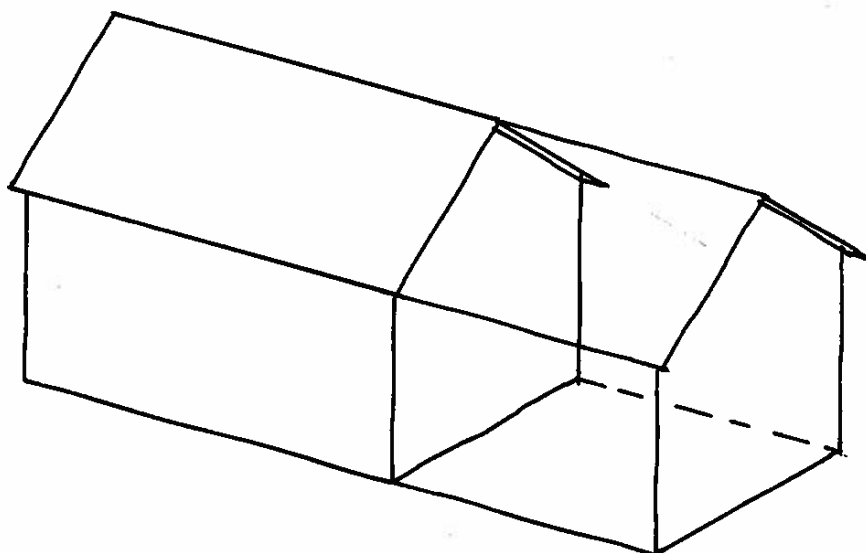


Fig. 3. Tilbygg i lengderetninga med same høgde, bredde og takvinkel

OPPFØLGING AV BJØRNSUNDPLANEN

- Rettleiing frå fylkeskonservator:

Sjølv om dei antikvariske retningslinene som er utarbeidd i tilknytning til Bjørnsundplanen sine reguleringsføresegner er meint å vere hjelp til sjølhjelp for huseigar og bygningsråd vil fylkeskonservatoren kunne gje meir spesifikk rettleiing til den einskilde huseigar.

Ei slik rettleiing kan gå ut på:

- Skissering av planendring, fasadeendring og detaljering.
- Råd om løysing av tekniske problem.
- Orientering om ymse tilskotsordningar.

Fylkeskonservatoren har og rettleiingsbrosjyrer om følgjande tema:

- Vindauge i gamle hus.
- Taktekking på gamle hus.
- Ytterveggar på gamle hus.
- Gamle målingsteknikkar.
- Gamle tapetar.
- Katalog over profilert listverk av tradisjonell type
- Oversikt over dei snikkarverkstadene i Møre og Romsdal som lagar kobla smårutevindaug etter nøyaktige mål.
- Oversikt over ymse offentlege tilskotsordningar.

- Tilskotsordningar:

For å finansiere istandsetting av eldre verneverdige hus er det mogleg å søke om tilskot frå ymse offentlege institusjonar og etatar. Føresetnaden er at restaureringa utførast i tråd med vedlagte antikvariske retningsliner:

- Tilskot frå fylkeskonservatoren
- Tiskot frå Riksantikvaren
- Tiskot frå Norsk Kulturråd

Ein får søknadsskjema ved å henvende seg til fylkeskonservatoren eller til Fræna kommune V/ kultursekretæren.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten 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. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygnings sakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygnings sakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

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.

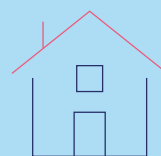
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
 - 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
 - 9. 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.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde

budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0067/24

Adresse: Søre Bjørnsund 5, 6430 BUD, gnr. 2, bnr. 62 i
Hustadvika kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 91149707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 30.04.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/KJOPE-BOLIG/LIVE-BUDGIVING/