

notar



BUD

Bergavegen 2

Enebolig | BRA-i/BRA Total 231/310 kvm | 7 soverom

Totalpris kr. 4 939 990,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.







Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Bilder	11
Ditt nye nabolag	18
Om eiendommen	20
Vedlegg	31
Budskjema	112

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Bergavegen 2, 6430 BUD
Prisantydning	Kr 4 800 000,-
Omkostninger	Kr 139 990,-
Totalpris	Kr 4 939 990,-
BRA-i/BRA Total	231/310 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1976
Soverom	7
Etasje	2

Din megler



Frank Fylling

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

frank@notar.no
911 49 707

Frank Fylling er daglig leder, megler og partner hos Notar Molde. Han har over 23 års erfaring fra meglerbransjen, hvor de siste 15 årene er med base i Molde. Frank har solgt over 2000 eiendommer og har kompetanser innenfor bruktboliger, nybygg, landbruk, næringseiendom og salg av aksjeselskaper, og han er en av de mest omsettende meglerne i Notar Norge. Med Frank sitt store nettverk og meget gode lokalkunnskap vil du som selger få en engasjert og kunnskapsrik megler som gir god og trygg veiledning gjennom hele prosessen.

Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.















Velkommen til Bergavegen 2

Enebolig med flott beliggenhet midt i Bud sentrum. Gangavstand til alle sentrumsfasiliteter og flotte turområder i Bud. Boligen er oppført i 76, og påbygd i 2015. De aller fleste innvendige overflater er fornyet, nyere kjøkken, bad og vaskerom. Boligen har hele 8 soverom, stor stue/kjøkken, samt romslig vaskerom med egen inngang. Stor garasje og nyoppført hagestue med god standard. Boligen fikk en betydelig oppgradering i 2015 ved påbygg.

Bli kjent med ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Enebolig med flott beliggenhet midt i Bud sentrum. Gangavstand til alle sentrumsfasiliteter og flotte turområder i Bud.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Bergavegen 2

Om eiendommen



Eiendommen

Adresse

Bergavegen 2, 6430 BUD

Oppdragsnummer

15-0215/26

Selger

Veronika Sandblåst
Stian Vågen Ramstad

Matrikkel

Gårdsnummer 112, bruksnummer 316, , ideell andel 1/1.
i Hustadvika kommune.

Eieform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Energiklasse

D

Info energiklasse

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

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

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

Tomt

Eiet tomt på 1.682 kvm.

Beskrivelse av tomt

Eiendommen er opparbeidet med et stort gruslagt gårds- og parkeringsareal med god plass til flere kjøretøy. Det er etablert terrasse/veranda mot boligen og gode oppholdsarealer utvendig. På eiendommen er det i tillegg garasje og et separat tilleggsbygg/utestue.

Takst

Tilstandsrapport datert 30.09.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

Byggeår

1976

Byggemåte

Enebolig

Utvendig

Yttervegger/Veggkonstruksjon,TG2

Yttervegger over grunnmuren er lette

bindingsverksvegger i tre, komplementert med stående og liggende trekledning i fra byggeår og i fra 2015, ny kledning på tilbygg og gavlvegg mot vest. Musesperre er montert er kun montert på tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Musesperre er kun montert på tilbygget. På øvrige deler av bygningen er det ikke registrert tilsvarende sikring i nedre del av kledningen.

Tiltak

- Manglende sikring mot smågnagere kan øke risikoen for at mus og andre smågnagere kommer inn bak kledningen og videre inn i konstruksjonen. Det anbefales å komplettere med egnet musesperre/ musebånd på øvrige fasader der dette mangler.

Vinduer av eldre årgang,TG2

I stue og kjøkken mot nord og sør er der eldre trevinduer med to-lags glass i fra 80 og 90-tallet. Vinduet i badet i underetasje er i fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert punktert isolerglass i karnappvindu i stuen. De øvrige eldre vinduene har høy alder og må påregnes å ha begrenset gjenværende levetid. Beslaget under vinduet på badet i underetasjen har motfall inn mot vinduskonstruksjonen og er i tillegg skadet/deformert.

Tiltak

- Punktert isolerglass gir redusert isolasjonsevne og medfører kondens/dugg mellom glassene. Vinduene fra 1980- og 1990-tallet står foran utskifting, og det bør påregnes utskifting eller oppgradering i tiden fremover. Motfall og skade på vindusbeslaget kan medføre at regnvann ikke ledes tilfredsstillende bort fra vinduet, men blir stående eller ledes inn mot karm og tilstøtende

konstruksjoner. Dette kan over tid øke risikoen for fuktskader. Beslaget og vindu bør skiftes slik at det etableres tilfredsstillende fall ut fra vinduet og tett avslutning mot tilstøtende konstruksjoner.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner, TG2
Vestvendt veranda oppført i tre på ca. 35 kvm med utgang fra stue. Rekkverk av tre. Nordvendt veranda oppført i tre på ca. 4,5 kvm med utgang fra soverom. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- På verandaen med utgang fra soverom mangler det delvis terrassebord, slik at deler av underliggende konstruksjon er åpen og tilgjengelig.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tiltak

- Manglende terrassebord medfører økt risiko for fall. Det anbefales å komplettere verandaen med terrassebord.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygt bruk.

Våtrom

Underetasje > Bad

Overflater gulv, TG2

Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Sluk er plassert under dusjkabinett

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært mulig å kontrollere fallforholdene på hele gulvet eller lokalfall rundt sluket på tilfredsstillende måte, da dusjkabinettet ikke kan trekkes frem på grunn av plassering av toalett og baderomsinnredning. Gulvet fra dør og frem til dusjkabinett er tilnærmet flatt. Det er ikke registrert membranoppkant ved dørterskel. Dørterskelen er fuget ned mot gulvflis.

Tiltak

- Manglende eller utilstrekkelig fall utenfor dusjonen kan medføre at eventuelt lekkasje- eller bruksvann blir liggende på gulvet og ikke ledes mot sluk. Siden slukområdet ikke er fullt tilgjengelig for kontroll, kan det ikke bekreftes om lokalfall og utførelse rundt sluket er tilfredsstillende. Manglende membranoppkant ved dørterskel gir økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og videre til tilstøtende konstruksjoner.

Underetasje > Bad

Vanntett sjikt, membran og sluk, TG2

Vanntette sjikt/membran er skjult bak fliser og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

Vurdering av avvik:

- Tettesjikt/membran er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Underetasje > Vaskerom

Ventilasjon, TG2

Rommet har kun naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger av rør-i-rør, TG2

Bad og vaskerom i tilbygget har plastrør (rør i rør) med fordelerskap plassert i kottet under trappen. Hovedstoppekran plassert i samme rom.

Vurdering av avvik:

- Fordelerskapet har ikke avrenning til rom med sluk, og det er ikke registrert annen kompensierende løsning for å lede eller synliggjøre eventuelt lekkasjevann.

Tiltak

- Ved lekkasje i fordelerskapet eller ved rørkoblinger kan vann renne ut i kottet og videre inn i omkringliggende bygningskonstruksjoner før lekkasjen blir oppdaget. Dette kan medføre fukt- og vannskader. Det anbefales å etablere avrenning til rom med sluk eller annen dokumentert lekkasjesikker løsning. Arbeidet bør utføres av kvalifisert rørlegger.

Innvendige vannledninger av kobberør, TG2

Resterende vannledninger i boligen er kobberør fra byggeår/eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen, men alderen på røropplegget tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

Tiltak

- Eldre kobberrør kan over tid være mer utsatt for lekkasjer som følge av slitasje og materialtretthet. Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer og koblinger, samt å være oppmerksom på tegn til lekkasje. På sikt bør det påregnes oppgradering eller utskifting av deler av anlegget.

Innvendige avløpsrør, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen, men alderen på røropplegget tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

Tiltak

- Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av kamerainspeksjon/rørinspeksjon. Eldre avløpsrør kan over tid få slitasje, korrosjon eller avleiringer som kan medføre redusert funksjon eller fare for lekkasjer. På sikt kan det derfor bli aktuelt med utbedring eller utskifting av deler av avløpssystemet.

Varmtvannsbereder/tank, TG2

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2015, plassert i kottet under trapp. Rommet har ikke sluk, berederen er tilkoblet fast strømtilkobling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.

Tiltak

- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering, TG2

Dreneringen er fra byggeårene, med ukjent type og omfang. Normal byggeskikk på byggemeldingstidspunktet tilsier etablering av drenerør langs såle, grunnmursplast som fuktsikring og tilbakefylling med stedlige masser. Dreneringen kan ikke inspiseres og er derfor vurdert utelukkende basert på

alder samt synlige forhold i kjeller/underetasje.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger på opprinnelig del er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Smart interiør

Arbeid utført av: Smart interiør

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja av rørlegger 1

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja vi har fått godkjent byggesøknad

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: En kobling var av utvendig, som kommunen fikset

Arbeid utført av: Hustadvika kommune

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Har vert kontroll på el- anlegg i 2018.

Anmerkning på sikringsskap i 1. Sikringsselement var ikke tilstrekkelig festet. 2. Stikkontakt/ ledning var ikke

betryggende festet på et bad i gammel del. 3. Det manglet dokumentasjon på det elektriske anlegget, var ikke oppdatert. Jf. FEL. 12. Det manglet dokumentasjon på utvidelse av anlegget.

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

Svar: Ja av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vi hadde med snekker

Arbeid utført av: Ole Sigmund Havnæs

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Huset ble bygget på 2015

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Godkjent byggesøknad

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja

Beskrivelse: Vi har bygd utestue under 50 kvadrat som ikke er byggemeldt

Har du inngått Norgespris på strøm?

Svar: Ja

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

Tidlig 2000-tallet:

Bad i underetasje: Badet ble ifølge selger oppusset.

Flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og sanitærutstyr. Utførende: Ikke dokumentert. Kilde: Selger

2010:

Kjøkken: Fossline kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Selger er noe usikker på eksakt årstall. Utførende: Ikke dokumentert. Kilde: Selger

2015:

Tilbygg: Boligen ble tilbygget. Utførende: Ikke dokumentert. Kilde: Selger.

Tak: Ny takteking av Decra Elegance i forbindelse med

tilbygget. Utførende: Ikke dokumentert. Kilde: Selger.

Kledning: Ny kledning på tilbygget og gavlveggen mot vest. Utførende: Ikke dokumentert. Kilde: Selger.

Vinduer: Flere PVC-vinduer med 2-lags isolerglass er fabrikkert i 2015. Utførende: Ikke dokumentert. Kilde: Selger

Bad i hovedetasje: Bad etablert i forbindelse med tilbygget, med vinylbelegg, gulvvarme, våtromsplater, vegghengt toalett, badekar og dusjkabinett. Utførende: Ikke dokumentert. Kilde: Selger.

Bad nærmest vaskerom i underetasje: Nytt bad etablert i forbindelse med tilbygget. Utførende: Ikke dokumentert. Kilde: Selger.

Vaskerom: Vaskerom etablert i forbindelse med tilbygget med vinylbelegg, gulvvarme, våtromsbelegg på vegger og skapinnredning. Utførende: Ikke dokumentert.. Kilde: Selger.

Rørinstallasjoner: Rør-i-rør-system etablert for bad og vaskerom i tilbygget. Utførende: Ikke dokumentert.. Kilde: Selger.

Varmtvannsbereder: Ca. 200 liters varmtvannsbereder installert i kott under trapp. Utførende: Ikke dokumentert.. Kilde: Selger.

Varmepumpe underetasje: Luft-til-luft-varmepumpe i vaskerom, fabrikkert 2013 og ifølge selger installert i 2015. Utførende: Ikke dokumentert.. Kilde: Selger.

2018:

Vindu: Vindu i ett soverom fabrikkert i 2018. Utførende: Ikke dokumentert.. Kilde: Selger.

2024:

Varmepumpe hovedetasje: Lufttil-luft-varmepumpe i stue, fabrikkert i 2024. Utførende: Ikke dokumentert.. Kilde: Selger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Videre ligger eiendommen i KPHensynsone H320_floam (floamfare) og KPHensynsone 1 (annen fare).

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. 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

Boligen har elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedfyring.

Parkeringsforhold

Det er parkering i garasje og på egen tomt grunn.

Vei/Vann/Kloakk

Eiendommen er tilknyttet privatveg. Det foreligger en tinglyst veirett for eiendommen.

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

Adgang til utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger en ferdigattest på garasje datert 15.12.1994. Videre foreligger det en midlertidig brukstillatelse for boligbygg datert 20.03.1975.

Det som gjenstod av arbeid på dette tidspunktet var:

- Justering kjellerdør.
- Trapp til terrasse.
- Vifte kjøkken.
- Plate foran peisen.
- Dørterskel i kjeller (uskiptes).
- Utv. puss mursamt innpussing av ventiler.
- Balkongrekverk skal være 0,9 mhøyt.

Det er blitt gitt bygningstillatelse på tilbygg datert 22.04.2015.

Garasjen er utenfor byggegrensen på eiendommen. Meglerforetaket har mottatt en byggetillatelse for garasjen fra hustadvika kommune der det er nevnt at garasjens plassering er blitt godkjent.

Videre opplyser Hustadvika kommune om at det ikke foreligger søknad om oppføring av hagestue i deres arkiver.

Hagestuen er derfor per definisjon ulovlig oppført slik den står i dag. Kjøper tar dermed over ansvaret knyttet til disse forholdene, og overtar eventuelt ansvar for å søke om tillatelse av hagestue.

Meglerforetaket opplyser om at godkjente tegninger mottatt fra Hustadvika kommune avviker fra dagens bruk/innredning.

Kjeller:

Hobbyrom er blitt omgjort til 2 soverom. Deler av tidligere brenns.div og matbod er omgjort til bad.

Tidligere WC, deler av trapperom og matbod er omgjort til bod. Vaskerom er omgjort til bad og gang. I tilbygget er de to disponible rom omgjort til vaskerom og stue.

1.etasje: I følge opprinnelig bygningstegninger er det fjernet en vegg mellom to soverom, til fordel for større soverom. Kjøkken og stue er omgjort til åpen løsning. Av godkjente tilbyggstegninger er deler av tidligere soverom omgjort til soverom/kontor. Videre er tidligere garderobe omgjort til større bad.

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

Meglerforetaket opplyser om at mottatte fasadetegninger fra Hustadvika kommune avviker fra dagens fasade. Flere vinduer og dører er endret/flyttet både på garasje og eneboligen. I tillegg er det påbygget en levegg på nordsiden. På garasjen er det fjernet en inngangsdør på vestsiden og satt opp en ny dør på sørsiden.

Av opprinnelige bygningstegninger fremkommer ikke karnapp, dog fremkommer denne av godkjente tilbyggstegninger. Det gjøres oppmerksom på at det fremkommer av søknaden for tilbygget, at det kun ble søkt om tilbygget mot øst.

Fasadeendringer er søknadspliktig.

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

altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Ytterligere undersøkelser og evt. søknad blir kjøpers ansvar.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.12.1994.

Innhold

Kjeller:

Hall m/trapp, 2 boder, bad, 3 soverom, disp (benyttet som kjellerstue/soverom), bad nærmest vaskerom, vaskerom

1.etasje:

Gang, 3 soverom, 1 soverom/kontor, bad, stue/kjøkken.

Standard

Enebolig

Standard :

Boligen har gjennomgående normal boligstandard med en kombinasjon av eldre bygningsdeler og senere moderniseringer. Store deler av de innvendige overflatene er oppusset. Gulvene har laminat, flis, teppe og beleg, mens vegger og himlinger hovedsakelig har tapet, trepanel, malte plater og panel.

Vedlikehold :

Boligen er løpende oppgradert og modernisert over flere perioder. De største arbeidene er knyttet til tilbygg og modernisering i 2015, herunder nytt yttertak, deler av fasaden, våtrom, vaskerom, rørinstallasjoner, varmtvannsbereder og enkelte vinduer. Flere øvrige vinduer er også skiftet i perioden 2008–2018. Det meste av de innvendige overflatene er oppusset.

Garasje

Standard :

Garasjen er en frittstående bygning på over 50 m², oppført med støpt betonggulv på grunn. Ytterveggene er utført som trekonstruksjoner med utvendig trekledning. Innvendig er vegger kledd med trepanel. Bygningen har saltak med trekonstruksjon og utvendig takteking av metallplater. Det er to garasjeporter med elektriske portåpnere, samt innlagt strøm og belysning. Fremlagte garasjetegninger er datert 15.04.1992 og viser en bygning på ca. 7,0 x 9,0 meter. På plantegningen er det inntegnet en separat bod i den ene delen av garasjen. Denne boden eksisterer ikke i dagens garasje. Dagens innvendige planløsning samsvarer ikke med fremlagte tegninger, da den inntegnede boden ikke er etablert. Garasjen har et areal på over 50 m² og ligger nærmere enn 8 meter fra annen bebyggelse. For slike bygg stilles særskilte krav til brannmotstand og

brannspredning mellom bygg. Det er under 8 meter mellom garasje og bolig. Det anbefales å avklare med kommunen om bortfall av den inntegnede boden har betydning for godkjent løsning, og å innhente eventuell byggesaks- og brannteknisk dokumentasjon for garasjen. Siden avstanden til annen bebyggelse er mindre enn 8 meter må det påregnes tiltak.

Vedlikehold :

Normalt.

Hagestue

Standard :

Utestuen er oppført som et frittstående tilleggsbygg på ca. 20 m². Bygget har støpt gulv med flislagt overflate. Vegger og himling er i hovedsak kledd med trepanel. Mot gårdsplassen er det store skyve-/glassfelt som gir bred åpning og godt lysinnslipp. Ytterveggene er utvendig pusset. Taket er utført som ensidig fall/pulttak og tekket med profilerte metallplater. Det er innlagt strøm og belysning, og det er montert elektriske stikkontakter i rommet. Bygget benyttes som utestue/oppholdsrom og er enkelt innredet. Det er ikke foretatt fullstendig tilstandsvurdering av tilleggsbygget, kun en visuell gjennomgang. MERK: Ifølge tidligere opplysninger er utestuen ikke byggemeldt. Det er derfor ikke dokumentert at bygget er godkjent oppført eller godkjent for dagens bruk. Forholdet bør avklares mot kommunen.

Vedlikehold :

Normalt.

VIKTIG

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

Arealer

BRA - i: 231 m²

BRA - e: 79 m²

BRA totalt: 310 m²

TBA: 39 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 109 m² Hall m/trapp, 2 boder, bad, 3 soverom, disp (benyttet som kjellerstue/soverom), bad nærmest vaskerom, vaskerom.

1. etasje

BRA-i: 122 m² Gang, 3 soverom, 1 soverom/kontor, bad, stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 m² Terrasse- og balkongareal.

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 59 m² Garasje

HAGESTUE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 m² Utestue

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

ENEBOLIG

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det er fremlagt byggemeldte tegninger datert 10.01.2015.

Dagens planløsning og rombruk avviker på flere punkter fra tegningene.

I hovedetasjen er arealet som på godkjente tegninger er benevnt garderobe, i dag innlemmet i bad og soverom. Garderobe regnes som tilleggsdel, og bruk av dette arealet som del av bad/soverom innebærer bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Dette er et søknadspliktig tiltak.

I underetasjen er dagens bad på godkjente tegninger benevnt matbod. Endring fra bod til bad innebærer bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig.

Deler av dagens vaskerom er på tegningene benevnt disponibelt rom. Dagens kjellerstue er også etablert i areal som på tegningene er vist som disponibelt rom. Bruksendring fra disponibelt rom/tilleggsdel til

vaskerom eller kjellerstue/hoveddel er søknadspliktig og må avklares med kommunen.

Rommet som på tegningene er benevnt hobbyrom, er i dag delt opp og benyttet som to soverom. Hobbyrom regnes normalt som hoveddel, og endring fra hobbyrom til soverom innebærer derfor i utgangspunktet ikke bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at de nevnte bruksendringene er omsøkt og godkjent. Forholdene anbefales avklart med kommunen, og nødvendige søknader om bruksendring bør innsendes dersom godkjenning ikke allerede foreligger.

Økonomi Prisantydning

Kr. 4 800 000,-

Kommunale avgifter

Kr 18 631,- pr år 2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp - 6 611,28 kr

Feiing - 677,00 kr

Renovasjon - 5 907,52 kr

Vann - 5 435,52 kr

Eiendomsskatt

Kr 6 586,- pr 2025

Formuesverdi - Primær

Kr. 688 919,- som primærbolig for 2026

Informasjon om formueverdi

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. 4 800 000,- (Prisantydning)

kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 120 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 139 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 939 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

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

Servitutter/Rettigheter

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

1579/112/316:

30.11.1992 - Dokumentnr: 9776 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om tilkomst fra garasje til Bergavegen i h.h.t.

vedtak sak D306/92.

07.12.1973 - Dokumentnr: 8639 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1579 Gnr:112 Bnr:23

01.01.2020 - Dokumentnr: 1384478 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1548 Gnr:112 Bnr:316

Grunnboksdato

08.10.2026

Forsikringsselskap

Frende

Diverse opplysninger

Diverse

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

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

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

Legalpant

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

Overtagelse

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Salgsoppgave sist oppdatert

08.10.2026

Ansvarlig meglerforetak

Romsdal Eiendomsmegling AS

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

Megler

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Epost: frank@notar.no

Meglernes Vederlag

Prosentprovisjon med 1.25% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 17 500,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgjebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Markedspakke- inkludert virtuell visning kr. 19 900,-

(inkl. mva.)			
Visninger og overtakelse (intil 3 stk)	kr.	2	
500,- (inkl. mva.)			
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2	
900,- (inkl. mva.)			
Salgsgaranti- inkludert	kr.	0,-	(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 bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger 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.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.

La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. Si ifra til oss

Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. Få finansieringen på plass

Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. Bli kjent med boligen

Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. By på boligen

Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Bergavegen 2

Vedlegg



Plantegning dagens innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Ferdigattest
Byggetillatelse garasje
Vegrett
Grunnkart
Matrikkelrapport
Kartutsnitt m/situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Reguleringsbestemmelser
Energiattest



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning dagesn innredning/bruk

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0215/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stian Vågen Ramstad	Veronika Sandblåst
Gateadresse	
Bergavegen 2	
Poststed	Postnr
BUD	6430
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1999
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	27
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalnr.	

Document reference: 15-0215/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SVR, VS

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Smart interiør
Arbeid utført av	Smart interiør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja av rørlegger 1.
-------------	--------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja vi har fått godkjent byggesøknad.
-------------	--------------------------------------

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	En kobling var av utvendig, som kommunen fikset.
Arbeid utført av	Hustadvika kommune

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har vert kontroll på el- anlegg i 2018. Anmerkning på sikringsskap i 1. Sikringsselement var ikke tilstrekkelig festet. 2. Stikkontakt/ ledning var ikke betryggende festet på et bad i gammel del. 3. Det manglet dokumentasjon på det elektriske anlegget, var ikke oppdatert. Jf. FEL. 12. Det manglet dokumentasjon på utvidelse av anlegget.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: SVR, VS

2

Document reference: 15-0215/26

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vi hadde med snekker.

Arbeid utført av

Ole Sigmund Havnæs

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Huset ble bygget på 2015

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent byggesøknad.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har bygd utedøør under 50 kvadrat som ikke er byggemeldt.

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 15-0215/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 15-0215/26

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Vågen Ramstad	a382b442fe47eb8e34085 582934fcbe07f34b5c6	04.10.2026 16:52:32 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Veronika Sandblåst	e8fceff4076f1a5a0abfbfc 9d4d3ce97ed4f9fa7	04.10.2026 16:50:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0215/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Tilstandsrapport



Enebolig



Bergavegen 2 , 6430 BUD



HUSTADVIKA kommune



gnr. 112, bnr. 316

Sum areal alle bygg: BRA: 310 m² BRA-i: 231 m²



Befaringsdato: 30.09.2026

Rapportdato: 06.10.2026

Oppdragsnr.: 21039-2542

Eiendomsverdi ref nr: DK8681

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



RIKSFJORD
TAKSERING AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

RIKSFJORD TAKSERING

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



Rapportansvarlig

Hans F. Riksfjord

Hans Fredrik Riksfjord
Uavhengig Takstingeniør
post@riksfjordtaksering.no
934 48 883



Bergavegen 2, 6430 BUD
Gnr 112 - Bnr 316
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Bergavegen 2, 6430 BUD
Gnr 112 - Bnr 316
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN



Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte

Enebolig oppført over hovedetasje og underetasje. Grunnmur i opprinnelig del er oppført av lettklinkerblokker, mens tilbygget fra 2015 er oppført med prefabriserte ringmurselementer av EPS-isolasjon. Yttervegger over grunnmur er oppført med lette bindingsverkskonstruksjoner i tre med stående og liggende trekledning. Boligen har saltak med W-takstoler i tre, bordtro/trepanel som undertak og takteking av Decra Elegance fra 2015. Kaldloftet er ventilert fra raft og har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har saltak med W-takstoler i tre, bordtro/trepanel som undertak og Decra Elegance som takteking. Renner og nedløp er av metall. Ytterveggene er oppført som bindingsverk i tre med stående og liggende trekledning. Vindusbestanden består av en kombinasjon av eldre trevinduer og nyere PVC-vinduer. Boligen har vestvendt veranda på ca. 35 m² og nordvendt veranda på ca. 4,5 m², begge oppført i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat, flis, teppe og beleg. Veggene har tapet og trepanel, mens himlingene har malte plater og trepanel. Gulv mot grunn består av støpt betong, og etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Boligen har innvendig malt tretrapp, pipe av lettklinkerprodukt og ildsted i hovedetasjen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i hovedetasjen er fra 2015 og har vinylbelegg med gulvvarme, våtromsplater på vegger, Tak-ess i himling, baderomsinnredning, vegghengt toalett, badekar og dusjkabinett. Underetasjen har ett eldre flislagt bad fra tidlig 2000-tall og ett bad fra 2015 med vinylbelegg, våtromsplater og dusjkabinett. Vaskerommet fra 2015 har vinylbelegg med gulvvarme, våtromsbelegg på vegger og skapinnredning med skyllekum.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har laminatgulv, malt tapet på vegger og Tak-ess-plater i himling. Innredningen er fra Fossline, omkring 2010, med slette fronter og laminert benkeplate. Det er integrert stekeovn, mikrobølgeovn, koketopp og oppvaskmaskin samt frittstående kjøle-/fryseskap. Kjøkkenventilator har avtrekk til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bad og vaskerom i tilbygget har rør-i-rør-system med fordelerskap og hovedstoppekran i kott under trappen. Øvrige vannledninger er hovedsakelig kobberør av eldre årgang, mens avløpsrørene er av plast. Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vinduer og veggventiler. Det er luft-til-luft-varmepumpe i begge etasjer, gulvvarme i flere rom og vedfyring i hovedetasjen. Varmtvannsbereider på ca. 200 liter er fra 2015. Det elektriske anlegget har to sikringskap med en kombinasjon av eldre og nyere sikringsmateriell. Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen har et beregnet tomteareal på ca. 1 681,5 m².

Byggegrunnen er opplyst å være fjell. Terrenget er forholdsvis flatt og tomten er opparbeidet med store gruslagte kjøre- og parkeringsarealer, plen og uteoppholdsarealer. Grunnmuren i opprinnelig del er av lettklinkerblokker, mens tilbygget har prefabriserte ringmurselementer. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er fremlagt byggemeldte tegninger datert 10.01.2015. Dagens planløsning og rombruk avviker på flere punkter fra tegningene.

I hovedetasjen er arealet som på godkjente tegninger er benevnt garderobe, i dag innlemmet i bad og soverom. Garderobe regnes som tilleggsdel, og bruk av dette arealet som del av bad/soverom innebærer bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Dette er et søknadspliktig tiltak.

I underetasjen er dagens bad på godkjente tegninger benevnt matbod. Endring fra bod til bad innebærer bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig.

Deler av dagens vaskerom er på tegningene benevnt disponibelt rom. Dagens kjellerstue er også etablert i areal som på tegningene er vist som disponibelt rom. Bruksendring fra disponibelt rom/tilleggsdel til vaskerom eller kjellerstue/hoveddel er søknadspliktig og må avklares med kommunen.

Rommet som på tegningene er benevnt hobbyrom, er i dag delt opp og benyttet som to soverom. Hobbyrom regnes normalt som hoveddel, og endring fra hobbyrom til soverom innebærer derfor i utgangspunktet ikke bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at de nevnte bruksendringene er omsøkt og godkjent. Forholdene anbefales avklart med kommunen, og nødvendige søknader om bruksendring bør innsendes dersom godkjenning ikke allerede foreligger.

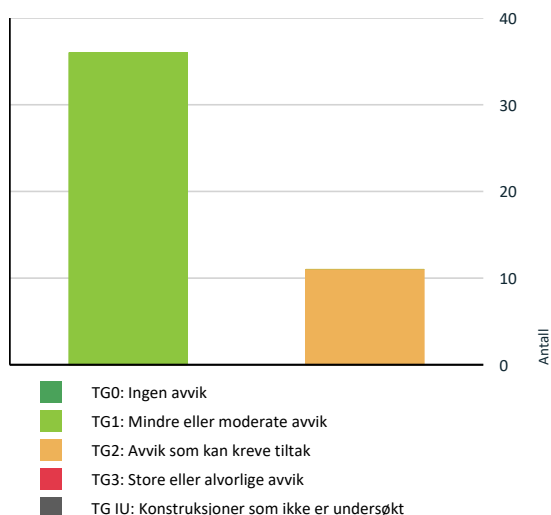
Bergavegen 2 , 6430 BUD
Gnr 112 - Bnr 316
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert håndløper på vegg langs trappeløpet. I tillegg er det registrert åpninger i rekkverket som er større enn 100 mm.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer av eldre årgang [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger av rør-i-rør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger av kobberør [Gå til side](#)

Bergavegen 2 , 6430 BUD
Gnr 112 - Bnr 316
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN



Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
1976

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Tilbygget lca i 2015.

Anvendelse

Standard

Boligen har gjennomgående normal boligstandard med en kombinasjon av eldre bygningsdeler og senere moderniseringer. Store deler av de innvendige overflatene er oppusset. Gulvene har laminat, flis, teppe og beleg, mens vegger og himlinger hovedsakelig har tapet, trepanel, malte plater og panel.

Vedlikehold

Boligen er løpende oppgradert og modernisert over flere perioder. De største arbeidene er knyttet til tilbygg og modernisering i 2015, herunder nytt yttertak, deler av fasaden, våtrom, vaskerom, rørinstallasjoner, varmtvannsbereider og enkelte vinduer. Flere øvrige vinduer er også skiftet i perioden 2008–2018. Det meste av de innvendige overflatene er oppusset.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Tidlig 2000-tallet – bad i underetasje: Badet ble ifølge selger oppusset. Flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og sanitærutstyr. Utførende: Ikke dokumentert. Kilde: Selger
Modernisering	Ca. 2010 – kjøkken: Fossline kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Selger er noe usikker på eksakt årstall. Utførende: Ikke dokumentert. Kilde: Selger
Modernisering	2015 – tilbygg: Boligen ble tilbygget. Utførende: Ikke dokumentert. Kilde: Selger.
Modernisering	2015 – tak: Ny takteking av Decra Elegance i forbindelse med tilbygget. Utførende: Ikke dokumentert. Kilde: Selger.

Modernisering	2015 – kledning: Ny kledning på tilbygget og gavlveggen mot vest. Utførende: Ikke dokumentert. Kilde: Selger.
Modernisering	2015 – vinduer: Flere PVC-vinduer med 2-lags isolerglass er fabrikkert i 2015. Utførende: Ikke dokumentert. Kilde: Selger
Modernisering	2015 – bad i hovedetasje: Bad etablert i forbindelse med tilbygget, med vinylbelegg, gulvvarme, våtromsplater, vegghengt toalett, badekar og dusjkabinett. Utførende: Ikke dokumentert. Kilde: Selger.
Modernisering	2015 – bad nærmest vaskerom i underetasje: Nytt bad etablert i forbindelse med tilbygget. Utførende: Ikke dokumentert. Kilde: Selger.
Modernisering	2015 – vaskerom: Vaskerom etablert i forbindelse med tilbygget med vinylbelegg, gulvvarme, våtromsbelegg på vegger og skapinnredning. Utførende: Ikke dokumentert.. Kilde: Selger.
Modernisering	2015 – rørinstallasjoner: Rør-i-rør-system etablert for bad og vaskerom i tilbygget. Utførende: Ikke dokumentert.. Kilde: Selger.
Modernisering	2015 – varmtvannsbereider: Ca. 200 liters varmtvannsbereider installert i kott under trapp. Utførende: Ikke dokumentert.. Kilde: Selger.
Modernisering	2015 – varmepumpe underetasje: Luft-til-luft-varmepumpe i vaskerom, fabrikkert 2013 og ifølge selger installert i 2015. Utførende: Ikke dokumentert.. Kilde: Selger.
Modernisering	2018 – vindu: Vindu i ett soverom fabrikkert i 2018. Utførende: Ikke dokumentert.. Kilde: Selger.
Modernisering	2024 – varmepumpe hovedetasje: Luft-til-luft-varmepumpe i stue, fabrikkert i 2024. Utførende: Ikke dokumentert.. Kilde: Selger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med Decra Elegance i fra 2015 da boligen ble tilbygget. Taktekking er besiktiget fra taknivå.

Necløp, beslag og skorsteiner over tak

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Renner og nedløp er utført i metall. Nedløpene er ført ned i rør i grunnen, men videre rørsystem og bortledning er ukjent.

Skorsteinen over tak er utført med heldekkende pipebeslag som gir værbeskyttelse mot nedbør og inntrengning av fukt. Skorsteinen er ført opp over tak med en høyde som er minimum 80 cm over mønenivå.

Det var ikke nedbør på befaringsdagen, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere funksjon eller eventuelle lekkasjer i renner og nedløp.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

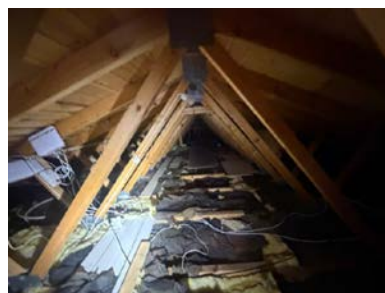
Boligen har saltak med takkonstruksjon oppført med W-takstoler i tre. Undertaket består av bordtro/trepanel. Type og utførelse av tettesjikt mellom bordtro og utvendig takteking er ikke kjent. Kaldloftet er ventilert fra raft. Det er adgang til kaldloftet via loftsluke med nedfellbar stige.

Det er registrert enkelte eldre fuktskjolder i undertaket/bordtroen. Ved kontroll med fuktmåler ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier i de undersøkte områdene. Det ble heller ikke observert andre tydelige tegn til aktive lekkasjer ved befaringen. Loftet har noe uryddig utførelse i opprinnelig del, konstruksjonen vurderes ellers å ha normal tilstand sett i forhold til alder.

Eldre fuktskjolder bør følges med over tid for å avdekke eventuell ny fuktbelastning. Isolasjonen bør legges tilbake og fordeles jevnt der den er forskjøvet, slik at isolasjonseffekten opprettholdes. Det anbefales samtidig å holde luftespalter ved raft åpne og fri for isolasjon og lagrede gjenstander.



Fuktmåling i undertaket. Ikke utslag på fukt.



Oversiktsbilde av kaldloftet i opprinnelig del.



Oversiktsbilde av kaldloftet i tilbygg.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med stående og liggende trekledning i fra byggeår og i fra 2015, ny kledning på tilbygg og gavlvegg mot vest. Musesperre er montert er kun montert på tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Musesperre er kun montert på tilbygget. På øvrige deler av bygningen er det ikke registrert tilsvarende sikring i nedre del av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Manglende sikring mot smågnagere kan øke risikoen for at mus og andre smågnagere kommer inn bak kledningen og videre inn i konstruksjonen. Det anbefales å komplettere med egnet musesperre/musebånd på øvrige fasader der dette mangler.

TG 2 Vinduer av eldre årgang

Beskrivelse

I stue og kjøkken mot nord og sør er der eldre trevinduer med to-lags glass i fra 80 og 90-tallet. Vinduet i badet i underetasje er i fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert punktert isolerglass i karnappvindu i stuen. De øvrige eldre vinduene har høy alder og må påregnes å ha begrenset gjenværende levetid. Beslaget under vinduet på badet i underetasjen har motfall inn mot vinduskonstruksjonen og er i tillegg skadet/deformert.

Konsekvens/tiltak

Bergavegen 2, 6430 BUD
Gnr 112 - Bnr 316
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN



Tilstandsrapport

- Punkttert isolerglass gir redusert isolasjonsevne og medfører kondens/dugg mellom glassene. Vinduene fra 1980- og 1990-tallet står foran utskifting, og det bør påregnes utskifting eller oppgradering i tiden fremover.

Motfall og skade på vindusbeslaget kan medføre at regnvann ikke ledes tilfredsstillende bort fra vinduet, men blir stående eller ledes inn mot karm og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan over tid øke risikoen for fuktskader. Beslaget og vindu bør skiftes slik at det etableres tilfredsstillende fall ut fra vinduet og tett avslutning mot tilstøtende konstruksjoner.



Vindu i badet i underetasje. Beslaget under vinduet har motfall og er skadet.

TG 1 Vinduer av nyere årgang

Beskrivelse

Resterende vinduer er i hovedsak PVC-vinduer med tolags isolerglass, fabrikkert i 2015. Vinduet i det ene soverommet er fabrikkert i 2018. Vinduet i gavlveggen i stuen mot vest er et trevindu med tolags isolerglass, fabrikkert i 2008.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er fabrikk malt hovedytterdør og fabrikk malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Balkongdøren er fabrikkert i 2008.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vestvendt veranda oppført i tre på ca. 35 kvm med utgang fra stue. Rekkverk av tre.

Nordvendt veranda oppført i tre på ca. 4,5 kvm med utgang fra soverom. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- På verandaen med utgang fra soverom mangler det delvis terrassebord, slik at deler av underliggende konstruksjon er åpen og tilgjengelig.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende terrassebord medfører økt risiko for fall. Det anbefales å komplettere verandaen med terrassebord.

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstillende gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Mangler terrassebord på deler av veranda med utgang fra soverom.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har laminat, flis, teppe og beleg. Det meste av overflatene er oppusset.

Gulvoverflatene er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og trepanel. Himlingene har malte plater og trepanel. Det meste av overflatene er oppusset.

Vegg og himlinger er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv mot grunn består av støpt betong. I opprinnelig del er det ukjent om det er etablert isolasjon og diffusjons-/dampsperre under betonggulvet. Deler av gulvet i opprinnelig del er senere foret opp og isolert over betonggulvet. I tilbygget er det ifølge selger lagt isolasjon og dampsperre. Gulvet er videre opplyst utført som flytende sponplategulv over isolert oppbygning. Etasjeskillet mellom underetasje og hovedetasje er utført som trebjelkelag.

Etasjeskiller:

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

Målingene er utført på tilfældige steder og anses som representative stikkprøver. De registrerte målingene ligger innenfor hva som vurderes som normalt for konstruksjonstype, alder og bruk, og tilfredsstillende kravene i NS 3600 for å kunne gi TG1. Det bemerkes at planhet kan overstige toleransekrav i enkelte leggeanvisninger for nyere gulvtypen, hvor krav ofte ligger i størrelsesorden 2–3 mm per 2 meter. Eventuelt behov for avretting ved legging av nye gulv må derfor påregnes, men dette anses som et forhold utenfor tilstandsanalysens mandat.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringsstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildsted er montert. Sotluke.

Pipe, skorstein og ildsteder er ikke tilstandsvurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova, kun skorstein over tak. Kontroll og godkjenning av pipe og ildsteder er brann- og feiervesenets ansvarsområde. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen utover eventuelle synlige forhold av betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av kjelleren har utforede, isolerte og innvendig kledde yttervegger. Dette er en konstruksjonsløsning som er avhengig av tilfredsstillende fuksikring av grunnmur og kjellergulv. Ved svikt i utvendig drenering eller fuksikring kan fukt trenge inn i konstruksjonen og medføre skjulte fukt-, mugg- eller råteskader før dette blir synlig på innvendige overflater. Det er utført fuktmåling i nedre del av vegg i soverommet mot sørvest. Trefuktigheten i topp av bunnsvill ble målt til ca. 16,6 vektprosent. Det ble ikke registrert synlig fukt, råte eller andre avvik i borehullet. I matboden er det registrert noe avflassing av maling på synlig grunnmur helt ned mot gulvet. Det er ikke registrert råteskader.

Målt trefuktighet på ca. 16,6 vektprosent ligger like under nivået hvor risikoen for fuktrelaterte skader normalt øker. Verdien vurderes som akseptabel på måletidspunktet, men ligger nær grenseområdet og bør ses i sammenheng med konstruksjonens oppbygning og dreneringens alder og tilstand. Utførede kjellervegger bør følges med over tid, særlig siden dreneringen er eldre eller det oppstår tegn til økt fuktbelastning. Ved videre avflassing, lukt, misfarging eller økte fuktverdier bør konstruksjonen undersøkes nærmere. TG1 settes på bakgrunn av målt trefuktighet under ca. 17 vektprosent og at det ikke ble registrert øvrige avvik i kontrollpunktet.



16,6 vektprosent er ansett som tørt. Fuktninger under 17 % er tørt/normale forhold, over 17 % er det økt risiko, over 20 % er det fare for mugg og sopp dannelser.



Noe avflassing av maling på grunnmuren helt ned mot gulvet i matboden. Må sees i sammenheng med konstruksjonspunktet drenering.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp i fra byggeår med tette trinn, trinnene er belagt med teppebelegg. Rekkverk av tre, det er ikke håndløper montert på vegg i trappeløpet.

Bergavegen 2, 6430 BUD
Gnr 112 - Bnr 316
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert håndløper på vegg langs trappeløpet. I tillegg er det registrert åpninger i rekkverket som er større enn 100 mm.

Konsekvens/tiltak

- Forholdene medfører redusert personsikkerhet, og de store åpningene kan medføre fare for at mindre barn kan komme gjennom rekkverket. Det anbefales å montere håndløper langs vegg i trappeløpet og utbedre rekkverket slik at åpningene reduseres til maksimalt 100 mm.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn eller indikasjoner på aktivitet, angrep eller skader forårsaket av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Oppvarming

Beskrivelse

Boligen oppvarmes med varmepumpe i hver etasje, gulvvarme i badene, entreé/hall og det ene rommet nærmest hallen mot øst, ellers er det vedfyring i hovedetasje.

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra da boligen ble tilbygget i 2015. Dokumentasjon av våtromsarbeider er ikke forelagt takstmannen. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, badekar og dusjkabinett. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger, tak-ess plater i himling.

MERK:

Vindu plassert i område definert som våtsone, fungerer som dette ved varsom/normal bruk av badekar. Vindus er malt med oljemaling.

Veggplater ved toalettet er løst, det mangler hjørnelist. Montere hjørnelist som mangler anbefales.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Det er målt ca 30 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist under dusjkabinett, ca 8 mm fall fra døren til sluk under dusjkabinett, sluken er nedsenket i gulvet ca 7-8 mm, ca 15 mm oppkant på belegget ved dørterskel.

Det er registrert avvik på lokalpartiet rundt sluket ved dusjkabinettet, og målt lokalpartiet tilfredsstillende ikke preaksepterte ytelser i Teknisk forskrift. I henhold til NS 3600:2025+AC:2026 punkt A.2.1.2 f kan imidlertid fallforhold vurderes som tilfredsstillende dersom funksjonsprøving viser at bruksvann ledes til sluk. Ved befaring er bruksvannet vurdert å ledes til sluket, og gulvet har noe fall. Dusjløsningen består av tett dusjkabinett og badekar, noe som begrenser vannbelastningen på gulvet. Forholdet vurderes derfor ikke å medføre den funksjonssvikten som kreves for TG2 etter standardens kriterier. Annen dusjløsning kan imidlertid medføre behov for utbedring av lokalpartiet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med oppbrett langs vegger og dørterskel belegget er ført ned i slukene og korrekt klemt under klemring. Våtromsplater på vegger som tettesjikt.



Sluk under dusjkabinett



Sluk under badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, badekar og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjsonen.



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

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge selger oppusset på tidlig 2000-tallet. Ingen dokumentasjon av våtromsarbeider er forelagt takstmannen. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og tak-ess plater i himling. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Toalettet er tilkoblet avløp via pumpe. Ifølge selger er det dårlig fall på avløpsrør, og pumpeløsningen er etablert for å sikre tilfredsstillende bortledning av avløpsvann. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte over dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger, tak-ess plater i himling.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Sluk er plassert under dusjkabinett

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært mulig å kontrollere fallforholdene på hele gulvet eller lokalfall rundt sluket på tilfredsstillende måte, da dusjkabinettet ikke kan trekkes frem på grunn av plassering av toalett og baderomsinnredning. Gulvet fra dør og frem til dusjkabinett er tilnærmet flatt. Det er ikke registrert membranoppkant ved dørterskel. Dørterskelen er fuget ned mot gulvflis.

Konsekvens/tiltak

- Manglende eller utilstrekkelig fall utenfor dusjsonen kan medføre at eventuelt lekkasje- eller bruksvann blir liggende på gulvet og ikke ledes mot sluk. Siden slukområdet ikke er fullt tilgjengelig for kontroll, kan det ikke bekreftes om lokalfall og utførelse rundt sluket er tilfredsstillende. Manglende membranoppkant ved dørterskel gir økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og videre til tilstøtende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt/membran er skjult bak fliser og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

Vurdering av avvik:

- Tettesjikt/membran er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tak-ess plater i himling. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Toalettet er tilkoblet avløp via pumpe. Ifølge selger er det dårlig fall på avløpsrør, og pumpeløsningen er etablert for å sikre tilfredsstillende bortledning av avløpsvann.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bergavegen 2, 6430 BUD
Gnr 112 - Bnr 316
1579 HUSTADVIKA

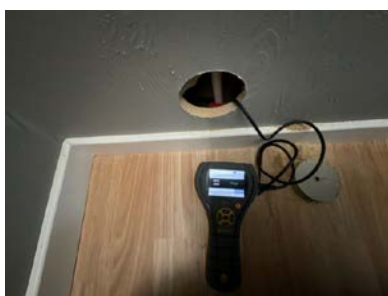
Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjsonen.



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

UNDERETASJE > BAD NÆRMEST VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet ble etablert i 2015 ifm med tilbygg av boligen, dokumentasjon av våtromsarbeider er ikke forelagt takstmannen. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte over dør.

UNDERETASJE > BAD NÆRMEST VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger, tak-ess plater i himling.

UNDERETASJE > BAD NÆRMEST VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Det er målt ca 25 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist.

UNDERETASJE > BAD NÆRMEST VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med oppbrett langs vegger og dørterskel, belegget er ført ned i sluken og korrekt klemt under klemring. Våtromsplater på vegger som tettesjikt.

UNDERETASJE > BAD NÆRMEST VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD NÆRMEST VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD NÆRMEST VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjsonen.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet ble etablert i 2015 ifm med tilbygg av boligen, dokumentasjon av våtromsarbeider er ikke forelagt takstmannen. Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsbelegg på vegger og tak-ess plater i himling. Skapinnredning med over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt skyllekum. Rommet har kun naturlig ventilering.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsbelegg på vegger og tak-ess plater i himling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med oppbrett langs vegger og dørterskel mot ytterdør, belegget er ført ned i sluken og korrekt klemt under klemring. Våtromsbelegg på vegger som tettesjikt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med oppbrett langs vegger og dørterskel mot ytterdøren, belegget er ført ned i sluken og korrekt klemt under klemring. Våtromsbelegg på vegger som tettesjikt.

Tilstandsrapport



Sluk. Synlig membran som er korrekt klemmt under klemring.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt skyllekum.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har kun naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, malt tapet på vegger og tak-ess plater i himling. Kjøkkeninnredning fra Fosslin, ca i fra 2010, selger er noe usikker. Kjøkkeninnredningen har slette fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Frittstående frys/kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk ved vask. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert.

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

Front til oppvaskmaskin er ikke montert men denne medfølger ifølge selger.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger av rør-i-rør

Beskrivelse

Bad og vaskerom i tilbygget del har plastrør (rør i rør) med fordelskap plassert i kottet under trappen. Hovedstoppekran plassert i samme rom.

Vurdering av avvik:

- Fordelskapet har ikke avrenning til rom med sluk, og det er ikke registrert annen kompenserende løsning for å lede eller synliggjøre eventuelt lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

- Ved lekkasje i fordelskapet eller ved rørkoblinger kan vann renne ut i kottet og videre inn i omkringliggende bygningskonstruksjoner før lekkasjen blir oppdaget. Dette kan medføre fukt- og vannskader. Det anbefales å etablere avrenning til rom med sluk eller annen dokumentert lekkasjesikker løsning. Arbeidet bør utføres av kvalifisert rørlegger.

TG 2 Innvendige vannledninger av kobberør

Beskrivelse

Resterende vannledninger i boligen er kobberør fra byggeår/eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen, men alderen på røropplegget tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberør kan over tid være mer utsatt for lekkasjer som følge av slitasje og materialtretthet. Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer og koblinger, samt å være oppmerksom på tegn til lekkasje. På sikt bør det påregnes oppgradering eller utskifting av deler av anlegget.

Bergavegen 2, 6430 BUD
Gnr 112 - Bnr 316
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen, men alderen på røropplegget tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av kamerainspeksjon/rørinspeksjon. Eldre avløpsrør kan over tid få slitasje, korrosjon eller avleiringer som kan medføre redusert funksjon eller fare for lekkasjer. På sikt kan det derfor bli aktuelt med utbedring eller utskifting av deler av avløpssystemet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygget har naturlig ventilasjon gjennom vindu og veggventiler.

TG 1 Varmepumpe i hovedetasje

Beskrivelse

Luft til luft varmpumpe plassert i stue, fabrikkert i 2024.

TG 1 Varmepumpe i vaskerom

Beskrivelse

Luft til luft varmpumpe plassert i vaskerommet er fabrikkert i 2013, installert i 2015 ifølge selger. Ukjent service historikk.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2015, plassert i kottet under trapp. Rommet har ikke sluk, berederen er tilkoblet fast strømtilkobling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har to sikringsskap. I hovedetasjen, ved kjøkkenet, er det sikringsskap med en kombinasjon av eldre og nyere automatsikringer. I kjellergangen ved trappen er det et eldre sikringsskap med hovedsakelig skrusikringer, samt tre nyere automatsikringer.

Det er fremlagt rapport fra Det lokale eltilsyn/Istad Nett etter periodisk kontroll utført 11.05.2018. Ved kontrollen ble det registrert feil knyttet til mangelfull innfesting av sikringsselement i sikringsskap i 1. etasje, mangelfull innfesting av stikkontakt og ledning på eldre bad samt manglende/ikke oppdatert dokumentasjon for utvidelser av det elektriske anlegget. Bergavegen 2.

I vedtak datert 06.08.2018 fremgår det at de registrerte feilene på dette tidspunktet ikke var bekreftet rettet av registrert elektroinstallatør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at de registrerte avvikene fra elkontrollen i 2018 senere er utbedret og lukket. Den fremlagte rapporten dokumenterer selve kontrollen og de registrerte feilene, men ikke at retting er utført. Det elektriske anlegget består samtidig av komponenter av ulik alder, med både eldre sikringsmaterieill og nyere automatsikringer.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon på at tidligere registrerte avvik er lukket medfører usikkerhet om dagens tilstand for de aktuelle forholdene. Det anbefales å fremskaffe bekreftelse fra registrert elektrovirksomhet eller Det lokale eltilsyn på at avvikene er utbedret og saken avsluttet. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales kontroll av de aktuelle punktene og øvrig relevant del av det elektriske anlegget utført av registrert elektrovirksomhet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. Alder, type og funksjon er ukjent på befaringstidspunktet, og utstyret er ikke funksjonstestet.

Brannsikringsutstyret oppfyller grunnleggende krav dersom det er funksjonsdyktig og tilfredsstillende gjeldende vedlikeholds- og kontrollkrav. Brannslukningsapparat har begrenset levetid og krever jevnlig kontroll og service.

Det anbefales å kontrollere at røykvarslerne fungerer, samt å skifte batterier ved behov. Brannslukningsapparat skal kontrolleres regelmessig i henhold til produsentens anvisninger. Pulverapparater skal ha service etter 5 og 10 år, og erstattes eller gjennomgå utvidet service etter 10 år dersom dette ikke allerede er utført.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeårene, med ukjent type og omfang. Normal byggeskikk på byggemeldingstidspunktet tilsier etablering av drenerør langs såle, grunnmursplast som fuktsikring og tilbakelysning med stedlige masser. Dreneringen kan ikke inspiseres og er derfor vurdert utelukkende basert på alder samt synlige forhold i kjeller/underetasje.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger på opprinnelig del er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmuren i opprinnelig del er av lettklinkerblokker, tilbygget er oppført i prefabrikerte ringmurselementer av EPS-isolasjon.

1 TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i forholdsvis flatt terreng. Overflatevann, herunder regn- og smeltevann, skal i størst mulig grad ledes bort fra bygningen ved infiltrasjon i terrenget. For å hindre vanninntrengning mot grunnmur anbefales det at terrenget har fall bort fra bygningen med minimum 1:50 over en avstand på ca. 3 meter.

Det er ikke registrert forhold ved befaringstidspunktet som tyder på problemer med overvann eller avrenning mot bygningen.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll.

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke tilstandsvurdert i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Vurderingen er begrenset til registrering av synlige forhold, uten nærmere teknisk analyse.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert håndløper på vegg langs trappeløpet. I tillegg er det registrert åpninger i rekkverket som er større enn 100 mm.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstillende gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Forholdene medfører redusert personsikkerhet, og de store åpningene kan medføre fare for at mindre barn kan komme gjennom rekkverket. Det anbefales å montere håndløper langs vegg i trappeløpet og utbedre rekkverket slik at åpningene reduseres til maksimalt 100 mm.

Bergavegen 2 , 6430 BUD
Gnr 112 - Bnr 316
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1994

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Garasjen er en frittstående bygning på over 50 m², oppført med støpt betonggulv på grunn. Ytterveggene er utført som trekonstruksjoner med utvendig trekledning. Innvendig er vegger kledd med trepanel. Bygningen har saltak med trekonstruksjon og utvendig taktekkning av metallplater. Det er to garasjeporter med elektriske portåpnere, samt innlagt strøm og belysning.

Fremlagte garasjetegninger er datert 15.04.1992 og viser en bygning på ca. 7,0 x 9,0 meter. På plantegningen er det inntegnet en separat bod i den ene delen av garasjen. Denne boden eksisterer ikke i dagens garasje.

Dagens innvendige planløsning samsvarer ikke med fremlagte tegninger, da den inntegnede boden ikke er etablert.

Garasjen har et areal på over 50 m² og ligger nærmere enn 8 meter fra annen bebyggelse. For slike bygg stilles særskilte krav til brannmotstand og brannspredning mellom bygg. Det er under 8 meter mellom garasje og bolig.

Det anbefales å avklare med kommunen om bortfall av den inntegnede boden har betydning for godkjent løsning, og å innhente eventuell byggesaks- og brannteknisk dokumentasjon for garasjen. Siden avstanden til annen bebyggelse er mindre enn 8 meter må det påregnes tiltak.

Vedlikehold

Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Bergavegen 2 , 6430 BUD
Gnr 112 - Bnr 316
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN



Hagestue



Anvendelse

Byggeår
2018

Kommentar

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

Standard

Utestuen er oppført som et frittstående tilleggsbygg på ca. 20 m². Bygget har støpt gulv med flislagt overflate. Vegger og himling er i hovedsak kledd med trepanel. Mot gårdsplassen er det store skyve-/glassfelt som gir bred åpning og godt lysinnslipp. Ytterveggene er utvendig pusset. Taket er utført som ensidig fall/pulttak og tekket med profilerte metallplater. Det er innlagt strøm og belysning, og det er montert elektriske stikkontakter i rommet. Bygget benyttes som utestue/oppholdsrom og er enkelt innredet. Det er ikke foretatt fullstendig tilstandsvurdering av tilleggsbygget, kun en visuell gjennomgang.

MERK:

Ifølge tidligere opplysninger er utestuen ikke byggemeldt. Det er derfor ikke dokumentert at bygget er godkjent oppført eller godkjent for dagens bruk. Forholdet bør avklares mot kommunen.

Vedlikehold

Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Bergavegen 2, 6430 BUD
Gnr 112 - Bnr 316
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

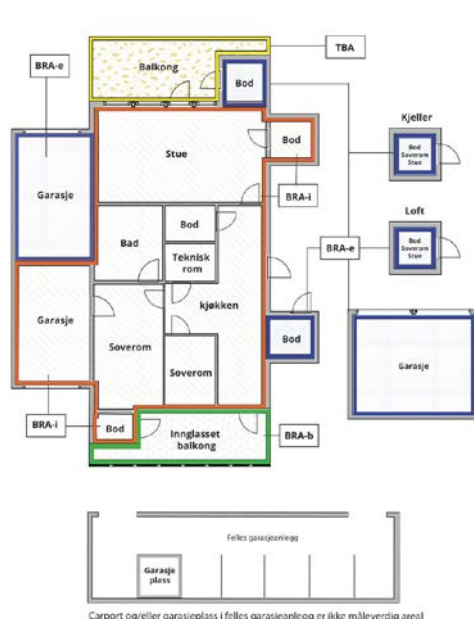
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bergavegen 2, 6430 BUD
Gnr 112 - Bnr 316
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	122			122	39
Underetasje	109			109	
SUM	231				39
SUM BRA	231				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, 4 soverom, bad, stue/kjøkken		
Underetasje	Hall m/trapp, 2 boder, bad, 3 soverom, disp (benyttet som kjellerstue/soverom), bad nærmest vaskerom, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt byggemeldte tegninger datert 10.01.2015. Dagens planløsning og rombruk avviker på flere punkter fra tegningene.

I hovedetasjen er arealet som på godkjente tegninger er benevnt garderobe, i dag innlemmet i bad og soverom. Garderobe regnes som tilleggsdel, og bruk av dette arealet som del av bad/soverom innebærer bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Dette er et søknadspliktig tiltak.

I underetasjen er dagens bad på godkjente tegninger benevnt matbod. Endring fra bod til bad innebærer bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig.

Deler av dagens vaskerom er på tegningene benevnt disponibelt rom. Dagens kjellerstue er også etablert i areal som på tegningene er vist som disponibelt rom. Bruksendring fra disponibelt rom/tilleggsdel til vaskerom eller kjellerstue/hoveddel er søknadspliktig og må avklares med kommunen.

Rommet som på tegningene er benevnt hobbyrom, er i dag delt opp og benyttet som to soverom. Hobbyrom regnes normalt som hoveddel, og endring fra hobbyrom til soverom innebærer derfor i utgangspunktet ikke bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at de nevnte bruksendringene er omsøkt og godkjent. Forholdene anbefales avklart med kommunen, og nødvendige søknader om bruksendring bør innsendes dersom godkjenning ikke allerede foreligger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Garasje

Bergavegen 2, 6430 BUD
Gnr 112 - Bnr 316
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN



Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		59		59	
SUM		59			
SUM BRA	59				

Romfordeling

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

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Veronika Sandblåst	Kunde
	Stian Vågen Ramstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	112	316		0	1681.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bergavegen 2

Hjemmelshaver

Ramstad Stian Vågen, Sandblåst Veronika Iren Amundsen

Bergavegen 2 , 6430 BUD
Gnr 112 - Bnr 316
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i fiskeværet Bud i Hustadvika kommune. Det er ca. 15 min med bil til Elnesvågen som er sentrumsområde i kommunen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra kommunal veg på sørsiden. På nordsiden er det kjøreadkomst til garasje og øvrig del av tomten via privat veg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller avtaler som viser hvilke rettigheter eiendommen har til bruk av den private veg, herunder eventuelle bestemmelser om vedlikehold og kostnadsfordeling. Vegstatuskartet viser vegnettet rundt eiendommen, men dokumenterer ikke i seg selv den privatrettslige adkomstretten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen er opparbeidet med et stort gruslagt gårds- og parkeringsareal med god plass til flere kjøretøy. Terrenget er hovedsakelig svakt skrånende og delvis terrassert, med plenarealer, fjell i dagen og støttemurer/forstøtningsmurer av betongblokker. Boligen ligger fritt til på tomten med utearealer på flere sider. Det er etablert terrasse/veranda mot boligen og gode oppholdsarealer utvendig. På eiendommen er det i tillegg garasje og et separat tilleggsbygg/utestue.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	23.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	30.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bergavegen 2, 6430 BUD
Gnr 112 - Bnr 316
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkellesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

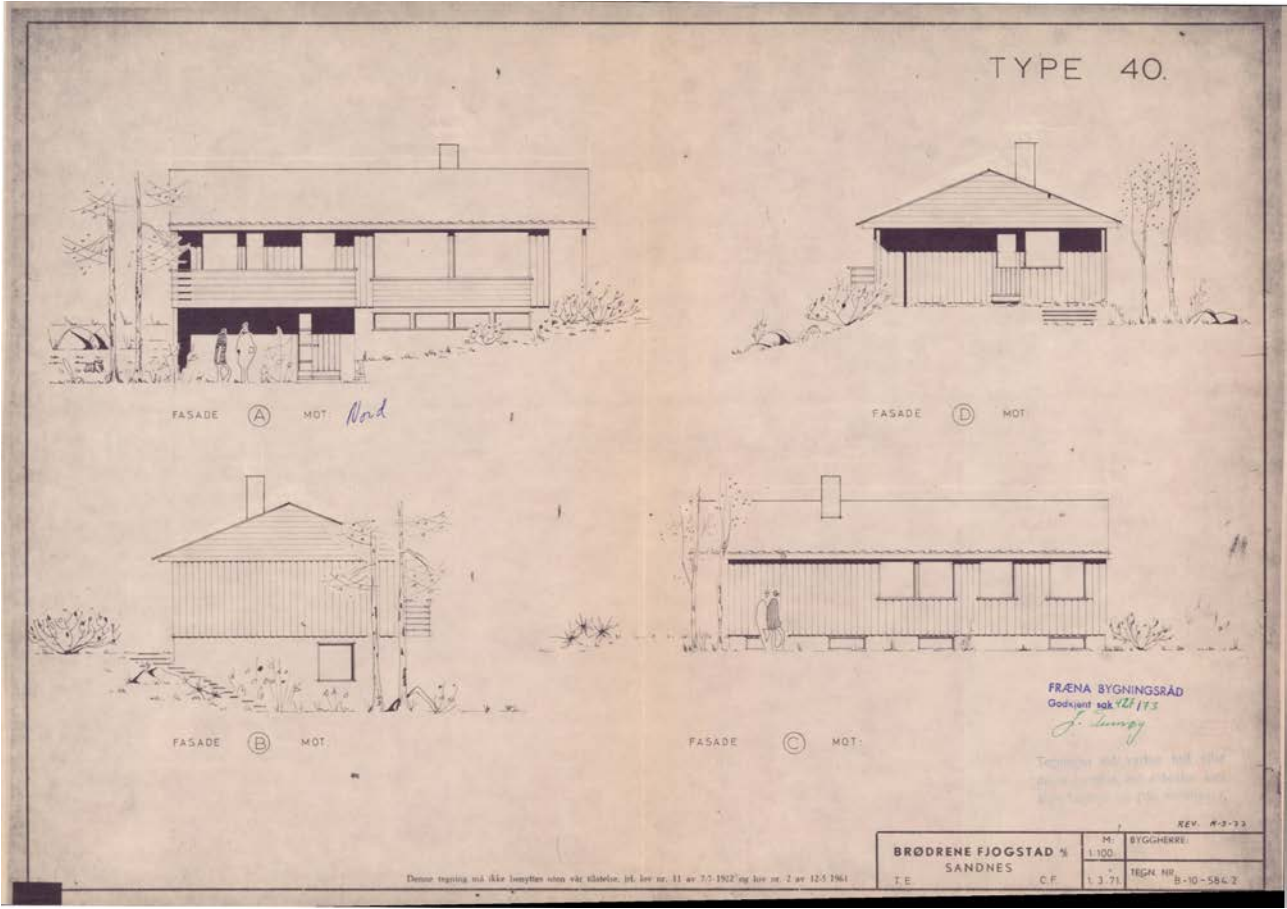
Areal

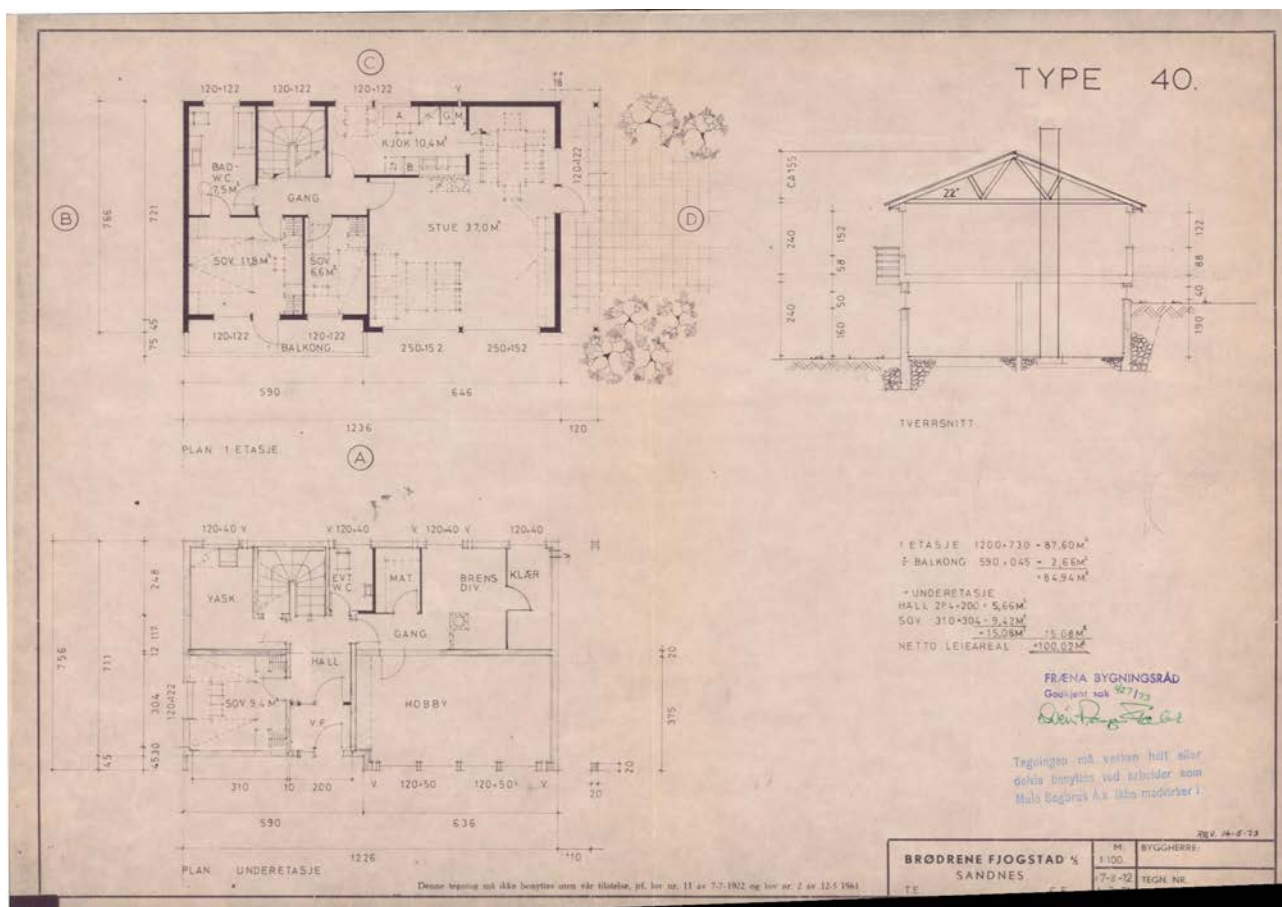
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

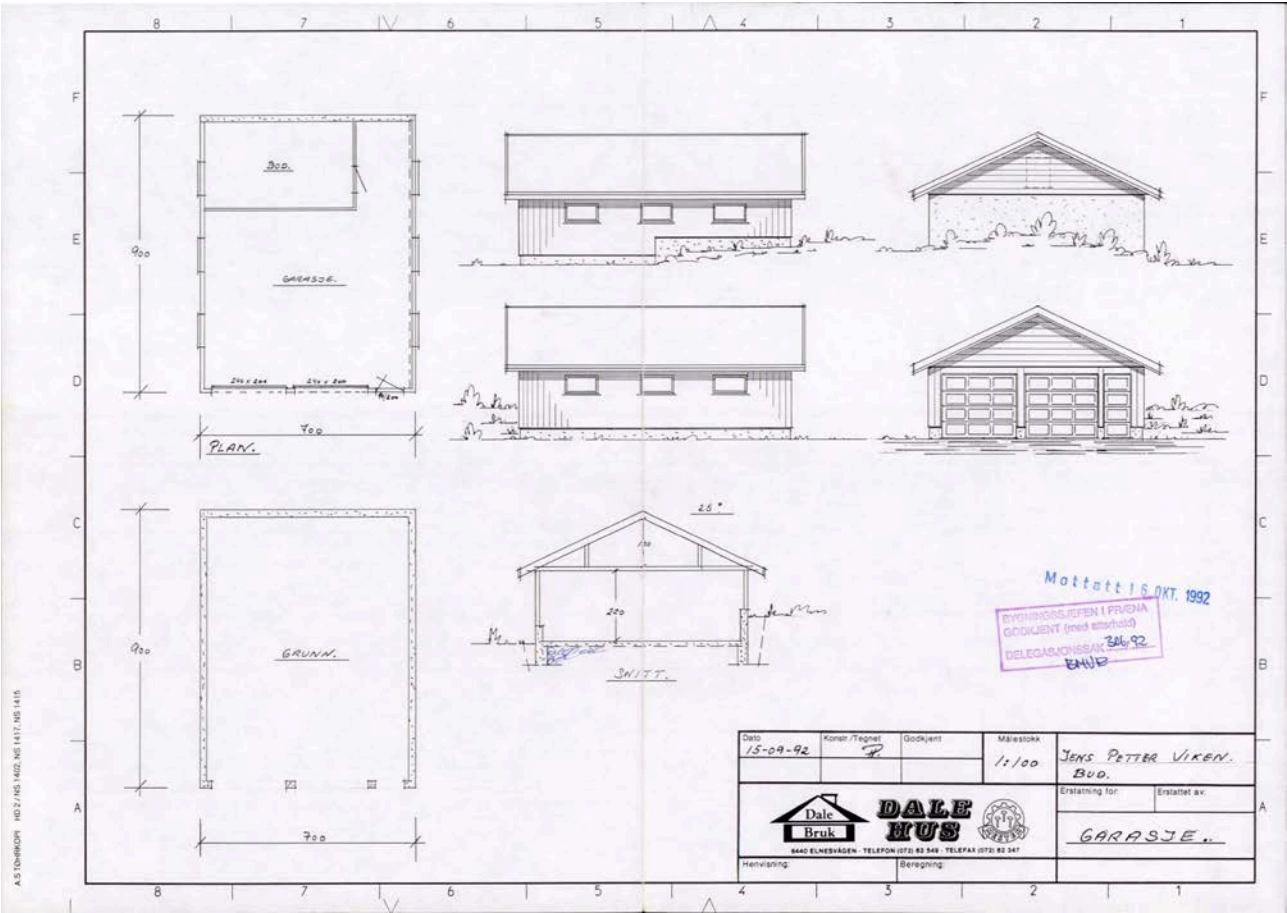
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *“Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.”*

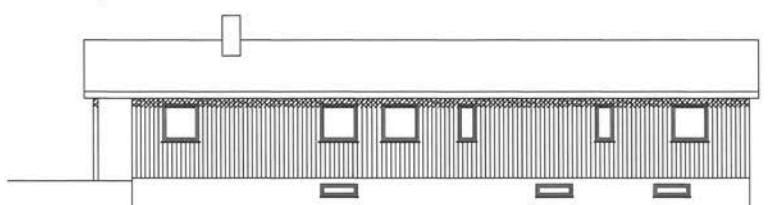




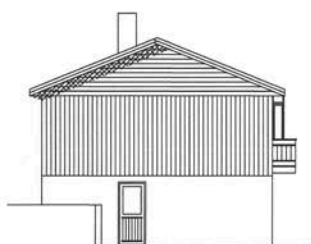




Fasade Vest



Fasade Syd



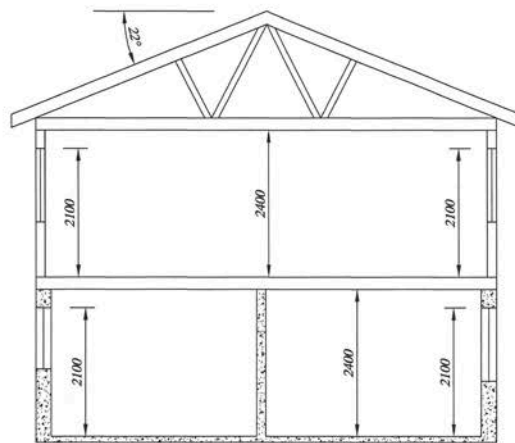
Fasade Øst



Fasade Nord

MOTTATT
19 MAR 2015

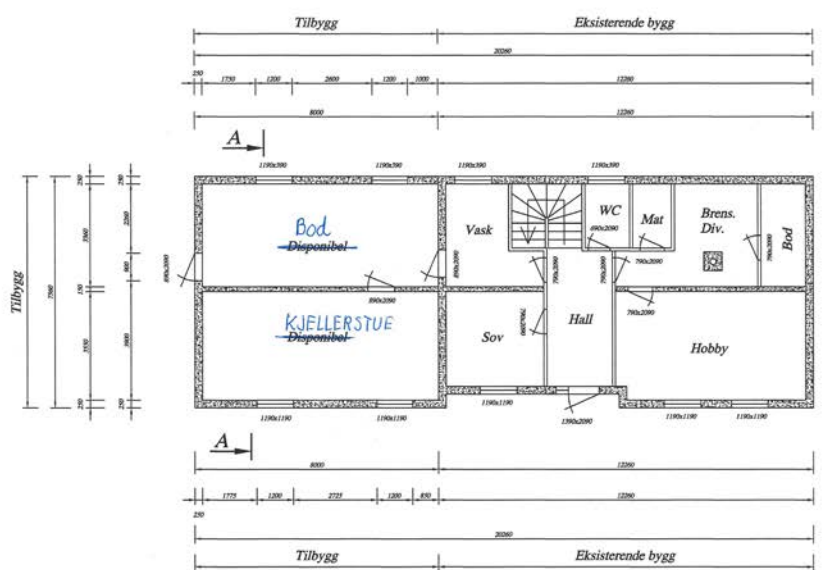
Date:	Kunde/Type:	Tegnet av:	Arkitekt:	 Hagens Tegninger Fjellveien 10, 6430 BUD Mobil: 47667963	
10.01.02015		T. Hagen	1:100		
Tillbygg bolig til Stian Ramstad fasadetegninger					
Gardar:		Arkitekt:	Dokument nr.:		30089



Kultes og støpes
Snitt A-A

MOTTATT
19 MAR 2015

Dato: 10.01.02015	Kunde/Type:	Tegnet av : T. Hagen	Målestokk : 1:50	 Hagens <i>Tegninger</i> Fjellveien 10, 6430 BUD Mobil: 47667963 30088	
Tillbygg bolig til Stian Ramstad					
snittegninger					
Gedde:		Anden:		Erstatning for:	Erstatning av:



MOTTATT

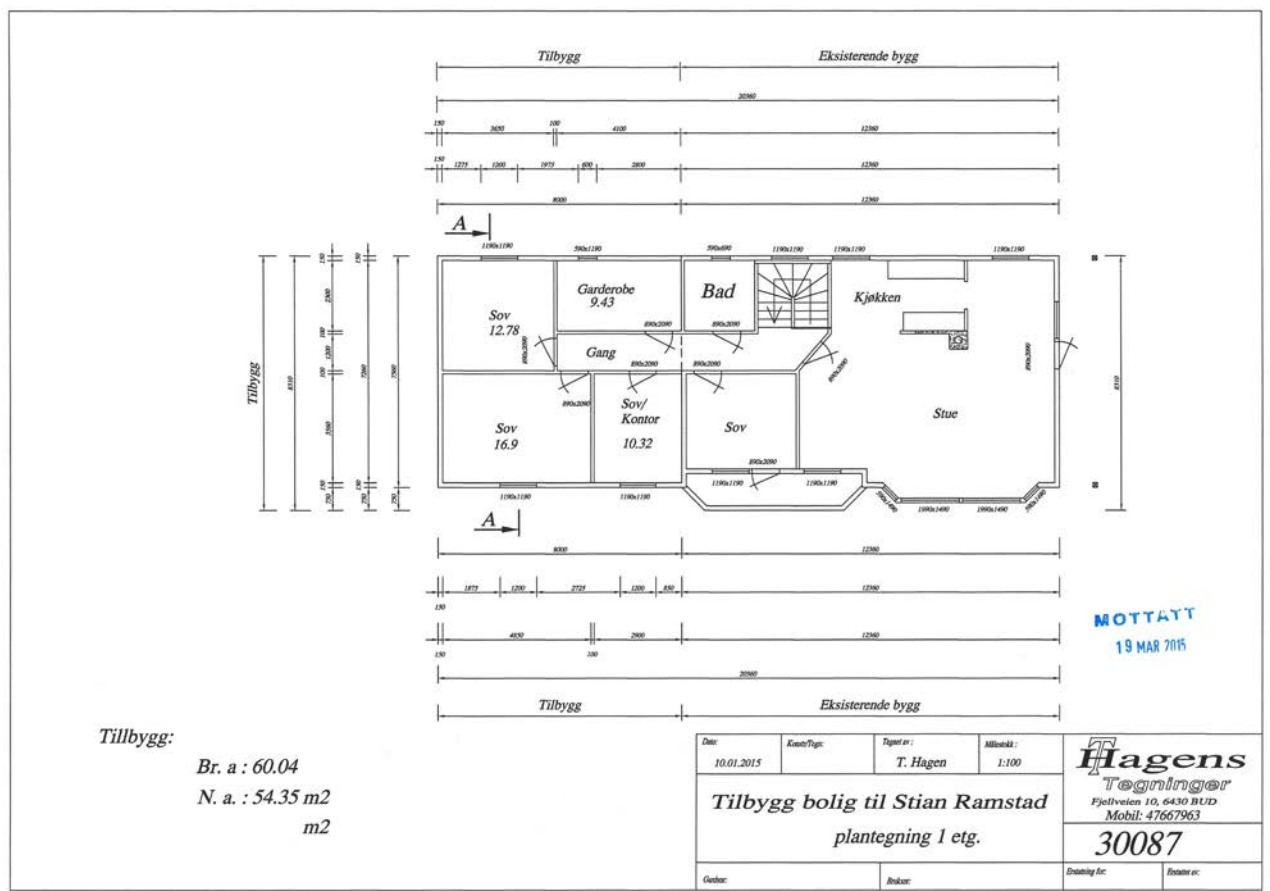
19 MAR 2015

Tilbygg:

Br.a : 60.04

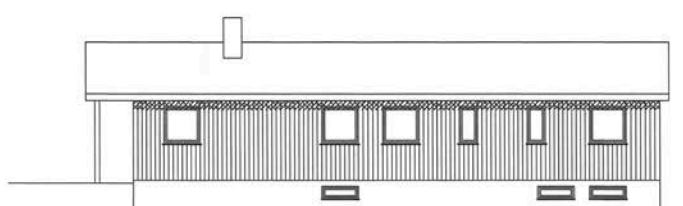
N. a. : 53.55

Dato:	EkstType:	Figur nr.:	Skala:	 Fjellveien 10, 6430 BUD Mobil: 47667963
10.01.2015		T. Hagen	1:100	
Tilbygg bolig til Stian Ramstad plantegning U-etg				
Gedde:		Bygge:	Bygningstid:	Bygningstid:





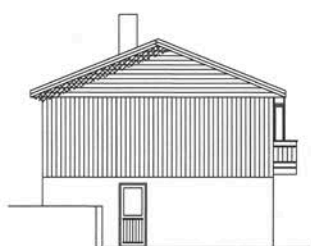
Fasade Vest



Fasade Syd

NOTTATT

21 AUG 2015



Fasade Øst



Fasade Nord

Date:	Kunde/Type:	Tegnet av:	Målestokk:	 Hagens Tegninger Fjellveien 10, 6430 BUD Mobil: 47667963 30089
10.01.02015		T. Hagen	1:100	
Tillbygg bolig til Stian Ramstad				
fasadetegninger				
Opplev:	Byggher:	Erstatning for:	Erstatning av:	

Trykt på gjenviklerende papir

Kommune FRÆNA KOMMUNE		Ferdigattest etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr. 1	
Meldar (namn, adresse) Jens Petter Viken Bergavn 2 6430 Bud		Byggherre (namn, adresse) Jens Petter Viken Bergavn 2 6430 Bud	
Ferdigattest er gitt for			
Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festn.
	112	316	Seksjonnr.
Spesifikasjon			
Dato for søknad	Kva slag arbeid	Kva slag bygg	
12.10.92	Nybygg	Garasje	
Behandling/vedtak		Vedtak dato	Saksnr.
Delegasjonssak		24.11.92	D 306/92
Vi har kontrollert arbeidet i samsvar med pbl. § 99. Det er ikkje funne noko som strir mot vilkåra i byggjeløyvet eller gjeldande føresegnene i bygningslovgjevinga. Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det byggjeløyvet gjeld for. Bruksendring krev særskilt løyve, jfr. pbl. § 93.			
Merknader			
Underskrift			
Sted Elnesvågen		Stempelunderskrift Jan Tore Røvik - Bygn.kontr	
Dato 15.12.94		Fræna kommune Bygningskontrollen	
Kopi sendt til			
☐ ansvars- havande	Namn Kato Dale	Adresse 6440 Elnesvågen	
☐ andre	Namn	Adresse	
	Namn	Adresse	
	Namn	Adresse	

FRÆNA KOMMUNE - TEKNISK ETAT

6440 ELNESVÅGEN
Telefon 072 - 62 500
Telefax 072 - 62 013

DELEGASJONSSAK, jfr. delegasjon
av myndighet i K-sak 136/88

D306/92 Jens Petter Viken, Bud.

Arkiv:112316

Søknad datert 12.10.92 om byggjeløyve for oppsetting
av garasje på gnr.112 bnr.316.

Følgjande dokument er elles lagt ved:
Nabovarsel, datert 12.10.92.
Søknad om ansvarsrett, datert 12.10.92.
Situasjonsplan, mottatt 16.10.92 i M=1:1000.
Målsette teikningar - 1 sett, datert 15.09.92.

Garasjebygget vil få ei grunnflate på 63,0 m².

Byggherren søker ansvarsrett for mur og grunnarbeidet
og Kato Dale for trearbeidet.

Iflg. situasjonsplanen er tilkomst søkt over "leira"/
Vågen/torget .
Gjeldande reguleringsplan viser at tilkomst
skal vere frå Bergavegen. Den omsøkte garasjen ligg
på eit plan som ikkje er forutsetninga i
reguleringsplana. Jfr. garasjeplasseringa i reg. plana.

Når huset vart oppsett, jfr. situasjonsplan dagsett
23.08.73 i M=1:1000, viser det at eigedomen har tilkomst
frå Bergavegen. Jfr. sak 427/73.

Ut ifrå dei to siste omreguleringsforslaga skal også
eigedomen ha tilkomst frå Bergavegen. Forslaga er
dat. 04.05.92.

Viken har gjort nærare greie for tilkomsten til
garasjen i telefax dat. 20.11.92. Viken seier seg viljug
til å gå mot vest (mot Vågen) med tilkomst frå garasjen.

Viken var også på teknisk etat 23.11.92 og han
presiserte då at han ønska slik garasjeplassering og
vegløysing.

forts. side 2.

FRÆNA KOMMUNE - TEKNISK ETAT

6440 ELNESVÅGEN
Telefon 072 - 62 500
Telefax 072 - 62 013

DELEGASJONSSAK, jfr. delegasjon
av myndighet i K-sak 136/88

D306/92 Jens Petter Viken.....

side 2.

I reg.best.for Bud Syd § 3 er begrensinga for garasje sett til 36 m2 gr.fl., ein søker dispensasjon frå denne bestemmelsen slik at garasjen kan oppførast som omsøkt.

I det ein viser til ovanståande vil

Bygningssjefen i samsvar med delegasjonsfullmakta gjere slikt vedtak:

Med heimel i lov av 14.juni 1985 nr.77, Plan og bygningslova § 7, gjev bygningssjefen dispensasjon fra § 3 i reg.best.for "Bud Syd", slik at den omsøkte garasjen kan oppførast som vist på situasjonsplanen motteke 16 okt.1992. Jfr.reg.best.§11.

Med heimel i lov av 14.juni 1985 nr.77, Plan og bygningslova § 7 gjev også bygningssjefen dispensasjon frå garasjeplasseringa slik at garasje kan plasserast slik det er søkt om på vilkår av at eigaren av 112/316 gjev ei tynglyst erklæring på at det utan utgift for Fræna kommune skal opparbeidast tilkomst frå garasjen til Bergavegen på eiga tomt. Jfr.alt.2 i brev av 23.11.92.

Dette skal gjerast når "leira-området" blir teke i bruk til andre føremål evt.at andre høve gjer dette naudsynt. Ein vil her gjere merksam på at tomte har godkjent tilkomst til Bergavegen. Jfr.byggeløyve gitt i sak 427/73.

Bygningssjefen gjev byggjeløyve for oppsetting av garasje på følgjande vilkår:

Plan og bygningslova sine krav og byggjeføresegnene må følgjast. Ein vil særskilt nemna:

Ventilasjonen skal være slik at innhaldet av bensindamp og eksos ikkje blir skadeleg høg. Avtrekkskanal må ikkje førast inn på kanal som ventillerer andre rom enn garasje. BF.kap.47:55.

forts.side 3.

FRÆNA KOMMUNE - TEKNISK ETAT

6440 ELNESVÅGEN
 Telefon 072 - 62 500
 Telefax 072 - 62 013

DELEGASJONSSAK, jfr. delegasjon
 av myndighet i K-sak 136/88

D302/92 Jens Petter Viken..... Side 3.

Drenering må utførast slik føresegnene føreset.
 Taknedløp må ikkje knytast til byggets dremsledning.
 Jfr.BF.kap.42 og 46.

Før dremsvatn går inn på kommunale avlaupsleidningar
 skal det gå gjennom godkjend sandfangkum med vasslås.
 Jfr.vedtak i teknisk utvalg 3.6.77,sak 4/77 og
 byggjeføresegn87 .kap.42 og 46."

Bygget må være konstruert i samsvar med
 byggjeføresegnene i kap.51,jfr.NS 3479 og må min.kunne
 tåle ei snølast på 250 kg/m2.
 For vindlast skal dimensjonerast etter kurve B i Norsk
 Standard,pkt.4.2.

Byggherren vert godkjent som ansvarshavande for mur og
 grunnarbeida og K.Dale for tre arbeida.

Den eksisterande(midlertidige tilkomsten)kan,som det
 går fram over ikkje godkjennast,men må fjernast så snart
 eigedommen fåranna tilkomst.

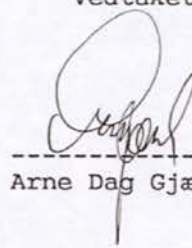
Når byggjearbeida er slutført skal ansvarshavande
 eller byggherre krevje ferdigattest.
 Ein viser til Plan og bygn.loven § 99,jfr.§ 110.pkt.5.

Før arbeidet tek til må følgjande vere ordna:

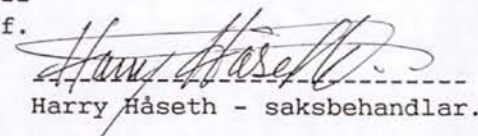
- 1.Tinglyst erklæring som nemt over.
- 2.Alle gebyr må vere innbetalt til kommunekasseraren.
- 3 Når punkta 1 - 2 er ordna,kan ein kontakte
 bygningskontrollen som føretekt utstikking.

Vedtaket kan påklagast til bygningsrådet.

Elnesvågen,29.11.92.



Arne Dag Gjarde - bygn.sjef.



Harry Håseth - saksbehandlar.

Utskrift til: J.P.Viken + rekn., skjema tingl. erkl.
 K.Dale 25.11.92

FOTOKOPI
Fræna Kommune

MØTEBOK

Blad
14 av 22

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Fræna	Bygningsrådet	Elnesvågen	24. aug. 73.

Sak nr.

427/73. Inge Håseth, Bud.

Søknad av 26.7.73 om byggetillatelse for oppføring av enebolig i Bud på parsell av gnr.112 bnr.23 i Fræna. Byggherren søker ansvarsrett for murarbeidet og Knut J. Nesje for trearbeidet.

Enstemmig vedtak:

Byggetillatelse gis for oppføring av enebolig som omsøkt. Bygningslovens krav og byggeforskriftene må etterfølges.

Skade på kloakkledningen eller eventuell flytting må betales av byggherren.

Refusjon for tilknytning av kommunal kloakk må betales etter formannskapets nærmere bestemmelser.

Byggherren godkjennes som ansvarshavende for murarbeidet og Knut J. Nesje for trearbeidet.

Sign.

Adm. Dir. S. H.
Byggherren
J. H.

Utskrift sendt til

S. H. medlemsk. + form. skapet 29.8.73 sak 427/73



Attestert kopi av dok.nr. 1992/9776/60
Attestingstidspunkt 2026-09-23 13:26

Side 1 av 2



Doknr: 9776 Tinglyst: 30.11.1992 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT

30 NOV 1992

ROMSDAL
SØRENSKRIVEREMSETT
DAGBOKNR.: 9776

ERKLÆRING

Underteikna grunneigar av gnr.112 bnr.316 i Fræna kommune samtykkjer i vedtak sak D306/92, og forpliktar seg til følgjande:

Det skal opparbeidast tilkomst frå garasjen til Bergavegen på eiga tomt.
Jfr. alt. 2 i brev av 23.11.92 frå byggherren.

Dette skal gjerast når "leira-området" blir teke i bruk til andre føremål, eller at andre høve gjer dette naudsynt.

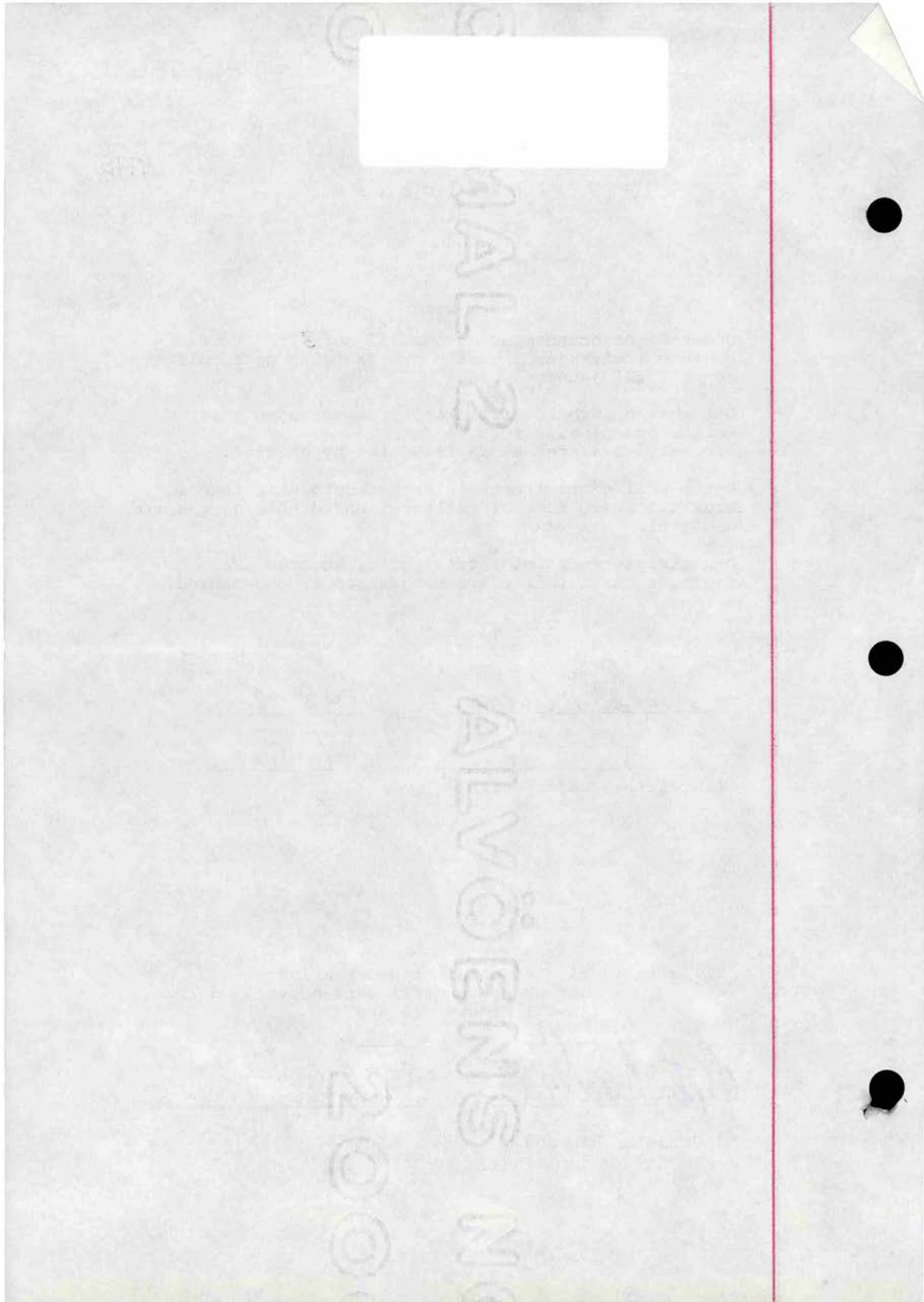
Den eksisterande (midlertidige) tilkomsten skal fjernast når tilkomst frå Bergavegen er opparbeidd.

Jon Peter Viken den 26/11-92
Inge Viken den 26/11-92
(ektefelles underskrift)

Til vitne: Vi stadfestar at underskrivarane har skreve under i vårt nærvar, og at dei er over 18 år.

Optim Neelaul Tore A. Lange

2 vitne er påkrevd





Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hustadvika kommune: Grunneiendom 1579-112/316



Utskriftsdato: 23.09.2026 11:28

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	BERGHEIM	Beregnet areal	1681.5
Etablert dato	07.12.1973	Historisk oppgitt areal	1683
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylid	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	112/316
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Endre egenskaper	23.04.2015			112/316
Annen forretningstype	23.04.2015	Sentralpunkt flyttet		
Skylddeling	26.11.1973	M 358		112/23 (-1683), 112/316 (1683)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6976882.3	394000.5		Ja	1681.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RAMSTAD STIAN VÅGEN F020173*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	BERGAVEGEN 2 6430 BUD	Bosatt (B)
SANDBLÅST VERONIKA IREN AMUNDSEN F181175*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hundesteinvegen 2 6433 HUSTAD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Bergavegen 2

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13538093		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1976
2	13538093	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	22.04.2015

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hustadvika kommune: Grunneiendom 1579-112/316

 **Norkart**
Utskriftsdato: 23.09.2026 11:28

3	15632402		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1994
---	----------	--	-------------------------------------	------------------	------------

1: Bygning 13538093: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.01.1976

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	160
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	160
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.01.1976	15.01.1976	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bergavegen 2	H0101	112/316	160	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	83	0	83	0	0	0
H01	1	77	0	77	0	0	0

2: Bygningsendring 13538093-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 22.04.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	72
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	72
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	76
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	76
Avløp		Bebygd areal	38
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	22.04.2015	23.04.2015	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hustadvika kommune: Grunneiendom 1579-112/316



Utskriftsdato: 23.09.2026 11:28

Bolig	Bergavegen 2	H0101	112/316	72	3	0	0	
-------	--------------	-------	---------	----	---	---	---	--

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	36	0	36	38	0	38
H01	0	36	0	36	38	0	38

3: Bygning 15632402: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.12.1994

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	58
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	58
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingsstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

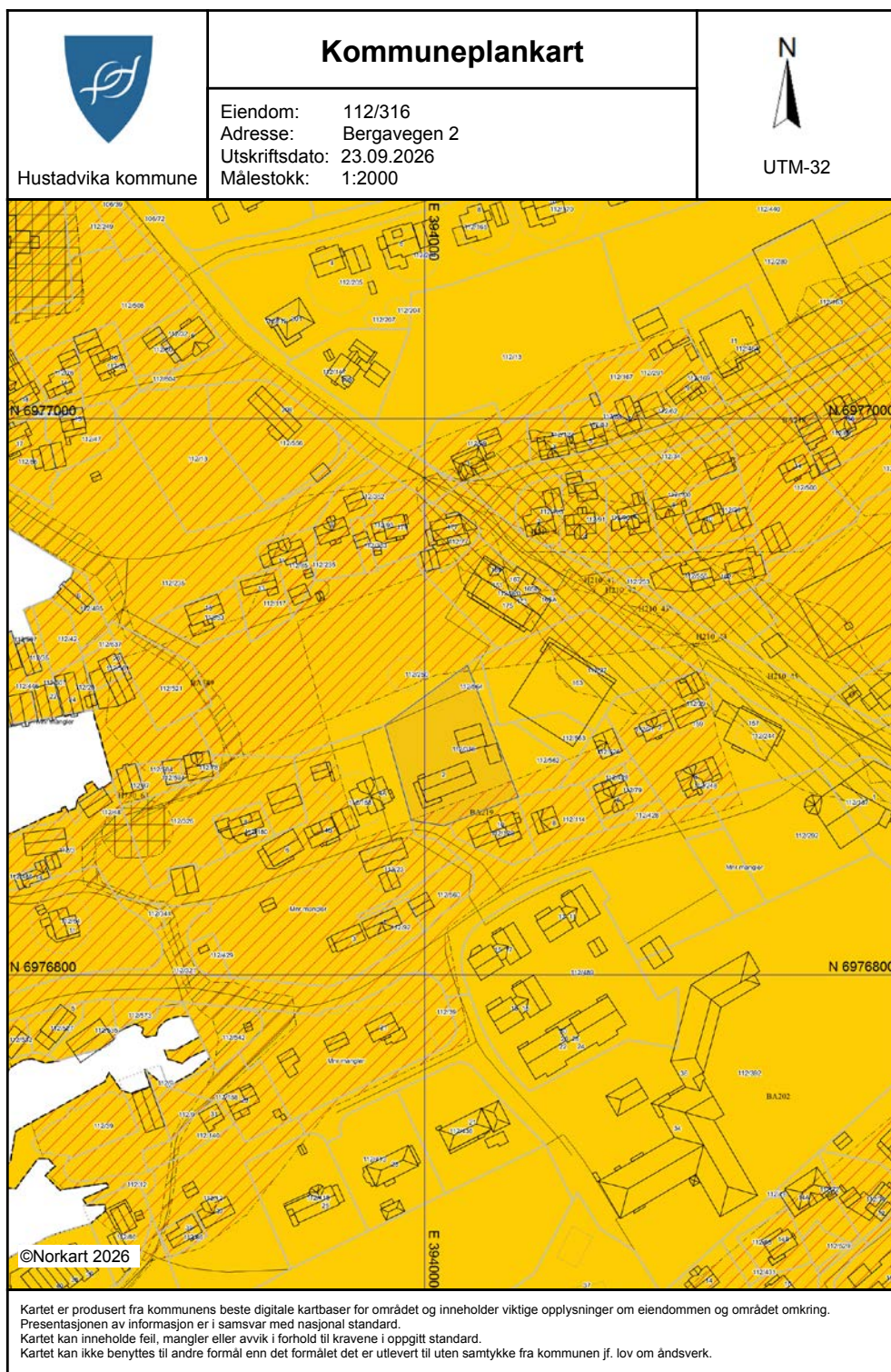
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	24.11.1992	24.11.1992	
Tatt i bruk	15.12.1994	16.12.1994	

Bruksenheter

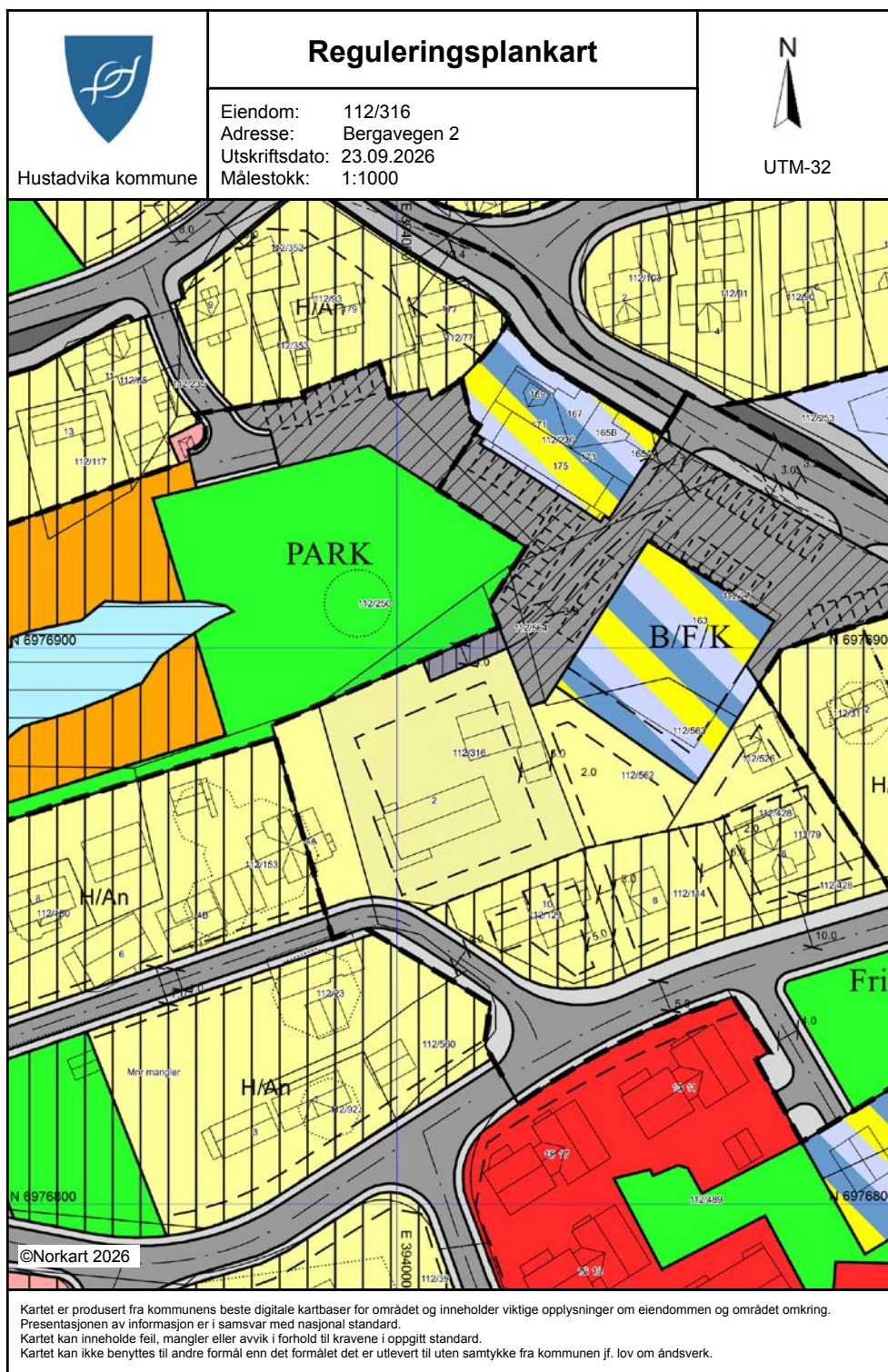
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	112/316	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	58	58	0	0	0



Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)</i>	
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Annen fare
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)</i>	
	Faresone grense
	Støysonegrense
	Angitthensynsgrense
	Båndlegginggrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Turveg/turdrag - nåværende
Abc	Påskrift områdenavn



Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Område for forretning
	Område for fritidsbebyggelse
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</i>	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Sykkelveg
	Gangveg
	Bussholdeplass
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>	
	Friområder
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>	
	Privat veg
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Område for anlegg og drift av kommunaltekn
	Bevaring av bygninger
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>	
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>	
	Bolig/Forretning/Kontor
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>	
	Grense for bevaringsområde
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift bredde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Planident : 01098
Datert : 05.08.02
Siste revisjon : 12.11.02
Vedtatt i kommunestyret : 17.02.03

FRÆNA KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
REGULERINGSENDRING
BUD - DEL AV BUD SENTRUM –
DAGLEGVAREGÅRDEN A/S

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist ved reguleringsgrense.

Arealbruken innenfor planen er inndelt i følgende reguleringsformål:

Byggeområder:

- Bolig
- Forretning/kontor/bolig

Trafikkområder:

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg, fortau

Friområde

Fellesområder:

- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass

§ 01 BYGGEOMRÅDER

1.1 Bolig

Innenfor angitt byggeområde kan det føres opp frittliggende eneboliger.

Tillatt bebygd areal: BYA 25 %.

Garasje kan føres opp som tilbygg til boligen. Der forholdene tilsier det, kan garasjen føres opp som frittliggende bygg. Garasjen kan bare føres opp i en etasje og med grunnflate ikke over 50m².

Plassering av garasjen skal være vist på situasjonsplanen selv om den ikke skal bygges samtidig med boligen.

Felles garasje kan oppføres med felles vegg i nabogrense hvor dette er naturlig. Ellers kan garasjer føres opp inntil 0,5 m fra nabogrense.

Før en starter utbygging av boligtomtene sør for forretningsarealet må det utføres arkeologisk registrering. Utbygger plikter å ta kontakt med rette antikvariske myndighet før eventuell utbygging.

1.2 Forretning/kontor/bolig

Innenfor angitt byggeområde kan det føres opp forretnings- og kontorbygg.

Tillatt bebygd areal: BYA 65 %

Andre etasje og loftsetasje kan benyttes til boligformål.

§ 02 TRAFIKKOMRÅDER

I området skal det anlegges kjøreveg, fortau og gang- og sykkelveg som vist på planen.

Kjøreveg skal ikke ha større stigning enn 9 %.

§ 03 FRIOMRÅDE

Området kan benyttes til park, lekeplass og nærfriområde som vist på planen.

Bygninger tillates ikke oppført på friområdet. Unntak kan gjøres av teknisk styre når det gjelder mindre bygg som hører naturlig med til og som ikke er til hinder for bruken av friområdet.

Dersom det etter teknisk styre sitt skjønn ikke hindrer en naturlig bruk av området, kan det i friområdet bygges transformatorbokser eller mindre anlegg i tilknytning til vannforsyning og kloakkavløp.

Det vil i friområdet være mulig å plante vegetasjon med skjermingsformål etter nærmere utarbeidde detaljplaner. Planen skal godkjennes av teknisk styre.

Friområdet skal gjerdes inn for å sikre barna mot biltrafikken på vegarealene som grenser inntil. Gjerdet skal føres opp samtidig med at området blir tilrettelagt/opparbeidd som allment lekeareal/friområde.

§ 04 FELLESOMRÅDER

4.1 Felles avkjørsel

Området regulert til formålet felles avkjørsel skal være felles kjøreveg og gangveg for de eiendommene som naturlig grenser til vegen. Utvidet bruk av disse avkjørslene er ikke tillatt uten særlig tillatelse.

4.2 Felles parkeringsplass

Området regulert som felles parkeringsplass skal være parkeringsplass for alle innenfor området regulert til forretning/kontor/bolig.

§ 05 FELLES BESTEMMELSER

5.1 Plankrav

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og byggforskriftene og de gjeldende vedtekter i kommunen. Formingsrettlederen for Bud sentrum er en del av bestemmelsene.

Ved oppføring av nybygg, større tilbygg eller bruksendringer skal det utarbeides tegninger som viser at det er tatt hensyn til tilpassing til omkringliggende bebyggelse med hensyn til høyde, materialbruk, detaljer og farger. Ny utbygging skal bygge videre på stedet sitt særpreg.

Ved byggemelding skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser hvordan den ubebygde delen av tomten skal benyttes. På kartet skal det angis evt. forstøtningsmurer, gjerder, areal for parkering, på- og avlessing, lagerareal og terrengmessig behandling med høydeanvisning. Det skal legges vekt på å verne eksisterende vegetasjon og naturlige terrengformasjoner. Teknisk styre kan stille krav til at det utarbeides egen beplantningsplan for området.

Teknisk styre kan forby fortausbelegg, skilt- og reklamebruk, utvendig belysning, husfarge, beplantning, gjerde og murer som bryter med strøkets karakter.

Ved tiltak innenfor områder med mulighet for arkeologiske funn skal alle mindre tiltak meldes til fylkeskonservatoren/fylkesarkeologen.

5.2 Byggegrenser

Alle utbygging skal skje innenfor viste byggegrenser.

5.3 Gesimshøyde

Gesimshøyde skal ikke overstige 8 m over eksisterende terreng. Bygningene bør ha saltak med min. 22,5 grader og maks 40 grader takvinkel. Teknisk styre kan kreve at bygninger innenfor et avgrenset område skal ha samme takvinkel.

5.4 Parkering og atkomst

Antall parkeringsplasser innenfor reguleringsområdet som den enkelte tiltakshaver må anlegge, skal når ikke annet er fastsatt, beregnes etter følgende normer:

- Boliger: 1,5 oppstillingsplasser pr. leilighet.
- Forretning/kontor: 1,0 parkeringsplass pr. 30 m² butikk eller kontorareal.

Det skal avsettes tilstrekkelig plass til handicapparkering.

Den eksakte plassering av avkjørsel og parkering skal fastlegges gjennom situasjonsplan i målestokk 1:500.

5.5 Generelt

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, der spesielle grunner taler for det, tillates av teknisk styre.

Alle unntak må være innenfor rammene av plan- og bygningsloven og bestemmelsene i kommunen.



Planident	: 99044
Datert	: 22.06.00
Siste revisjon	: 26.04.01
Vedteke i kommunestyret	: 26.03.01

FRÆNA KOMMUNE
REGULERINGSFØRESEGNER FOR
REGULERINGSENDRING
BUD - VÅGALEIRA

Denne endringa gjeld for området Vågaleira og går inn som eit nytt punkt i vedtektene for Bud Sentrum, stadfesta 27.03.95.

Endringa omfattar § 2.1 "Plankrav" i reguleringsvedtektene frå 1995.
Her skal det komme eit nytt punkt 1.7 som følgjande:

§ 02 FELLESBESTEMMELSER

1. Plankrav

1.7 For området Vågaleira skal det ligge føre bebyggelsesplan før utbygging.



Planident	: 95104
Datert	: 16.04.93
Siste revisjon	: 28.02.95
Vedteke i kommunestyret	: 27.03.95

FRÆNA KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER FOR

REGULERINGSPLAN

BUD SENTRUM

§ 01 GENERELT

1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

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

Byggeområder (§25.1)

Bustader
Naust
Forretningar/kontor
Offentlege bygg
Allmennyttig føremål
Industri

Trafikkområder (§25.3)

Køyreveg/gate
Gang- og sykkelveg, fortau
Parkering
Grøft/fylling

Frionråder (§25.4)

Park, torg, leikeplassar
Nærfrionråde
Gangsti, turveg

Spesialområder (§25.6)

Historisk og antikvarisk verneområde
Arkeologisk verneområde
Område med moglegheiter for arkeologiske funn
Frionråde/turistføremål
Kommunaltekniske anlegg
Frisiktsone ved veg
Privat avkøyrsel

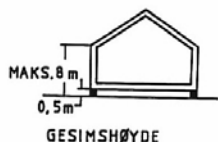
Fellesområder (§25.7)

Felles avkjørsel

Felles parkeringsplass

§ 02 FELLESFØRESEGNER**2.1 Plankrav**

- 2.1.1 Ved oppføring av nybygg, større tilbygg eller bruksendring skal det utarbeidast teikningar som syner at det er teke omsyn til tilpassing til omkringliggjande bebyggelse med omsyn til høgde, materialbruk, detaljering og farge. Ny utbygging skal bygge vidare på staden sitt særpreg og kjend struktur.
- 2.1.2 Ved byggemelding skal ein vedlegga ein situasjonsplan i målestokk 1:500 som syner korleis den ubebygde delen av tomta skal planerast og utnyttast. På kartet skal angis evt. forstøtningsmurer, gjerde, areal for parkering, av- og pålessing, lagerareal og terrengmessige behandlingar med høgdeangiving. Det skal leggjast vekt på å verne eksisterande vegetasjon og naturlege terrengformasjoner. Bygningsrådet kan stille krav om eigen beplantningsplan for uteområde.
- 2.1.3 Bygningsrådet kan forby fortausbelegg, skilt og reklamebruk, utvendig belysning, husfarge, beplantning, gjerde og murer som bryt med strøket sin karakter.
- 2.1.4 Ved tiltak innafor historisk og antikvarisk verneområde skal søknader om oppføring av nybygg, tilbygg eller bruksendring sendast over til fylkeskonservatoren for uttale.
- 2.1.5 Ved tiltak innafor arkeologisk verneområde skal alle planar om inngrep i undergrunnen avklarast med fylkeskonservatoren/fylkesarkeologen.
- 2.1.6 Ved tiltak innafor område med moglegheit for arkeologiske funn skal alle mindre tiltak meldast til fylkeskonservatoren/fylkesarkeologen. Det same gjeld tiltak i sjøen.
- 2.2 Byggegrense**
- 2.2.1 All utbygging skal skje innafor viste byggegrense. Der ikkje anna framgår av plana følgjer byggegrensa huset sin fasade.
- 2.3 Gesimshøgde**
- 2.3.1 Gesimshøgde skal ikkje overstige 8 m over eksisterande terreng. Bygningane bør ha saltak med min. 22,5 grader, maks. 40 grader takvinkel. Bygningsrådet kan krevje at bygningar innafor eit avgrensa område skal ha same takvinkel.



2.4 Parkering/atkomst

- 2.4.1 I reguleringsplana er anvist parkeringsområde og avkøyrslar for sentrumsområdet.
- 2.4.2 Antall parkeringsplassar innafor reguleringsområdet som den enkelte byggherre må anlegge, skal når ikkje anna er fastsett, bereknas etter følgjande normer:
- | | |
|----------------------|---|
| Bustader: | 1,5 oppstillingsplass pr. leilegheit (avrundes opp) |
| Forretningar/kontor: | 1, 0 parkeringsplass pr 30 m ² butikk eller kontorareal. |
| Industribygg: | 1 parkeringsplass pr. 100 m ² golvflate produksjonslokale og 200 m ² golvflate for lager. |
- Det skal setjast av naudsynt areal til handicapparkering.
- 2.4.3 Den eksakte plassering av avkøyrslar og parkering skal fastsetjast gjennom situasjonsplan i målestokk 1:500.

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

- 3.1** Innafor det angitte byggeområde kan det førast opp frittliggjande einebustader, rekkjehus eller atriumshus.
- 3.2** Garasje skal som hovudregel førast opp som tilbygg til bustad for frittliggjande einebustader eller som eige anlegg for andre hustypar. Der forholda tilseier det, kan garasje førast opp som frittliggjande bygg. Garasje kan berre byggjast i ei høgd med grunnflate ikkje over 50 m². Plassering av garasje skal vere vist i byggemeldinga sjølv om garasjen ikkje skal byggjast samstundes med huset.

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

- 4.1** Innafor det angitte byggeområde kan det førast opp naust. Nye naust skal formast ut slik at dei harmonerer med eksisterande naust i Bud når det gjeld storleik, form, materialbruk og farge.
- 4.2** For nye naustområde vert det stilt krav om utarbeiding av detaljplan, målestokk 1:500. Plana skal m.a. vise samla utnytting av område med plassering av naust, tilkomst, parkering. Det vert lagt stor vekt på klimatilpassing. I tillegg skal det leverast teikningar som viser bygningane si utforming, etasje, høgde, takform og uterom.
- 4.3** Der det er spesielt angitt i plana kan Øvre høgda, "loftsetg." innreist til turistføremål.

§ 05 OMRÅDER FOR FORRETNINGAR/KONTOR

(jfr. fellesføresegner § 2)

- 5.1** Innafor det angitte byggeområde kan det førast opp forretningar/kontor. Det er vidare avsett eige område for evt. hotell og kioskverksemd.
- 5.2** Tillatt bebygd areal, BYA = 65%
- 5.3** Der det er spesielt angitt i plana kan 2 etg. eventuelt loftetasje utnyttast til bustadføremål.

§ 06 OMRÅDER FOR OFFENTLEGE BYGG

(jfr. fellesføresegner § 2)

- 6.1** Innafor det angitte byggeområde er det avsett areal for aldersheim/sjukeheim, eldrebustader, kyrkje og skole.

§ 07 OMRÅDER FOR ALLMENNYTTIG FØREMÅL

(jfr. fellesføresegner § 2)

- 7.1** Innafor det angitte byggeområde er det avsett areal for bedehus og ungdomshus.

§ 08 OMRÅDER FOR INDUSTRI

(jfr. fellesføresegner § 2)

- 8.1** Innafor det angitte byggeområde kan det førast opp industribygg.

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

- 8.2** Anlegga si art, utforming, høgde og plassering skal i kvart høve godkjennast av bygningsrådet, som kan fastsetje at verksemdar som ein har grunn til å tru vil føre med seg særlege ulemper, kan visast til bestemte deler av arealet, eller til andre industriområder der industriområdet støyter opp til bustadområde, eller forretningsområde, vert det ikkje tillate anlegg som ved lukt, røyk eller støy kan verke sjenerande.
- 8.3** I samband med byggemelding skal det leverast situasjonsplan som viser korleis bygningar kan utvidast og korleis ubebygde område skal opparbeidast. Tillatt bebygd areal, BYA = 70 % (av tomteareal), om ikkje noko anna er spesifisert på plana.
- 8.4** Der industriområda grensar mot sjøen er avgrensinga i planen retningsgjevande. Nærare avgrensing kan fastsetjast av bygningsrådet i samråd med hamnemyndigheitene.
- 8.5** I industriområda vert det ikkje tillatt oppført bustadbygg. Bygningsrådet kan gjere unntak for vaktmeisterbustad o.l., dersom helserådet samtykkjer.

§ 09 OMRÅDER FOR TRAFIKKFØREMÅL

- 9.1** I området skal det anleggast køyreveg, fortau, gang-/sykkelveg, bussoppstillingsplassar og parkeringsplassar som vist i plana.
- 9.2** Der avkøyrse kan løysast mot annan offentleg veg tillatast ikkje direkte avkøyrse frå hovudvegen.
- 9.3** Gangvegane i torgområdet og fortau/gangareala i forretningsområdet skal opparbeidast med fast dekke av heller, belegningsstein eller brostein.

§ 10 FRIOMRÅDER

- 10.1** Områdene skal nyttast til park, torg, leikeplassar og nærfriområde som vist på plana.
- 10.2** Bygningar tillatast ikkje oppført i friområder. Unntak kan gjerast av bygningsrådet når det gjeld mindre bygningar som høyrer naturleg, med til og ikkje til hinder for bruken av friområda.
- 10.3** Det vil i friområda vere mogleg å plante vegetasjon med skjermingsføremål etter nærare utarbeidet detaljplan. Plana må godkjennast av bygningsrådet.
- 10.4** Dersom det etter bygningsrådet sitt skjønn ikkje hindrar naturleg bruk av området, kan det i friområde byggast transformatorioskar eller mindre anlegg i tilknyting til vassforsyning og kloakkavløp.

§ 11 SPESIALOMRÅDER

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

- 1.1** Området regulert til spesialområde av historisk og antikvarisk verneverdi er avgrensa med følgjande føremålsgrænse: (på eigen karttegning ved venstre kanten av hovudplankart – på det digitale kartet er det vist med skravur og betegnelse H/An.)
- 1.2** Dei antikvariske bygningane er delt inn i to klassar:

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

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

- 1.3** I områda med verneverdige bygningar skal ein vere restriktiv i høve til oppføring av nye bygningar. Dersom ein skal byggje nytt kan det skje på tomter som tidlegare har vore nytta, eller som naturleg fortetting mellom eksisterande hus.
- 1.4** Innafor verneområdet skal bebyggelsen bevarast i størst mogleg grad i samsvar med den bygningshistoriske utvikling området har gjennomgått.

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

I spesialområde klasse II kan om- og påbygging tillatast i særskilde høve når dette ikkje medfører at bygget sin karakter med omsyn til dimensjonar, form, materialbruk og farge blir endra. Innvendig kan bygningane moderniserast og tekniske forbetringar gjerast.

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

- 1.5 Utnyttingsgraden for reguleringsområdet skal vere den same som i dag. Høgda for dei einskilte hus skal fastsetjast av bygningsrådet.
- 1.6 Alle bygningsarbeider nemnt i plan- og bygningslovas § 93 skal for historisk og antikvarisk verneområde foreleggast fylkeskonservator før byggeløyve vert gitt.

2. Område regulert til spesialområde av arkeologisk verneverdi.

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

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

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

- 3.1 Område regulert til spesialområde med moglegheiter for arkeologiske funn er avgrensa med følgjande føremålsgrænse: (på same karttegnning som ovanstående punkt.)
- 3.2.1 Innafor område med moglegheit for arkeologiske funn skal alle mindre tiltak slik som grøftegraving, planering, massedeponering, oppgraving av deponerte masser og oppføring av mindre bygg (f.eks. garasje) meldast til fylkeskonservatoren/fylkesarkeologen.
- 3.3 Tiltak i sjøen slik som til dømes muddring eller fylling skal meldast fylkeskonservatoren/fylkesarkeologen. Det visast forøvrig til lov om kulturminne av 1993.

4. Område avsett til friområde/turistføremål.

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

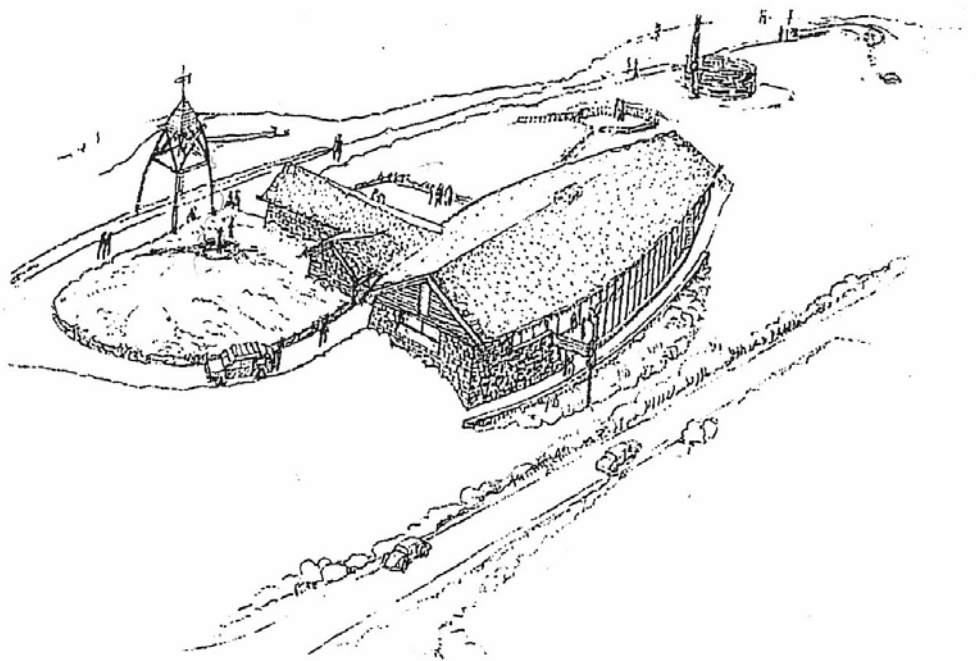
Bud/Ergan gir som få andre steder i Noreg et glimrande snitt av kyst-Noreg frå landstripa og ut til de store havdjup.

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

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

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

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



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

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

5. Område avsett til kommunaltekniske anlegg.

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

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

6. Frisiktsone.

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

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

§ 12 FELLESOMRÅDER

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

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

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

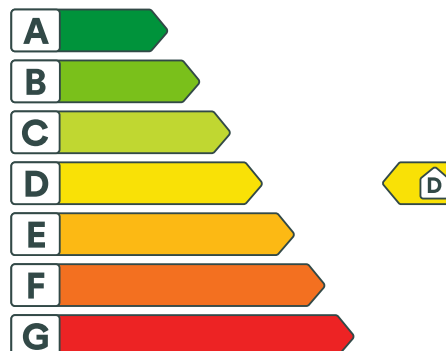
§ 14 Mindre vesentlege unntak frå desse føresegnene kan der særlege grunnar tilseier det, tillatast av bygningsrådet. Alle unntak må vere innafor ramma av bygningslova og bygningsvedtekter for kommunen.



Energiattest



Adresse Bergavegen 2, 6430 BUD	
Dato for energimerking 06.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-364890
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 13538093
Gårdsnummer 112	Bruksnummer 316
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 1976	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 231,0 m²	Oppvarmet bruksareal 231,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastes kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
211,85



Bergavegen 2, 6430 BUD

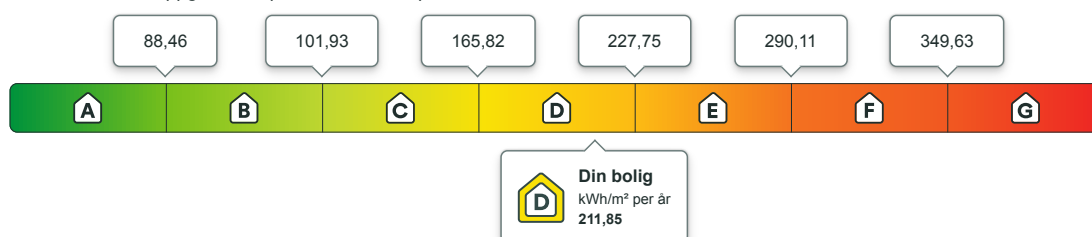


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år 50 290,80	kWh/m² per år 217,71
--------------------------------	--------------------------------

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Bergavegen 2, 6430 BUD



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Bergavegen 2, 6430 BUD



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom**

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Nabolagsprofil

Bergavegen 2 - Nabolaget Bud - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

🚶 Bud	1 min 🚶
Linje 532, 533	0.1 km
✈ Molde Lufthavn, Årø	35 min 🚶

Skoler

Bud skule (1-7 kl.)	5 min 🚶
100 elever, 7 klasser	0.4 km
Fræna ungdomsskule (8-10 kl.)	18 min 🚶
312 elever, 20 klasser	18.5 km
Fræna vidaregåande skole	18 min 🚶
450 elever, 35 klasser	18.4 km
Romsdal vidaregåande skole	40 min 🚶
1037 elever	40.2 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Bud	3 min 🚶
-------	---------

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

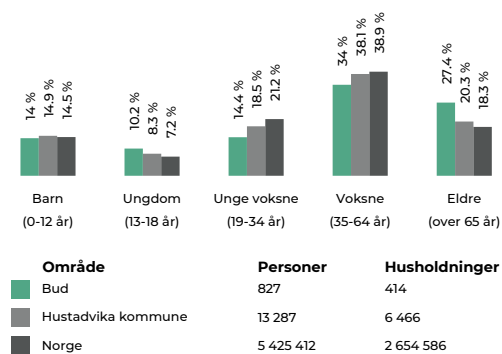
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bud barnehage (1-4 år)	6 min 🚶
44 barn	0.6 km

Dagligvare

Bunnpris Bud	1 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	0.1 km
Coop Prix Bud	6 min 🚶
Post i butikk, søndagsåpent	0.5 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Støynivået

Lite støynivå 92/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

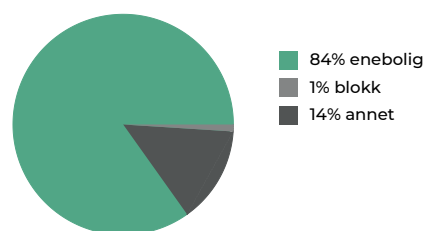
Gateparkering

Lett 90/100

Sport

⚽ Bud skule	5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km
⚽ Bud stadion	13 min 🚶
Fotball, friidrett	1.1 km
🏊 Fitnesspoint Bud	5 min 🚶

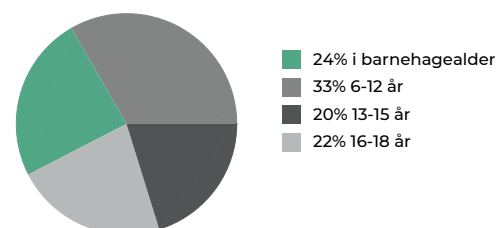
Boligmasse



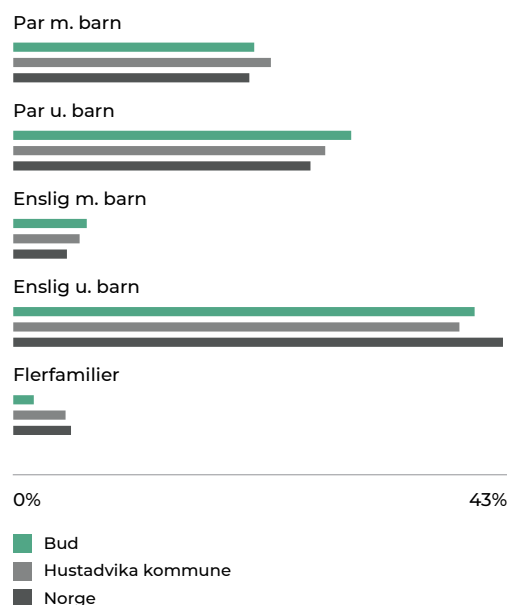
Varer/Tjenester

🛒 Bølgen Kjøpesenter	19 min 🚶
🏪 Boots apotek Fræna	18 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

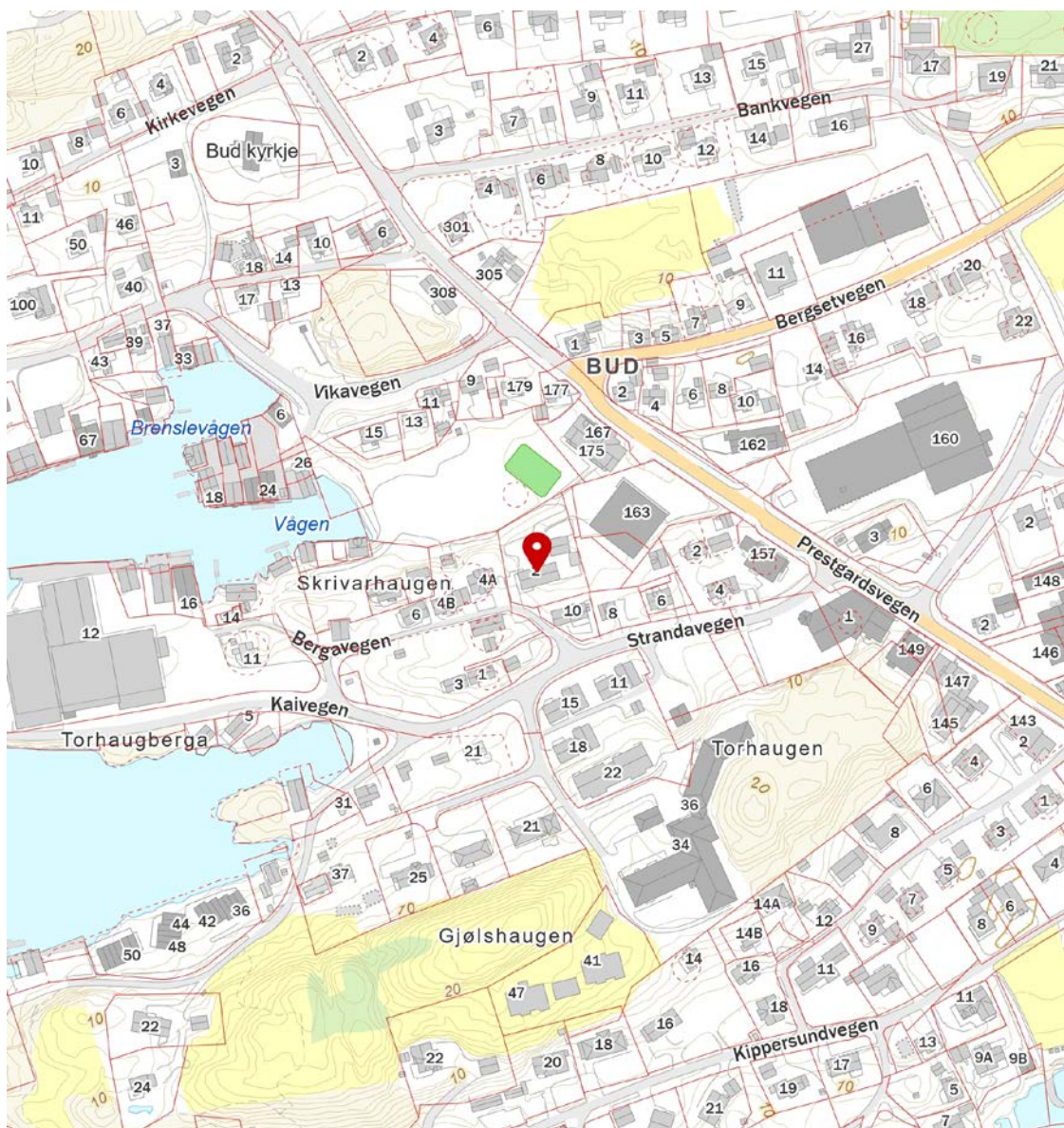
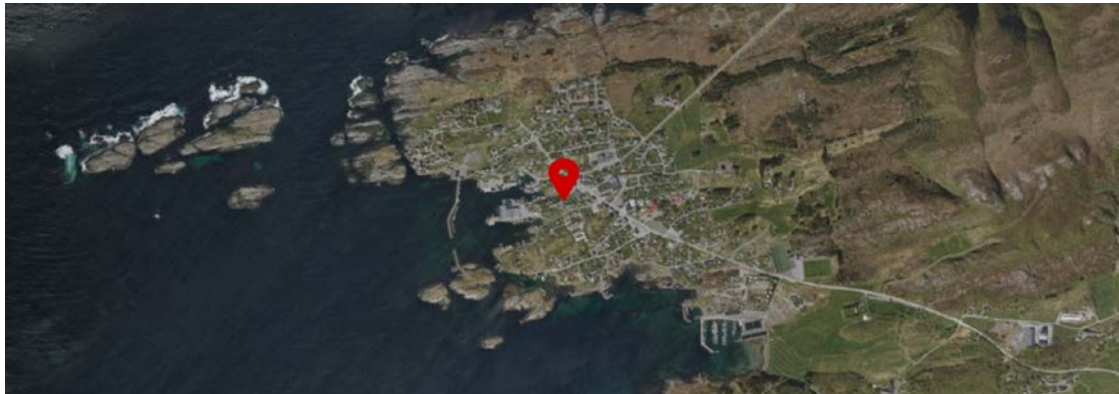


Sivilstand

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



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

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

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

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

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

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

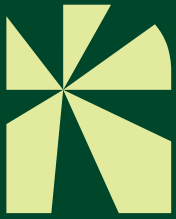
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Fokus på det som betyr mest — deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig
eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus
alltid er på deg og hjemmet ditt.