

# Vågavegen

BUD

notar



Prisantydning Kr. 1 300 000,- Boligtype Naust  
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



# Vågavegen

**NY PRIS! Sjøbod innerst i Bud havn! Sjelden anledning- mulighet for ombygging til rorbu iflg. reguleringsplan!**

Adresse	Vågavegen 6430 BUD
Prisantydning	Kr 1 300 000,-
Omkostninger	Kr 33 590,-
Totalpris	Kr 1 333 590,-
Eierform	Eiet
Boligtype	Naust
Byggeår	1913
Soverom	0

Notar v/Frank Fylling har denne unike eiendommen for salg- innerst i Bud havn. Opprinnelig er dette en gammel sjøbod brukt i fiske. Dagens bruk er som lager/naust. Bygget er noe oppgradert og vedlikeholdt. Reguleringsplanen åpner for at eiendommen kan bruksendres til fritidsbolig/rorbu. Plan sier: "2.høgda kan innredes til turistformål". Plankart viser tillat bruk Naust/rorbu. Tomten følger omtrentlig byggets fasader og det er derfor ingen parkering tilknyttet naustet.

## Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B  
6415 MOLDE



## Frank Fylling

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



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Vedlegg	16
Budgivning	67

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

#### Salgsgaranti:

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

#### Live budgivning:

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

”

**Godt gjort er bedre enn godt sagt”**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning



# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Sjøbod med meget sentral beliggenhet i Brendslevågen, innerst i Bud havn. Området er det eldste av Bud havn, og ligger godt skjermet innerst i vågen. Gangavstand til butikker og alt Bud har å tilby ellers.

## ADKOMST

Kjør til Bud, kjør inn Vikavegen og ta umiddelbart til venstre, følg veien rett frem, og ta til vestre/rett frem ved rasteplassen du får på høyre side. Bryggehuset ligger på høyre hånd med fasade vendt mot nordvest.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Vågavegen, 6430 BUD

### OPPDRAGSNUMMER

15-0009/24

### SELGER

Geir Sande

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 112, bruksnummer 35, , ideell andel 1/1.  
i Hustadvika kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Naust

### ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

### TOMT

Eiet tomt på 71 kvm.

### TAKST

Tilstandsrapport datert 06.02.2024. utført av Hans Fredrik Nerlandsrem Riksfjord.

### BYGGEÅR

1913

### BYGGEMÅTE

Utdrag fra tilstandsrapport:

#### UTVENDIG

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 2007. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke lagt tettebånd i møne, ved sterk vind og regn kan det sannsynligvis forekomme fuktinntrengning i dette området, eier opplyser det ikke vanligvis forekommer.

Veggene har reisverkkonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning med spalter fra forskjellige tidsepoker. Ny bordkledning på framvegg (mot nord) i 2014 og ny kledning på bakvegg (mot sør) ca i 2016.

Takkonstruksjonen har enkel sperrekonstruksjon.

Taket er avstivet med skråbånd og undertaket er av sutakplater fra 2007.

Naustet har nye labankdører i hver etasje på begge sider fra da fasadene ble renovert/utsiftet.

Det er tilordnet en enkel trapp i naturstein ned mot sjøkanten øst for naustet.

#### INNVENDIG

Bygningen er oppført delvis med ringmur og støpt gulv i betong i bakkant med etasjeskiller av tømmer mot sjøen

med enkel punkt fundamentering av gråstein og provisorisk understøttelse av trebjelker. Trebjelkelag/åser som etasjeskiller mellom 1 etasje og loft. Bygget er oppført med fall mot sjøen med hensikt, dette for å sikre avrenning av sjøvann. Omtrent 7 cm fall totalt gjennom hele naustet fra sør til nord. Naustet har enkel tretrapp som tilkomst mellom etasjene.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

230 V IT-anlegg med automatsikringer, jordfeilbryter og overbelastningsvern. Sikringsskap plassert på vegg i 1. etasje.

#### TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Naustet har delvis grunnmur i betongstein. Eiendommen ligger i lett skrående terreng mot nord.

#### 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.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

#### REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse og bevaring av bygninger- angitt i plan "Naust/rorbu". Reguleringsplanen viser også "historisk/antikvarisk hensynssone". Bruksendringer og ombygginger må sendes til fylkeskonservator for uttale. Ved bruksendring til fritidsbolig er det å forvente at kommunen stiller krav om parkeringsplass.

Videre ligger eiendommen i KPHensynssone rp95104 (Reguleringsplan skal fortsatt gjelde).

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser følger vedlagt prospekt. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Hustadvika kommune.

#### PARKERINGSFORHOLD

Det er ikke parkeringsmuligheter på egen tomt. Ønsker kjøper å omsøke bygget til rorbu i følge reguleringsplan, må man påregne at det stilles krav om en parkeringsløsning. Kjøper må derfor undersøke hvilke krav Hustadvika kommune vil stille til parkering om bruksendring er motivasjon for handelen.

#### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er ikke tilknyttet vann eller avløp.

Eiendommen har adresse tilknyttet til privat vei. Det finnes pr i dag ingen tinglyst rettighet for adkomstrett til eiendommen.

## ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til en hver tids godkjente bruksformål

## FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hustadvika kommune opplyser om at det foreligger hverken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest for eiendommen i deres arkivier. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse for den aktuelle bruken.

## VERNEKLASSE/SEFRAK

Sjøhus/naust er registrert som Kulturminne-Enkeltminne. Enkeltminnet inneholder, sammen med lokaliteten, all informasjon som er spesifikt for det enkelte objekt. Enkeltminnet kan ikke eksistere uten en lokalitet. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens alle gravhauger/gravrøyser i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner, som eksempelvis vedtaksfredete bygninger, kan lokaliteten være ett enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). Enkeltminner er kulturminner som hører naturlig sammen innenfor én og samme lokalitet. Enhver lokalitet må ha minst ett enkeltminne innenfor sin avgrensning, men kan potensielt ha et ubegrenset antall tilknyttede enkeltminner.

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

## INNHold

Båtgarasje/lager.

## STANDARD

Sammendrag fra takstmann:

Naust/redskapshus for fiske

Utvendig

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har reisverkkonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning med spalter fra forskjellige tidsepoker. Ny bordkledning på framvegg (mot nord) i 2014 og ny kledning på bakvegg (mot sør) ca i 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Avviket gjelder i hovedsak vegger som ikke er skiftet. Fasade mot sør har noe kort avstand til terreng/asfalt og vil ta til seg fuktighet fra snø, sprutregn etc. Det er bøydd et gavlbleslag på taket, trolig etter uvær.

Tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Bygningen er oppført delvis med ringmur og støpt gulv i betong i bakkant med etasjeskiller av trebjelker mot sjøen med enkel punkt fundamentering av gråstein og provisorisk understøttelse av trebjelker. Bjelker av tre ca c/ c 700 mm som etasjeskiller mellom 1 etasje og loft. Bygget er oppført med fall mot sjøen med hensikt, dette for å sikre avrenning av sjøvann. Omtrent 7 cm fall totalt gjennom hele naustet fra sør til nord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Gulvbjelker mot sjø er naturlig svekket over tid på grunn av konstant opptak av sjøvann/fuktighet. Det er ikke ansett med behov for tiltak i nær framtid, ved eventuell bruksendring/endret bruk av naustet bør det vurderes å gjøre tiltak med gulvbjelkene. Det er ett knekt gulvbord like ved trapp.

Tiltak

- Andre tiltak:

- I henhold til beskrivelse. Knekt gulvbord bør skiftes ut.

Naust/redskapshus for fiske

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av bygget, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja

Det er byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet som skal legges til grunn for vurderingen, altså TEK17.

Avstand mellom naustene uten brannskille begrensninger er avvik i henhold til dagens krav, dette betyr ikke at det krav til utbedring opp mot dagens krav.

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

Naust/redskapshus for fiske

Standard :

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

Vedlikehold :

Naustet fremstilles normalt vedlikeholdt.

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:

1. etasje: 59kvm

2. etasje: 56kvm

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 1 300 000,-

### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 300 000,- som sekundærbolig 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

1 300 000 Prisantydning

-----  
Omkostninger

14 600 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

32 500 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

-----  
33 590 Omkostninger totalt

48 190 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

50 990 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
1 333 590 Totalpris. inkl. omkostninger

1 348 190 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

1 350 990 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

### 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:

### **HEFTELSE**

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene. Heftelser i eiendomsrett:

1940/1369-1/60 04.11.1940

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: Statens Havnevesen

Bestemmelse om havneanlegg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

### **GRUNNDATA**

1913/900009-1/60 07.03.1913 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1579 GNR: 112

BNR: 34

1998/3915-1/60 25.05.1998

GRENSEJUSTERING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/371548-1/200 01.01.2020

00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1548 GNR: 112 BNR: 35

### **EIENDOMMENS RETTIGHETER**

Ingen rettigheter registrert.

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

### **GRUNNBOKSDATO**

17.03.2026

## **DIVERSE OPPLYSNINGER**

### **OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

### **BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN**

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

### **SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

17.03.2026

### **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

Romsdal Eiendomsmegling AS

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

## MEGLER

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Epost: frank@notar.no

Mobil: 911 49 707

## MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	40 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 250,-	(inkl. mva.)
Visninger (pr. stk.) og overtakelse	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Notars digitale grunnpakke	kr.	9 900,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	9 900,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Det kan ikke tegnes Boligkjøperforsikring på naust.

### 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.aspx>.

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

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

#### **BUDGIVNING**

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

## VÅGAVEGEN

Tilstandsrapport

Kommunale opplysninger

Tinglyste rettigheter

Grunnkart

Kartutsnitt m/situasjon

Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring

Reguleringsbestemmelser

# Tilstandsrapport

📍 , 6430

📖 Hustadvika kommune

# gnr. 112, bnr. 35

**Areal (BRA): Naust/redskapshus for fiske 115 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 06.02.2024

Rapportdato: 06.02.2024

Oppdragsnr.: 21039-1309

Referansenummer: DF1388

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



 RIKSFJORD  
TAKSERING AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler, krav til skoleing og etterutdanning. Vi betjener Molde og omegn med alt av behov for taksering innen bolig og eiendom. Selskapet er godkjent som våtromsbedrift med Modul C - Takst.

Selskapet drives av takstingeniør Hans F. Riksfjord som har over 15 års erfaring innen byggebransjen. Hans Fredrik har fagbrev innen tømmerfaget, har mesterbrev og er videre utdannet bygningstekniker ved teknisk fagskole i Førde, samt sertifisert takstingeniør og medlem av Norsk Takst. Riksfjord Taksering AS utfører oppdrag med høy yrkesstolthet og høy integritet – som gir gode forutsetninger for at kundens trygghet blir ivaretatt i alle sammenhenger.

### Tjenester:

Tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonstakster, trykktesting av boliger, uavhengig kontroll av lufttetthet og våtrom, byggelånsoppfølging, bistand på overtakelsesforretning, ettårsbefaringer med mer.



### Rapportansvarlig

*Hans F. Riksfjord*

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

Naustet har 1. etasje og loft som er oppført ca i 1913. Bygningen er oppført delvis med ringmur og støpt gulv i betong i bakkant med etasjeskiller av trebjelker mot sjøen, bygget er oppført med reisverkkonstruksjon som utvendig er kledd med stående trepaneler, trebjelker/åser som etasjeskiller mellom 1 etasje og loft. Saltak i trekonstruksjon tekket med korrugerte metall plater og sutakplater som undertak. Tak og undertak nytt i 2007 Naustet har en normal standard og vedlikehold. Bygningen er i god stand i henhold til alder, men det er behov for oppgraderinger og justeringer ved eventuelt endret bruk. Merk at bygningen er oppført etter kravene fra byggeåret. Se forøvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

## Naust/redskapshus for fiske - Byggeår: 1913

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 2007. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke lagt tetteband i møne, ved sterk vind og regn kan det sannsynligvis forekomme fuktinntrengning i dette området, eier opplyser det ikke vanligvis forekommer. Veggene har reisverkkonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning med spalter fra forskjellige tidsepoker. Ny bordkledning på framvegg (mot nord) i 2014 og ny kledning på bakvegg (mot sør) ca i 2016. Takkonstruksjonen har enkel sperrekonstruksjon. Taket er avstivet med skråband og undertaket er av sutakplater fra 2007. Naustet har nye labankdører i hver etasje på begge sider fra da fasadene ble renovert/utskiftet. Det er tilordnet en enkel trapp i naturstein ned mot sjøkanten øst for naustet.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført delvis med ringmur og støpt gulv i betong i bakkant med etasjeskiller av tømmer mot sjøen med enkel punkt fundamentering av gråstein og provisorisk understøttelse av trebjelker. Trebjelkelag/åser som etasjeskiller mellom 1 etasje og loft. Bygget er oppført med fall mot sjøen med hensikt, dette for å sikre avrenning av sjøvann. Omtrent 7 cm fall totalt gjennom hele naustet fra sør til nord. Naustet har enkel tretrapp som tilkomst mellom etasjene.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

230 V IT-anlegg med automatsikringer, jordfeilbryter og overbelastningsvern. Sikringskap plassert på vegg i 1. etasje.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Naustet har delvis grunnmur i betongstein. Eiendommen ligger i lett skrående terreng mot nord.

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

#### Naust/redskapshus for fiske

ETASJE	Internt	Eksternt	Innglasset	SUM
	bruksareal	bruksareal	balkong	
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
Loft	0	56	0	56
1. Etasje	0	59	0	59
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>115</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>115</b>			

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

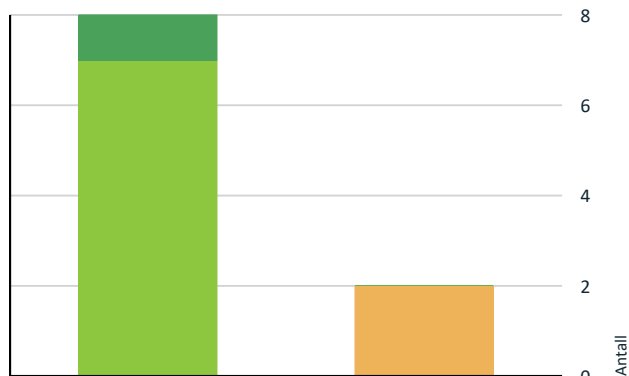
### Naust/redskapshus for fiske

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av bygget, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring foretatt uten eier tilstede, eierinformasjonen er dermed begrenset.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

## Oppsummering av avvik

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

### Naust/redskapshus for fiske

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

# Tilstandsrapport

## NAUST/REDSKAPSHUS FOR FISKE



**Byggeår**  
1913

**Kommentar**  
Tatt i bruk i 1913 ifølge  
Eiendomsverdi

### Standard

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

### Vedlikehold

Naustet fremstilles normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

Taktekkingen er av korrugerte stål/aluminiumsplater fra 2007. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke lagt tettebånd i møne, ved sterk vind og regn kan det forekomme fuktinntrengning i dette området, forrige eier opplyser det vanligvis ikke forekommer.

### Veggkonstruksjon

Veggene har reisverkkonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning med spalter fra forskjellige tidsepoker. Ny bordkledning på framvegg (mot nord) i 2014 og ny kledning på bakvegg (mot sør) ca i 2016.

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Avviket gjelder i hovedsak vegger som ikke er skiftet. Fasade mot sør har noe kort avstand til terreng/asfalt og vil ta til seg fuktighet fra snø, sprutregn etc.

Det er bøydd et gavlbleslag på taket, trolig etter uvær.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



### Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har enkel sperrekonstruksjon. Taket er avstivet med skråbånd og undertaket er av sutakplater fra 2007.

### Dører

Naustet har nye labankdører i hver etasje på begge sider fra da fasadene ble renover/utskiftet.

### Utvendige trapper

Det er tilordnet en enkel trapp i naturstein ned mot sjøkanten øst for naustet.

## INNENDIG

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen er oppført delvis med ringmur og støpt gulv i betong i bakkant med etasjeskiller av trebjelker mot sjøen med enkel punkt fundamentering av gråstein og provisorisk understøttelse av trebjelker. Bjelker av tre ca c/c 700 mm som etasjeskiller mellom 1 etasje og loft. Bygget er oppført med fall mot sjøen med hensikt, dette for å sikre avrenning av sjøvann. Omtrent 7 cm fall totalt gjennom hele naustet fra sør til nord.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvbjelker mot sjø er naturlig svekket over tid på grunn av konstant opptak av sjøvann/fuktighet. Det er ikke ansett med behov for tiltak i nær framtid, ved eventuell bruksendring/endret bruk av naustet bør det vurderes å gjøre tiltak med gulvbjelkene.

Det er ett knekt gulvbord like ved trapp.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

I henhold til beskrivelse. Knekt gulvbord bør skiftes ut.

## TE 1 Innvendige trapper

Naustet har enkel tretrapp som tilkomst mellom etasjene, trappen er bratt og egner seg ikke til daglig kommunikasjon. Fungerer som dette ved dagens bruk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TE 1 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.*

*Tilstandsgraden 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.*

230 V IT-anlegg med automatsikringer, jordfeilbryter og overbelastningsvern. Sikringsskap plassert på vegg i 1. etasje.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)  
**Årstall er ikke kjent. Eier trur midten av 90-tallet.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Installert av K. Flatmo.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

#### Inntak og sikringsskap

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

**Kurs nummer 2, 3 og 4 mangler avdekning, det kan trolig monteres ASD deksel, slik de står nå er i utgangspunktet ikke lov. (Se bilde). Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er ikke ansett med behov for utvidet el-kontroll av anlegget med et anbefales en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

### TE 1 Grunnmur og fundamenter

Naustet har grunnmur i betongstein.

### TE 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i lett skrående terreng mot nord.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



## 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.

## 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.

## 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.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

# Arealer

## Naust/redskapshus for fiske

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Loft		56		56		
1. Etasje		59		59		
<b>SUM</b>		<b>115</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>115</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Båtgarasje/lager		
1. Etasje	Båtgarasje/lager		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av bygget, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmeidler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet som skal legges til grunn for vurderingen, altså TEK17. Avstand mellom naustene uten brannskille begrensninger er avvik i henhold til dagens krav, dette betyr ikke at det krav til utbedring opp mot dagens krav.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Naust/redskapshus for fiske	0	115

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

<b>Dato</b>	<b>Til stede</b>	<b>Rolle</b>
06.2.2024	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør

## Matrikkeldata

<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>
1579 Hustadvika	112	35		0	71.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

NORDNES

### Hjemmelshaver

Geir Sande

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Naustet har en fin beliggenhet i Bud i Hustadvika kommune. Her ligger man like ved sjøkanten i et idyllisk og landlig område preget av natur og ellers spredt boligbebyggelse.

### Adkomstvei

Offentlig med privat avkjøring.

### Tilknytning vann

Ikke innlagt vann.

### Tilknytning avløp

Ikke innlagt avløp.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er på ca 71 kvm. Naustet er romslig og går over to plan med et samlet bruksareal på ca. 115 kvm.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2023

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.02.2023	Ikke tilsendt eller gjennomgått.	Ingen	0	Nei
Eier	14.02.2023	Opplysninger gitt fra eier på befaring	Ingen	0	Nei
Eiendomsverdi.no	14.02.2023		Innhentet	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DF1388>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Eiendom	1579 112/35		
Utskriftsdato	02.02.2023	Antall datasett	5

## 2 Berørte datasett

❗ Kulturminner - Enkeltminner

❗ Kulturminner - SEFRAK

## 3 Sjekkede, ikke berørte datasett

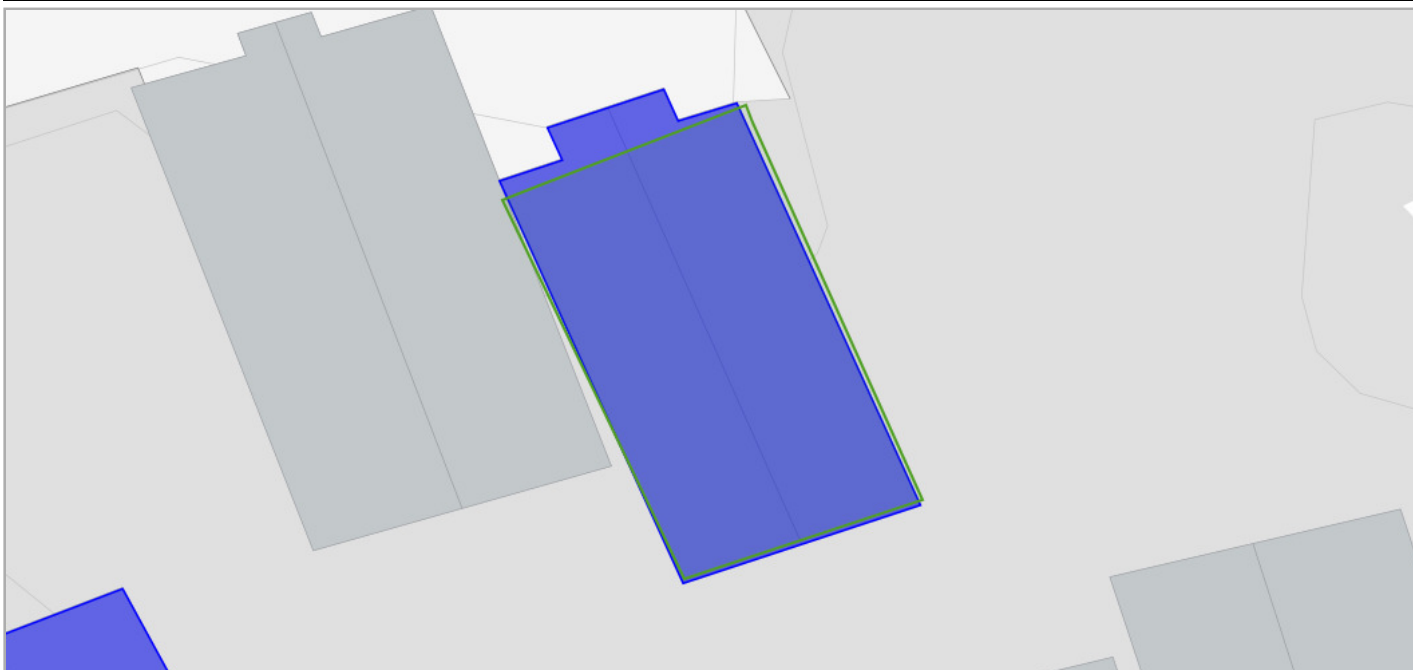
✔ Kulturminner - Fredete bygninger

✔ Kulturminner - Kulturmiljøer

✔ Kulturminner - Sikringssoner

## Kulturminner - Enkeltminner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	28.07.2022
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

Enkeltminnet inneholder, sammen med lokaliteten, all informasjon som er spesifikt for det enkelte objekt. Enkeltminnet kan ikke eksistere uten en lokalitet. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens alle gravhauger/gravrøyser i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner, som eksempelvis vedtaksfredete bygninger, kan lokaliteten være ett enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). Enkeltminner er kulturminner som hører naturlig sammen innenfor én og samme lokalitet. Enhver lokalitet må ha minst ett enkeltminne innenfor sin avgrensning, men kan potensielt ha et ubegrenset antall tilknyttede enkeltminner.

### Tegnforklaring

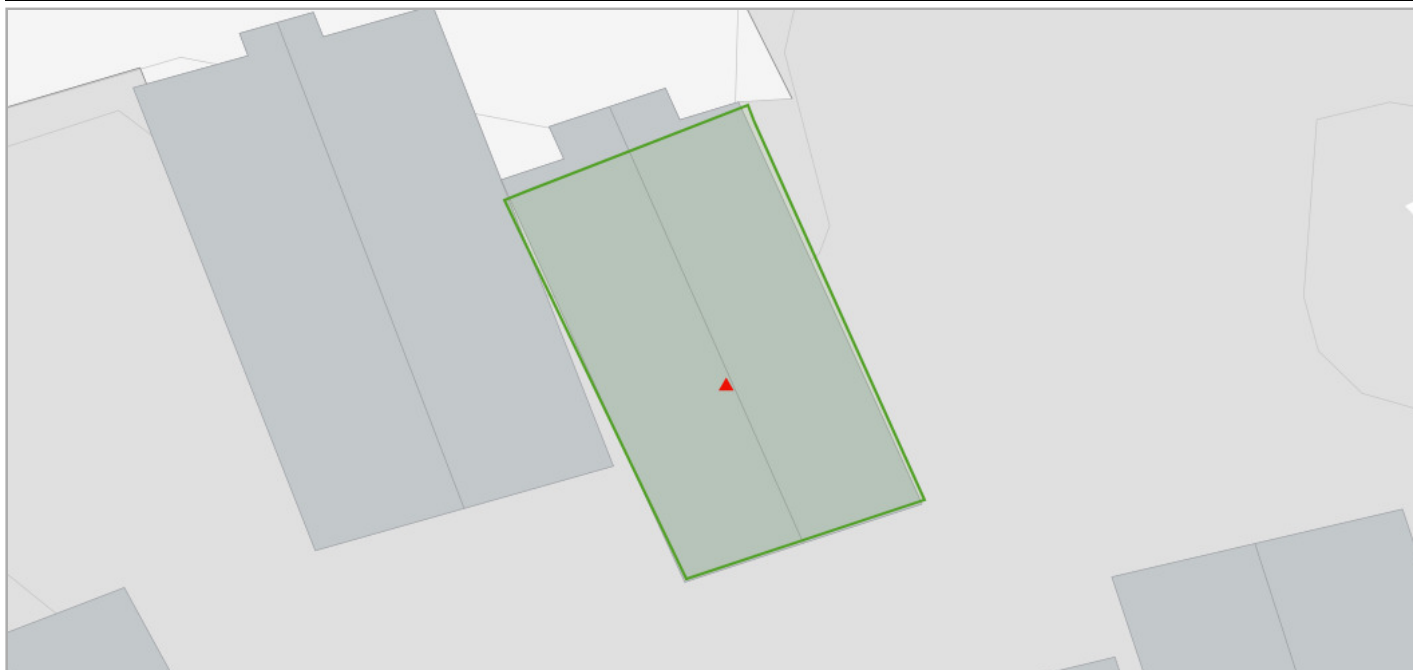
Enkeltminner
■ Enkeltminner

### Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Sjøhus/Naust, Bud	PBL	E-BYG

## Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	
-------	----------------	--



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

Sefrakbygninger
▲ Meldepliktig bygg

### Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
1548-0016-095	SJØHUS/NAUST, BUD	Meldepliktig i hht Kulturminnelova §25

Vi finner ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Vi finner ingen bygningstegninger i våre arkiver.

Kommune
1548 Fræna

MÅLEBREV	uten grensejustering
	x med grensejustering
J.nr.	112/93
Målebrev nr.	2848
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	112	507	
Bruksnavn/adresse			
Areal(m <sup>2</sup> )	230.9		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	05.09.97
Rekvirent	Norunn Mordal Vågen
Bestyrer	Gudmund Stavik
Forretning	<p>Delingsforretning med frådeling av ein parsell frå gnr. 112/34 til naustformål og grensejustering mellom gnr. 112/34, gnr.112/35 og gnr. 112/446.</p> <p>Gnr.112/34 har avgitt 1,1 m2 til gnr.112/446 Gnr. 112/446 har avgitt 2,0 m2 til gnr.112/35. Eigar av gnr.112/34, Norunn Mordal Vågen, av gnr. 112/35, Reidulf Vågen, Elinda Male, Per Leo Vågen, og av gnr. 112/446, Ståle Gjerde har skrive under protokollen for grensejusteringane.</p>

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Elnesv.	22.04.98	<i>Ole Gunnar Svenøy</i>	
Oppm.sjef Ole Gunnar Svenøy			

GAB

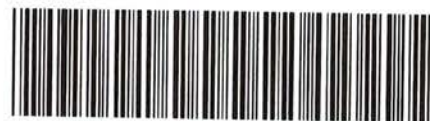
Registreringsstempel
----------------------

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
<b>TINGLYST</b>
25 MAI 1998
ROMSDAL SORENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR. 3915

Påtegninger (rettelser o.l.)

<p>Dette erstatter målebrevnr. 2347 tinglyst 23.01.95 med dagboknr. 639 p.g.a. retting av teknisk feil (del av tomta var uteglemt). Samtidig er nytt utfylt areal i sjø medtatt i målebrevet. (Avgrensa av pnkt.32826, 32827, 34756, 28632, 32826)</p>
--



Doknr. 3915 Tinglyst: 25.05.1998 Emb. 060  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vesta/Geonor

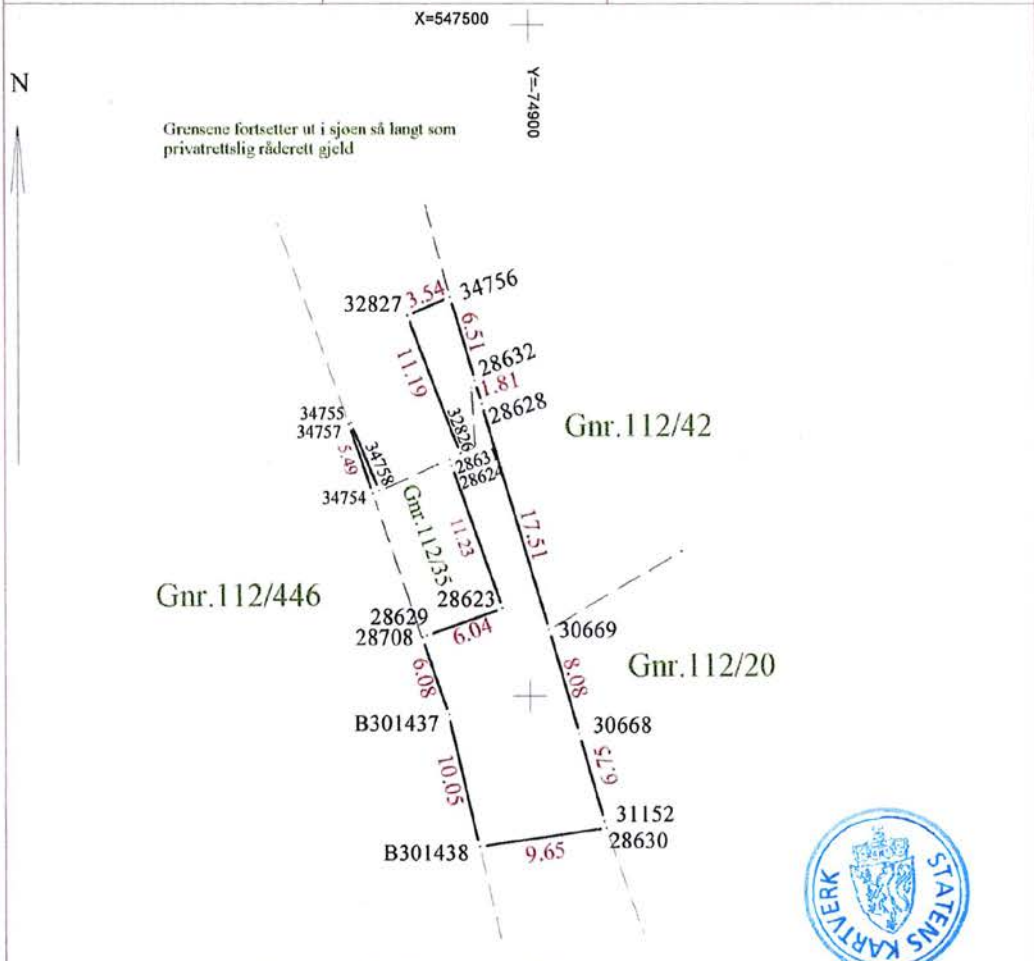


Rett kopi bekreftefjes  
Thomas Johnsrud

Gnr	112	Bnr	507	Festov	
Representasjonspunkt	X 547459	Y -74902	Z		
Kartblad	BB115-1-59		X	Landmett	
Målestokk	1:500	Area	230.9	M <sup>2</sup>	

MÅLEBREVKART

Jnr	112/93
Målebrev nr	2848



Grensene fortsetter ut i sjøen så langt som privatrettslig råderett gjeld.

Punkt	Punktmerke	X-koordinat	Y-koordinat	Side	Radius
28632	Grensepunkt signal.	547473.45	-74904.02	1.81	
28628	Gkj.gmrk. i fjell	547471.71	-74903.50	17.51	
30669	Kors i fjell	547454.92	-74898.54	8.08	
30668	Kors i fjell	547447.16	-74896.25	6.75	
31152	Teoretisk grensepkt.	547440.69	-74894.35	0.50	
28630	Grensepunkt signal.	547440.21	-74894.21	9.65	
B301438	Gkj.gmrk. i fjell	547438.81	-74903.76	10.05	
B301437	Off.gkj.gmrk. i jord	547448.61	-74906.02	6.08	
28708	Grensepunkt (gen.)	547454.35	-74908.02	0.36	
28629	Grensepunkt (gen.)	547454.47	-74907.68	6.04	
28623	Grensepunkt (gen.)	547456.54	-74902.00	11.23	
28624	Gkj.gmrk. i fjell	547467.12	-74905.76	0.50	
28631	Grensepunkt (gen.)	547467.59	-74905.92	0.94	
32826	Flomål	547468.03	-74905.09	11.03	
32827	Flomål	547478.30	-74909.12	3.54	
34756	Teoretisk grensepkt.	547479.69	-74905.86	6.51	
28632	Grensepunkt signal.	547473.45	-74904.02		
34758	Teoretisk grensepkt.	547465.07	-74911.76	5.49	
34757	Flomål	547470.25	-74913.56	0.16	
34755	Flomål	547470.33	-74913.42	5.49	
34754	Flomål	547465.29	-74911.25	0.56	
34758	Teoretisk grensepkt.	547465.07	-74911.76		

Veda Geonor

## Pantebok for Romsdal sorenskriveri 1940-1941, Astart: SAT/A-4149/1/2/2C

T

Skjema nr. 7 a.  
1936.Dok. nr. 1369 / 1940 dagbokført  
Romsdals Sorenskriverembete. 4. november.  
Avekr 194

Bl. 2.

## Grunneiererklæring

til Statens Havnevesen ved Havnedirektøren i anledning av

havneanlegg ved Bud

(Fastsett ved Handelsdepartementets skrivelse av 17. august 1936).

Undertegnede eiere av nedenfor nevnte eiendommer i Bud herred Møre og Romsdal fylke overtar herved uten betaling følgende forpliktelser der blir bindende for oss og senere eiere og brukere og skal hvile på eiendommene som stedsøvarende heftelser:

1. Under anleggets utførelse og senere vedlikehold kan Havnevesenet på min grunn uten avgift:
  - a) Anlegge lagerplasser, bronner, hus, veier, transportbaner, brygger, kaier m. v. Når anlegget er ferdig, skal grunnen ryddiggjøres i den utstrekning dette er praktisk og økonomisk forsvarlig, likesom jeg har forkjøpsrett til hus, kaier e. l. som Havnevesenet måtte ønske å selge.
  - b) Ta alt nødvendig byggemateriale som fjell, sten, grus, sand m. v.
  - c) Oplegge mudder og fyllmasser om dette måtte kreves ved mudringsarbeider samt ubenyttede masser fra stenbrudd og undervannsprengninger. Massene skal fortrinnsvis oplegges på udyrkbare mark. Må dyrkbar, men udyrket mark benyttes, skal matjorden på forlangende avspas, massene planeres og derefter dekkes med den jord som er lagt til side. På dyrket mark må masser ikke oplegges uten etter særskilt overenskomst.
2. Jeg frafaller for mine eiendommer, bygninger, løsøre, fartoier, fiskerier og annen næring krav på erstatning for enhver skade som måtte bli en følge av vedkommende anlegg eller arbeid.
3. Jeg gir veirett over min eiendom fra Havnevesenets grunnarealer og anlegg til nærmeste offentlige vei. Havnevesenet eller den det bemyndiger har rett til å stikke ut, anlegge, bruke og vedlikeholde veien som kan ha inntil ..... meters kjørebredde.
4. Enhver tvist som måtte oppstå om denne erklærings bestemmelser, skal med bindende virkning avgjøres av en voldgiftsrett, sammensatt av distriktets herredsdømmer som formann, et medlem opnevnt av Havnedirektøren og et medlem opnevnt av den som til enhver tid er eier av min forannevnte eiendom. Voldgiftsretten bestemmer hvilken av partene skal bære omkostningene eller hvorledes disse skal fordeles mellom dem. For voldgiftsrettens forhandlinger og dommer gjelder reglene i lov om rettergangsmåten for tvistemål av 13. august 1915, nr. 6, kap. 32.
5. Denne erklæring kan når som helst tinglyses for det offentliges regning.

B u d den 11/10 19 37

Vend!

## Informasjon om cookies

Arkiverket bruker cookies (informasjonskapsler) på sine nettsider for å levere en bedre tjeneste. De brukes til bl.a.

ui.page\_selector

## Pantebok for Romsdal sorenskriveri 1940-1941, Astaref: SAT/A-4149/1/2/2C

Bruksnavn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Skyld	Underskrift	Født
Viken med Kjønneøen Viken og Størkerhaug	34	1	2,07	Johan Myren	
Brendslen	34	2	0,10	Anton Inderhaug	1880
Kleppe	36	1	0,20	P.O.Kleppe v/Thorstein Kleppe	1903
Millehagen	36	3	0,12	Johan R.Vika	1894
Solnes	36	4	0,12	Edvard A.Kleppe	1864
Kristengård	38	1	0,22	Olaf T. Mahle	1881
Solstrand	38	3	0,02	Elisabet Kristengård	1892
Ivergården	39	1	1,61	Marius Robinson	1892
Ivergården	39	2	0,12	Steinar Mahle	1913
Sjøhammer	39	5	0,04	Berit Petersen	1884
Hammarstad	39	6	0,02	Marius Robinson	1892
Dyrstad	39	8	0,02	Peder B. Mahle	1914
Kippersund	40	1	0,64	Ingeborg Kippersund	1872
Hollingen	40	3	0,10	Knut Kristengård	1888
Berget	41	3	0,03	Ole J. Berget	1904
Lemholmen	41	4	0,18	Bud gl.notlag v/Andreas Stranden	1882
Stranden	41	5	0,14	Hans J. Stranden	1859
Tungehaug	41	10	0,49	Emil Tungehaug	1892
Mindet	41	12	0,14	Kristoffer Stranden	1887
Solvåg	41	13	0,44	Sverre Winaas	
Skriverhaugen	41	15	0,08	Mathea Skriverhaug	
Inderhaug vestre	41	19	0,34	Anton L.Inderhaug	1890
Tungeneset	41	20	0,03	O.L.Hostad	1871
Inderhaug	41	24	0,56	Hans P. Inderhaug	1883
Nervågen	41	34	0,06	Johan A.G.Vaagen	1904
Nordnes	41	35	0,02	Olaf T.Andresen	1883

## Informasjon om cookies

Arkiverket bruker cookies (informasjonskapsler) på sine nettsider for å levere en bedre tjeneste. De brukes til bl.a.

## Pantebok for Romsdal sorenskriveri 1940-1941, Astartef: SAT/A-4149/1/2/2C

T

Skjema nr. 7 a.  
1936.Dok. nr. 1369 / 19 40 dagbokført  
Romsdal Sorenskriverembete, 4. november  
Avskrift.

## Grunneiererklæring

til Statens Havnevesen ved Havnedirektøren i anledning av

havneanlegg ved Bud

(Fastsatt ved Handelsdepartementets skrivelse av 17. august 1936).

Undertegnede eiere av nedenfor nevnte eiendommer i Bud

herred Møre og Romsdal fylke overtar herved uten betaling følgende forpliktelser der blir bindende for oss og senere eiere og brukere og skal hvile på eiendommene som stedsevarende heftelser:

1. Under anleggets utførelse og senere vedlikehold kan Havnevesenet på min grunn uten avgift:
  - a) Anlegge lagerplasser, brønner, hus, veier, transportbaner, brygger, kaier m. v. Når anlegget er ferdig, skal grunnen ryddiggjøres i den utstrekning dette er praktisk og økonomisk forsvarlig, likesom jeg har forkjøpsrett til hus, kaier e. l. som Havnevesenet måtte ønske å selge.
  - b) Ta alt nødvendig byggemateriale som fjell, sten, grus, sand m. v.
  - c) Oplegge mudder og fyllmasser om dette måtte kreves ved mudringsarbeider samt ubenyttede masser fra stenbrudd og undervannsprengninger. Massene skal fortrinnsvis oplegges på udyrklar mark. Må dyrklar, men udyrket mark benyttes, skal matjorden på forlangende avspas, massene planeres og derefter dekkes med den jord som er lagt til side. På dyrket mark må masser ikke oplegges uten etter særskilt overenskomst.
2. Jeg frafaller for mine eiendommer, bygninger, løsøre, fartoier, fiskerier og annen næring krav på erstatning for enhver skade som måtte bli en følge av vedkommende anlegg eller arbeide.
3. Jeg gir veirett over min eiendom fra Havnevesenets grunnarealer og anlegg til nærmeste offentlige vei. Havnevesenet eller den det bemyndiger har rett til å stikke ut, anlegge, bruke og vedlikeholde veien som kan ha inntil ..... meters kjørebredde.
4. Enhver tvist som måtte opstå om denne erklærings bestemmelser, skal med bindende virkning avgjøres av en voldgiftsrett, sammensatt av distriktets herredsdommer som formann, et medlem opnevnt av Havnedirektøren og et medlem opnevnt av den som til enhver tid er eier av min forannevnte eiendom. Voldgiftsretten bestemmer hvilken av partene skal bære omkostningene eller hvorledes disse skal fordeles mellom dem. For voldgiftsrettens forhandlinger og dommer gjelder reglene i lov om rettergangsmåten for tvistemål av 13. august 1915, nr. 6, kap. 32.
5. Denne erklæring kan når som helst tinglyses for det offentliges regning.

B u d                      den 11/10-                      19 37.

Vendt

## Informasjon om cookies

Arkivverket bruker cookies (informasjonskapsler) på sine nettsider for å levere en bedre tjeneste. De brukes til bl.a.



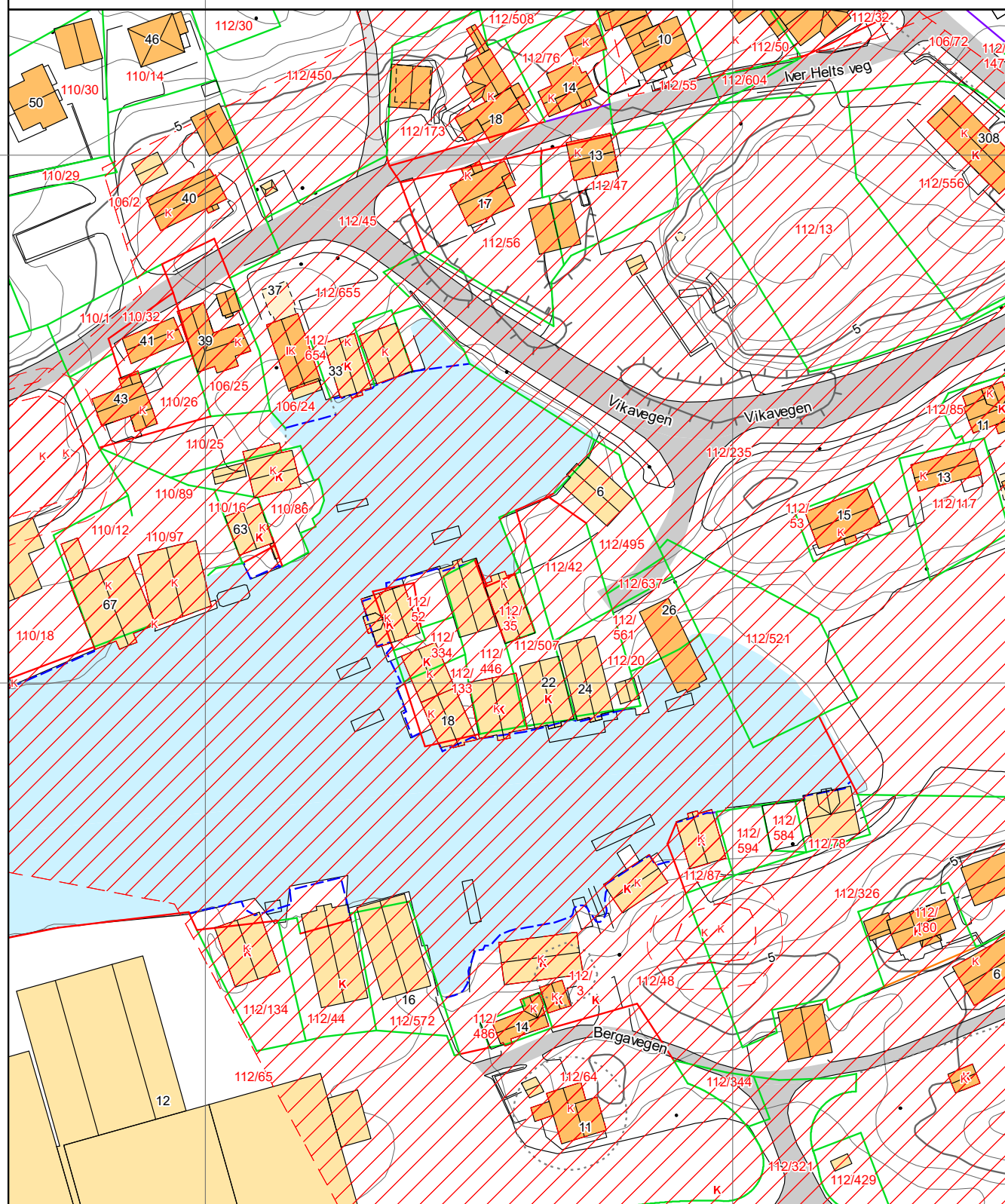
Kommune: 1579 Hustadvika  
 Eiendom: 1579/112/35/0/0

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste




Målestokk 1:1000  
 Dato: 2.2.2023







0 25 50 m






Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

### Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpeskurve
-  Dybdekurve

-  Bygningsflate
-  Tiltaksflate
-  Valgt eiendom
-  Vannflate
-  Gang- og sykkelveg
-  Parkeringsområde
-  Veg

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

**Matrikkelenhet:** Gårdsnr 112, Bruksnr 35 **Kommune:** 1579 Hustadvika

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

## Eiendomsopplysninger

## Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Landbruk:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Nordnes	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	07.03.1913	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	71,2 kvm	<b>Skyld:</b>	0,02		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

## Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

## Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

## Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

## Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

## Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1579/112/35	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Grensejustering	Forretning:	22.04.1998	Avgiver	1579/112/446	-2,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1579/112/35	2,0
Skylddeling	Forretning:	07.03.1913	Avgiver	1579/112/34	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1579/112/35	0,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Naust/redskapshus for fiske****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	115,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	115,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1913	
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	13549338			Antall etasjer:		2

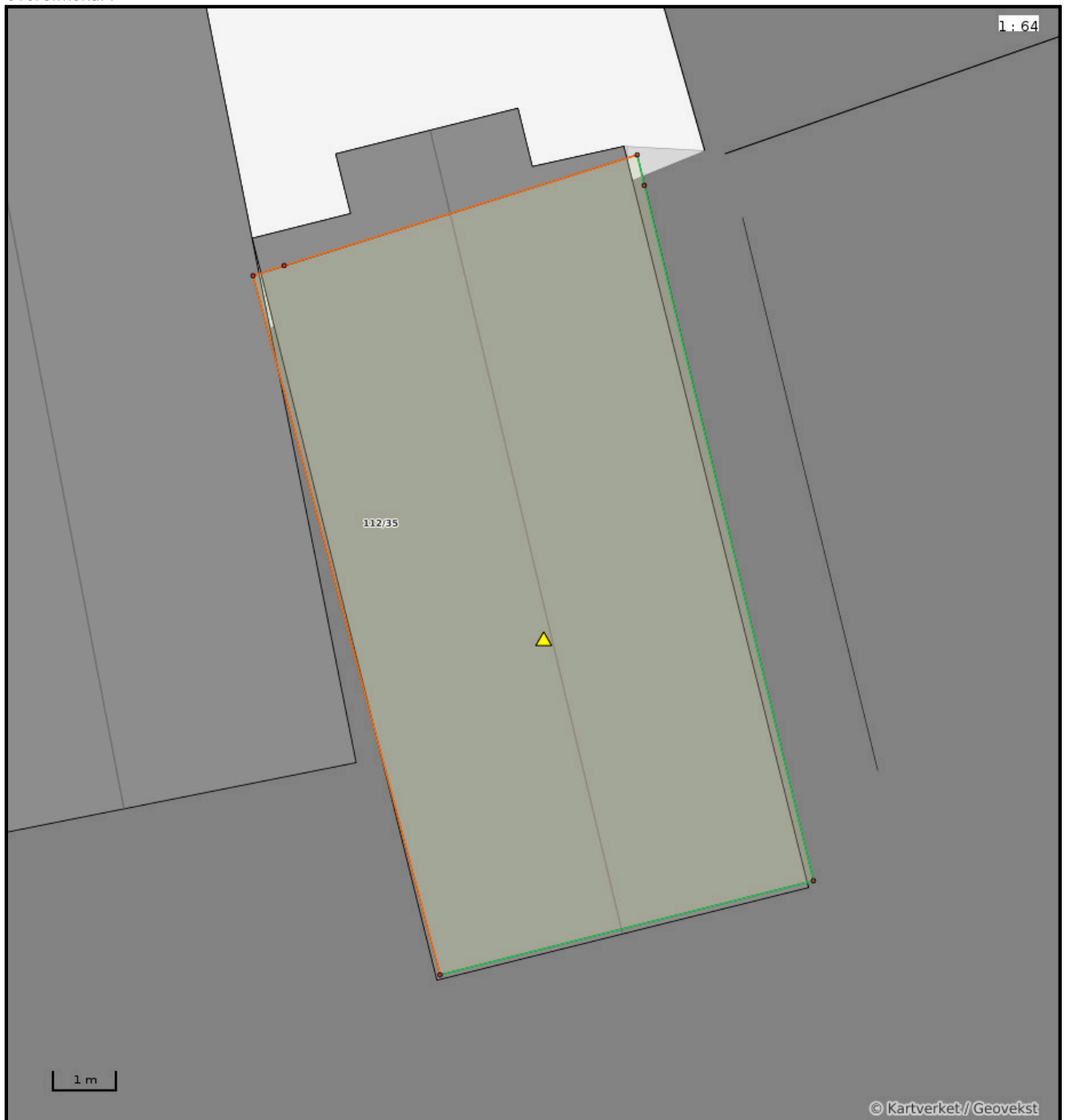
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				59,0	59,0				
H02				56,0	56,0				

**Kulturminner:**

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
Nåværende funksjon:	1548 16 95	Sjøhus/Naust, Bud	
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- |   |   |
|---|---|
| <span style="color: green;">—</span> 10 cm eller mindre | <span style="color: magenta;">—</span> 201 – 500 cm |
| <span style="color: green;">—</span> 11 - 30 cm.        | <span style="color: orange;">—</span> Over 500 cm   |
| <span style="color: purple;">—</span> 31 – 200 cm       | <span style="color: red;">—</span> Ikke angitt      |

Hjelpelinjer

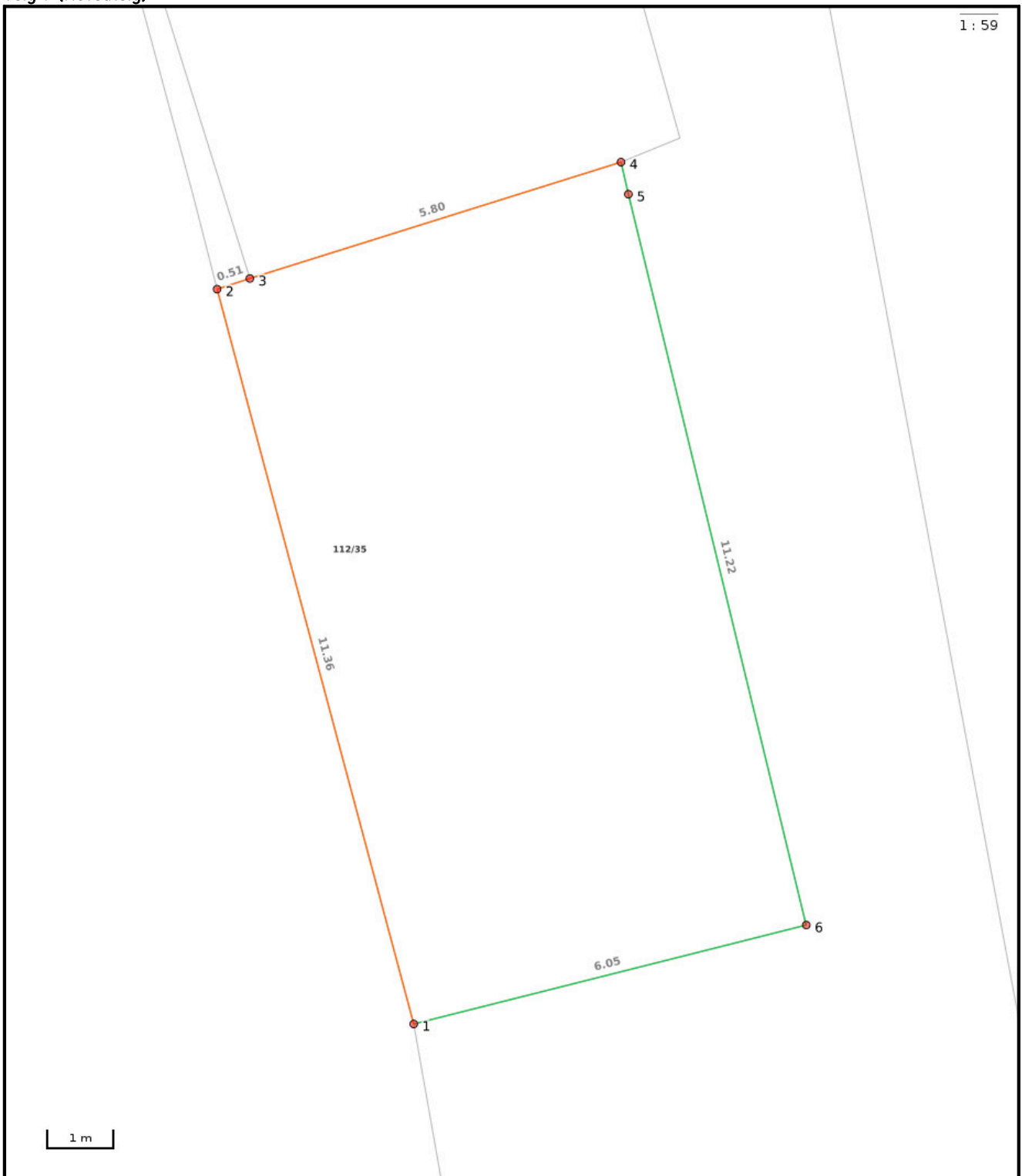
- |  |                          |
|--|--------------------------|
| <span style="color: blue;">- -</span> Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| <span style="color: grey;">- -</span> Veikant  | ..... Punktfeste         |

Symboler

- |  |
|--|
| <span style="color: green;">○</span> Bygningspunkt   |
| <span style="color: yellow;">△</span> Sefrak kulturminne                                       |
| <small>se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)

1 : 59



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 71,20m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 976 907,56	393 856,87	11,36m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 976 918,21	393 852,93	0,51m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 976 918,41	393 853,40	5,80m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
4	6 976 920,66	393 858,75	0,50m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 976 920,19	393 858,91	11,22m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 976 909,58	393 862,57	6,05m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

[<sup>1</sup>] Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



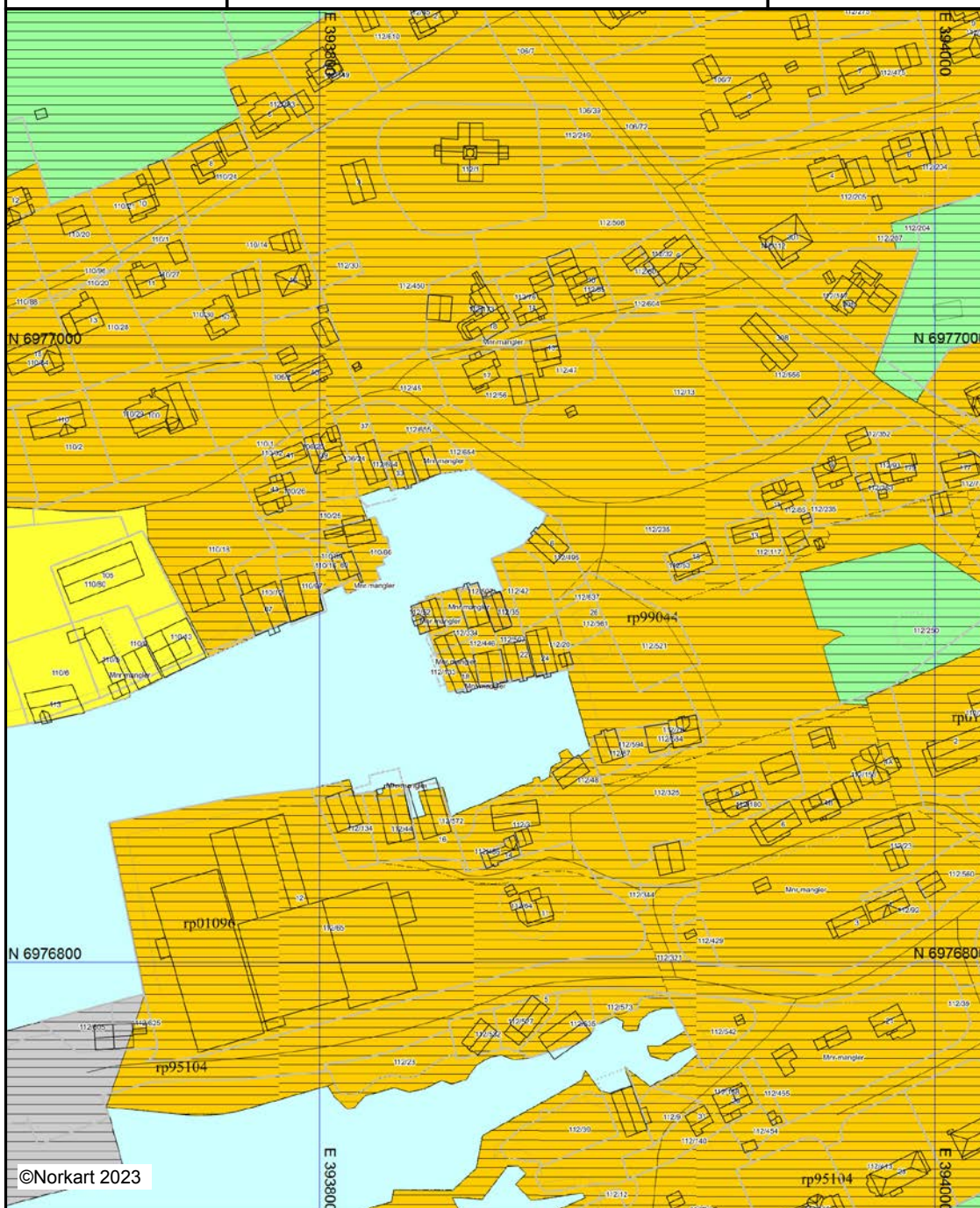
Hustadvika kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 112/35  
Adresse:  
Utskriftsdato: 02.02.2023  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

	Bebbyggelse og anlegg - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Næringsbebyggelse - fremtidig
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</i>	
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>	
	Frømråde - nåværende
<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri</i>	
	Landbruks-, natur- og friluftsfri samt reir
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag</i>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
	Farleder - fremtidig
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i>	
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL 1985 og 2008)</i>	
	Detaljeringsgrense
	Byggegrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Turveg/turdrag - nåværende
	Farled - nåværende
Abc	Påskrift områdenavn
Abc	Kommune(del)plan - påskrift



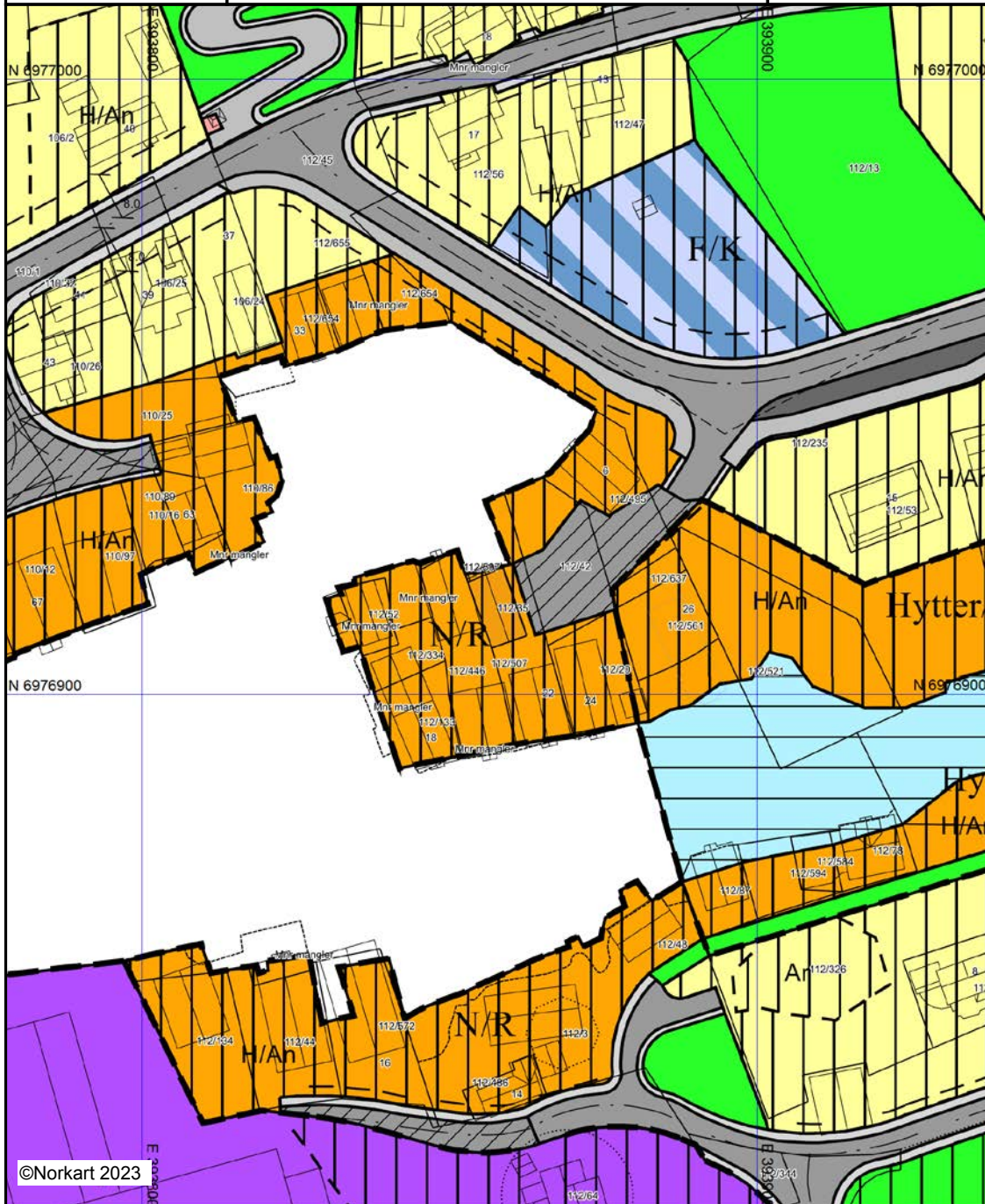
Hustadvika kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 112/35  
Adresse:  
Utskriftsdato: 02.02.2023  
Målestokk: 1:1000










































































































UTM-32



©Norkart 2023

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

## Tegnforklaring

<b>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</b>			Undervisning
	Frittliggende småhusbebyggelse		Campingplass
	Konsentrert småhusbebyggelse		Idrett
	Garsjer i boligområder		Avløpsanlegg
	Område for forretning		Renovasjonsanlegg
	Område for industri/lager		Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Område for fritidsbebyggelse		Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhører
	Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk		Uthus/naust/badehus
	Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)		Lekeplass
	Offentlig kirke	<b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</b>	
	Område for særskilt angitt almenntillegget formål		Veg
	Annet byggeområde		Kjøreveg
<b>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198</b>			Fortau
	Område for jord- og skogbruk		Gang/sykkelveg
<b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</b>			Gangveg/gangareal/gågate
	Kjøreveg		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn		Annen veggrunn - grøntareal
	Gang-/sykkelveg		Annen banegrund - grøntareal
	Sykkelveg		Kollektivtransport
	Gangveg		Kollektivholdeplass
	Parkeringsplass		Parkering
	Bussholdeplass		Rasteplass
	Havneområde (landdelen)		Parkeringsplasser med bestemmelser
	Trafikkområde i sjø og vassdrag		Kombinerte formål for samferdselsanlegg og
	Havneområde i sjø	<b>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</b>	
<b>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</b>			Grønnstruktur
	Friområder		Turveg
	Anlegg for lek		Friområde
	Anlegg for idrett og sport	<b>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft</b>	
	Badeområde		Landbruksformål
<b>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</b>		<b>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va</b>	
	Privat veg		Småbåthavn
	Campingplass		Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Friluftsområde i sjø og vassdrag	<b>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</b>	
	Privat småbåthavn (land)		Sikringsone - Frisikt
	Privat småbåthavn (sjø)		Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Område for anlegg og drift av kommunaltekr		Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Frisiktsone ved veg		Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Klimavernezone		Båndlegging etter lov om kulturminner
	Bevaring av bygninger og anlegg	<b>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB</b>	
	Bevaring av bygninger		Bestemmelseområde
	Bevaring av anlegg	<b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB</b>	
	Bevaring av landskap og vegetasjon		Sikringsonegrense
<b>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</b>			Støysonegrense
	Felles avkjørsel		Angitthensyngrense
	Felles parkeringsplass		Båndlegginggrense nærværende
	Felles lekeareal for barn		Bestemmelsegrense
	Felles grøntanlegg	<b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</b>	
<b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</b>			Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Bolig/Forretning/Kontor		Planens begrensning
	Forretning/Kontor		Formålsgrense
	Forretning/Industri		Regulert tomtegrense
	Annet kombinertformål		Eiendomsgrense som skal oppheves
<b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</b>			Byggegrense
	Grense for restriksjonsområde		Byggelinje
	Grense for bevaringsområde		Planlagt bebyggelse
<b>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</b>			Bebyggelse som inngår i planen
	Boligbebyggelse		Regulert senterlinje
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg		Frisiktslinje
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg		Regulert kant kjørebane
	Fritidsbebyggelse - frittliggende		Regulert parkeringsfelt
			Regulert fotgjengerfelt

## BYGNINGSUTFORMING OG BYGNINGSVERN

### FORMINGSRETTLEDER - GENERELL DEL

#### RETNINGSLINER OG KRAV VED BYGGING

Viktige Juridiske tilhøve

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

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

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

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

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

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

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

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

Ny bygging

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **RÅDGJEVANDE ANTIKVARISKE RETNINGSLINER FOR SPESIALOMRÅDA**

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

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

### **Tilbygg/påbygg**

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

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

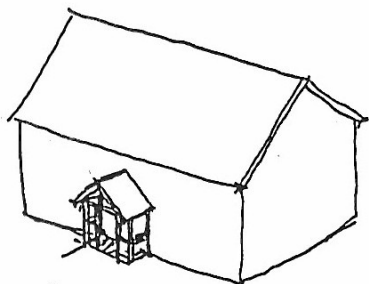


FIG. 1.

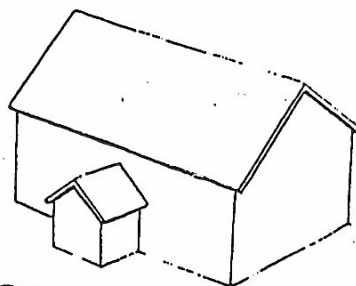


FIG. 2.

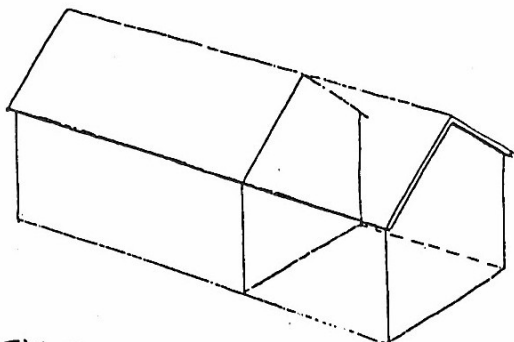


FIG. 3

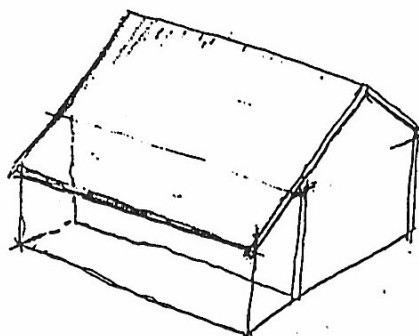


FIG. 4.

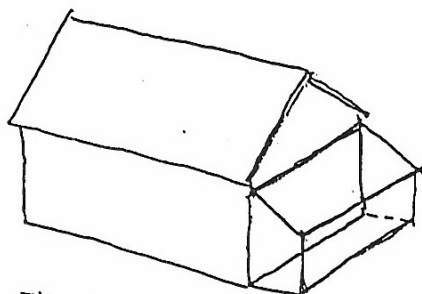


FIG. 5.

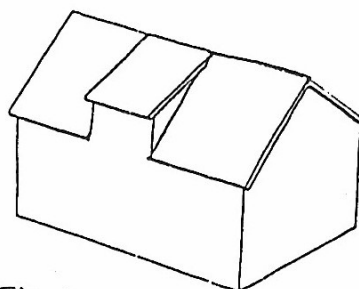


FIG. 6

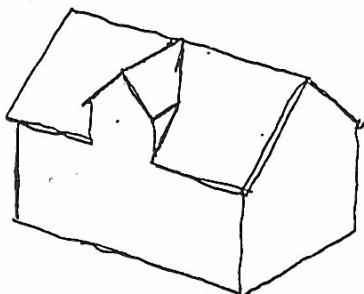


FIG. 7

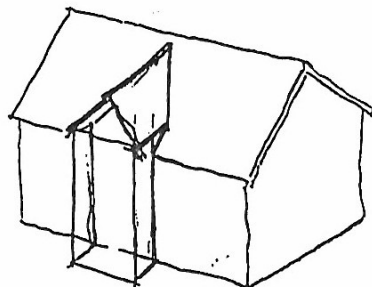


FIG. 8

## ANTIKVARISKE RETNINGSLINER

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

### FUNDAMENT

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

#### Antikvariske retningslinjer:

- a) Ein bør behalde mest mogleg av gamle grunnmurar og fundament, og mure opp att der natursteinsmur er utrasa.
- b) Ved større reparasjonar kan det akseptast at ein fundamenterer med betong under terrengnivå, men synleg mur over terreng skal vere som tidlegare.
- c) Ved tilbygging til bygning med natursteinsmur/fundament bør det også vere naturstein i tilbygget. Mur som er forblenda med naturstein kan akseptast.

### UTVENDIG KLEDNING

Dei eldste våningshusa og stabbura har ståande kledning med over-/underliggar (tømmermannspanel). I nokre høve har overliggaren profilert kant. Vérveggane (vestgavlane) har ofte anna kledning. Tradisjonelt har det vore spon eller liggjande kledning som har vorte erstatta med bølgeblekk og eternitt-plater. Nokre våningshus har innslag av liggjande kledning. Dette er ofte på sval eller i stavverk.

Våningshus frå århundreskiftet og seinare, og hus som har skifta kledning har liggjande dobbeltfalsa panel (Ålesundsfals).

Sjøhus og løer har ståande kantskoren kledning sett kant i kant (låvepanel).

#### Antikvariske retningslinjer:

- a) Ein bør bruke mest mogleg av eksisterande utvendig kledning i staden for å lage ny, og heller skifte ut det som er øydelagt av råde. Gamalt seinvokst trevirke har som regel mykje lenger levetid enn det ein produserer i dag. Det kan skjule seg godt og friskt trevirke under ei målingslitt, gråna overflate.
- b) Nytt panel bør vere av same type, dimensjon og profilering som eksisterande tradisjonell panel.
- c) Ved reparasjon/fornyng av overflata bør ein take vare på og gjenta viktige detaljar som vatnbrett mot grunnmur, hjørnebord, innkledning av lafteknutar/strekfiskar, takrennekasser m.m..
- d) Det eksteriør som tidlegare har vore måla med linoljemåling bør fortsettast å målast med tradisjonell linoljemåling. All anna overflatebehandling bør og vere av tradisjonell type.
- e) Der det er skifta ut til moderne utvendig kledning (aluminiumspanel), eternitt, plastpanel/plater) bør ein vurdere å gå over til tradisjonell kledningstype neste gong kledningar skal utbetrast/skiftast.

## **VINDAUGE**

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

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

### Antikvariske retningsliner:

- a) Ein bør unngå endring av vindaugets sin utsjånad dersom ein ikkje har dokumentasjon om tidlegare utsjånad gjennom foto eller liknande.
- b) Ein bør utbetre vindaugets framfor å montere nytt.
- c) Dersom eitt eller fleire vindaug er så dårleg at ein må lage nytt, bør ein behalde 1 eksemplar av denne typen vindaug ( med utvendig og innvendig listverk) i den fasaden som er minst utsett for vær og vind. Dermed vil ein oppnå sikker antikvarisk dokumentasjon av opphavleg vindaugsløysing.
- d) Nye vindaug bør utformast som kopla smårutevindaug med nøyaktig same utvendig karm mål og ruteinndeling samt sprosse-, midtpost- og tverrpostdimensjon som eksisterande tradisjonelle vindaug.
- e) Dersom ein skal skifte ut vindaug av moderne type (funkisvindaug eller uinndelt vindaug) bør ein montere kopla vindaug med same ruteinndeling, utvendig karm mål, samt midtpost-, tverrpost- og sprossedimensjon som eit av dei tradisjonelle vindauga som er i fasaden frå før (tilbakeføring), eller som ein har dokumentasjon for har vore i fasaden.

## **UTVENDIG OMRAMMING AV VINDAUGE**

### Antikvariske retningsliner:

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

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

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

## **YTTERDØR**

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

### Antikvariske retningslinjer:

- a) Ein bør om mogleg pusse opp og nytte om igjen eksisterande tradisjonelle dørblad i staden for å setje inn eit nytt, og evt. berre skifte ut dei delane av dørbladet som er råteskada eller dårleg på annan måte. Ei dør kan vere god og vare i mange år sjølv om overflata er noko målingslitt.
- b) Dersom ein må lage ei ny dør bør det nye dørbladet vere ein nøyaktig kopi av det eksisterande. I den samanheng er det viktig at utvendig karmmåål, feltinndeling og profilering av ramtre/fylling blir den same.
- c) Ved reparasjon/fornyng av dør er det og viktig at utvendig omramming blir uendra, likeins, dørhandtak av tradisjonell type.
- d) Det er og viktig at døra blir måla med tradisjonell linoljemåling og at ein gir ytterdør med omramming ei tradisjonell fargesetting. På dørbladet og dørromramminga nytta ein ofte ei kontrastfarge i høve til panelfargen.

## **TAKTEKKING**

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

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

### Antikvariske retningslinjer:

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

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

# Nordnes

Nabolaget Bud - vurdert av 24 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

## Offentlig transport

🚗 Bud	3 min 🚶
Linje 532, 533	0.2 km
✈️ Molde Lufthavn, Årø	37 min 🚗

## Skoler

Bud barne- og ungdomsskule (1-10 kl.)	6 min 🚶
157 elever, 10 klasser	0.5 km
Fræna vidaregående skole	19 min 🚗
450 elever, 35 klasser	18.6 km
Romsdal videregående skole	41 min 🚗
1037 elever	39.1 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Bud	5 min 🚶
-------	---------

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

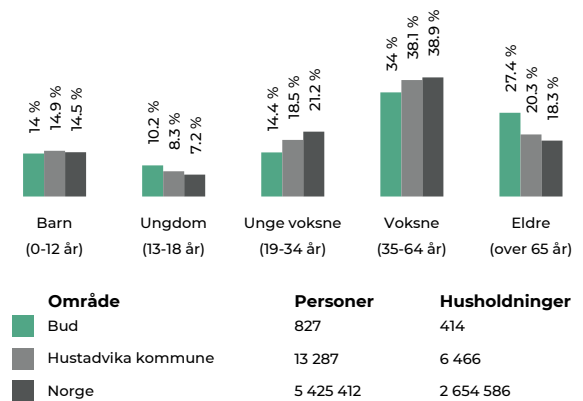
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Bud barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
53 barn	0.9 km

## Dagligvare

Bunnpris Bud	3 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	0.2 km
Coop Prix Bud	9 min 🚶
Post i butikk, søndagsåpent	0.7 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Notar Molde kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

### Støynivået

Lite støynivå 92/100

### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

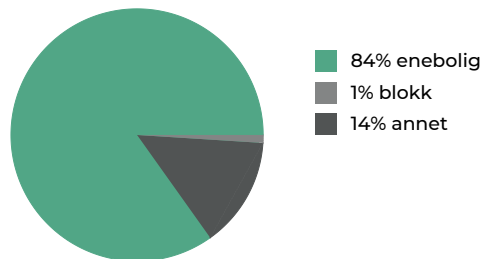
### Gateparkering

Lett 90/100

## Sport

🏠 Bud skule	7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km
🏠 Bud stadion	14 min 🚶
Fotball, friidrett	1.1 km
🏃 Spinn Sol- og Treningssenter	18 min 🚶
🏃 Elnesvågen Treningssenter	19 min 🚶

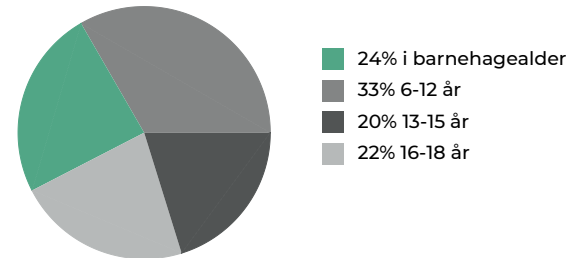
## Boligmasse



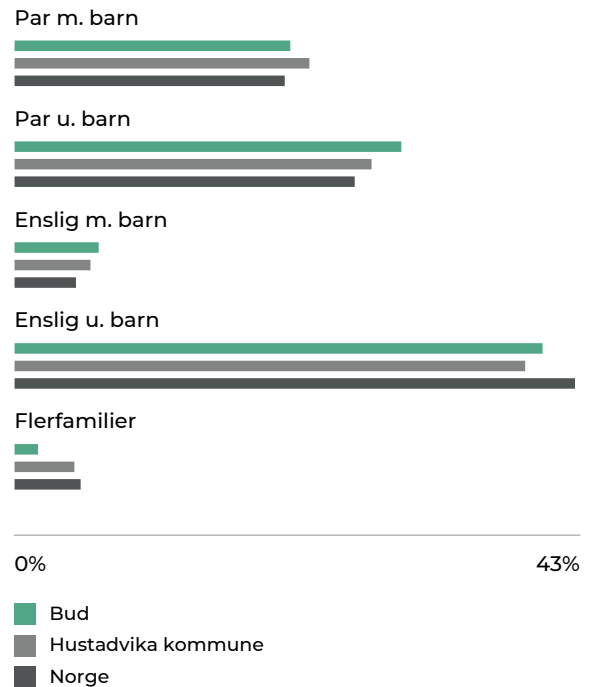
## Varer/Tjenester

📦 Bølgen Kjøpesenter	20 min 🚶
📦 Boots apotek Fræna	19 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



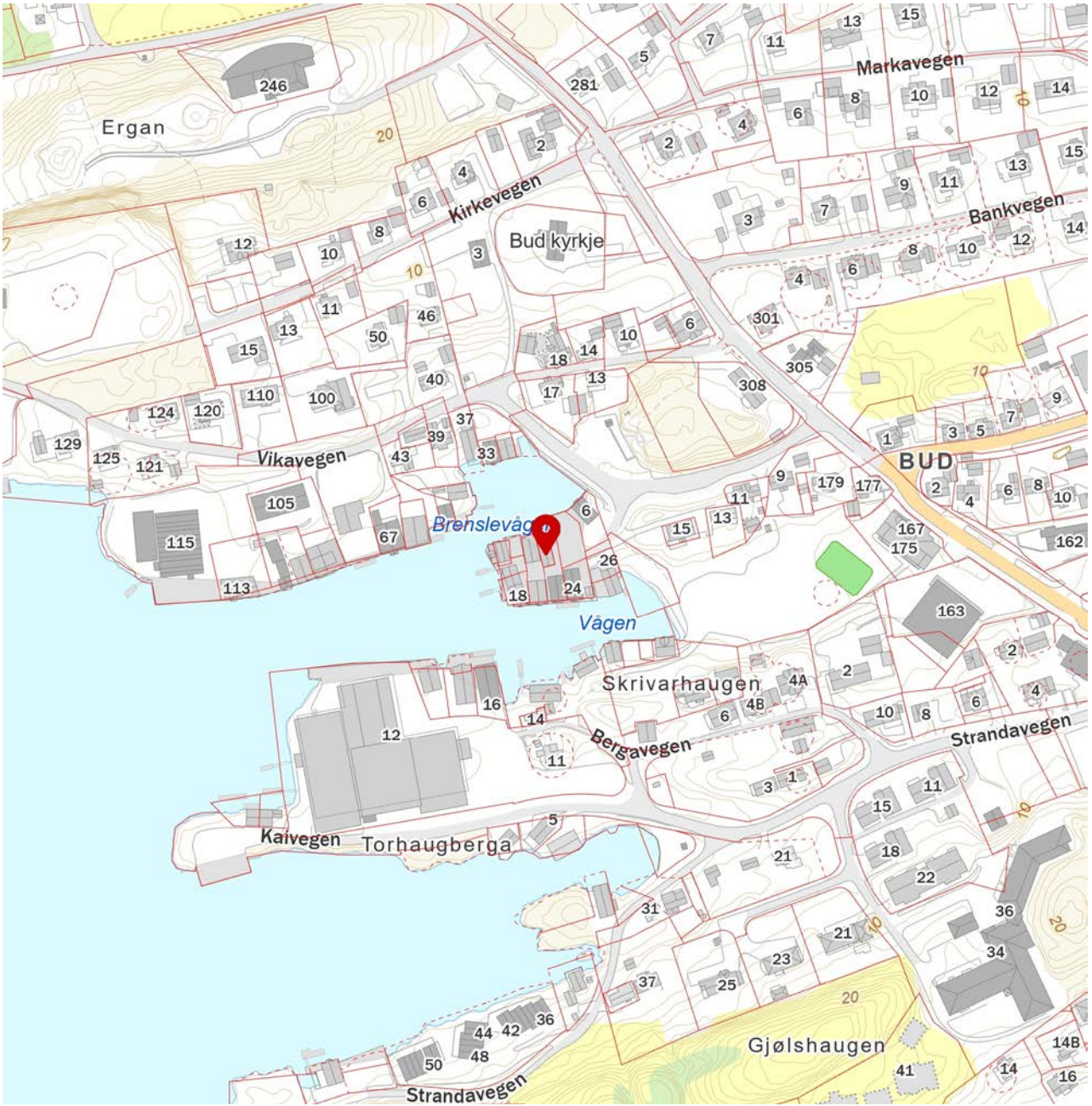
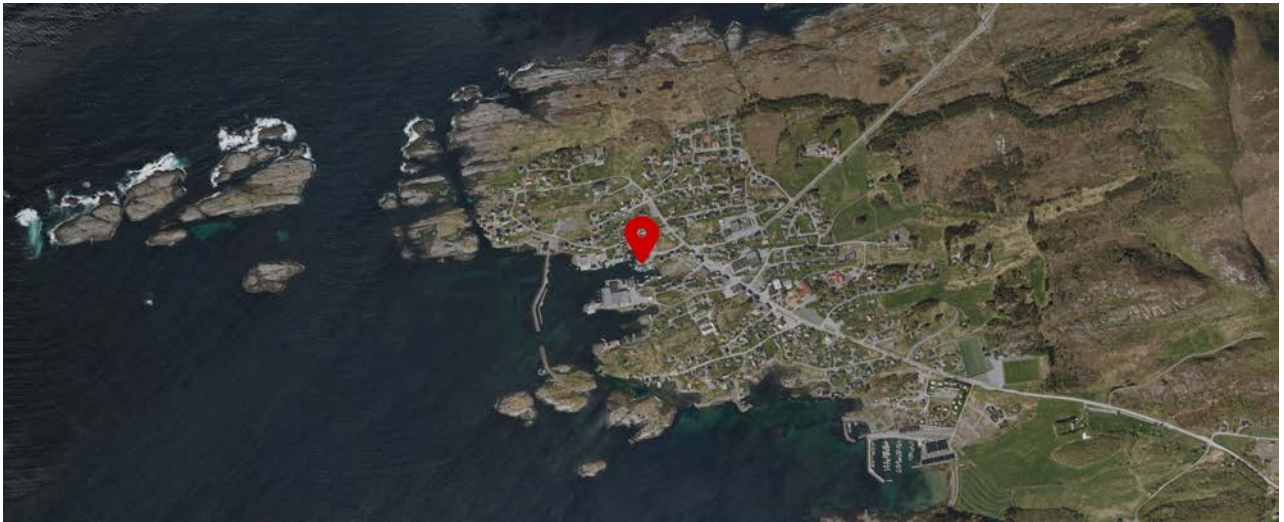
## Familiesammensetning



## Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Notar Molde kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Notar Molde kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

## Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0009/24

Adresse: Vågavegen, 6430 BUD, gnr. 112, bnr. 35 i  
Hustadvika kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 17.03.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

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

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

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

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

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)