notar



BUD

Strandavegen 52

Hytte/fritidsbolig | BRA-i/BRA Total 104/104 kvm | 2 soverom

Totalpris kr. 4 109 740,-

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

Vi kjenner dem alle.





Bud havn – En lekker og moderne rorbu
med attraktiv beliggenhet og flott utsikt!







Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	14
Bilder	18
Ditt nye nabolag	27
Om eiendommen	30
Vedlegg	39
Budskjema	116

Åpen budrunde

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

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



Nøkkelinformasjon

Adresse	Strandavegen 52, 6430 BUD
Prisantydning	Kr 3 990 000,-
Omkostninger	Kr 119 740,-
Totalpris	Kr 4 109 740,-
Fellesutgifter	Kr 900,-
BRA-i/BRA Total	104/104 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Hytte/fritidsbolig
Byggeår	2022
Soverom	2
Etasje	2







Din megler



Frank Fylling

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

frank@notar.no
911 49 707

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







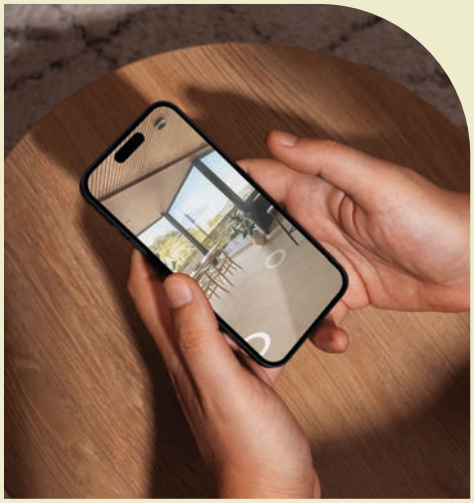
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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

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

Visningen som aldri stenger

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



Strandavegen 52

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Dagens innredning/bruk

































Velkommen til Strandavegen 52

Notar v/Frank Fylling presenterer på vegne av kunde denne flotte rorbuen i Bud. Rorbuen ble oppført i 2022 og holder en gjennomgående høy standard med tiltalende innredning og moderne løsninger. Rorbuen er en del av et sameie med totalt 10 enheter, og ligger sentralt plassert i rekken med flott utsikt mot sjøen. Rorbuen inneholder: 1 etasje med gang/garderobe, nausttdel innredet med minikjøkken. 2. etasje har stue, kjøkken, 2 soverom og toalettrom. Hems med trappestige. Meget tiltalende innredning og materialvalg av god kvalitet. Vannbåren varme i første etasje. Pent opparbeidet uteområde med terrasseplatt mot sjøen. Fellesområde ellers er asfaltert og opparbeidet med forstøtningsmurer. Velkommen på visning!

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Rorbuen ligger nederst i Strandavegen i Bud sentrum. Flott plassering med fasade mot nordvest inne i Bud havn, hvor du kan nyte solnedganger og herlige fridager. Gangavstand til alle sentrumsfasiliteter Bud kan tilby. Kyststien passerer like bak rorbuene.

Adkomst

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




BOLIG TIL SALGS

Strandavegen 52

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Strandavegen 52, 6430 BUD

Oppdragsnummer
15-0225/26

Selger
Rolandas Lescinskas

Matrikkel
Gårdsnummer 111, bruksnummer 20, seksjonsnummer 2, , ideell andel 1/1.
i Sameiet Bud Brygge med orgnr.: 927848708 i Hustadvika kommune.

Eieform
Eierseksjon

Boligtype
Hytte/fritidsbolig

Energiklasse
C

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

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

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

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Tomt
Eiet tomt på 2.658 kvm.

Beskrivelse av tomt
Eiendommen ligger i et etablert område og inngår i et helhetlig utbygd felt. Tomten er hovedsakelig planert og opparbeidet med asfalterte kjøre- og parkeringsarealer samt gangarealer i tredekke mot sjøen.
Terrengforskjeller er håndtert med støttemurer i betong/ stein. Adkomst skjer via offentlig vei, og det er tilrettelagt for parkering på fellesareal.

Sameiebrøk
1/10

Takst
Tilstandsrapport datert 15.10.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

Byggeår
2022

Byggemåte
TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Avvik: Det er registrert varsel om behov for filterskift.
Videre fremgår det en
feilmelding knyttet til utetemperaturføleren, men denne er opphevet.
Anleggets funksjon og luftmengder er ikke kontrollert ved befaringen.

Elektrisk anlegg:
Normal bolig installasjon. 230 V skjult anlegg med jordfeilautomater.
Sikringsskap plassert i bod/teknisk.
Avvik: Ukjent om det er utført elkontroll.
Samsvarserklæring er ikke forelagt takstmannen.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til område for fritidsbebyggelse.

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

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

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

Oppvarming

Det er elektrisk oppvarming. I 1.etasje er det flislagt gulv med gulvvarme i entré og stue. På badet er det flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Parkeringsforhold

Tomten er opparbeidet med asfalterte parkeringsarealer. Det følger ingen parkeringsplass med seksjonen. Parkering på fellesarealer.

Vei/Vann/Kloakk

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

Adgang til utleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for rorbu datert 10.02.2022.

Meglerforetaket gjor oppmerksom på at godkjente tegninger mottatt fra Hustadvika kommune avviker fra dagens innredning/bruk.
1.etasje:
Deler av gang/gard./lager er omgjort til soverom og større bad. Videre er naust er omgjort til stue.
Hems:
Hems er benyttet som soverom.

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

Om godkjenning av fasaden og / eller bruksendring mangler, kan boligen da være i strid med gjeldende regler og bruken kan ansees som ulovlig. Reaksjoner fra bygningsmyndighetene kan iverksettes overfor hjemmelshaver, f.eks. pålegg om retting, forelegg om

plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving / tilbakeføring m.v.. Dette gjelder uavhengig av om hjemmelshaver hadde kjennskap til manglende bruksendring. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Ytterligere undersøkelser og evt. søknad blir kjøpers ansvar.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
10.02.2022.

Innhold
2. etasje:
BRA-i 53 kvm: Stue/kjøkken, toalettrom og 2 soverom

1. etasje:
BRA-i 51 kvm: Bad/vask, stue, entré og bod/teknisk

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

Vedlikehold
Bebyggelsen fremstår som forholdsvis ny, og det er per befaringstidspunktet ikke behov for løpende vedlikehold. Værutsatte yttervegger bør imidlertid påregnes overflatebehandling med beis/maling.

Arealer
BRA - i: 104 m²
BRA totalt: 104 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 51 m² Bad/vask, stue, entré og bod/teknisk

2. etasje
BRA-i: 53 m² Stue/kjøkken, toalettrom og 2 soverom

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
I tillegg til oppmålt bruksareal er det ca. 15 m² gulvareal i hems. Deler av arealet har romhøyde under 1,9 m og mindre enn 0,6 meters bredde, og er derfor ikke måleverdig areal etter gjeldende regler. Hemsarealet tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold og inngår ikke i boligens godkjente bruksareal. Det er ikke krav til rømning fra areal som ikke er godkjent som rom for varig opphold. Arealet kan benyttes til sekundære formål som lagring, men kan ikke brukes som oppholdsrom.

Det er ca 118 kvm terrasse rundt bygget mot nord og vest, arealet er felles.

Lovlighet
Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:
Fremlagte byggemeldte plantegninger viser at plan 1 opprinnelig er inndelt i tre rom med betegnelsene naust, gang/garderobe/lager og WC/vask. Det er avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens rominndeling. Det er etablert et ekstra rom ved inngangspartiet, innredet som bod med vindu. Rommet ble på befaringstidspunktet benyttet som soverom. Dagens rominndeling og bruk samsvarer ikke med fremlagte byggemeldte tegninger. Rommet som benyttes som soverom, er ikke vist på tegningene, og det foreligger ikke dokumentasjon på at rommet er godkjent for varig opphold.

Økonomi
Prisantydning
Kr. 3 990 000,-

Kommunale avgifter
Kr 10 106,- pr år 2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer:
Avløp - 5 327,86 kr
Feiing - 339,00 kr
Vann - 4 439,52 kr

Eiendomsskatt
Kr 4 095,- pr 2025

Felleskostnader
Kr. 900,-/mnd

Felleskostnader inkluderer
- Totalbeløp felleskostnader: 900 kr pr. md.
- Hva felleskostnader dekker: Husforsikring, brøyting, felles renovasjon

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger

kr. 3 990 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 99 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 119 740,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 4 109 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter

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

1579/111/20/2:
05.07.1884 - Dokumentnr: 900049 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Statens Havnevesen
Bestemmelse om havneanlegg
Overført fra: Knr:1579 Gnr:111 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1909 - Dokumentnr: 900164 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Statens Havnevesen
Bestemmelse om havneanlegg
Overført fra: Knr:1579 Gnr:111 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1940 - Dokumentnr: 1369 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Statens Havnevesen
Bestemmelse om havneanlegg
Overført fra: Knr:1579 Gnr:111 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1964 - Dokumentnr: 794 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Statens Havnevesen
Bestemmelse om havneanlegg
Overført fra: Knr:1579 Gnr:111 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.1973 - Dokumentnr: 4106 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1579 Gnr:111 Bnr:6
Overført fra: Knr:1579 Gnr:111 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1979 - Dokumentnr: 7136 - Jordskifte
Grensegangssak
Overført fra: Knr:1579 Gnr:111 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.1981 - Dokumentnr: 3611 - Erklæring/avtale
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1579 Gnr:111 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1994 - Dokumentnr: 8035 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1579 Gnr:111 Bnr:1
Rettighetshaver: Knr:1579 Gnr:111 Bnr:3
Bestemmelse om adkomstrett til naust.
Overført fra: Knr:1579 Gnr:111 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2001 - Dokumentnr: 8836 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:1579 Gnr:111 Bnr:19
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:1579 Gnr:111 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2001 - Dokumentnr: 8837 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:1579 Gnr:111 Bnr:17
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:1579 Gnr:111 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.2001 - Dokumentnr: 9562 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:1579 Gnr:111 Bnr:18
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:1579 Gnr:111 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.2009 - Dokumentnr: 731296 - Jordskifte
Grensegangsak 1500-2009-0007 Kippersund
Overført fra: Knr:1579 Gnr:111 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.2021 - Dokumentnr: 150772 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/10

Forsikringsselskap
Sparebank 1 smn

Polisenummer
4147690

Om sameiet
Sameiet Bud Brygge, med organisasjonsnummer 927 848 708, ligger i Hustadvika kommune. Tomten er eiet.

Fellesutgiftene inkluderer husforsikring, brøyting og felles renovasjon. Dyrehold og fremleie er tillatt. Sameiet har bygningsforsikring og formue.

Pågående saker
- Det er ikke planlagt endringer av fellesutgiftene.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger
Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -5 619,47 kr
Årsresultat for 2024: -5 869,32 kr
Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Sikringsfond
Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forretningsfører
Stian Andersen

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Det er ikke oppgitt noen spesifikke regler for hvordan dyreholdet praktiseres.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Forpliktelser
Seksjonseierens ansvar:
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten, inklusive tilleggsarealer, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som:
A inventar
B utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
C apparater, for eksempel brannslukningsapparat
D skap, benker, innvendige dører med karmer
E listverk, skillevegger, tapet
F gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
G vegg, gulv- og himlingsplater
H rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
I vinduer og ytterdører
Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
Seksjonseierne er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
Styret har rett til å fordele lettere vedlikehold, så som maling av vegger, vinduer etc. på den enkelte seksjonseier.

Diverse opplysninger

Diverse

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

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

Overtagelse

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Salgsoppgave sist oppdatert

12.11.2026

Ansvarlig meglerforetak

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

Megler

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
Epost: frank@notar.no

Meglers Vederlag

Prosentprovisjon med 1.50% av kjøpesum (inkl. mva).
Salgsgaranti kr. 5 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 17 500,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 24 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 3 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen

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

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

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Budgivning

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

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

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

kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

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

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

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

Strandavegen 52

Vedlegg

Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Ferdigattest
Seksjonering
Vedtekter
Årsbalanse
Kartutsnitt m/situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Reguleringsbestemmelser
Energiattest

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Molde

Oppdragsnr.
15-0225/26

Selger 1 navn
Rolandas Lescinskas

Gateadresse
Strandavegen 52

Poststed	Postnr
BUD	6430

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: sparebank 1 smn

Polise/avtalenr.: 4147690

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 15-0225/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 15-0225/26

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 15-0225/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 15-0225/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
rolandas lescinskas	26a7a0e71f33ae2ea850d420f4e172a9bc6be8e0	12.10.2026 16:48:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0225/26

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

Tilstandsrapport

Rorbu
Strandavegen 52 , 6430 BUD
HUSTADVIKA kommune
gnr. 111, bnr. 20, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 15.10.2026 **Rapportdato:** 18.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21039-2564 **Eiendomsverdi ref nr:** SI8907

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Fredrik Riksfjord

RIKSFJORD TAKSERING AS

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

Norsk takst

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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

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



Rapportansvarlig

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

Strandavegen 52 , 6430 BUD
Gnr 111 - Bnr 20
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Strandavegen 52 , 6430 BUD
Gnr 111 - Bnr 20
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Strandavegen 52 , 6430 BUD
Gnr 111 - Bnr 20
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE:
Bygningen er oppført i 2022 og fremstår med moderne byggemåte og god teknisk standard. Konstruksjonen er basert på isolert bindingsverk med liggende trekledning, støpt betonggulv på grunn med isolasjon og radon-/diffusjonssperre, samt trebjelkelag som etasjeskiller. Taket er utført som saltak med stål -/aluminiumstekking fra byggeår. Boligen har energieffektive 3-lags vinduer, balansert ventilasjon med varmegjenvinning og vannbåren gulvvarme i deler av 1. etasje, noe som gir god bokomfort og energieffektiv drift. Innvendige overflater holder gjennomgående god standard med fliser, laminat og panel. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet helt i sjøkanten, med umiddelbar nærhet til sjø, brygger og gangarealer. Nærheten til havet gir flotte utsikts- og rekreasjonsmuligheter. Boligen fremstår som moderne, funksjonell og godt tilpasset beliggenheten.

Rorbu - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har saltak med takkonstruksjon av tresperrer og taktekking av stål-/aluminiumsplater fra byggeår. Takrenner og nedløp er utført i metall. Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Det er fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass produsert i 2021, fabrikkmalt hovedytterdør og tofløyet balkongdør av tre med 3-lags glass. Rorbua har tilknytning til felles terrasse- og gangarealer mot nord og vest på ca. 118 m², med tredekke. Bygningen ligger helt i sjøkanten med nærhet til sjø og bryggeanlegg.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater består av laminat i 2. etasje og fliser med vannbåren gulvvarme i entré og stue i 1. etasje. Boden i 1. etasje har laminatgulv. Vegger og himlinger er hovedsakelig utført med panel. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag, mens gulv mot grunn består av isolert betongplate. Bygningen har fabrikkmalt innvendig tretrapp med rekkverk og håndløpere på begge sider. Innvendige dører er fabrikkmalte med glatte dørblad. Det er innfelte spotlights i himlingen i stue/kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i 1. etasje er fra byggeåret 2022. Rommet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, flis og panel på vegger samt panel i himling med innfelte spotlights. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusj med glassvegger. Det er opplegg for vaskemaskin. Gulvet har nedsenket dusjsone med plastsluk og smøremembran. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluftspalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen i 2. etasje og har kjøkkeninnredning fra JKE Design, montert ved oppføringen i 2022. Innredningen har glatte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Det er montert komfyrvakt og lekkasjesikring med automatisk vannstopp. Rommet har laminatgulv, panel på vegger og i himling samt innfelte spotlights. Kjøkkenventilatoren har avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet ligger i 2. etasje og har laminat på gulv, panel og våtromsplater på vegger samt panel i himling. Rommet er innredet med servantskap med nedfelt servant og vegghengt toalett med innebygd sisterne. Det er montert automatisk lekkasjesikring med fuktsensor ved gulvet. Ventilasjon ivaretas av balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra rommet og tilluftspalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rorbua har innvendige vannledninger av plast som rør-i-rør-system fra byggeår 2022. Fordelerskap med hovedstoppekran er plassert i bad/vaskerom, med avrenning til rom med sluk. Innvendige avløpsrør er av plast. Det er installert balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Oppvarming skjer hovedsakelig gjennom vannbåren gulvvarme i entré, stue og bad/vaskerom i 1. etasje. Anlegget er tilknyttet elektrisk kjel plassert i bad/vaskerom og reguleres med separate romtermostater. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra byggeår, med ekspansjonstank, er plassert i bad/vaskerom og har fast elektrisk tilkobling. Det elektriske anlegget er et skjult 230 V-anlegg med jordfeilautomater. Sikringsskapet er plassert i bod/teknisk rom. Bygningen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger i et etablert rorbuanlegg helt ved sjøen i Bud sentrum i Hustadvika kommune. Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling, og bygningen er fundamentert med prefabrikkerte ringmurselementer av EPS-isolasjon med utvendig fuktbestandig platekledning. Terrenget er i hovedsak flatt og opparbeidet med felles terrasse- og gangarealer av tre. Området har nærhet til sjø, brygger og omkringliggende bebyggelse.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rorbu

- Det foreligger ikke tegninger

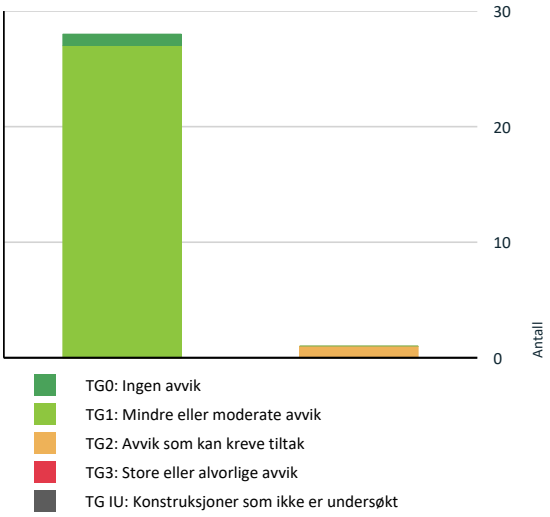
Fremlagte byggemeldte plantegninger viser at plan 1 opprinnelig er inndelt i tre rom med betegnelsene naust, gang/garderobe/lager og WC/vask. Det er avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens rominndeling. Det er etablert et ekstra rom ved inngangspartiet, innredet som bod med vindu. Rommet ble på befaringstidspunktet benyttet som soverom. Dagens rominndeling og bruk samsvarer ikke med fremlagte byggemeldte tegninger. Rommet som benyttes som soverom, er ikke vist på tegningene, og det foreligger ikke dokumentasjon på at rommet er godkjent for varig opphold.

Strandavegen 52 , 6430 BUD
Gnr 111 - Bnr 20
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rorbu

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverk langs gangareal mot sjø er utført med stolper og tauverk.
Løsningen gir utilstrekkelig sikring mot fall, særlig for barn. Gå til side

Strandavegen 52 , 6430 BUD
Gnr 111 - Bnr 20
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

RORBU



Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bebyggelsen fremstår som forholdsvis ny, og det er per befaringstidspunktet ikke behov for løpende vedlikehold. Værutsatte yttervegger bør imidlertid påregnes overflatebehandling med beis/maling.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Bygget har stål/aluminiumsplater som taktekking fra byggeår. Besiktet fra bakkenivå.

Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst tilrettelagt. Bygningsdelen er fuktutsatt, og er ikke undersøkt annet en fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon og taktekking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Kommentar:
Det regnet ikke på befaringsdagen å det er ikke mulig å kontrollere om det er lekkasjer i renner/nedløp.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Bygget har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer fra byggeår. Ingen mulighet for kontroll av takkonstruksjonen siden det er en tett konstruksjon, Ingen avvik registrert fra innside eller utside.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Bygget har isolert bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeår. Musesperre er påvist montert.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Bygget har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår, fabrikkert i 2021.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Bygget har fabrikkmalt hovedytterdør og fabrikkmalt 2-fløyet balkongdør i tre med 3-lags glass.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Det er ca 118 kvm terrasse rundt bygget mot nord og vest, arealet er felles.

Vurdering av avvik:
• Rekkverk langs gangareal mot sjø er utført med stolper og tauverk. Løsningen gir utilstrekkelig sikring mot fall, særlig for barn.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet medfører økt risiko for fall mot sjø. Det anbefales å etablere rekkverk med tettere utførelse, for eksempel med spiler, glass eller annen godkjent løsning som reduserer åpninger og gir tilfredsstillende fallsikring.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse
I 2. etasje er det laminatgulv. I 1. etasje er det flislagt gulv med gulvvarme i entré og stue. Boden i 1. etasje har laminatgulv uten gulvvarme.

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

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Strandavegen 52 , 6430 BUD
Gnr 111 - Bnr 20
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

Vegger og himling er utført med panel.

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

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og radon/diffusjonsperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

2. Etasje:
Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 1 mm. høydeforskjell på gulv i soverommet lengst vest over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca 2 mm høydeforskjell, 3 mm i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

1.Etasje:
Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i stuen er det målt ca. 2 mm høydeforskjell.

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

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Fabrikkmalt tretrapp med tilhørende rekkverk av tre. Håndløper montert på begge sider.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen fabrikkmalte glatte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASK

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon fremvist. Det skal foreligge dokumentasjon av 3. parts kontroll for våtrommet. 1.1.2013 ble det innført nye regler om obligatorisk uavhengig kontroll i byggesaker. Kravene om obligatorisk uavhengig kontroll gjelder for søknader som har kommet inn til kommunen fra og med 1. januar 2013. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.

Badet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, flis og panel på vegger, panel i innvendig tak med innfelte spotlights. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og
tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD/VASK

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis og panel på vegger, panel i innvendig tak med innfelte spotlights.

1. ETASJE > BAD/VASK

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme, nedsenket dusjgrube. Det er målt over 1:100 fallforhold i nedsenket dusjgrube, videre er det målt over 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. Terskel ved dør ligger ned mot gulvflis, det er ikke tett oppkant på 15 mm eller mer ved dørterskel. Det er jevnt fall på gulvet utenfor dusjsone, målt til ca 1:100 fallforhold. Fall i henhold til en av dagens preaksepterte ytelser i teknisk forskrift (TEK17).

1. ETASJE > BAD/VASK

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er påvist spor etter membran/slukmansjett klemt bak klemring i sluken. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.

Strandavegen 52 , 6430 BUD
Gnr 111 - Bnr 20
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport



Sluk. Synlig membran som er korrekt klemt under klemring.

1. ETASJE > BAD/VASK

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Kommentar:
Det er ikke påvist drenshull under sisterne/toalett for å synliggjøre lekkasje. Sisterne er fra merket TECE og TECE har ofte saftybag løsning og det er da ikke behov for drensåpning. Ytterlige undersøker anbefales.

1. ETASJE > BAD/VASK

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD/VASK

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



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

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, panel på vegger og i innvendig tak. Det er innfelte spotlights i taket i stue/kjøkken. Kjøkkeninnredning fra JKE Design og er fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, og frys/kjøleskap. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har laminat på gulv med, panel å våtromsplater på vegger, panel i innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant og vegghengt toalett.

Rommet har ikke sluk, det er da krav til automatisk avstengning av vannet ved eventuell lekkasje, det er fuktsensor installert med føler ned mot gulv like ved toalett.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk fra balansert ventilasjon, tilluft spalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er plastrør (rør i rør) med fordelerskap i bad/vaskerom. Avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Stoppekran i fordelerskapet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc. Lufting av kloakk ikke lokalisert, kan være fra andre boenheter eller ført ut over taket. Ikke opplyst å være problemer med avløp eller tilbakeslag.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Strandavegen 52 , 6430 BUD
Gnr 111 - Bnr 20
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

Det er installert balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert varsel om behov for filterskift. Videre fremgår det en feilmelding knyttet til utetemperaturføleren, men denne er opphevet. Anleggets funksjon og luftmengder er ikke kontrollert ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å skifte filtre og kvittere ut filteralarmen. Utetemperaturfølerens funksjon bør kontrolleres dersom feilmeldingen oppstår på nytt. Manglende filtervedlikehold kan medføre redusert luftmengde, dårligere inneklima og økt belastning på ventilasjonsanlegget.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra byggeår med ekspansjonstank, plassert i bad/vaskerom. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet fast strømtilkobling.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme i entré, bad og stue i 1. etasje. Anlegget er basert på elektrisk kjel (el-kjel) som er sentralt plassert i badet. Varmeanlegget er fordelt via fordelerskap og reguleres med tre separate romtermostater for de aktuelle sonene.
Det er ikke registrert synlige avvik ved visuell kontroll av anlegget. Ingen tiltak anses nødvendig basert på utført kontroll. Normal drift og jevnlig vedlikehold forutsettes.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Normal bolig installasjon. 230 V skjult anlegg med jordfeilautomater. Sikringsskap plassert i bod/teknisk. Ukjent om det er utført elkontroll. Samsvarserklæring er ikke forelagt takstmannen.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. Utstyret er ikke funksjonstestet.

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bruk av drensledninger er vanligvis ikke nødvendig når gulvet i sin helhet ligger over terrengnivå. Byggegrunnen består trolig av selvdrenerende masser ut i fra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Det vil være liten risiko for at grunnvannsstanden står opp til underkant av fundamentene ved bruk av selvdrenerende masser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Såle/bankett for ringmurselement er trolig utført i armert betong. det er prefabrikerte ringmurselementer av EPS-isolasjon som er utvendig kledd med ferdigbehandlede fuktbestandige plater.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

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

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

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

Strandavegen 52 , 6430 BUD
Gnr 111 - Bnr 20
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverk langs gangareal mot sjø er utført med stolper og tauverk. Løsningen gir utilstrekkelig sikring mot fall, særlig for barn.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet medfører økt risiko for fall mot sjø. Det anbefales å etablere rekkverk med tettere utførelse, for eksempel med spiler, glass eller annen godkjent løsning som reduserer åpninger og gir tilfredsstillende fallsikring.

Strandavegen 52 , 6430 BUD
Gnr 111 - Bnr 20
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

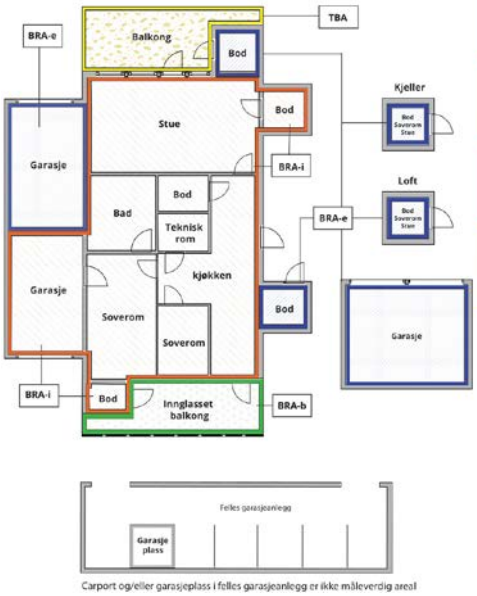
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Strandavegen 52 , 6430 BUD
Gnr 111 - Bnr 20
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Arealer

Rorbu

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	53			53	
1. etasje	51			51	
SUM	**104**				
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Stue/kjøkken, toalettrom, 2 soverom		
1. etasje	Bad/vask, stue, entré, bod/teknisk		

Kommentar

I tillegg til oppmålt bruksareal er det ca. 15 m² gulvareal i hems. Deler av arealet har romhøyde under 1,9 m og mindre enn 0,6 meters bredde, og er derfor ikke måleverdig areal etter gjeldende regler. Hemsarealet tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold og inngår ikke i boligens godkjente bruksareal. Det er ikke krav til rømning fra areal som ikke er godkjent som rom for varig opphold. Arealet kan benyttes til sekundære formål som lagring, men kan ikke brukes som oppholdsrom.

Det er ca 118 kvm terrasse rundt bygget mot nord og vest, arealet er felles.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Fremlagte byggemeldte plantegninger viser at plan 1 opprinnelig er inndelt i tre rom med betegnelsene naust, gang/garderobe/lager og WC/vask. Det er avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens rominndeling. Det er etablert et ekstra rom ved inngangspartiet, innredet som bod med vindu. Rommet ble på befaringstidspunktet benyttet som soverom. Dagens rominndeling og bruk samsvarer ikke med fremlagte byggemeldte tegninger. Rommet som benyttes som soverom, er ikke vist på tegningene, og det foreligger ikke dokumentasjon på at rommet er godkjent for varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

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

Strandavegen 52 , 6430 BUD
Gnr 111 - Bnr 20
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	111	20		2	2657 m²	Seeiendom.kartverket.no	Ikke relevant

Adresse
Strandavegen 52

Hjemmelshaver
Lescinskas Rolandas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i etablert boligområde i Bud. Sentrumsnært med dagligvarebutikker blant annet. Nærme sjøen og fine turområder i nærheten. Det er ca. 15 min med bil til Elnesvågen som er sentrumsområde i kommunen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal veg.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Eiendommen er beliggende i Hustadvika kommune og omfattes av kommuneplanens arealdel 2015–2027, hvor arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg – nåværende. Gjeldende reguleringsplan er «Bud sentrum», vedtatt 27.03.1995, med formål fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i et etablert område og inngår i et helhetlig utbygd felt. Tomten er hovedsakelig planert og opparbeidet med asfalterte kjøre- og parkeringsarealer samt gangarealer i tredekke mot sjøen. Terrengforskjeller er håndtert med støttemurer i betong/stein. Adkomst skjer via offentlig vei, og det er tilrettelagt for parkering på fellesareal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	18.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.10.2026		Gjennomgått		Nei

Strandavegen 52 , 6430 BUD
Gnr 111 - Bnr 20
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Strandavegen 52 , 6430 BUD
Gnr 111 - Bnr 20
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

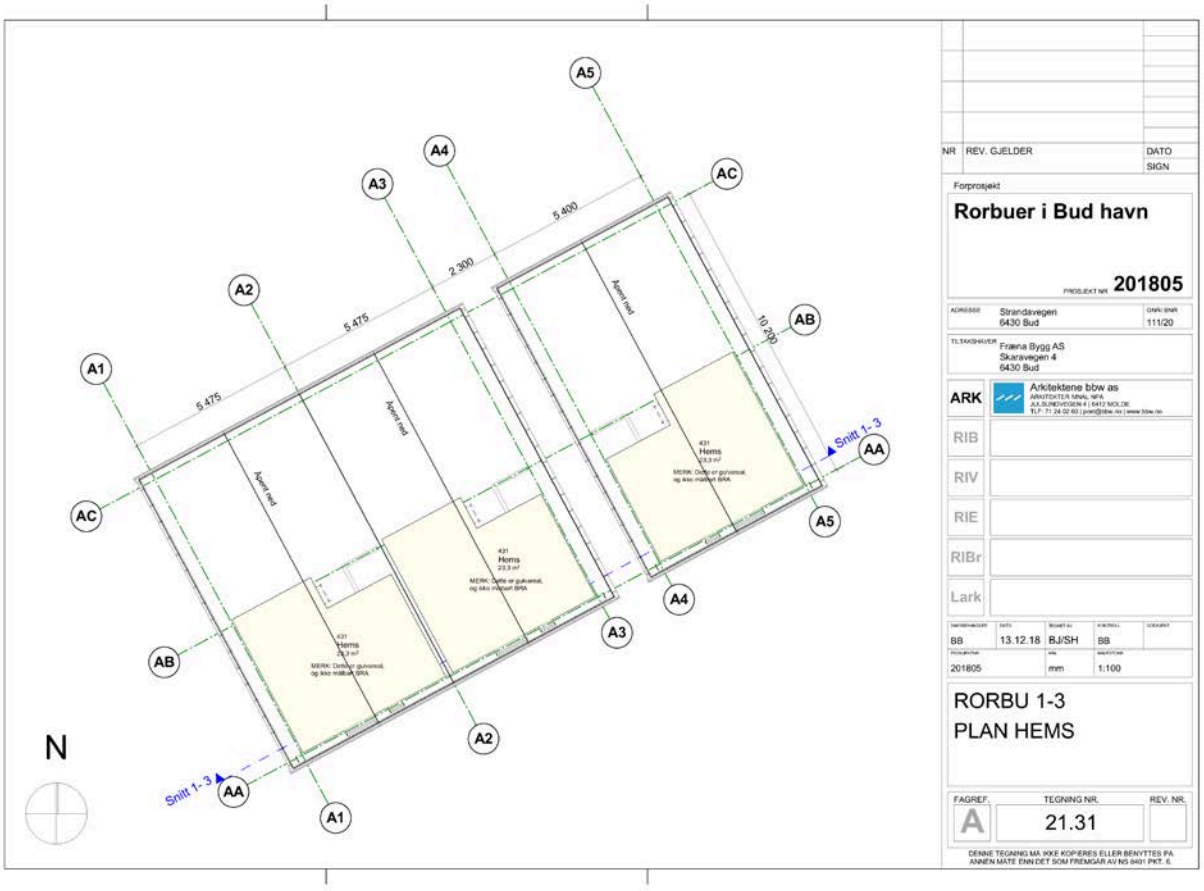
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

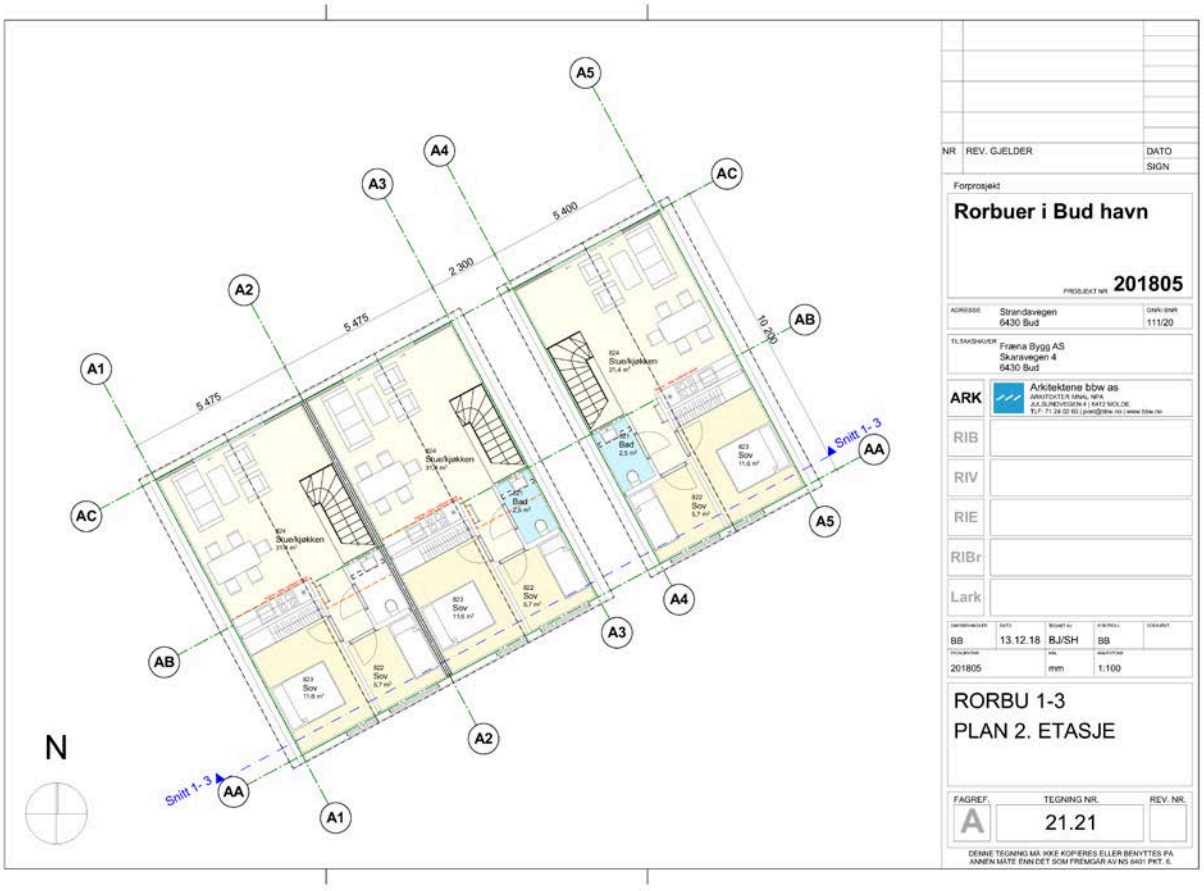
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig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

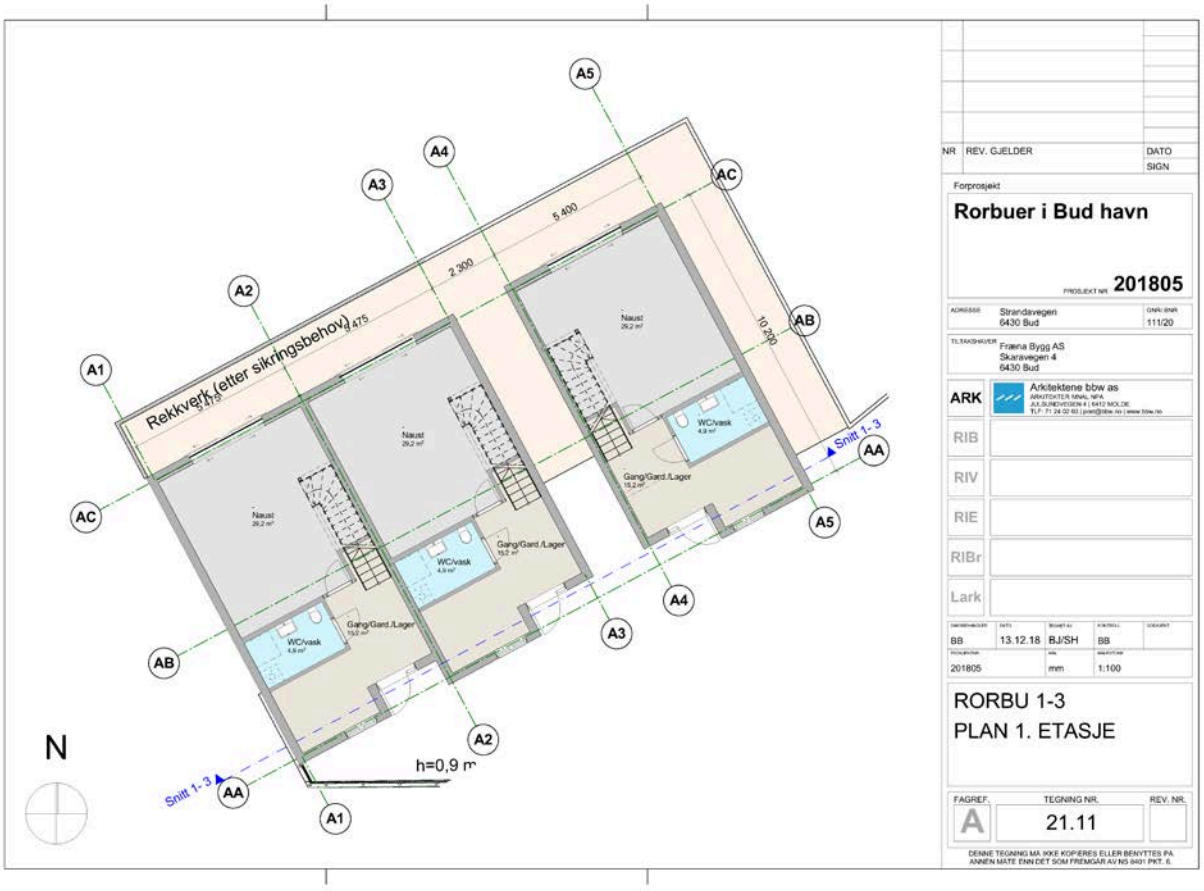
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

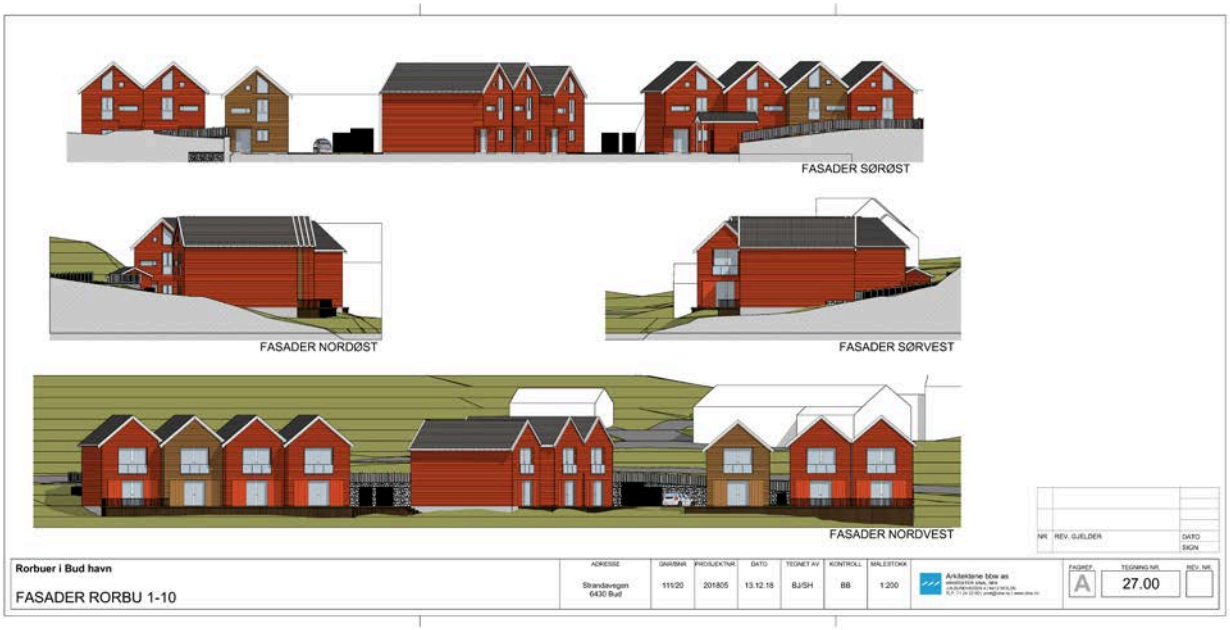
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert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


RORBU 1-3
RORBU 4-6
RORBU 7-10
SNITT AVFALL
Rorbuer i Bud havn
SNITT RORBU 1-10
Strandavegen
6430 Bud
111/20
201805
13.12.18
BJ/SH
BB
1:100
Arkitektene bbw as
A
26.00


A1
A2
A3
A4
A5
AA
AB
AC
5 475
5 475
2 300
5 400
10 200
Apent ned
Apent ned
Apent ned
431
Hems
431
Hems
431
Hems
Snitt 1- 3
Snitt 1- 3
N
NR
REV. GJELDER
DATO
SIGN
Forprosjekt
Rorbuer i Bud havn
PROSJEKT NR
201805
ADRESSE
Strandavegen
6430 Bud
GNR/ BNR
111/20
TILTAKSHAVER
Fræna Bygg AS
Skaravegen 4
6430 Bud
ARK
Arkitektene bbw as
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVEGEN 4 | 6412 MOLDE
TLF: 71 24 02 60 | post@bbw.no | www.bbw.no
RIB
RIV
RIE
RIBr
Lark
BB
13.12.18
BJ/SH
BB
201805
mm
1:100
RORBU 1-3
PLAN HEMS
FAGREF.
A
TEGNING NR.
21.31
REV. NR.
DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES PÅ ANNEN MÅTE ENN DET SOM FREMGÅR AV NS 8401 PKT. 6.


A1
A2
A3
A4
A5
AA
AB
AC
5 475
5 475
2 300
5 400
10 200
Snitt 1- 3
N
NR
REV. GJELDER
DATO
SIGN
Forprosjekt
Rorbuer i Bud havn
PROSJEKT NR 201805
ADRESSE
Strandavegen
6430 Bud
GNR/ BNR
111/20
TILTAKSHAVER
Fræna Bygg AS
Skaravegen 4
6430 Bud
ARK
Arkitektene bbw as
RIB
RIV
RIE
RIBr
Lark
BB
13.12.18
BJ/SH
BB
201805
mm
1:100
RORBU 1-3
PLAN 2. ETASJE
FAGREF.
A
TEGNING NR.
21.21
REV. NR.
DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES PÅ ANNEN MÅTE ENN DET SOM FREMGÅR AV NS 8401 PKT. 6.


A5
A4
A3
AC
A2
AB
A1
5 400
2 300
3 475
10 250
Rekkverk (etter sikringsbehov)
Naust
29,2 m²
WC/vask
4,9 m²
Gang/Gard./Lager
15,2 m²
Snitt 1- 3
AA
h=0,9 m
N
NR
REV. GJELDER
DATO
SIGN
Forprosjekt
Rorbuer i Bud havn
PROSJEKT NR 201805
ADRESSE
Strandavegen
6430 Bud
GNR/BNR
111/20
TILTAKSHAVER
Fræna Bygg AS
Skaravegen 4
6430 Bud
ARK
Arkitektene bbw as
ARKITEKTER MNAL, MFA
JULSUNDVEGEN 4 | 6412 MOLDE
TLF: 71 24 02 60 | post@bbw.no | www.bbw.no
RIB
RIV
RIE
RIBr
Lark
BB
13.12.18
BJ/SH
BB
201805
mm
1:100
RORBU 1-3
PLAN 1. ETASJE
FAGREF.
TEGNING NR.
REV. NR.
A
21.11
DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES PÅ ANNEN MÅTE ENN DET SOM FREMGÅR AV NS 8401 PKT. 6.


FASADER SØRØST
FASADER NORDØST
FASADER SØRVEST
FASADER NORDVEST
NR REV. GJELDER DATO SIGN
Rorbuer i Bud havn
FASADER RORBU 1-10
ADRESSE
Strandavegen
6430 Bud
GNR/BNR
111/20
PROSJEKTNR
201805
DATO
13.12.18
TEGNET AV
BJ/SH
KONTROLL
BB
MÅLESTOKK
1:200
Arkitektene bbw as
FAGREF
A
TEGNING NR.
27.00
REV. NR.


BRA 1.etasje: 518,2 m²
BRA 2.etasje: 528,7 m²
BRA hems: Ikke målbart areal
BYA BYGG: 618 m²
BYA TREDEKKE: 128,4 m²
NR
REV. GJELDER
DATO
SIGN
Forprosjekt
Rorbuer i Bud havn
PROSJEKT NR 201805
ADRESSE Strandavegen 6430 Bud
GNR/BNR 111/20
TILTAKSHAVER Fræna Bygg AS Skaravegen 4 6430 Bud
ARK Arkitektene bbw as
ARKITEKTER MNAL, MFA
JULSUNDVEGEN 4 | 6412 MOLDE
TLF: 71 24 02 60 | post@bbw.no | www.bbw.no
RIB
RIV
RIE
RIBr
Lark
BB
13.12.18
BJ/SH
BB
201805
mm
1:500
BYA OG BRA
FAGREF.
TEGNING NR.
REV. NR.
A
24.01
DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES PÅ ANNEN MÅTE ENN DET SOM FREMGÅR AV NS 8401 PKT. 6.

Hustadvika kommune
Plan og byggesak

BLINK HUS DALE MALO AS
Jupitervegen 3
6419 MOLDE

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2020/160-38	Martine Lange Sætre	10.02.2022

FERDIGATTEST

Hustadvika kommune gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 ferdigattest for rorbu 1-3 på gbnr. 111/20.
Adresse: Strandavegen 50, 52 og 54.

Tiltakshaver:	Fræna Bygg AS
Ansvarlig søker:	Blink Hus Dale Malo AS
Vedtak:	2020/160-9

Ferdigattesten blir gitt på grunnlag av søknad om ferdigattest datert 09.02.2022.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det stadfestet at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK 10) §§ 8-1 og 8-2.

Ferdigattesten er ikke en stadfesting på byggets tekniske kvalitet, men en stadfesting på at saken er avsluttet hos bygningsmyndighetene. Kommunen minner om at ansvarlig foretak skal oppbevare dokumentasjonen for oppfylling av ansvarsretten i 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. SAK 10 § 12-6.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen vedtaket kom fram til påført adressat.

Martine Lange Sætre
Fagleder byggesak

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ingen håndskrevet signatur

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Org.nr
Tingplassen 1, 6440 Elnesvågen	Tingplassen 1	71268100	921133642
Sikker digital post med eDialog	postmottak@hustadvika.kommune.no	www.hustadvika.kommune.no	

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/150772/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-22 16:40

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 613244150
Vedlegg: Ja

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
921133642	HUSTADVIKA KOMMUNE	Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
917849919	FRÆNA BYGG AS		Skaravegen 4, 6430 BUD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1579	111	20

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1579	111	20	0	1	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei
1579	111	20	0	2	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei
1579	111	20	0	3	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei
1579	111	20	0	4	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei
1579	111	20	0	5	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei
1579	111	20	0	6	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei
1579	111	20	0	7	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei
1579	111	20	0	8	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei
1579	111	20	0	9	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei
1579	111	20	0	10	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 150772 Tinglyst: 05.02.2021
STATENS KARTVERK

01.02.2021 16.46

Side 1 av 1

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
HUSTADVIKA	TINGPLASSEN 1 6440 ELNESVÅGEN	JOHN ARNE SØDAHL

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
PN RAKNES AS	911702339	peder@raknes.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Julsundvegen 4	6412	Molde	91154000

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1579	Hustadvika	111	20	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
917849919	Fræna Bygg AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3	B	1	B	15				27				39				51			
4	B	1	B	16				28				40				52			
5	B	1	B	17				29				41				53			
6	B	1	B	18				30				42				54			
7	B	1	B	19				31				43				55			
8	B	1	B	20				32				44				56			
9	B	1	B	21				33				45				57			
10	B	1	B	22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: 10						Nevner =		10											

Dato	Innsenderens underskrift
8.11.20	PN RAKNES AS Peder N Raknes

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☐ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☒ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
2.11.20	PARAKYS AS Peder N Parkves

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **2** av **4**

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
		~~Henrik Vaseng~~
Bud 13/11 2020	Sigurd Sollie	Sigurd Andreas Sandbakken Sollie
BUD 27/1-21	Kristina Vaseng	KRISTINA VASENG

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1579	HUSTADVIKA	111	20	

Dato	Underskrift	Stempel
01.02.2021	[signature]	Hustadvika kommune Oppmålingsavdeling

Dato	Innsenderens underskrift
2.11.20	PN RAKNES AS [signature] Peder N Raknes

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	Seksjonens formål **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

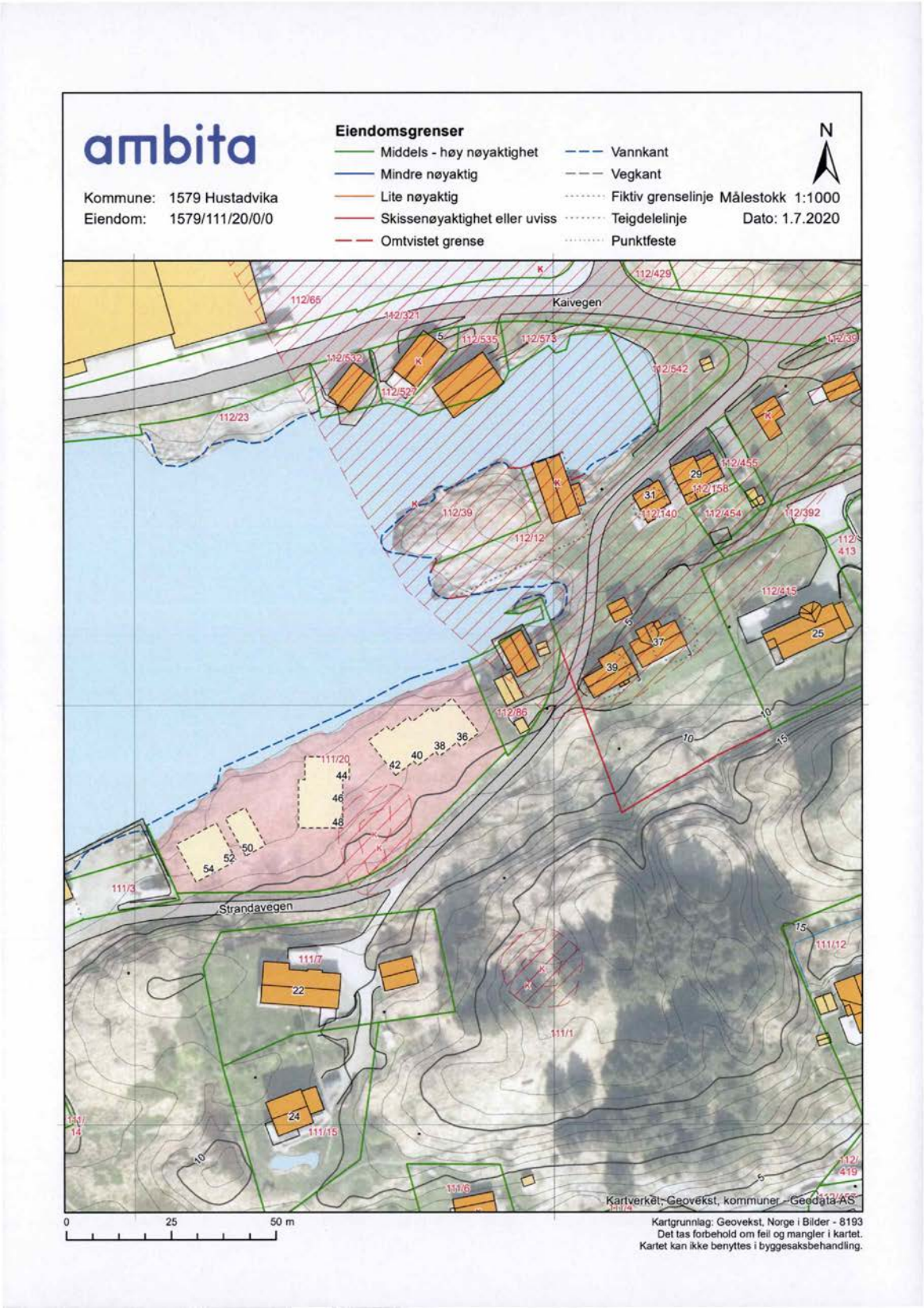
Dato	Innsenderens underskrift
2.11.20	Peder N Rahnes AS

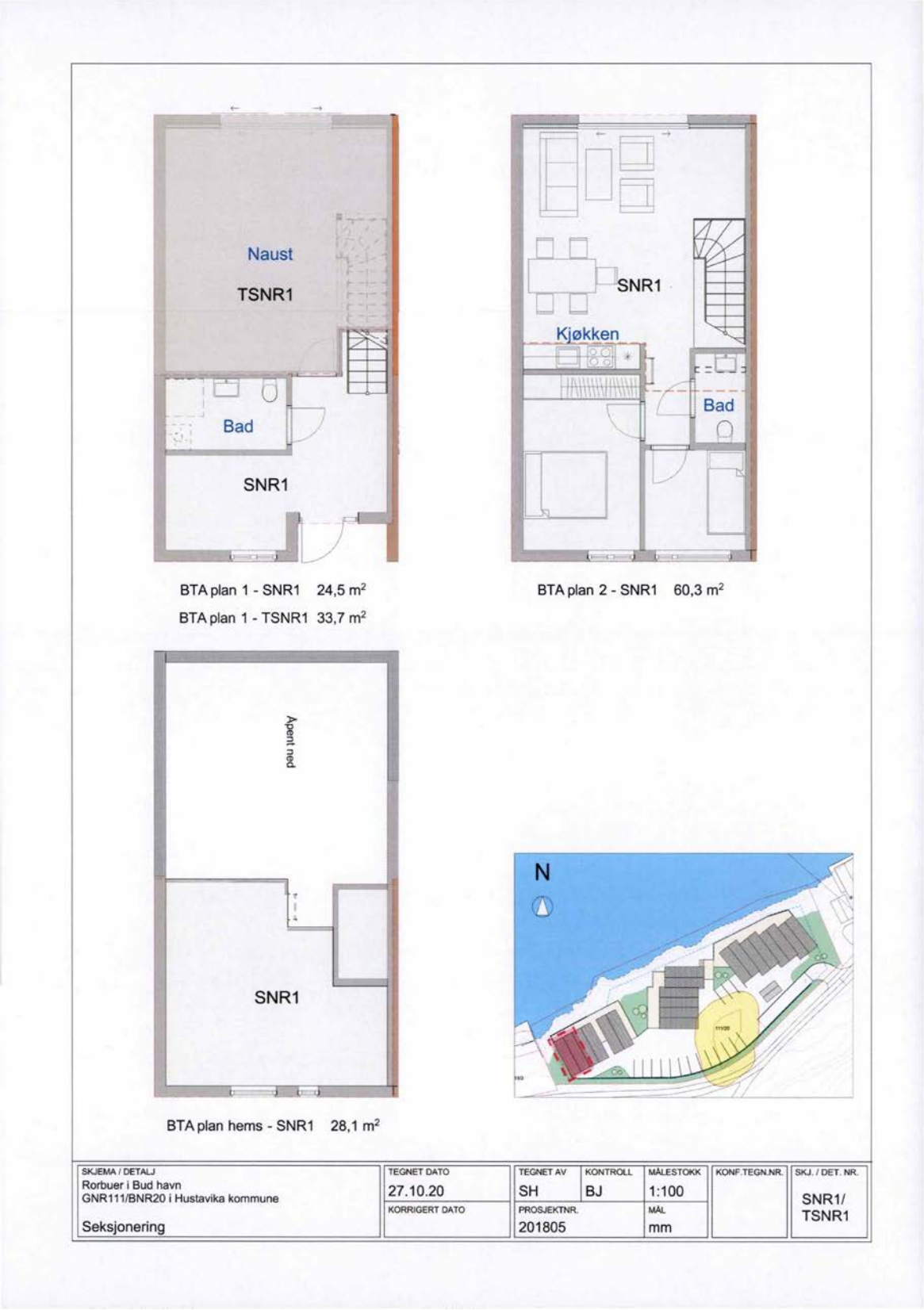
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

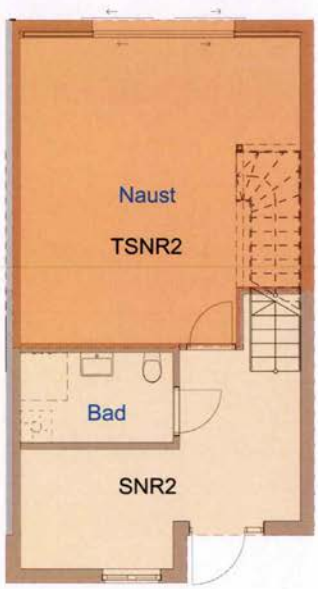
Side 4 av 4

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/150772/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-22 16:40




Naust
TSNR1
Bad
SNR1
SNR1
Kjøkken
Bad
Åpent ned
SNR1
N
BTA plan 1 - SNR1 24,5 m²
BTA plan 1 - TSNR1 33,7 m²
BTA plan 2 - SNR1 60,3 m²
BTA plan hems - SNR1 28,1 m²
SKJEMA / DETALJ
Rorbuer i Bud havn
GNR111/BNR20 i Hustavika kommune
Seksjonering
TEGNET DATO
27.10.20
KORRIGERT DATO
TEGNET AV
SH
KONTROLL
BJ
MÅLESTOKK
1:100
PROSJEKTNR.
201805
MÅL
mm
KONF.TEGN.NR.
SKJ. / DET. NR.
SNR1/
TSNR1



BTA plan 1 - SNR2 24,7 m²
BTA plan 1 - TSNR2 33,5 m²



BTA plan 2 - SNR2 60,3 m²

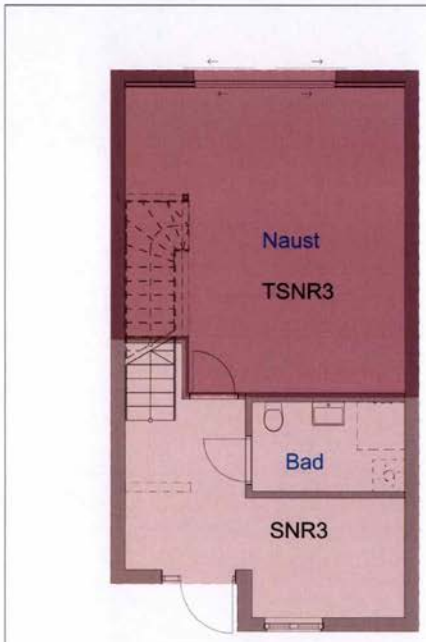


BTA plan hems - SNR2 28,0 m²

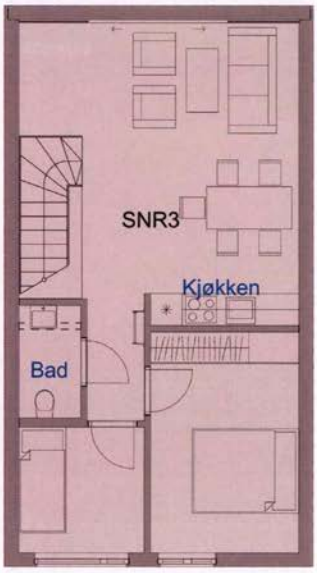


SKJEMA / DETALJ	TEGNET DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR.
Rorbuer i Bud havn GNR111/BNR20 i Hustavika kommune Seksjonering	27.10.20	SH	BJ	1:100		SNR2/ TSNR2
	KORRIGERT DATO	PROSJEKTNR.		MÅL		
		201805		mm		

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/150772/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-22 16:40



BTA plan 1 - SNR3 25,1 m²
BTA plan 1 - TSNR3 34,4 m²



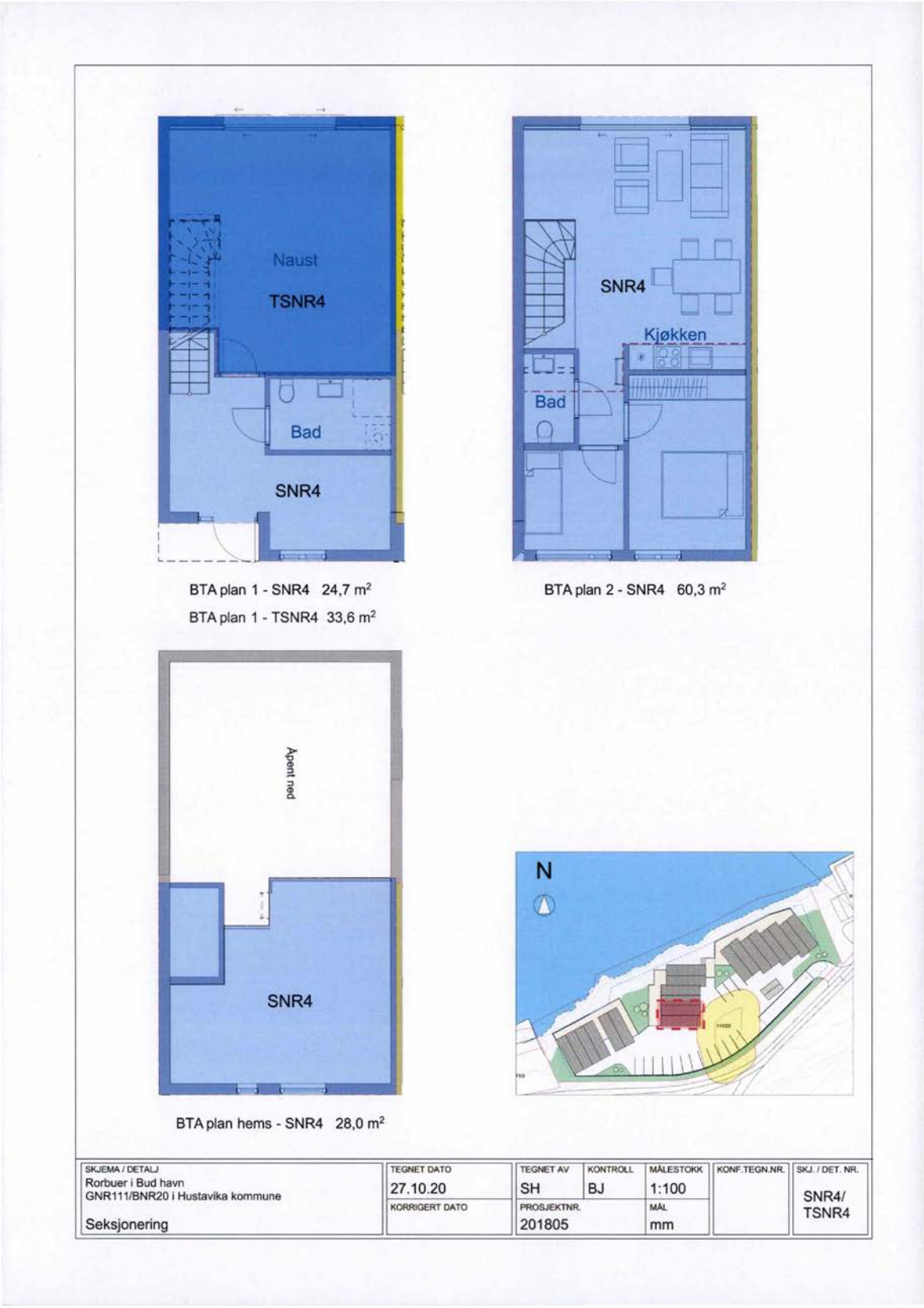
BTA plan 2 - SNR3 61,6 m²



BTA plan hems - SNR3 28,7 m²



SKJEMA / DETALJ	TEGNET DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR.
Rorbuer i Bud havn GNR111/BNR20 i Hustavika kommune Seksjonering	27.10.20	SH	BJ	1:100		SNR3/ TSNR3
	KORRIGERT DATO	PROSJEKTNR.		MÅL		
		201805		mm		



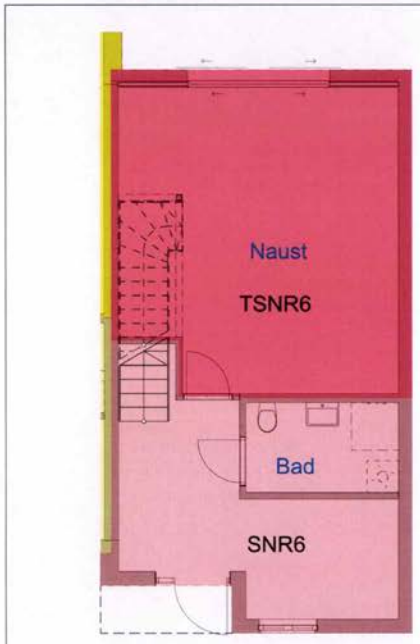
BTA plan 1 - SNR4 24,7 m²
BTA plan 1 - TSNR4 33,6 m²

BTA plan 2 - SNR4 60,3 m²

BTA plan hems - SNR4 28,0 m²

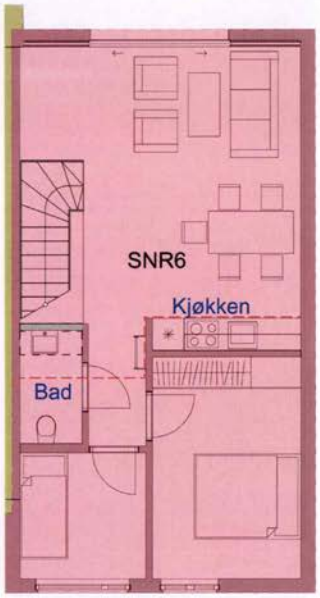
SKJEMA / DETALJ	TEGNET DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR.
Rorbuer i Bud havn GNR111/BNR20 i Hustavika kommune Seksjonering	27.10.20	SH	BJ	1:100		SNR4/ TSNR4
	KORRIGERT DATO	PROSJEKTNR.		MÅL		
		201805		mm		


Naust
TSNR5
Bad
SNR5
BTA plan 1 - SNR5 24,0 m²
BTA plan 1 - TSNR5 33,2 m²
SNR5
Kjøkken
Bad
BTA plan 2 - SNR5 59,2 m²
Åpent ned
SNR5
BTA plan hems - SNR5 27,4 m²
N
SKJEMA / DETALJ
Rorbuer i Bud havn
GNR111/BNR20 i Hustavika kommune
Seksjonering
TEGNET DATO
27.10.20
KORRIGERT DATO
TEGNET AV
SH
KONTROLL
BJ
MÅLESTOKK
1:100
PROSJEKTNR.
201805
MÅL
mm
KONF.TEGN.NR.
SKJ. / DET. NR.
SNR5/
TSNR5

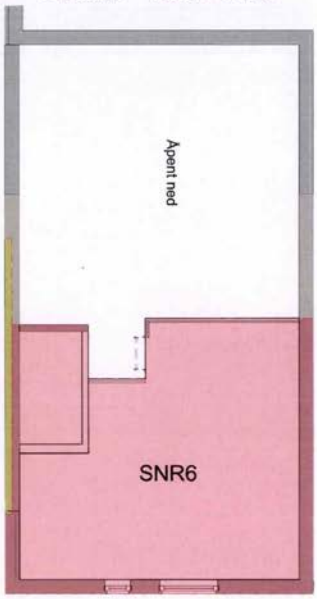


BTA plan 1 - SNR6 24,6 m²

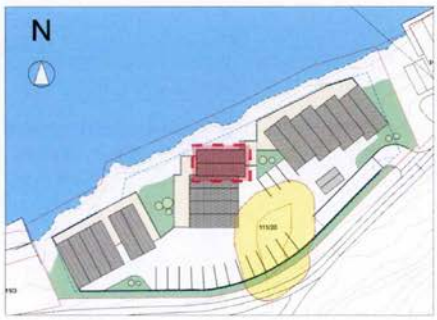
BTA plan 1 - TSNR6 33,7 m²



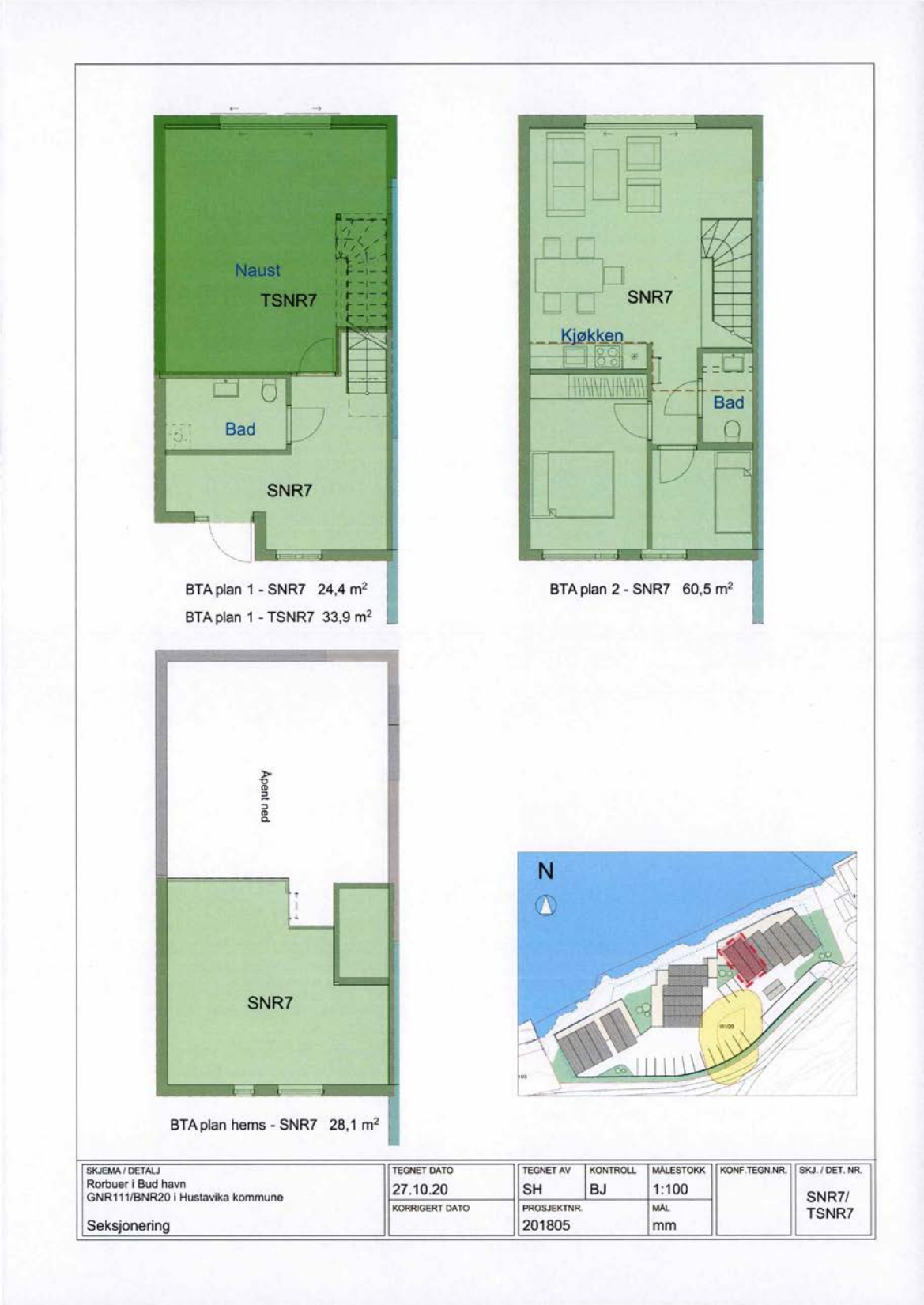
BTA plan 2 - SNR6 60,6 m²

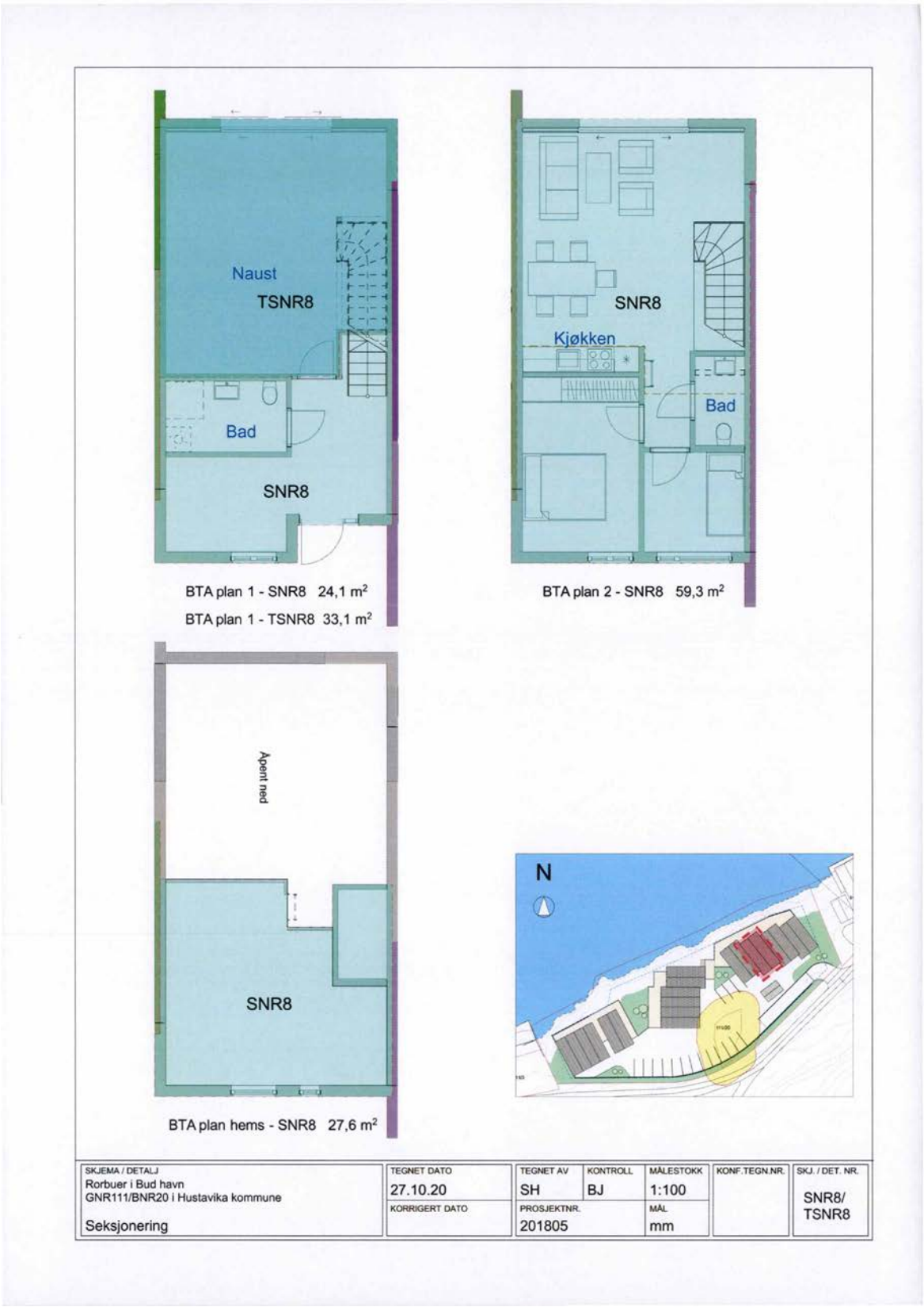


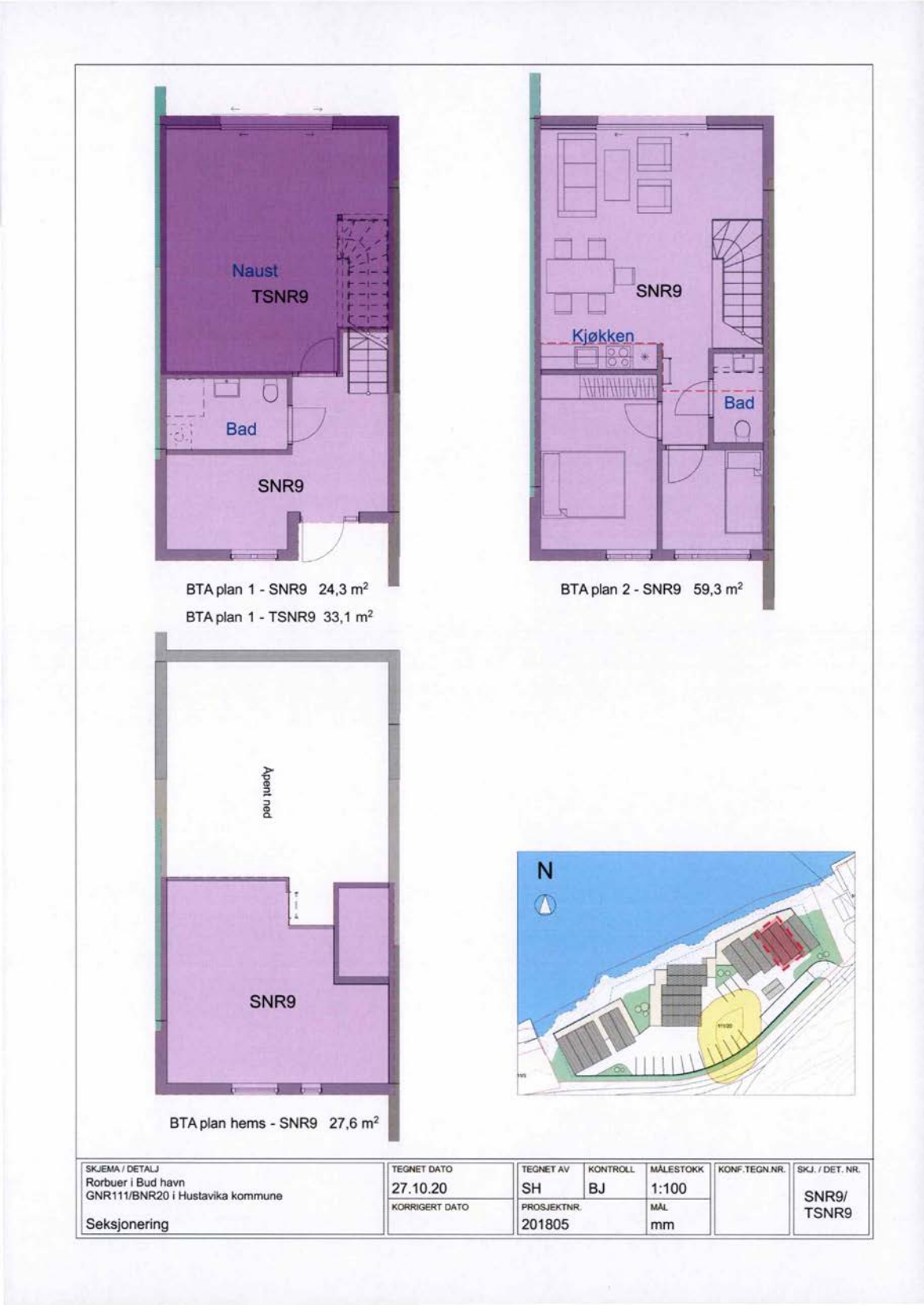
BTA plan hems - SNR6 28,4 m²

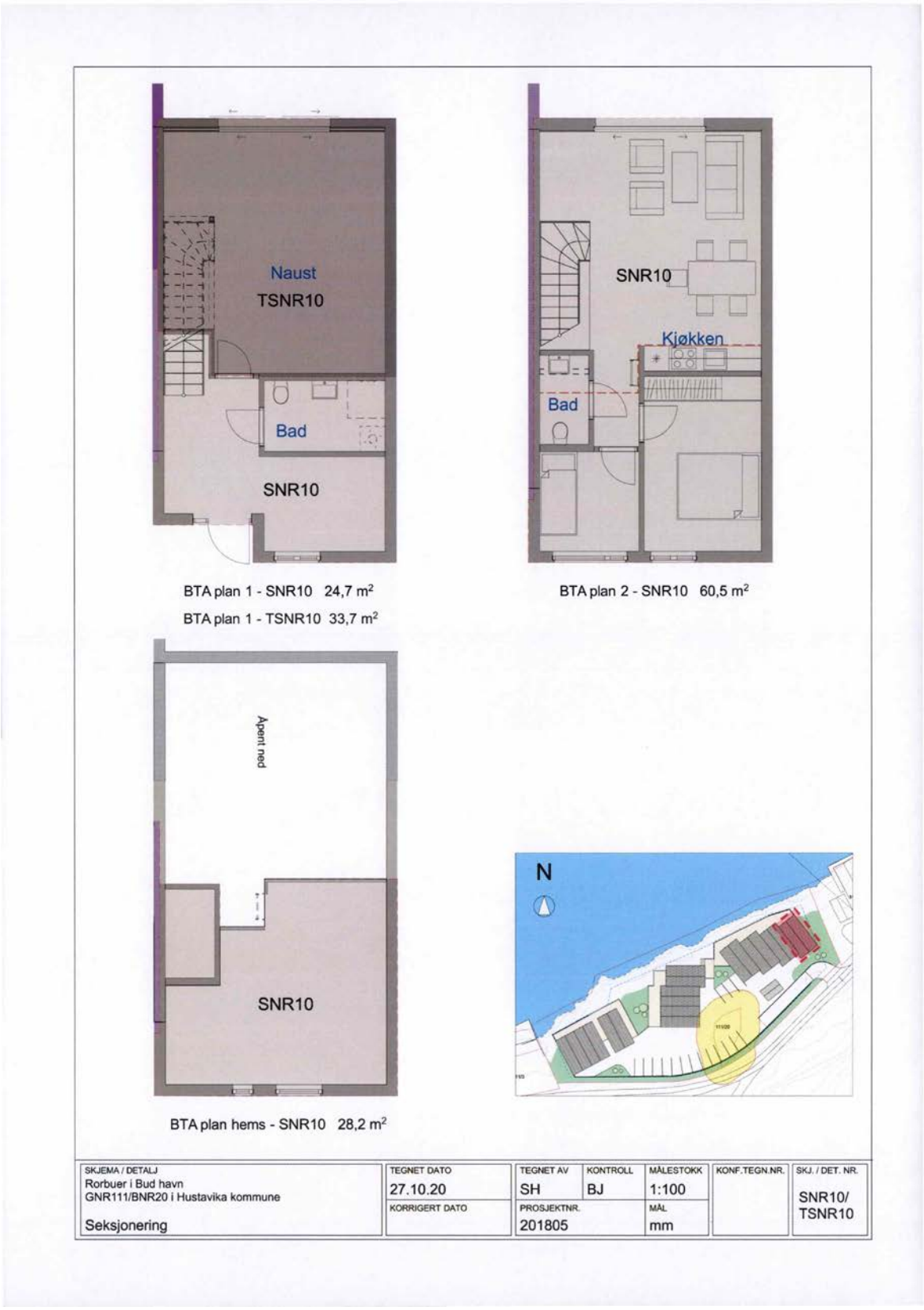


SKJEMA / DETALJ	TEGNET DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR.
Rorbuer i Bud havn GNR111/BNR20 i Hustavika kommune Seksjonering	27.10.20	SH	BJ	1:100		SNR6/ TSNR6
	KORRIGERT DATO	PROSJEKTNR.		MÅL		
		201805		mm		


Naust
TSNR7
Bad
SNR7
BTA plan 1 - SNR7 24,4 m²
BTA plan 1 - TSNR7 33,9 m²
SNR7
Kjøkken
Bad
BTA plan 2 - SNR7 60,5 m²
Åpent ned
SNR7
BTA plan hems - SNR7 28,1 m²
N
SKJEMA / DETALJ
Rorbuer i Bud havn
GNR111/BNR20 i Hustavika kommune
Seksjonering
TEGNET DATO
27.10.20
KORRIGERT DATO
TEGNET AV
SH
KONTROLL
BJ
MÅLESTOKK
1:100
PROSJEKTNR.
201805
MÅL
mm
KONF.TEGN.NR.
SKJ. / DET. NR.
SNR7/
TSNR7


Naust
TSNR8
Bad
SNR8
BTA plan 1 - SNR8 24,1 m²
BTA plan 1 - TSNR8 33,1 m²
SNR8
Kjøkken
Bad
BTA plan 2 - SNR8 59,3 m²
Åpent ned
SNR8
BTA plan hems - SNR8 27,6 m²
N
SKJEMA / DETALJ
Rorbuer i Bud havn
GNR111/BNR20 i Hustavika kommune
Seksjonering
TEGNET DATO
27.10.20
KORRIGERT DATO
TEGNET AV
SH
KONTROLL
BJ
MÅLESTOKK
1:100
PROSJEKTNR.
201805
MÅL
mm
KONF.TEGN.NR.
SKJ. / DET. NR.
SNR8/
TSNR8


Naust
TSNR9
Bad
SNR9
BTA plan 1 - SNR9 24,3 m²
BTA plan 1 - TSNR9 33,1 m²
SNR9
Kjøkken
Bad
BTA plan 2 - SNR9 59,3 m²
Åpent ned
SNR9
BTA plan hems - SNR9 27,6 m²
N
SKJEMA / DETALJ
Rorbuer i Bud havn
GNR111/BNR20 i Hustavika kommune
Seksjonering
TEGNET DATO
27.10.20
KORRIGERT DATO
TEGNET AV
SH
KONTROLL
BJ
MÅLESTOKK
1:100
PROSJEKTNR.
201805
MÅL
mm
KONF.TEGN.NR.
SKJ. / DET. NR.
SNR9/
TSNR9


Naust
TSNR10
Bad
SNR10
SNR10
Kjøkken
Bad
BTA plan 1 - SNR10 24,7 m²
BTA plan 1 - TSNR10 33,7 m²
BTA plan 2 - SNR10 60,5 m²
Åpent ned
SNR10
BTA plan hems - SNR10 28,2 m²
N
SKJEMA / DETALJ
Rorbuer i Bud havn
GNR111/BNR20 i Hustavika kommune
Seksjonering
TEGNET DATO
27.10.20
KORRIGERT DATO
TEGNET AV
SH
KONTROLL
BJ
MÅLESTOKK
1:100
PROSJEKTNR.
201805
MÅL
mm
KONF.TEGN.NR.
SKJ. / DET. NR.
SNR10/
TSNR10

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET BUD BRYGGE, GNR 111 BNR 20 i HUSTADVIKA

Fastsatt den 05.02.2021

§ 1 - Navn og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Bud Brygge, gnr 111 bnr 20 i Hustadvika (heretter Sameiet) og omfatter gnr 111 bnr 20 i Hustadvika kommune med påstående bygninger.

Sameiet består av 10 seksjoner og har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Deltakerne i sameiet er hjemmelshaverne av seksjonene.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøken er fastsatt til 1/10 pr seksjon.

§ 2 – Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameiet og de andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet i samsvar med den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, eventuelt slik det er beskrevet senere under denne paragrafen.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer. Seksjonseierne skal samarbeide om disponeringen av utearealene slik at det arealet som naturlig tilligger den enkelte seksjon (foran, bak og delvis på sidene av bygningen) kan disponeres av respektiv seksjonseier.

Seksjonene og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. All lagring på fellesarealene er forbudt.

En seksjonseier kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer fra et felles fordelingsskap. Strømledning fra egen strømmåler og frem til fordelingsskapet, samt fra fordelingsskapet og frem til parkeringsplassen, er den enkelte seksjonseier sitt ansvar.

Parkeringsplassene fordeles av styret.

§ 3 – Vedlikehold

Seksjonseierens ansvar:

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten, inklusive tilleggsarealer, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

A inventar
B utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
C apparater, for eksempel brannslukningsapparat
D skap, benker, innvendige dører med karmer
E listverk, skillevegger, tapet
F gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
G vegg, gulv- og himlingsplater
H rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
I vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon og utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseierne er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Se nærmere bestemmelser om dette i eierseksjonslovens § 34.

Sameiets ansvar:

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler.

For øvrig gjelder § 33 fullt ut. Denne paragrafen har nærmere bestemmelser om ansvar for sameiet ved manglende vedlikehold.
Styret har rett til å fordele lettere vedlikehold, så som maling av vegger, vinduer etc. på den enkelte seksjonseier.

§ 4 – Bygningsmessige arbeider

Oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av felles installasjoner.

Seksjonseieren kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseieren eller husstandsmedlemmers funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 5 - Skader – forsikring

Eierseksjonssameiet tegner huseierforsikring på vegne av seksjonseierne. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for andre forsikringer, inkludert egen innboforsikring.

§ 6 – Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. Eierseksjonslovens § 29.

I tillegg til dekning av budsjetterte årlige kostnader, skal det hvert år avsettes et beløp til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller fellestiltak på eiendommen.

Størrelsen på felleskostnadene avgjøres av årsmøtet. Innbetaling til sameiets konto skal skje månedsvis.

§ 7 – Forretningsfører - Revisor

Forretningsførselen ivaretas av styret.

§ 8- Årsmøte

Eierseksjonssameiet øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles:

A Styrets årsberetning
B Årsregnskap
C Valg av 3 styremedlemmer slik at ett velges for to år (styrets leder) og to velges for ett år.
D Budsjett og størrelsen på månedsbeløpet avsatt til vedlikehold.
E Innmeldte saker

Saker som ikke er nevnt i innkallingen kan ikke behandles. Innkallingen til møtet skal skje skriftlig. Det skal føres protokoll fra årsmøtet. Denne skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om

A et søksmål mot en selv eller ens nærstående
B ens eget eller nærståendes ansvar overfor sameiet
C et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor eierseksjonssameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot eierseksjonssameiets interesser
D pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

§ 9 – Styret

Eierseksjonssameiet skal ha et styre bestående av leder og 2 andre medlemmer.

Styret skal sørge for å organisere vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av eierseksjonssameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap eierseksjonssameiet og har signatur. Styret kan gi prokura.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen aller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Der skal føres protokoll fra styremøtene.

§ 10 – Endring av vedtektene

Endringer i eierseksjonssameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 deler av de avgitte stemmene om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 11 – Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Pålegget skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Tilsvarende kan eierseksjonssameiet kreve fravikelse av seksjonen dersom en seksjonseier (eller leietakers) oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, jfr. eierseksjonslovens § 39.

§ 12 – Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Husdyrhold er tillatt.

§ 13 – Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer eierseksjonssameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 - Lov om eierseksjoner – generelle plikter

Eierseksjonssameiet skal følge eierseksjonsloven om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt eventuelle husordensregler fastsatt av årsmøtet.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter og eventuelle husordensregler. Tilsvarende gjelder ved utleie. Dersom eierseksjonssameiet har forretningsfører skal denne være orientert om eierskifter og utleie og seksjonseierne plikter å gi slik melding til forretningsfører.

Sted den

Sigurd Sollie Kristina Vasseng

Fræna Bygg AS, org nr 917 849 919

Balanserapport 01.01-03.02.2026

Sameiet Bud Brygge

Balanse – Eiendeler

Omløpsmidler	01.01-03.02.2026	01.01-03.02.2025	Endring	
Fordringer				
Kundefordringer				
1500 Kundefordringer	2 700,00	2 700,00	0,00	0 %
Sum kundefordringer	**2 700,00**	**2 700,00**	**0,00**	**0 %**
Sum fordringer	**2 700,00**	**2 700,00**	**0,00**	**0 %**
Bankinnskudd, kontanter o.l.				
1920 Bedriftskonto SMN (42133039796)	8 393,26	5 416,73	2 976,53	55 %
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.	**8 393,26**	**5 416,73**	**2 976,53**	**55 %**
Sum omløpsmidler	**11 093,26**	**8 116,73**	**2 976,53**	**37 %**
Sum eiendeler	**11 093,26**	**8 116,73**	**2 976,53**	**37 %**

Balanse – Egenkapital og gjeld

Egenkapital	01.01-03.02.2026	01.01-03.02.2025	Endring	
Innskutt egenkapital				
Aksjekapital (selskapskapital)				
2000 Aksjekapital / Egenkapital, bundet	50 000,00	50 000,00	0,00	0 %
Sum aksjekapital (selskapskapital)	**50 000,00**	**50 000,00**	**0,00**	**0 %**
Annen innskutt egenkapital				
2036 Stiftelsesutgifter	-2 250,00	-2 250,00	0,00	0 %
Sum annen innskutt egenkapital	**-2 250,00**	**-2 250,00**	**0,00**	**0 %**
Sum innskutt egenkapital	**47 750,00**	**47 750,00**	**0,00**	**0 %**

Opptjent egenkapital				
Udekket tap				
2080 Udekket tap	-52 081,86	-52 081,86	0,00	0 %
Sum udekket tap	**-52 081,86**	**-52 081,86**	**0,00**	**0 %**
Sum opptjent egenkapital	**-52 081,86**	**-52 081,86**	**0,00**	**0 %**
Sum egenkapital	**-4 331,86**	**-4 331,86**	**0,00**	**0 %**
Gjeld	**01.01-03.02.2026**	**01.01-03.02.2025**	**Endring**	
Annen langsiktig gjeld				
Øvrig langsiktig gjeld				
2291 Gjeld til andre personer enn ansatte og eiere langsiktig	10 000,00	10 000,00	0,00	0 %
Sum øvrig langsiktig gjeld	**10 000,00**	**10 000,00**	**0,00**	**0 %**
Sum annen langsiktig gjeld	**10 000,00**	**10 000,00**	**0,00**	**0 %**
Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld				
2400 Leverandørgjeld	7 742,09	8 068,06	-325,97	-4 %
Sum leverandørgjeld	**7 742,09**	**8 068,06**	**-325,97**	**-4 %**
Sum kortsiktig gjeld	**7 742,09**	**8 068,06**	**-325,97**	**-4 %**
Sum gjeld	**17 742,09**	**18 068,06**	**-325,97**	**-2 %**
Sum egenkapital og gjeld	**13 410,23**	**13 736,20**	**-325,97**	**-2 %**
Udisponert resultat	**2 316,97**	**5 619,47**	**-3 302,50**	**-59 %**

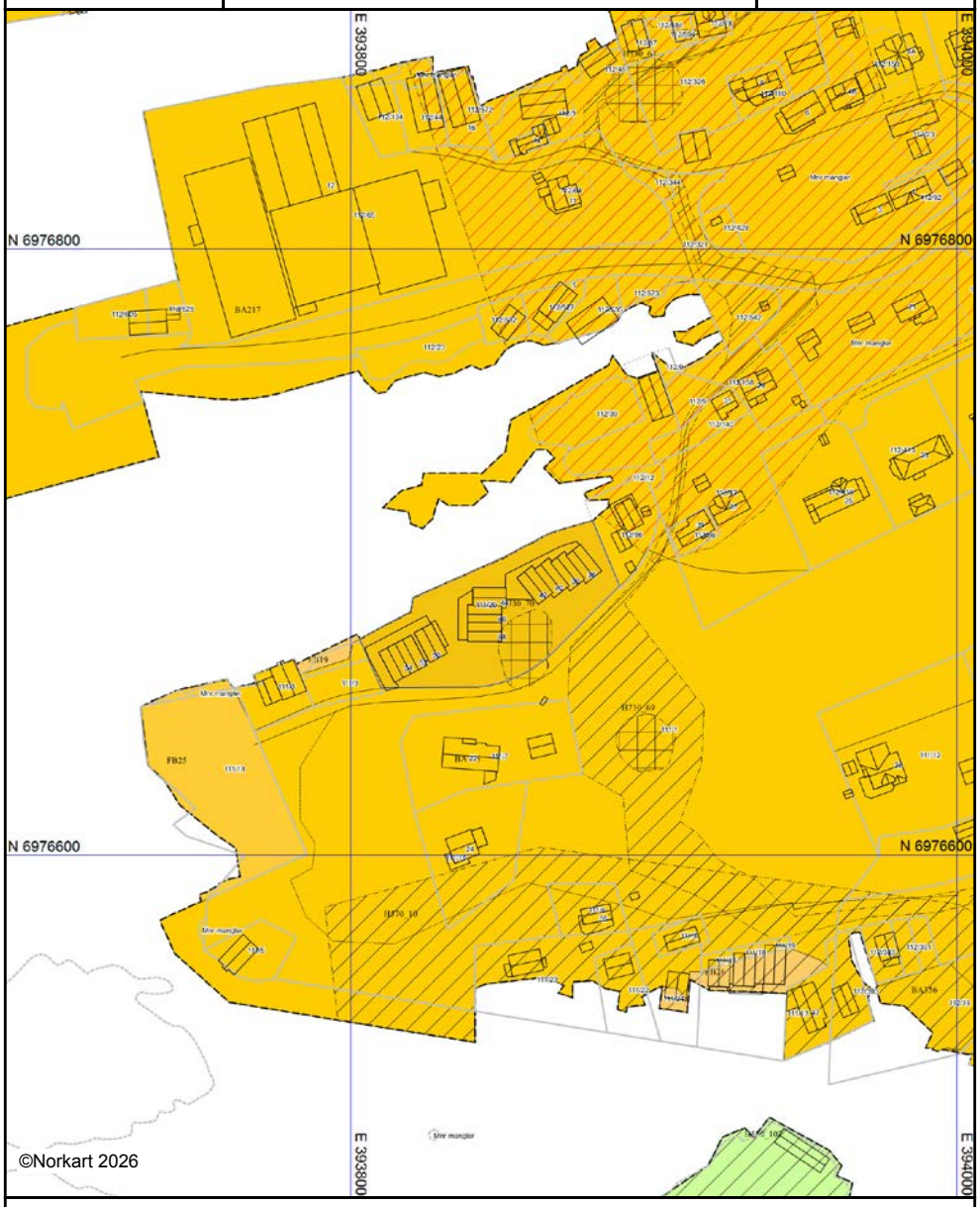
Hustadvika kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 111/20/0/2
Adresse: Strandavegen 52
Utskriftsdato: 09.10.2026
Målestokk: 1:2000

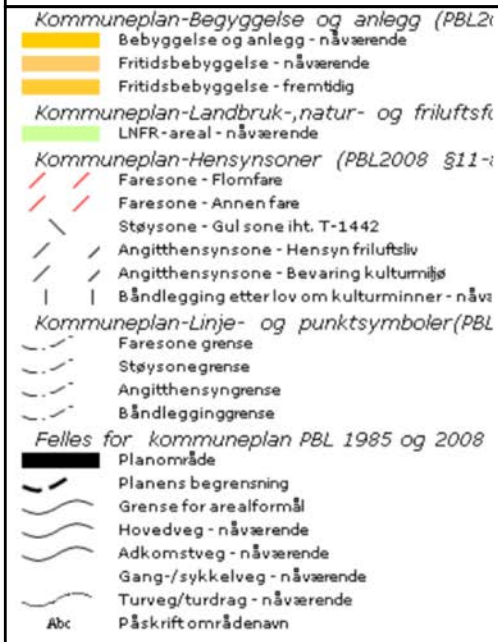
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



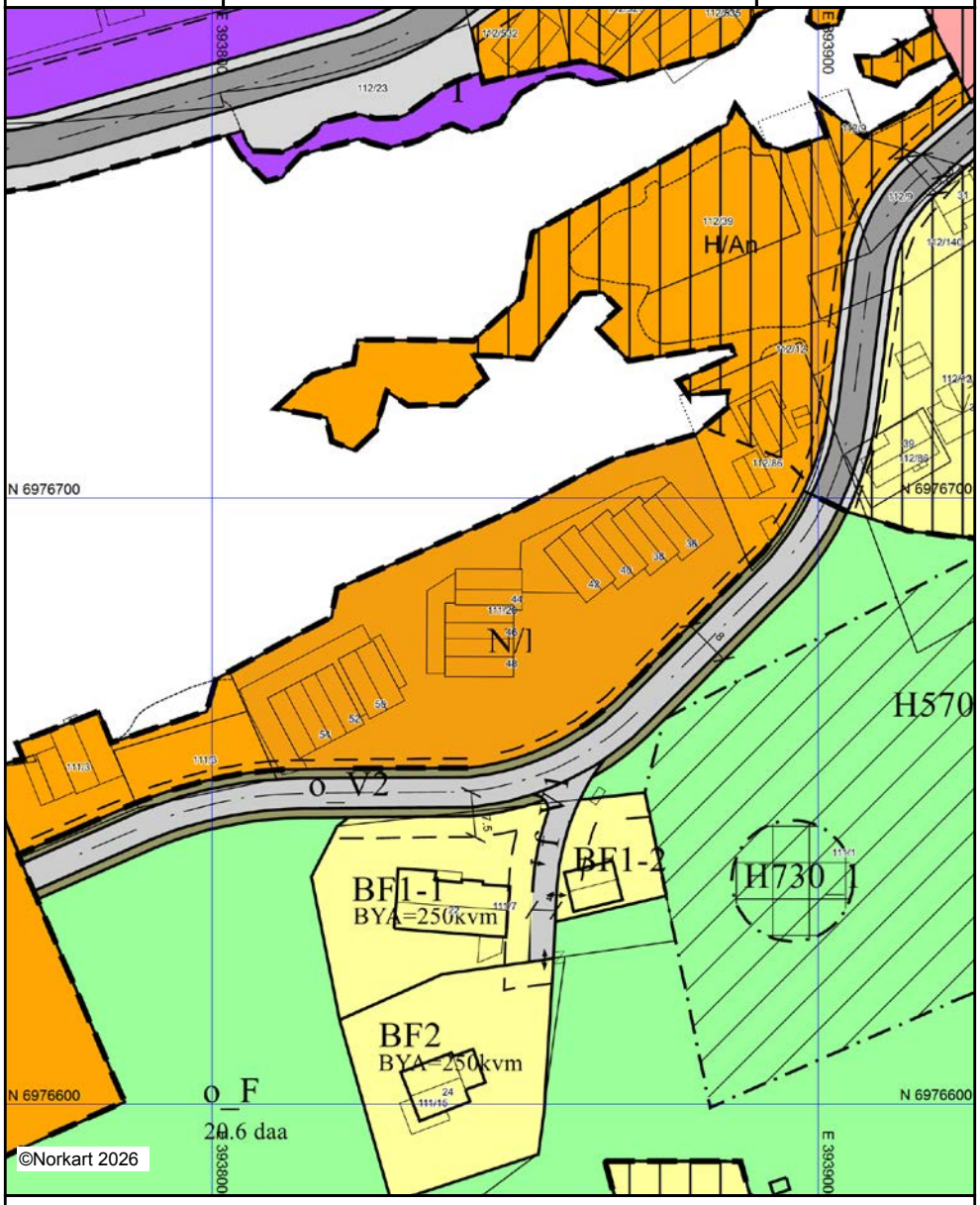
Hustadvika kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 111/20/0/2
Adresse: Strandavegen 52
Utskriftsdato: 09.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



BYGNINGSUTFORMING OG BYGNINGSVERN

FORMINGSRETTLEDER - GENERELL DEL

RETNINGSLINER OG KRAV VED BYGGING

Viktige Juridiske tilhøve

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

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

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

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

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

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

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

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

Ny bygging

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

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

Tilbygg og hovudombygging

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

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

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

Bruksendring

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

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

Fylkeskonserva-toren

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

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

RÅDGJEVANDE ANTIKVARISKE RETNINGSLINER FOR SPESIALOMRÅDA

Følgjande antikvariske retningsliner er meint å vere eit supplement til 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 preglaust.

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

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

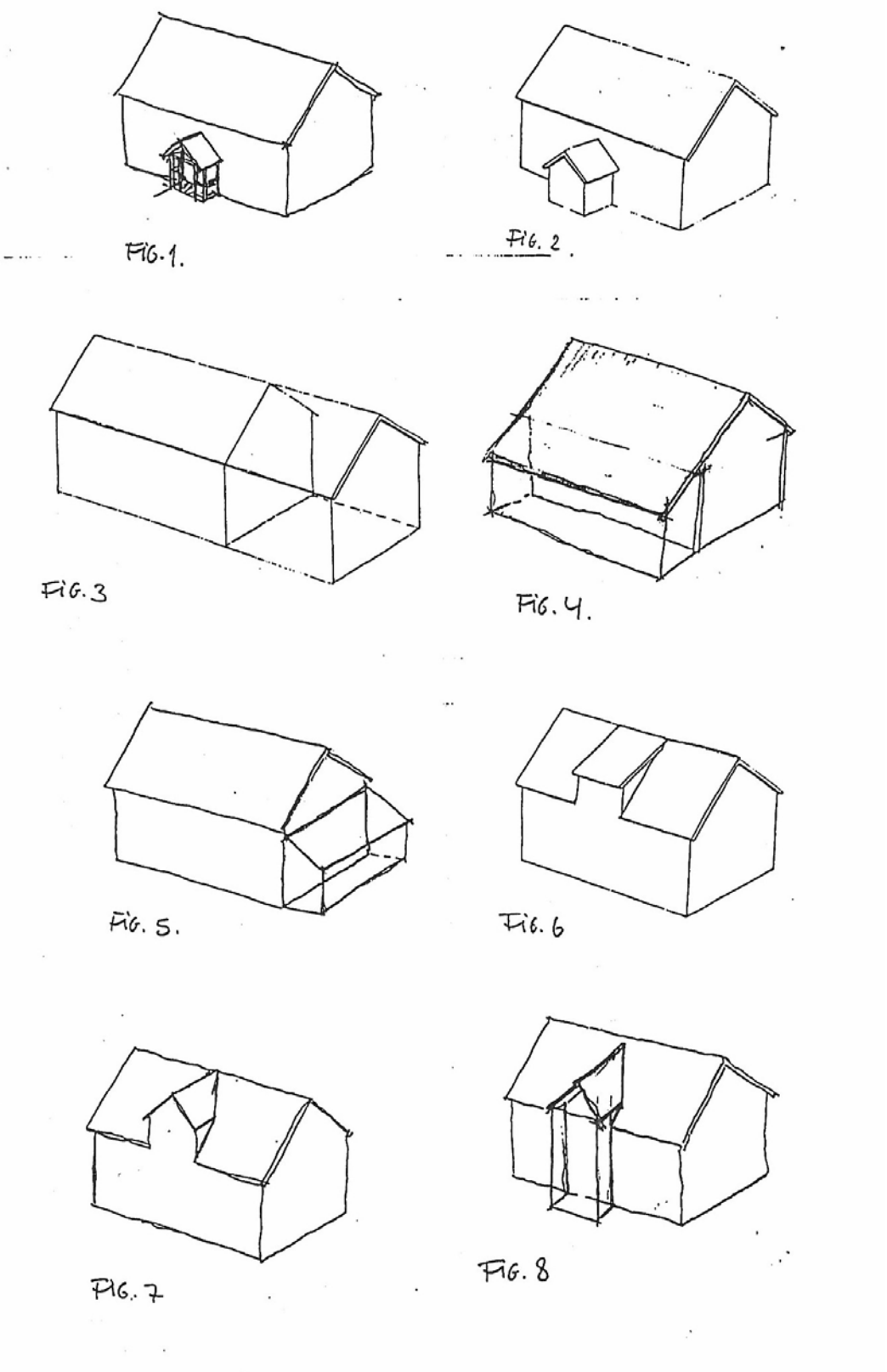


FIG. 1.
FIG. 2
FIG. 3
FIG. 4.
FIG. 5.
FIG. 6
FIG. 7
FIG. 8

ANTIKVARISKE RETNINGSLINER

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

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

Antikvariske retningsliner:

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

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

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

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

Antikvariske retningsliner:

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

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

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

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

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

VINDAUGE

Vindauge er særs viktige for bygningane som utan inndeling gjev eit framand preg av store svarte hol i fasaden. Dei tradisjonelle vindauga gjorde kontrasten mellom vindaugeopningen og veggflata mykje mildare ved hjelp av midtpost, tverrpost og sprossverk.
I Bud er det foreteke ein del skifting av vindauge i eldre hus frå tradisjonelle, oppdelte vindauge til vindauge med store uinndelte ruter. Dette er ei uheldig endring som skader miljøet. Ein bør på sikt vurdere å bytte ut funkisvindauge og uinndelte vindauge med vindauge med tradisjonell inndeling. Løysingar med utanpåsette sprosser vert ikkje akseptert i spesialområda. For å oppnå ein forbetra varmeisolasjon der det tidlegare har vore vindauge med enkle glasruter, kan ein sette inn varevindauge eller ved utskifting gå over til kopla vindauge.

Antikvariske retningsliner:

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

b) Ein bør utbetre vindauget framfor å montere nytt.

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

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

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

UTVENDIG OMRAMMING AV VINDAUGE

Antikvariske retningsliner:

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

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

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

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

YTTERDØR

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

Antikvariske retningsliner:

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

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

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

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

TAKTEKKING

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

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

Antikvariske retningsliner:

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

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

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

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

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

enova

Energiattest



Adresse **Strandavegen 52, 6430 BUD**	
Dato for energimerking **18.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370832**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300747840**
Gårdsnummer **111**	Bruksnummer **20**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2022**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **104,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **104,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **122,89**

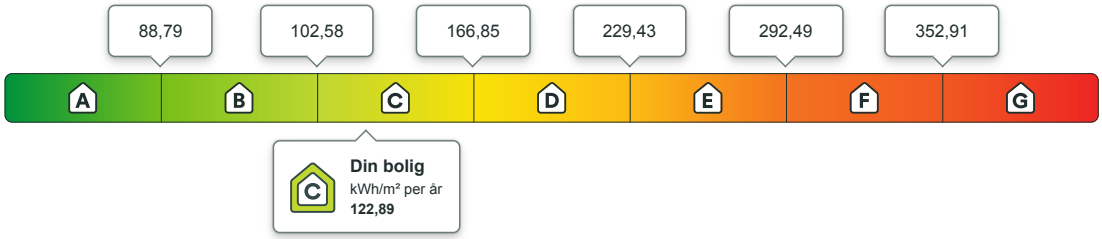
Strandavegen 52, 6430 BUD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
13 037,39	**125,36**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Strandavegen 52, 6430 BUD

Detaljering

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

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



Strandavegen 52, 6430 BUD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Strandavegen 52

Avstand til sjø

18 m

Offentlig transport

Molde Lufthavn, Årø	36 min
Bud Linje 532, 533	6 min 0.5 km
Bud skole Linje 532, 533	7 min 0.6 km

Avstand til byer

Molde	43 min
Kristiansund	1 t 2 min

Ladepunkt for el-bil

Bud	6 min

Havner i området

- Bud småbåthamn

Aktiviteter

Bud Korskirke	9 min

Sport

Bud skule Aktivitetshall, ballspill	8 min 0.7 km
Bud stadion Fotball, friidrett	16 min 1.4 km
Fitnesspoint Bud	8 min

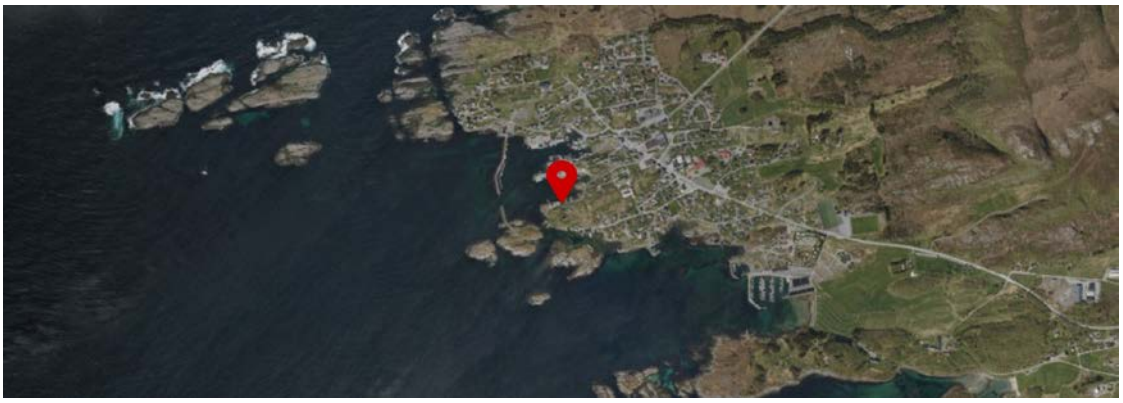
Dagligvare

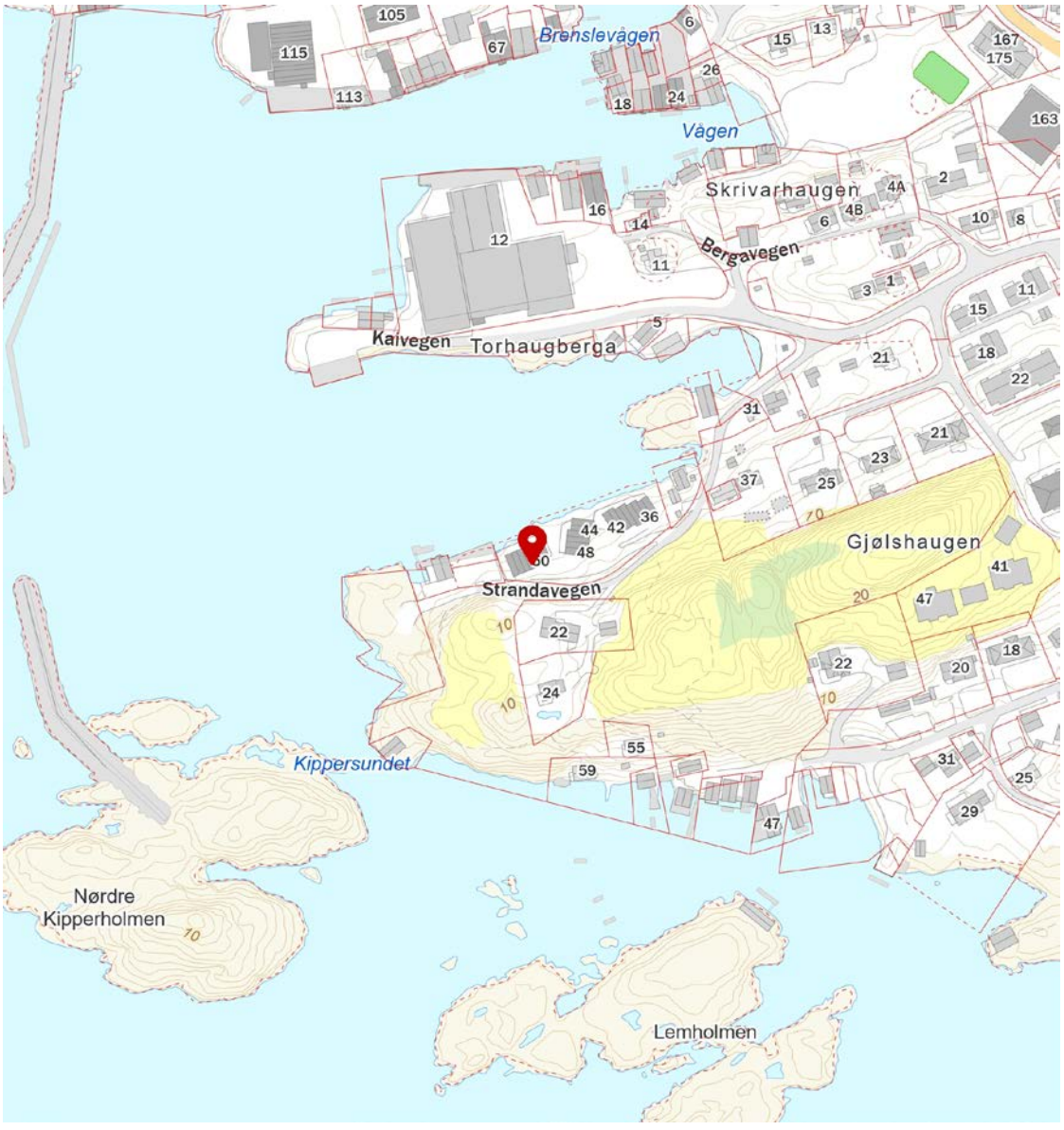
Bunnpris Bud PostNord, søndagsåpent	6 min 0.6 km
Coop Prix Bud Post i butikk, søndagsåpent	9 min 0.8 km

Varer/Tjenester

Bølgen Kjøpesenter	19 min
Boots apotek Fræna	19 min
Elnesvågen Vinmonopol	19 min

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





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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

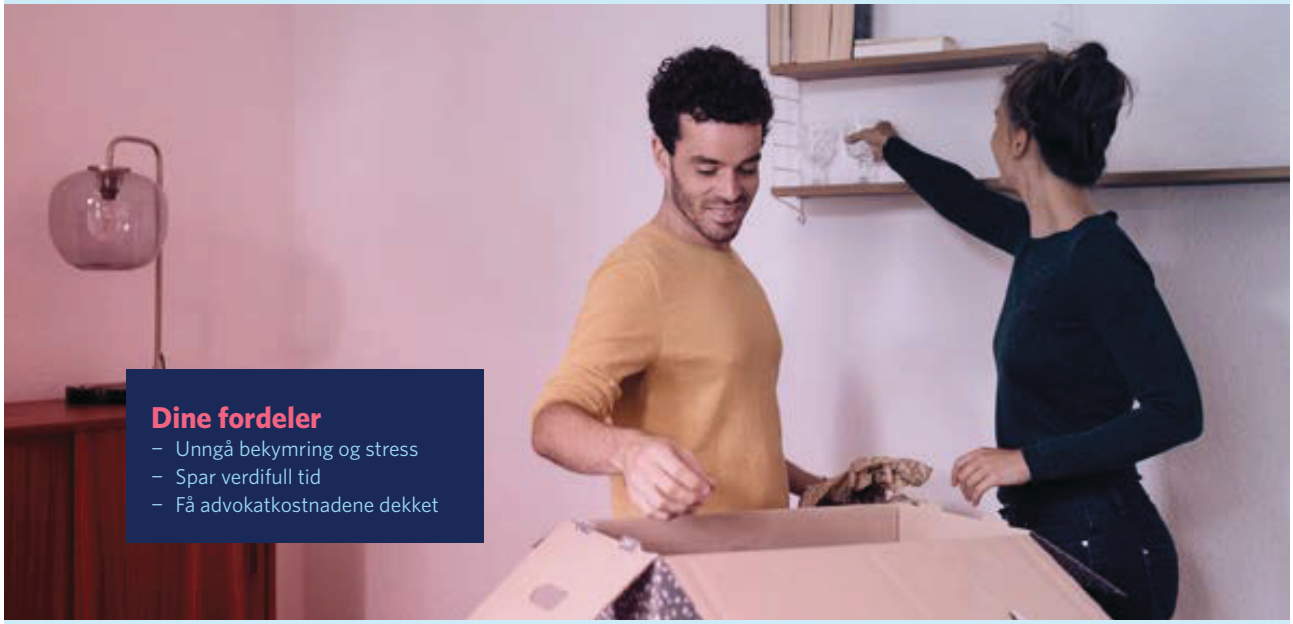
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer	15-0225/26	**Kontaktperson**	Frank Fylling
Adresse	Strandavegen 52 6430 BUD	**Tlf**	911 49 707
		Epost	frank@notar.no
Salgsoppgavedato	12.11.2026		

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

E-mail: _____

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

E-mail: _____

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

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

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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

notar.no

notar