

Prestgardsvegen 171

BUD

notar



Prisantydning Kr. 1 590 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 52/52 kvm
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Prestgardsvegen 171

**Bud sentrum- velholdt 2-roms selveierleilighet
med balkong, parkeringsplass og eget vaskerom.
Heis i bygget**

Adresse	Prestgardsvegen 171 6430 BUD
Prisantydning	Kr 1 590 000,-
Omkostninger	Kr 52 740,-
Totalpris	Kr 1 642 740,-
Fellesutgifter	Kr 1 683,-
BRA-i/BRA Total	52/52 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1964
Soverom	1
Etasje	2

Notar v /Frank Fylling har på vegne av kunde denne praktiske 2-roms selveierleiligheten midt i Bud sentrum for salg! Seksjonen ligger i 2 etasje med fasade vendt mot vest. Fin utsikt og gode solforhold. Utgang til balkong fra stuen. Inneholder for øvrig gang, bad, vaskerom, stue med kjøkkenløsning. Nylig innvendig overflateoppusset- klar til innflytning! Bod i kjeller og parkeringsplass til en bil utendørs. Veldrevet sameie med heis i bygget. Gangavstand til alle sentrumsfasiliteter Bud kan tilby. Velkommen på visning!

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Frank Fylling

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	12
Nøkkelinformasjon	13
Vedlegg	26
Plantegning	27
Budgivning	128

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Stue



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Soverom



Bad



Bad



Entre



Vaskerom



Veranda



Veranda

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten ligger midt i Bud sentrum, noe som gir enkel tilgang til lokale fasiliteter. Det er gangavstand til butikk, kiosk, post og skole, noe som gjør hverdagen praktisk og lett tilgjengelig.

Området byr på flotte turområder i umiddelbar nærhet, perfekt for de som liker å nyte naturen og friluftsliv.

ADKOMST

Eiendommen ligger i Bud sentrum, med gangavstand til butikk, kiosk, post og skole.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Prestgardsvegen 171, 6430 BUD

OPPDRAKSNUMMER

15-0163/25

SELGER

May Britt Helseth
Børge Helseth

MATRIKKE

Gårdsnummer 112, bruksnummer 220, seksjonsnummer 6, , ideell andel 1/1.
i Eierseksjonssameiet Vågavollen med orgnr.: 913893778 i Hustadvika kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav E.

INFO ENERGIKLASSE

Energikarakteren for boligen er E.

TOMT

Felles eiet tomt på 1.025 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Felles tomt på ca. 1024,8 kvm. Tomten er opparbeidet med asfalterte bilveier, biloppstillingsplasser og gangarealer, forstøtningsmurer etc.

SAMEIEBRØK

55/916

TAKST

Tilstandsrapport datert 19.12.2025. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1964

BYGGEMÅTE

Leilighetskomplekset er oppført over tre bebodde etasjer pluss en kjeller. Bygningen, som ble reist i 1964 og renoverert i 2011-2012, har en saltakkkonstruksjon av tre.

Bygget er fundamentert på en støpt grunnmur. Gulvet på grunn er av støpt betong, konstruert uten isolasjon og diffusjonssperre, i tråd med byggeskikken fra oppføringstidspunktet.

Ytterveggene består av en isolert bindingsverkskonstruksjon, kledd med liggende bordkledning.

Etasjeskillerne i bygningen er utført som trebjelkelag.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1993, med unntak av ett vindu fra 2010. Hovedytterdøren er en fabrikk malt, brannklassifisert dør av nyere årgang, mens balkongdøren er en malt tre-dør med to-lags glass fra 1993.

Eiendommen har en vestvendt veranda bygget i tre, med utgang fra stuen. Rekkverket er også i tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

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

Vinduet i soverommet fra 2010 er tungt å lukke/åpne. Karmene i av

vinduene fremstår som slitte, og det er registrert sprekker i treverket.

Overflatebehandlingen er svekket, og treverket har redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning.

- Innvendig - Radon

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

- Våtrom - 2. etasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er avvik:

Avvik 1:

Vinylbelegg på våtrom har en teknisk levetid på 30 år ved lang intervall.

Etter 30 er belegget ansett som utlevd utifra Sintef sine levetidstabeller.

Belegget kan selvsagt ha en lengre levetid enn det som er oppgitt.

Jevnlig rensing av sluk anbefales.

Avvik 2:

Veggen bak skyllekar er ikke bygget med godkjent malingssystem, det

finnes per i dag kun to leverandører av som har teknisk godkjenning fra

Sintef, det er Jotaproff Aquatech og LADY Aqua. Oppbygging av dette

systemet krever, gipsplater som underlagsplate, papirstrimmel i skjøter,

våtromsparkel, grunning/lim for våtrom, glassfibervev for våtrom,

deretter Grunning/lim for våtrom og deretter to strøk med

våtromsmaling. Det er ikke benyttet gips som underlagsplate, det er

benyttet sponplate.

- Våtrom - 2. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

membranløsningen.

Vinylbelegg på våtrom har en teknisk levetid på 30 år ved lang intervall.

Etter 30 er belegget ansett som utlevd utifra Sintef sine levetidstabeller.

Belegget kan selvsagt ha en lengre levetid enn det som er oppgitt.

Jevnlig rensing av sluk anbefales.

Levetid/utskifting av våtromsplater er satt til 20 år ved lang intervall.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene av kobber. Ut fra alder har vannledningene en usikker fremtidig funksjon, og risikoen for skader øker.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

Ut i fra alder har avløpsrørene usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å gjennomføre nærmere vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av rørinspeksjon.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Når det ikke foreligger samsvarserklæringer fra installasjoner som er foretatt etter år 1999, eller kontrollrapport uten avvik siste fem årene fra el-tilsyn, krever standard ikke bedre enn TG2 på det elektriske anlegget. Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse. Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist fukt- og råteskader i rekkverkskonstruksjonen. Overflater fremstår med sprekke-dannelser, slitasje og misfarging som indikerer langvarig fuktpåvirkning. Videre er rekkverkets høyde lavere enn dagens sikkerhetskrav, noe som gir redusert fallsikring.

- Våtrom - 2. etasje > Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: • Avtrekk fungerer ikke fra våtrom.

Rommet er tilknyttet mekanisk avtrekk, trolig med avtrekksvifte plassert i hulrom mellom 2. og 3. etasje. Avtrekket i badet blåser luft inn i rommet i stedet for å trekke luft ut. Avtrekk fra våtrom fungerer dermed ikke som forutsatt.

- Våtrom - 2. etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: • Avtrekk fungerer ikke fra våtrom.

Rommet er tilknyttet mekanisk avtrekk, trolig med avtrekksvifte plassert i hulrom mellom 2. og 3. etasje. Avtrekket i badet blåser luft inn i rommet i stedet for å trekke luft ut. Avtrekk fra våtrom fungerer dermed ikke som forutsatt.

- Tekniske installasjoner - Utstyr for varsling og slukking av brann

Avvik: Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt å må skiftes ut på grunn av høy alder.

Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja

Er det skader på røykvarslere? Ukjent Ikke funksjonstestet.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2012.

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

Ja

Beskrivelse: Gulv oversvømt i kjeller hvor boden ligger. Defekt pumpe i brønn var årsak. Skade utbedret av profesjonelle.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Ny ventilator for 1 uke siden ifølge selger.
- Ny baderomsinnredning for ca 1 uke siden.

2011:

- Badet er opplyst å være oppusset i 2011.
- Kjøkkeninnredning fra 2011.

2010:

- det ene vinduet i soverommet er fabrikkert i 2010.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- skiftet pumpe for klosett i kjeller.

2011:

- opplyst å være renoverert i 2011-12 samt påbygget den øverste etasjen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Bolig/Forretning/Kontor

Eiendommen følger reguleringsplan Reguleringsplan Bud - del av Bud sentrum - Dagligvaregården AS (plan-ID 01098) som regulerer deler av eiendommen til bolig, forretning, kontor og felles parkeringsplass. Eiendommen berøres også av eldre reguleringsplan BUD SENTRUM (plan-ID 95104) som regulerer et delareal til annen veggrunn, og eldre reguleringsplan BUD - VÅGALEIRA (plan-ID 99044) som regulerer et delareal til felles avkjørsel.. Reguleringsplan 01098 trådte i kraft 17.02.2003, plan 95104 trådte i kraft 27.03.1995, og plan 99044 trådte i kraft 26.03.2001.

Det pågår arbeid med Kommuneplanens arealdel Hustadvika kommune 2025-2037 (plan-ID 202212), som har status som planforslag.

OPPVARMING

Leiligheten oppvarmes med gulvvarme i bad, samt panelovn i stue/kjøkken.

PARKERINGSFORHOLD

Leiligheten på Prestgardsvegen 171, 6430 Bud, har tilgang til parkeringsplass. Det er opplyst at parkeringsplasser deles av sameiet, og det medfølger en parkeringsplass med eiendommen. Det er imidlertid ikke mulighet for el-bil lading i sameiet.

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 UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

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 "bruksendring fra forretning til bosted med to bruksenheter" for gnr/bnr 112/220, datert 10.01.2014.

Det foreligger ferdigattest for "ombygging og bruksendring fra forretning til bustadføremål (to leiligheter)" for gnr/bnr 112/220, datert 29.01.2009.

Det foreligger ferdigattest for "påbygg" for gnr/bnr 112/220, datert 18.07.2012.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "ombygging/bruksendring av bustad, salgslokale og lager" for gnr/bnr 112/220, datert 14.04.1994.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "ombygging/bruksendring av bustad, salgslokale (5 bustadeiningar)" for gnr/bnr 112/220, datert 07.12.1993.

RADONMÅLING

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

INNHold

Entré, vaskerom, bad, stue/kjøkken og soverom.

STANDARD

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkeninnredning fra 2011 med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er Kitchen board plater over kjøkkenbenken. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 2. etasje:

Badet er opplyst å være oppusset i 2011 og har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt glatt innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Baderomsinnredningen er ny. Badet har mekanisk avtrekk.

Vaskerom 2. etasje:

Vaskerommet er trolig fra 1993 og har vinylbelegg på gulv, malt strietapet på vegger og malt glatt innvendig tak. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og vegghengt skyllekar. Det er mekanisk avtrekk i rommet.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og laminat.

Vegger: Tapet og malte plater.

Himling: Malte plater.

Overflatene har normal bruksslitasje alderen tatt i betraktning.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Boligen har kobberrør, trolig fra 1993. Stoppekran er plassert i vaskerom.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast i boligen.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 1993, plassert i vaskerommet.

VIKTIG

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

AREALER

BRA - i: 52 m²

BRA totalt: 52 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 52 m² Entré, vaskerom, bad, stue/kjøkken og soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Oppmåling av arealer er ikke kontrollert opp mot byggemeldte tegninger.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 590 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 7 628,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Abonn.avg vann, bolig- og fritidseiendom: kr 2576,00

Vann - forbruksgebyr: kr 921,56

Abonn.avg kloakk, bolig-og fritidsbolig: kr 2942,85

Kloakk - forbruksgebyr: kr 1187,54

Eiendomsskatt - boliger: kr 3666,00

Totalt: kr 11293,95

EIENDOMSSKATT

Kr 3 666,- pr 2025

FELLESKOSTNADER

Kr. 1 683,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

- Totalbeløp felleskostnader: 1 683 kr

Vask fellesareal og, avfallshåndtering.

- Planlagt økning felleskostnader info: Årsmøtet vedtok enstemmig å øke fellesutgifter med 10 % f.o.m. 1. April 2025.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 422 217,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 688 866,- som sekundærbolig for 2024

OMKOSTNINGER

kr. 1 590 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 39 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 52 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 642 740,- (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:

1579/112/220/6:

20.06.2017 - Dokumentnr: 657146 - Jordskifte

Sak 15-199035RFA-JMOL KALSVIK YTRE - FRÆNA

Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.2011 - Dokumentnr: 388020 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 309/646

Ny seksjon:

Snr: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 55/646

01.11.2012 - Dokumentnr: 919750 - Resek/tilleggssek

Nye seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 131/916

Snr: 11

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 139/916

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 6

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 55/916

01.01.2020 - Dokumentnr: 1777355 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1548 Gnr:112 Bnr:220 Snr:6

GRUNNBOKSDATO

23.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

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

Årsresultat for 2024: overskudd (51 570,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Årsmøtet vedtok enstemmig å øke fellesutgifter med 10 % f.o.m. 1. April 2025.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Utvendig maling av bygget.

Skifte av vinduer og dører.

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 f.eks. 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

Børge Helseth

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

DYREHOLD

I henhold til megleropplysnings skjema er dyrehold ikke tillatt.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Forpliktelser

5. Hver sameier har den fulle indre vedlikeholdsplikt av boligen knyttet til den enkelte seksjon.

Sameiets styre har rett til å kontrollere at den enkelte bolig holdes i ordentlig stand.

Styret kan forlange at mangler blir rettet i den utstrekning slike mangler kan representere en fare for de andre boligene.

Om nødvendig kan sameiet foreta de nødvendige utbedringer for den enkeltes sameiers regning.

7. Ved partiell eller total skade samt nødvendige utbedringer er sameiedeltakerne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging av eiendommen.

DIVERSE OPPLYSNINGER

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23.

Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

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

03.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Epost: frank@notar.no

Mobil: 911 49 707

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	50 000,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	18 000,-	(inkl. mva.)
Markedspakke leilighet	kr.	15 000,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 900,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt 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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. §

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

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 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

PRESTGARDSVEGEN 171

Plantegning dagens innredning/bruk

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Bygningstegninger

Ferdigattest/Midlertig brukstillatelse

Seksjonering

Vedtekter

Referat

Kartutsnitt m/situasjon

Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring

Reguleringsbestemmelser

Energiattest

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0163/25	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Børge Helseth	May Britt Helseth
Gateadresse	
Prestgardsvegen 171	
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	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 15-0163/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BH, MBH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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
- 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

Initialer selger: BH, MBH

2

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 15-0163/25

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Børge Helseth	9238cc196e56713de759d 45a0c3c25012fa0335e	18.12.2025 08:53:41 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
May Britt Helseth	a3ef0f1ad131c494f36bd6 96300076854090ab16	23.12.2025 13:31:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0163/25

- 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



Leilighet



Prestgardsvegen 171 , 6430 BUD



HUSTADVIKA kommune



gnr. 112, bnr. 220, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 16.12.2025

Rapportdato: 19.12.2025

Oppdragsnr.: 21039-2249

Referansenummer: OM3974

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



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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

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

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

Tjenester:

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighetskompleks over 3 beboede etasjer pluss kjeller. Bygget ble oppført i 1964, opplyst å være renoveret i 2011-12 samt påbygget den øverste etasjen. Frisørsalong i deler av 1. etasje. Bygget har Støpt grunnmur, yttervegger av isolert bindingsverk, bygning kledd med trepanel, saltak av trekonstruksjon. Gjeldene leilighet ligger i 2. etasje. Leiligheten inneholder: Entre, stue med åpen kjøkkenløsning, 1 soverom, bad/wc og vaskerom. Egen bod i kjeller på ca 5 kvm. Leiligheten har adkomst fra felles inngangsparti, og det er installert heis i bygningen.

Leiligheten virker å være i normalt god stand og gir generelt et godt helhetsinntrykk. Enkelte bygningsdeler begynner og oppnå høy alder og det må forventes oppgraderinger. Tilstandsgrader er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Leilighet - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggkonstruksjon og fasade:

Bygget har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.

Vinduer:

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1993, det ene vinduet i soverommet er fabrikkert i 2010.

Dører:

Boligen har fabrikk malt hovedytterdør av noe nyere årgang som er brannklassifisert, og malt balkongdører i tre med to-lags glass fra 1993.

Veranda:

Vestvendt veranda oppført i tre på ca. 4 kvm med utgang fra stue. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 90 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Innendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

Støpt betonggulv på grunn og isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Radon:

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

Innvendige dører:

Innendig har boligen malte fyllingsdører.

Ekstern bod:

Det medfølger er kjellerbod på ca 5 kvm.

Oppvarming:

Leiligheten oppvarmes med gulvvarme i bad, samt panelovn i stue/kjøkken.

TV/internett:

Det er innlagt fiber i leiligheten.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Badet er opplyst å være oppusset i 2011. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt glatt innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger.

Vaskerom:

Vaskerommet er trolig fra 1993, ingen dokumentasjon foreligger. Rommet har vinylbelegg på gulv, malt strietapet på vegger og malt glatt innvendig tak. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og vegghengt skyllekar.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken:

Laminat på gulv, malt strietapet på vegger og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra 2011. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Kitchen board plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ny ventilator for 1 uke siden ifølge selger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann og avløpsledninger:

Boligen har kobberør, trolig fra 1993. Stoppekran opp fra gulv i vaskerom. Det er registrert avløpsrør av plast i boligen. Kan ikke utelukke innslag av andre typer avløpsrør mtp. alder. Lufting av kloakk kan ikke lokaliseres i denne type bygg, trolig ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluker og vannlåser etc.

Ventilasjon:

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

Varmtvannstank:

Det er installert en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 1993, plassert i vaskerommet. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen var likevel tillatt på oppføringstidspunktet, og det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

El-anlegg:

El-anlegg med automatsikringer fra 1993, en nye sikringer for stikkontakter i vaskerommet. Sikringsskap plassert i vaskerom.

Branntekniske forhold:

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere. Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt å må skiftes ut på grunn av høy alder.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

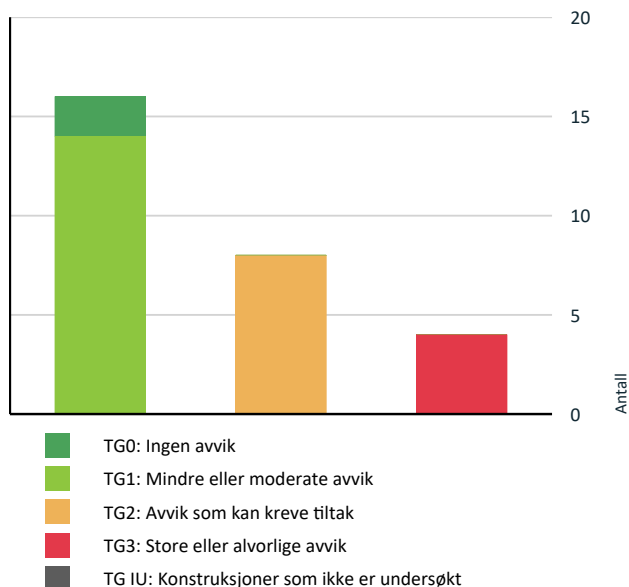
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

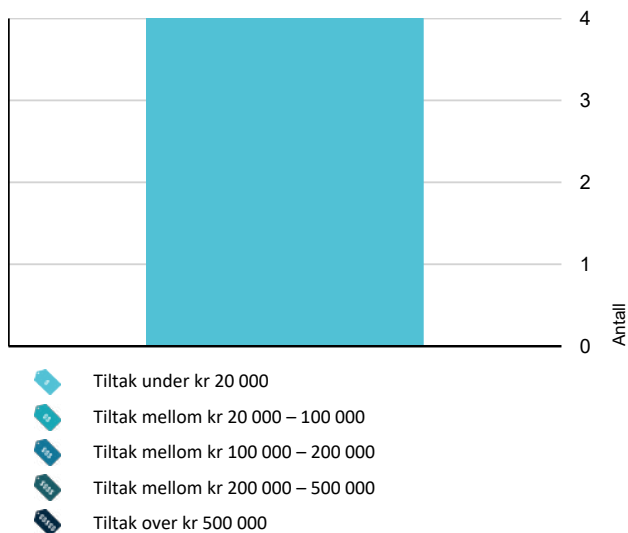
Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er endel av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig og vindu, dører, balkong, terrasse og konstruksjoner som har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og
tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1964

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Renovert i 2011/12.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Leiligheten fremstilles normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Bygget har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.

Konstruksjonen er ikke nærmere vurdert av takstmann da det vil være et fellesanliggende for sameiet.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1993, det ene vinduet i soverommet er fabrikkert i 2010.

Konstruksjonen er ikke nærmere vurdert av takstmann da det vil være et fellesanliggende for sameiet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduet i soverommet fra 2010 er tungt å lukke/åpne. Karmene i av vinduene fremstår som slitte, og det er registrert sprekker i trevirket. Overflatebehandlingen er svekket, og treverket har redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales vedlikehold og utbedring av overflater samt justering av vinduet som er tungt å åpne/lukke. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til videre nedbrytning av treverk, økt fuktpåvirkning og redusert funksjon over tid.



Værslette vinduer.

TG 1 Dører

Boligen har fabrikk malt hovedytterdør av noe nyere årgang som er brannklassifisert, og malt balkongdører i tre med to-lags glass fra 1993.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt veranda oppført i tre på ca. 4 kvm med utgang fra stue. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 90 cm.

Konstruksjonen er ikke nærmere vurdert av takstmann da det vil være et fellesanliggende for sameiet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist fukt- og råteskader i rekkverkskonstruksjonen. Overflater fremstår med sprekkdannelse, slitasje og misfarging som indikerer langvarig fuktpåvirkning. Videre er rekkverkets høyde lavere enn dagens sikkerhetskrav, noe som gir redusert fallsikring.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Skadet treverk bør kontrolleres nærmere og skiftes ut ved behov. Rekkverket bør oppgraderes eller erstattes slik at høyde og utforming tilfredsstiller gjeldende krav. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene utvikle seg videre og medføre svekket sikkerhet og økt vedlikeholdsbehov.

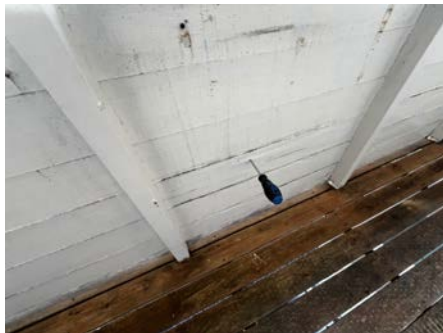
Rekkverk og veranda anses normalt som felles bygningsdeler og ligger dermed innenfor sameiets vedlikeholdsansvar.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Eksempel på råteskader.



Eksempel på råteskader.

Andre utvendige forhold

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Ukjent om det foreligger i det hele tatt, det anbefales ytterligere undersøkelser.

Manglende vedlikeholdsplan kan medføre at nødvendige tiltak på felles bygningsdeler ikke blir utført i tide, noe som kan gi økt risiko for skader, forkortet levetid på konstruksjoner og uforutsette kostnader. Om det ikke foreligger en vedlikeholdsplan anbefales det at en vedlikeholdsplan utarbeides for fellesdeler, herunder tak, fasader, vinduer, ytterdører, trapperom, tekniske anlegg og uteområder. En slik plan vil bidra til forutsigbarhet, bedre økonomistyring og sikrere forvaltning av bygningsmassen.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Normal bruksslitasje på overflater alder tatt i betraktning.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

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

Målingene er innenfor toleranse kravene til NS 3600.

! TG 2 Radon

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

NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Andre innvendige forhold

Det medfølger er kjellerbod på ca 5 kvm. Det er registrert en del salt/kalkutslag på nedre del av grunnmurene i boden. Kjellerboder og grunnmurer anses som fellesareal og ligger normalt innenfor sameiets vedlikeholdsansvar.

Referansemåling. Utslag på fukt på vegg ned mot gulv, ikke utslag på fukt i øvre del av vegg. Forsterker teorien om kapillært oppsug fra grunn.

Ikke tilstandsvurder da dette er fellesarealer, kun til opplysning.

Tilstandsrapport



Referansemåling. Utslag på fukt på vegg ned mot gulv, ikke utslag på fukt i øvre del av vegg. Forsterker teorien om kapillært oppsug fra grunn.



Referansemåling. Utslag på fukt på vegg ned mot gulv, ikke utslag på fukt i øvre del av vegg. Forsterker teorien om kapillært oppsug fra grunn.

TV/Internett

Det er innlagt fiber i leiligheten.

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes med gulvvarme i bad, samt panelovn i stue/kjøkken.

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er trolig fra 1993, ingen dokumentasjon foreligger. Rommet har vinylbelegg på gulv, malt strietapet på vegger og malt glatt innvendig tak. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og vegghengt skyllekar.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt strietapet på vegger av ukjent utførelse. Malt glatt innvendig tak.

MERK:

Veggene er ikke utført med godkjent våtrom/malingssystem. Videre anmerket under punktet "Sluk, membran og tettesjikt".

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Rommet har vinylbelegg på gulv. Oppkant ved dørterskel på over 25 mm. Gulvet er flatt, høydeforskjell/fallforhold i henhold til dagens krav for vaskerom.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk med vinylbelegg på gulv som tettesjikt/membran. Vinylbelegg er ført ned i sluk og klemt bak klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik 1:

Vinylbelegg på våtrom har en teknisk levetid på 30 år ved lang intervall. Etter 30 er belegget ansett som utlevd utifra Sintef sine levetidstabeller. Belegget kan selvsagt ha en lengre levetid enn det som er oppgitt. Jevnlig rengjøing av sluk anbefales.

Avvik 2:

Veggen bak skyllekar er ikke bygget med godkjent malingssystem, det finnes per i dag kun to leverandører av som har teknisk godkjenning fra Sintef, det er Jotaproof Aquatech og LADY Aqua. Oppbygging av dette systemet krever, gipsplater som underlagsplate, papirstrimmel i skjøter, våtromsparkel, grunning/lim for våtrom, glassfiberrev for våtrom, deretter Grunning/lim for våtrom og deretter to strøk med våtromsmaling. Det er ikke benyttet gips som underlagsplate, det er benyttet sponplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen skader som følge av avviket. Normal bruk av skyllekar vil vanligvis ikke føre til fuktskader på veggen. For å lukke avviket må membran/tettesjikt legges på vegg ved skyllekar.



Sluk.

2. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og vegghengt skyllekar.

2. ETASJE > VASKEROM

TE 3 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk, trolig er det plassert avtrekksvifte i hulrommet mellom 2. og 3. etasje. Avtrekket i badet blåser ut luft i stedet for å trekke luften ut av rommet.

Vurdering av avvik:

- Avtrekk fungerer ikke fra våtrom.

Rommet er tilknyttet mekanisk avtrekk, trolig med avtrekksvifte plassert i hulrom mellom 2. og 3. etasje. Avtrekket i badet blåser luft inn i rommet i stedet for å trekke luft ut. Avtrekk fra våtrom fungerer dermed ikke som forutsatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

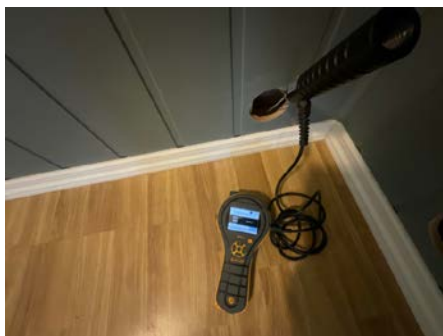
Ventilasjonsanlegget bør kontrolleres av fagkyndig, og feil funksjon utbedres. Manglende avtrekk kan føre til økt fuktbelastning, kondens og risiko for fukt- og muggskader i våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > VASKEROM

TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



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

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er opplyst å være oppusset i 2011. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt glatt innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger.

2. ETASJE > BAD

TE 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og malt glatt innvendig tak.

MERK:

Baderomsplatene er delvis montert uten sokkellist i områder definert som våtsone. Montering av platene er ikke gjort etter monteringsanvisning fra produsent. Det mangler bunnlist på vegg ved baderomsinnredning. Fungerer som dette, ikke ansett med behov for tiltak.

2. ETASJE > BAD

TE 1 Overflater Gulv

Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Det er målt over 25 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist. Lokalfall ved sluk i henhold til krav.

2. ETASJE > BAD

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk med vinylbelegg på gulv som tettesjikt/membran. Vinylbelegg er ført ned i sluk og klemt bak klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vinylbelegg på våtrom har en teknisk levetid på 30 år ved lang intervall. Etter 30 er belegget ansett som utlevd utifra Sintef sine levetidstabeller. Belegget kan selvstendig ha en lengre levetid enn det som er oppgitt. Jevnlig rensing av sluk anbefales.

Levetid/utskifting av våtromsplater er satt til 20 år ved lang intervall.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk. Vinylbelegg er ført ned i sluk og klemt under klemring.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Ny baderomsinnredning for ca 1 uke siden.

2. ETASJE > BAD

1 TG 3 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk, trolig er det plassert avtrekksvifte i hulrommet mellom 2 og 3. etasje. Avtrekket i badet blåser ut luft i stedet for å trekke luften ut av rommet.

Vurdering av avvik:

- Avtrekk fungerer ikke fra våtrom.

Rommet er tilknyttet mekanisk avtrekk, trolig med avtrekksvifte plassert i hulrom mellom 2. og 3. etasje. Avtrekket i badet blåser luft inn i rommet i stedet for å trekke luft ut. Avtrekk fra våtrom fungerer dermed ikke som forutsatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonsanlegget bør kontrolleres av fagkyndig, og feil funksjon utbedres. Manglende avtrekk kan føre til økt fuktbelastning, kondens og risiko for fukt- og muggskader i våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



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

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Laminat på gulv, malt strietapet på vegger og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra 2011. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Kitchen board plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ny ventilator for 1 uke siden ifølge selger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Boligen har kobberrør, trolig fra 1993. Stoppekran opp fra gulv i vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene av kobber. Ut fra alder har vannledningene en usikker fremtidig funksjon, og risikoen for skader øker.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Avløpsrør

Det er registrert avløpsrør av plast i boligen. Kan ikke utelukke innslag av andre typer avløpsrør mtp. alder. Lufting av kloakk kan ikke lokaliseres i denne type bygg, trolig ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluker og vannlåser etc.

Vurdering av avvik:

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

Ut i fra alder har avløpsrørene usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å gjennomføre nærmere vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av rørinspeksjon.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Ventilasjon

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

1 TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Det er installert en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 1993, plassert i vaskerommet. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen var likevel tillatt på oppføringstidspunktet, og det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer fra 1993, en nye sikringer for stikkontakter i vaskerommet. Sikringsskap plassert i vaskerom.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent, trolig 1993.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Samsvarserklæringer er etterspurt og ikke fremvist.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Når det ikke foreligger samsvarserklæringer fra installasjoner som er foretatt etter år 1999, eller kontrollrapport uten avvik siste fem årene fra el-tilsyn, krever standard ikke bedre enn TG2 på det elektriske anlegget. Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse. Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Det anbefales å gjennomføre en utvidet elkontroll utført av autorisert elektrofaglig personell for å avklare anleggets tilstand og sikkerhet. Uten en kontroll er det usikkerhet knyttet til om anlegget oppfyller dagens krav til sikkerhet. Skjulte feil eller mangler kan medføre risiko for varmgang, brann eller personskader. En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle avvik og gi grunnlag for nødvendige utbedringer.

TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt å må skiftes ut på grunn av høy alder.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Ukjent Ikke funksjonstestet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

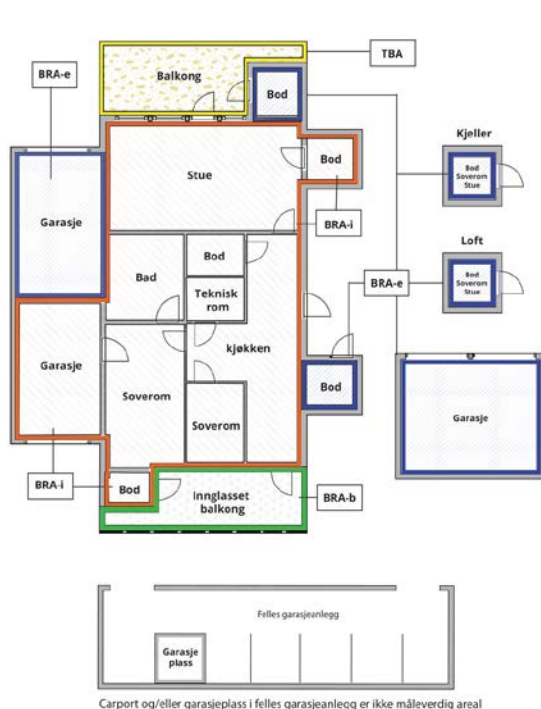
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke målverdig 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	52			52	4
SUM	52				4
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, vaskerom, bad, stue/kjøkken, soverom		

Kommentar

Oppmåling av arealer er ikke kontrollert opp mot byggemeldte tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	52	0

Kommentar

Leilighet

P-rom og S-rom eksisterer i utgangspunktet ikke lengre. Arealene S-rom og P-rom er dermed kun nevnt på grunn av at avhendingsloven ikke er revidert, det står i loven at den bygningssakkyndige skal oppgi det totale bruksarealet, og fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM (eldre måleregler før 01.01.24). Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken. Bod med tilkomst fra felles areal er i henhold til eldre måleregler (før 01.01.2024) ikke medtatt i oppsummering av samlet areal, men kommer i tillegg til dette med ca 5 kvm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Børge Helseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	112	220		6	1024.8 m ²	Seeiendom.kartverket.no	Ikke relevant

Adresse

Prestgardsvegen 171

Hjemmelshaver

Helseth Børge, Helseth May Britt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms selveierleilighet midt i Bud sentrum. Gangavstand til butikk, kiosk, post og skole. Tuområder i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

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

Om tomten

Felles tomt på ca. 1024,8 kvm. Tomten er opparbeidet med asfalterte bilveier, biloppstillingsplasser og gangarealer, forstøtningsmurer etc.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	17.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring		Ikke lest, eller tilsendt takstmannen før eller etter befaring.	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring(er)		Ikke forelagt for arbeid utført etter år 1999	Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

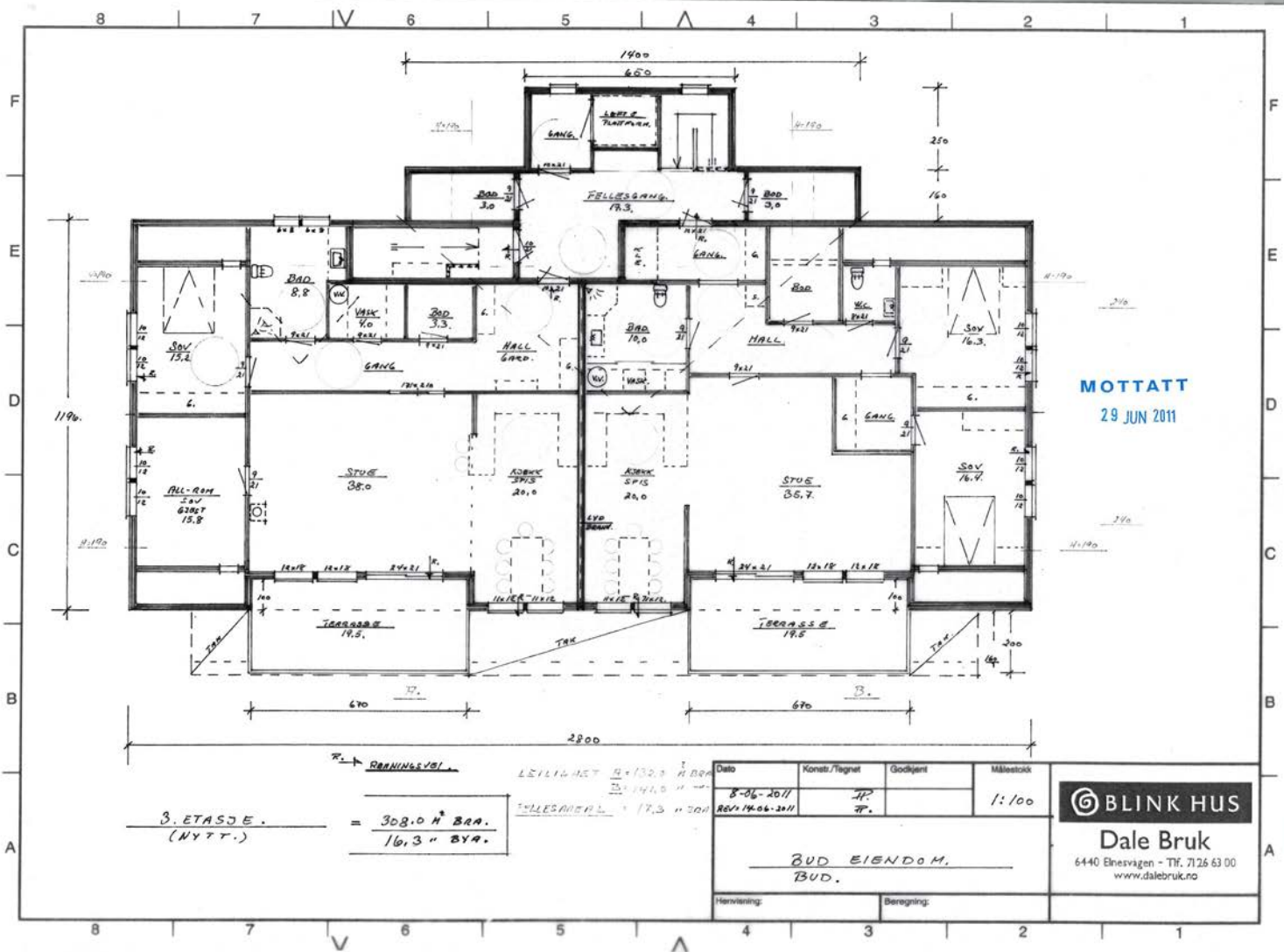
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

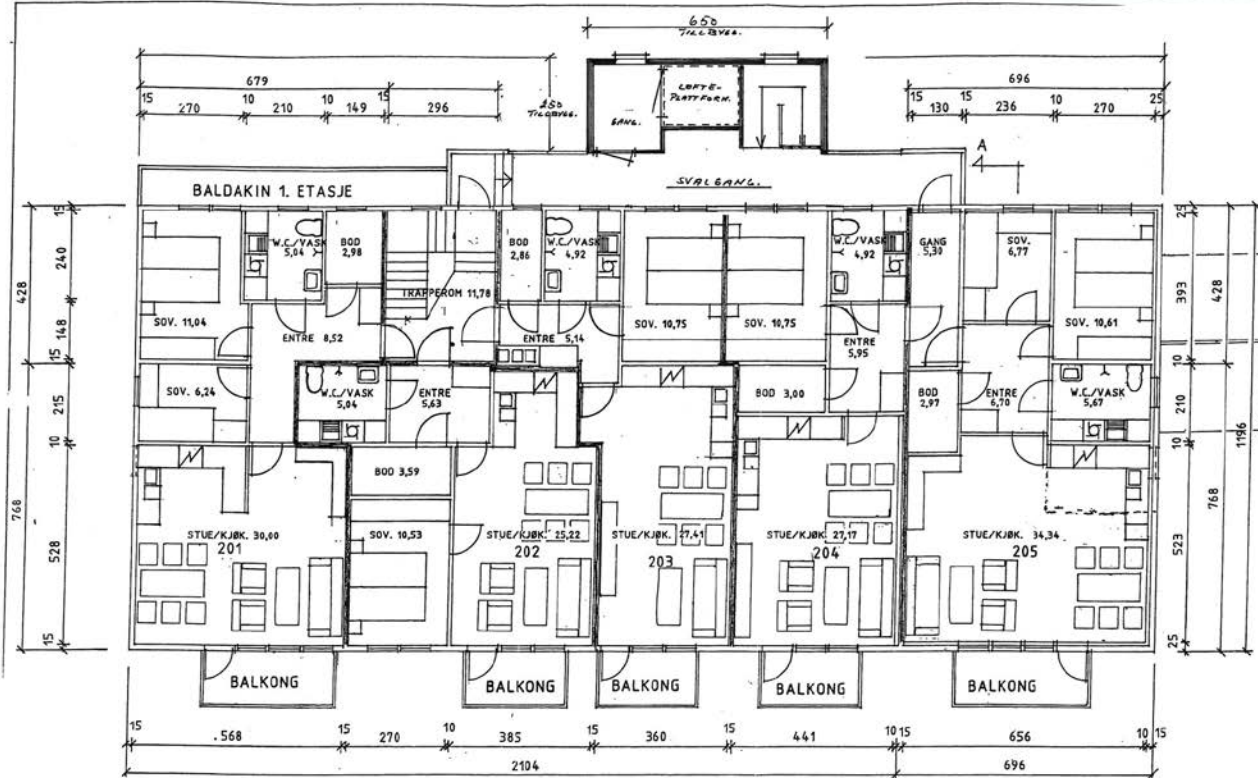
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OM3974>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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





PLAN 2. ETASJE

AREAL LEILIGHETER:

- 201 - BRA = 65,9 + 3,9 (trapperom) = 69,8 m²
 202 - BRA = 52,2 + 3,9 (trapperom) = 56,1 m²
 203 - BRA = 54,3 + 3,9 (trapperom) = 58,2 m²
 204 - BRA = 53,3 + 2,7 (gang) = 56,0 m²
 205 - BRA = 69,0 + 2,7 (gang) = 71,7 m²

MOTTATT
29 JUN 2011

Rev. 7-06-2011. P.
TILBETEG. (43 + 2.4.4)

BUD UTLEIEBOLIGER A/S

TEGN. VIGER

PLAN 2. ETASJE - LEILIGHETER

BYGG CONSULT MØRE A/S

MOLDE 072-15 990

ÅNDALSNES 072-22 544

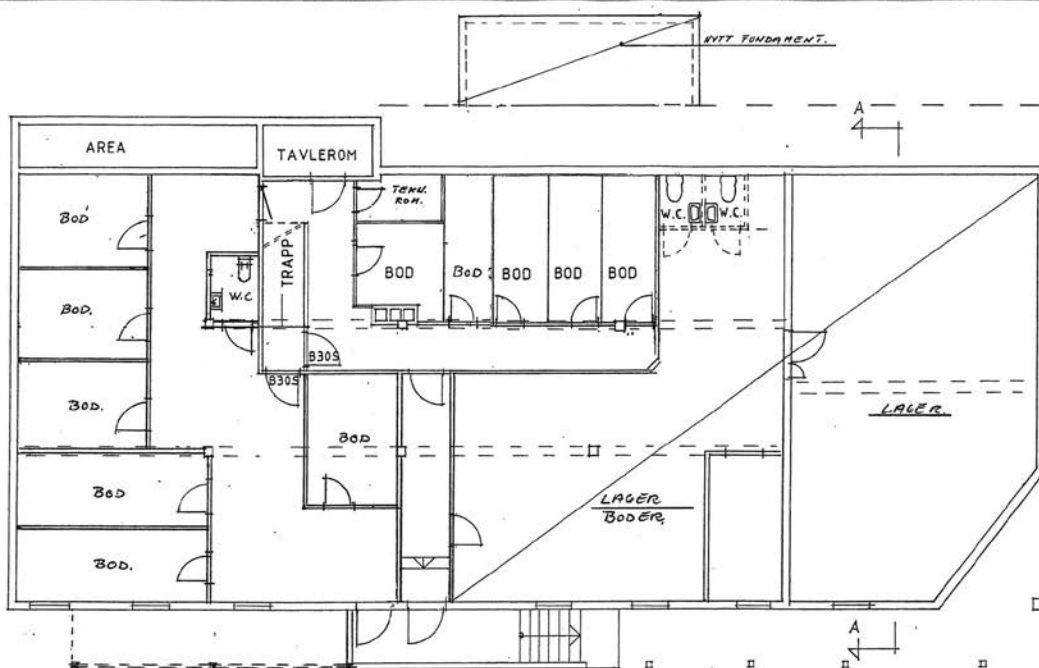
DATO: 25.09.92

MÅL: 1:100

TEGN. NR.

9234-03





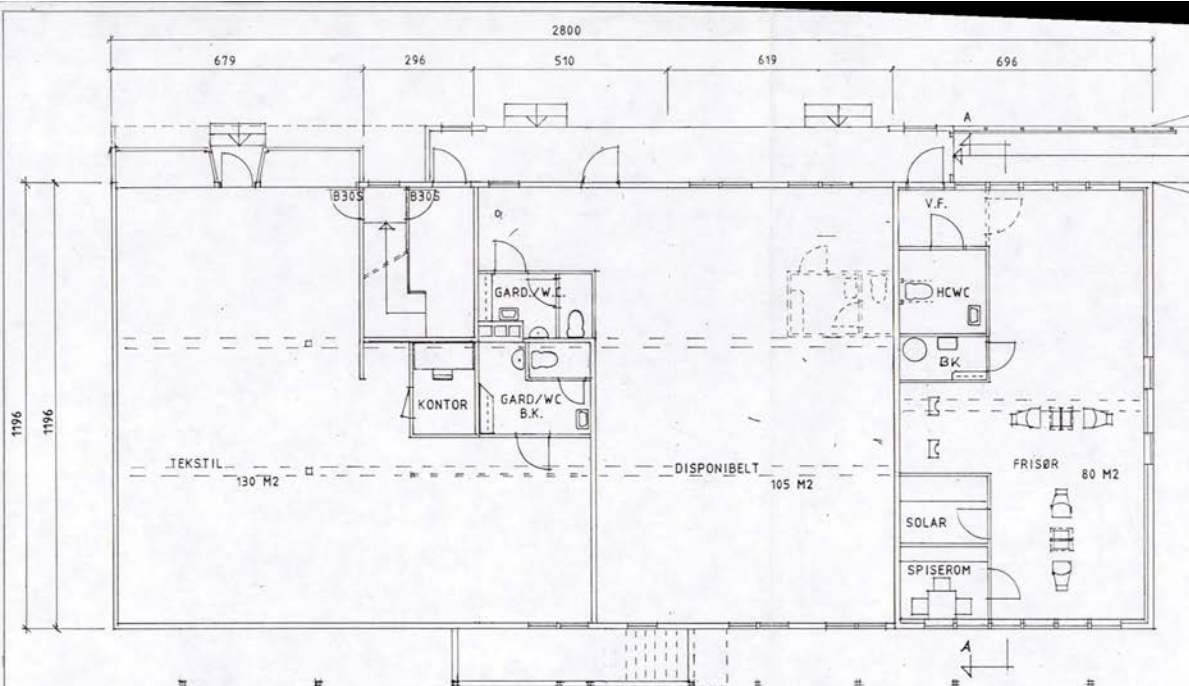
MOTTATT
29 JUN 2011

PLAN KJELLER

REV. 7-06-2011. P.
REV. 25-08-2010. P.

*REV. 20-02-07. P. (80050. LAGER/KJELLER)
DIV. ENDR. DØRER/TØAL. 05.07.53
ENDRET KJELLERNEDGANG 04.06.93.

BUD UTLEIEBOLIGER A/S			
TEGN. VISER			
PLAN KJELLER			
BYGG CONSULT MBRE A.S.			
MAKLODE	07.15.57		
ANDALSHVES	07.22.50		
DATA	92.08.05	MÅL	1:100
TEGN. NR.	0721	01	



PLAN 1. ETASJE

DIV. JUST. 14.10.93.
 KORRIGERT 06.10.93.
 INNREDN. FRISØR 20.09.93.
 ENDRET GARD./W.C. DISP. 05.07.93
 ENDRET 04.06.93.
 ENDRET 05.05.93.
 ENDRET 14.04.93.
 ENDRET 19.03.93.

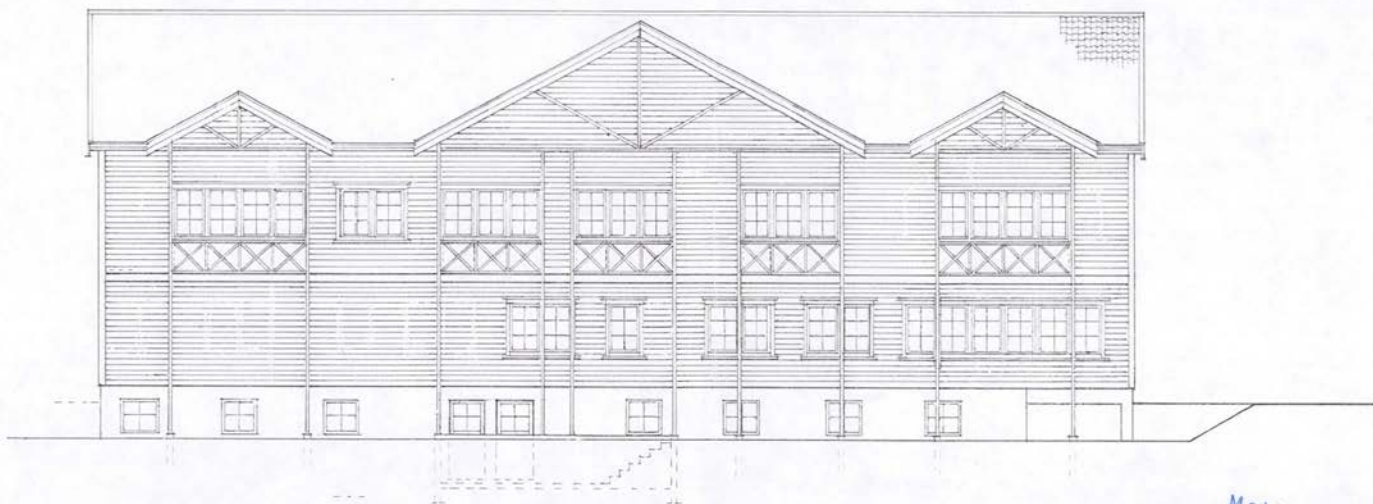
Mottatt 07 DES. 1993

BUD Utleiebøliger A/S

TEGN. VISER
PLAN 1. ETASJE - FORRETNINGER

BYGG CONSULT MØRE A.S. MOLDE 072-15 990
ÅNDALSNES 072-22 544

DATO 25.09.92 MÅL 1:100 TEGN. NR 9234-02



FASADE SYD-VEST

Mottatt 30 JULI 1993

ENDRET VINDU 06.07.93
 HEVET GULV KJELLERNEDG 05.07.93
 ENDRET KJELLERNEDGANG 04.06.93
 ENDRET 19.03.93.

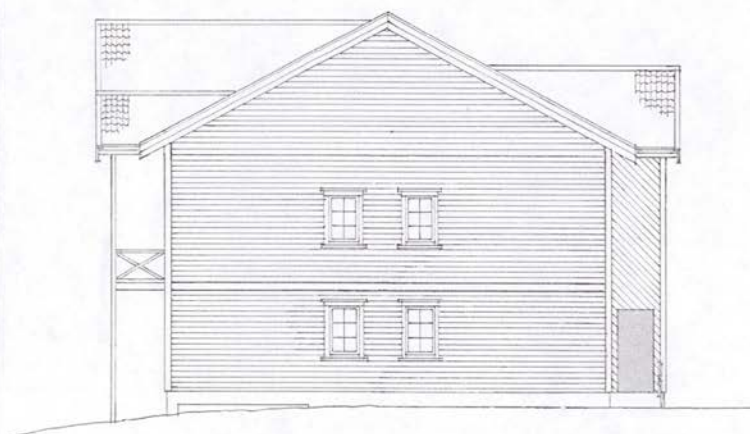
BUD UTELEIEBOLIGER A/S			
TECH. VISER			
FASADE SYD-VEST			
BYGG CONSULT NØRE A.S.		MOLDE	072-15890
		ÅNDLØSNES	072-22344
DATE	SCALE	TECH. NR.	
25.09.92	1:100	9234-05	



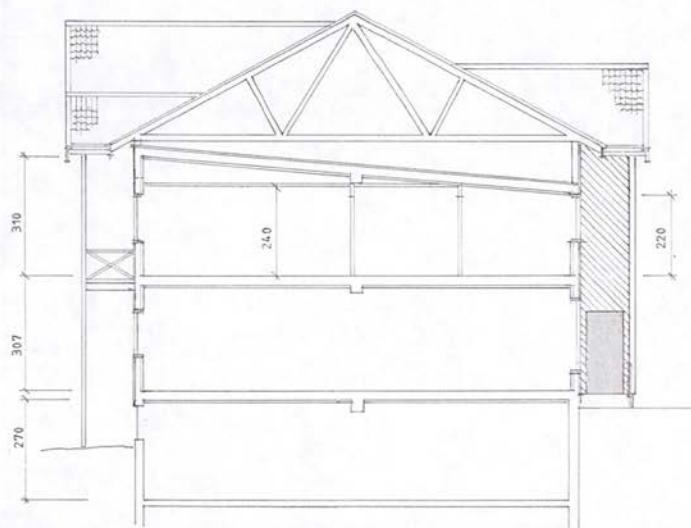
Mottatt 30 JULI 1993

ENDRET VINDU 06.07.93
ENDRET 19.03.93.

60



FASADE SYD-ØST



SNITT A-A

Mottatt 30 JULI 1993

ENDRET 19.03.93.

BUD UTLEIEBOLIGER A/S

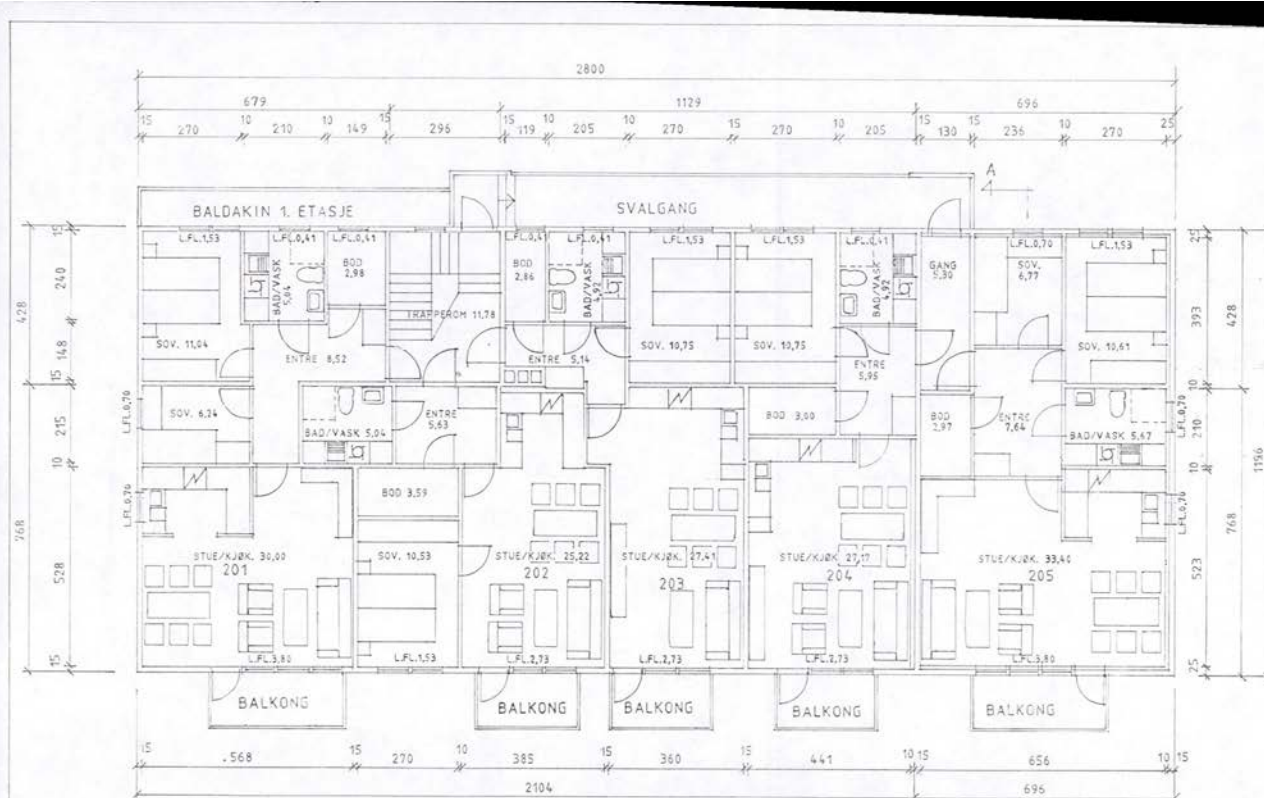
TEGN. UDBER

SNITT A-A - FASADE SYD-ØST

BYGG CONSULT MØRE A.S. MOLE 072-15 995

ANDALSHEN 072-20144

DATE 25.09.92 MAIL 1:100 TEGN. NR 9234-04



PLAN 2. ETASJE

AREAL LEILIGHETER:

- 201 - BRA = 65,9 + 3,9 (trapperom) = 69,8 m²
- 202 - BRA = 52,2 + 3,9 (trapperom) = 56,1 m²
- 203 - BRA = 54,3 + 3,9 (trapperom) = 58,2 m²
- 204 - BRA = 54,3 + 2,7 (gang) = 57,0 m²
- 205 - BRA = 69,0 + 2,7 (gang) = 71,7 m²

Mottatt 30 JULI 1993

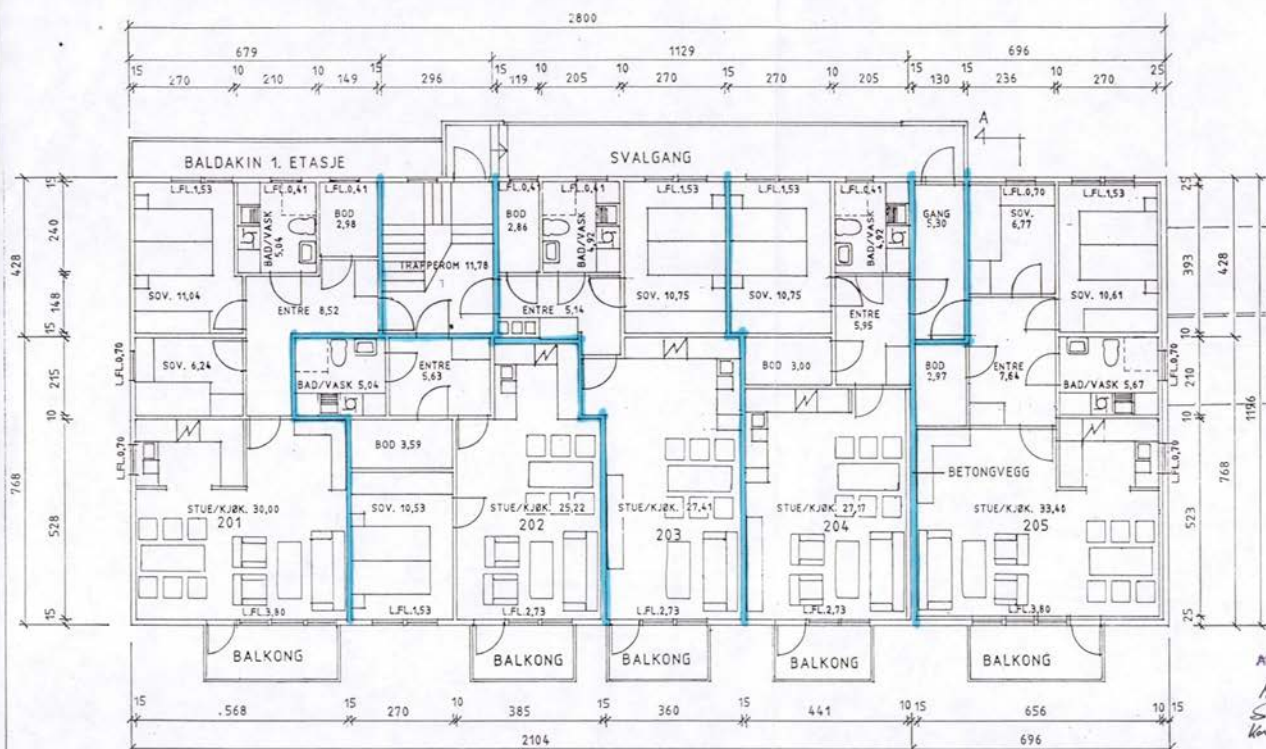
KORRIGERT 30.12.92.

BUD UTELEIEBOLIGER A/S

PLAN 2. ETASJE - LEILIGHETER

BYGG CONSULT MORE A.S. MOLE 070 1591
ANGELAND 070 22144

DAT 25.09.92 SKAL 1:100 TEKN NR 9234-03



PLAN 2. ETASJE

AREAL LEILIGHETER:

- 201 - BRA = $65,9 + 3,9$ (trapperom) = 69,8 m²
- 202 - BRA = $52,2 + 3,9$ (trapperom) = 56,1 m²
- 203 - BRA = $54,3 + 3,9$ (trapperom) = 58,2 m²
- 204 - BRA = $53,3 + 2,7$ (gang) = 56,0 m²
- 205 - BRA = $69,0 + 2,7$ (gang) = 71,7 m²

A
VEGGER OG DEKKER AV BETONG

BYGGESAKSBEFEN I FRANA
GODKJENT (med utveksling)
DELEGASJONSK 43/93
BMP

BRANNCELLEDELING

KORRIGERT 30.12.92.

BUD UTEIEBOLIGER A/S

TEGN VISER
PLAN 2. ETASJE - LEILIGHETER

BYGG CONSULT MØRE A/S

WOLDE 072-15 990
ANDALSNES 072-22 544

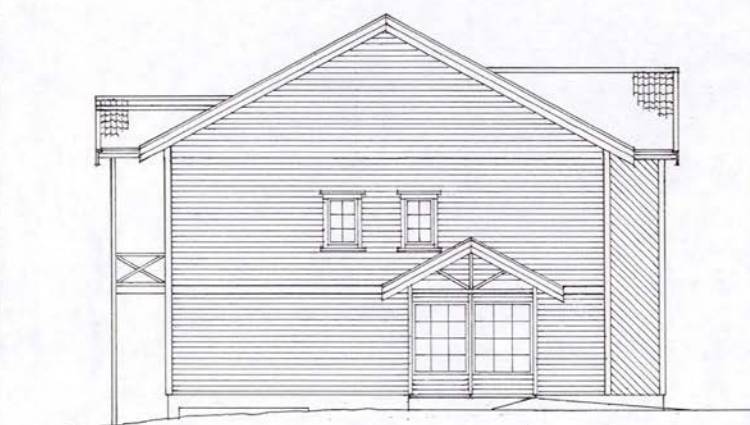
DATA 25.09.92 MÅL 1:100 TEGN NR 9234-03

Mottatt 15 APR. 1993

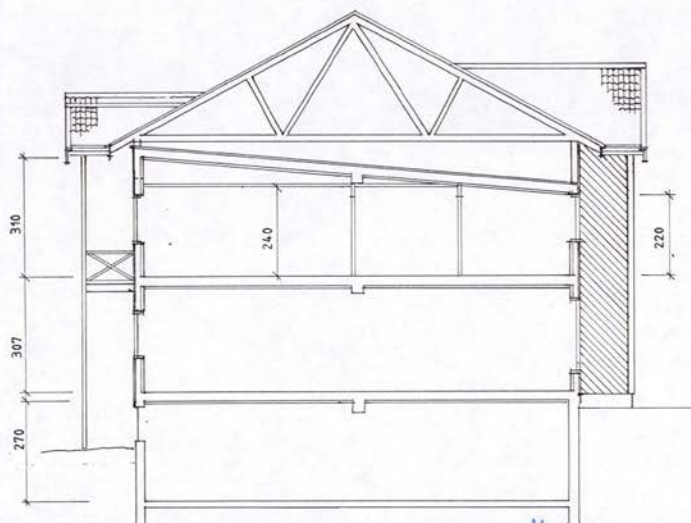
ARBEIDSTILSYNET Ø. DISTRIKT
Avdelingskontor Molde

Molde, 14-93
Sverre Fiskestad
Konsulent

Mottatt 11 FEB. 1993



FASADE SYD-ØST



SNITT A-A

BYGNINGSLEVEN I FRIENA
GODKJENT (med tillegg)
DELEGASJONSSAK 43, 93
BMR

Mottatt 15 APR. 1993
ARBEIDSTILSYNET Ø. DISTRIKT
Afdelingskontor Molde

Holdt, 14-93
Sivert Foslegård
konsulent

Mottatt 11 FEB. 1993

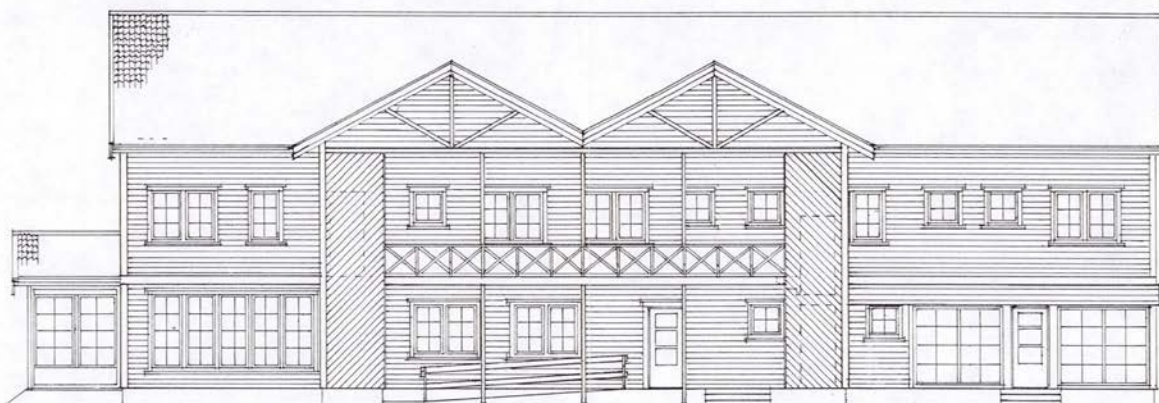
BUD Utleiebøliger A/S

TEGN VISER

SNITT A-A - FASADE SYD-ØST

BYGG CONSULT MØRE A.S. MOLDE 072-15 990
ÅNDALSNES 072-22 544

DATO 25.09.92 MÅL 1:100 TEGN NR 9234-04



FASADE NORD-ØST

Mottatt 15 APR. 1993

BYGNINGSREFFEN I FRENA
GOKJENT (med kitarhold)
DELEGASJONSSAK 43.93
BMR

ARBEIDSTILSYNET Ø. DISTRIKT
Avdelingskontor Molde

Holdt, 14-93
Svenn Foskgaard
konsulent

Mottatt 15 APR. 1993

BUD Utleiebøliger A/S

TEGN. VISER

FASADE NORD-ØST

BYGG CONSULT MØRE A.S.

MOLDE 072-15 990
ÅNDALSNES 072-22 544

DATO

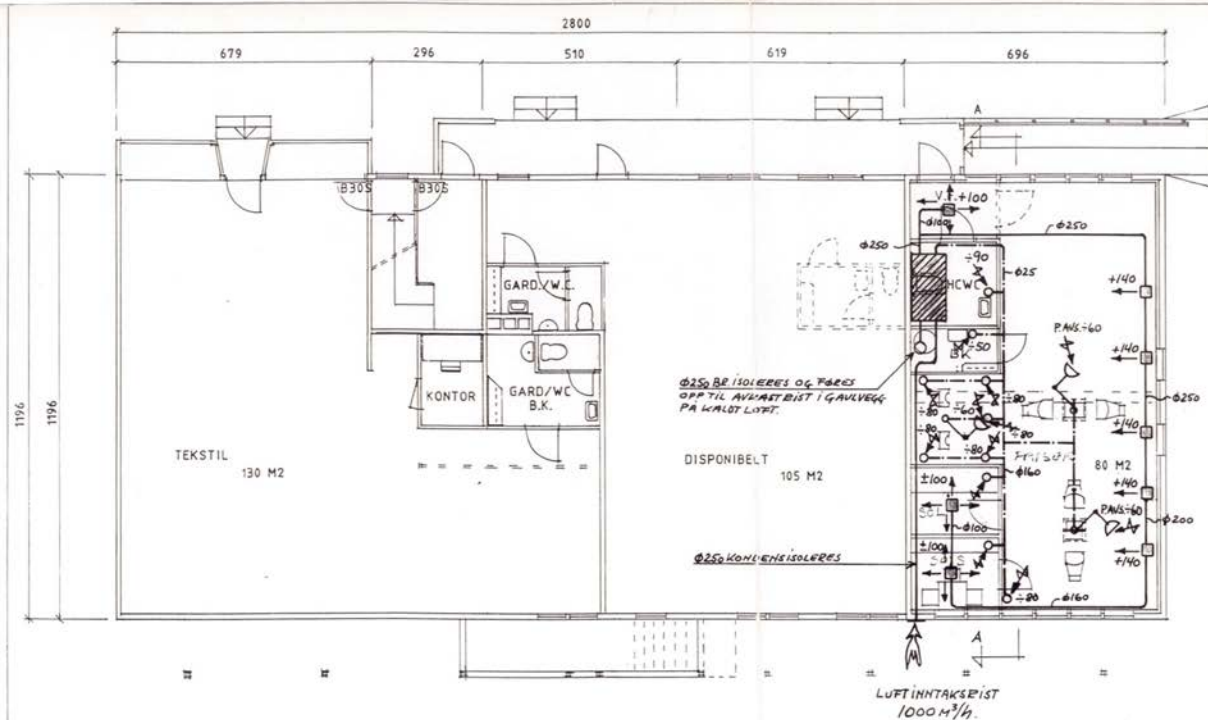
25.09.92

MÅL

1:100

TEGN. NR.

9234-05



PLAN 1. ETASJE

Mottatt 11 OKT. 1993

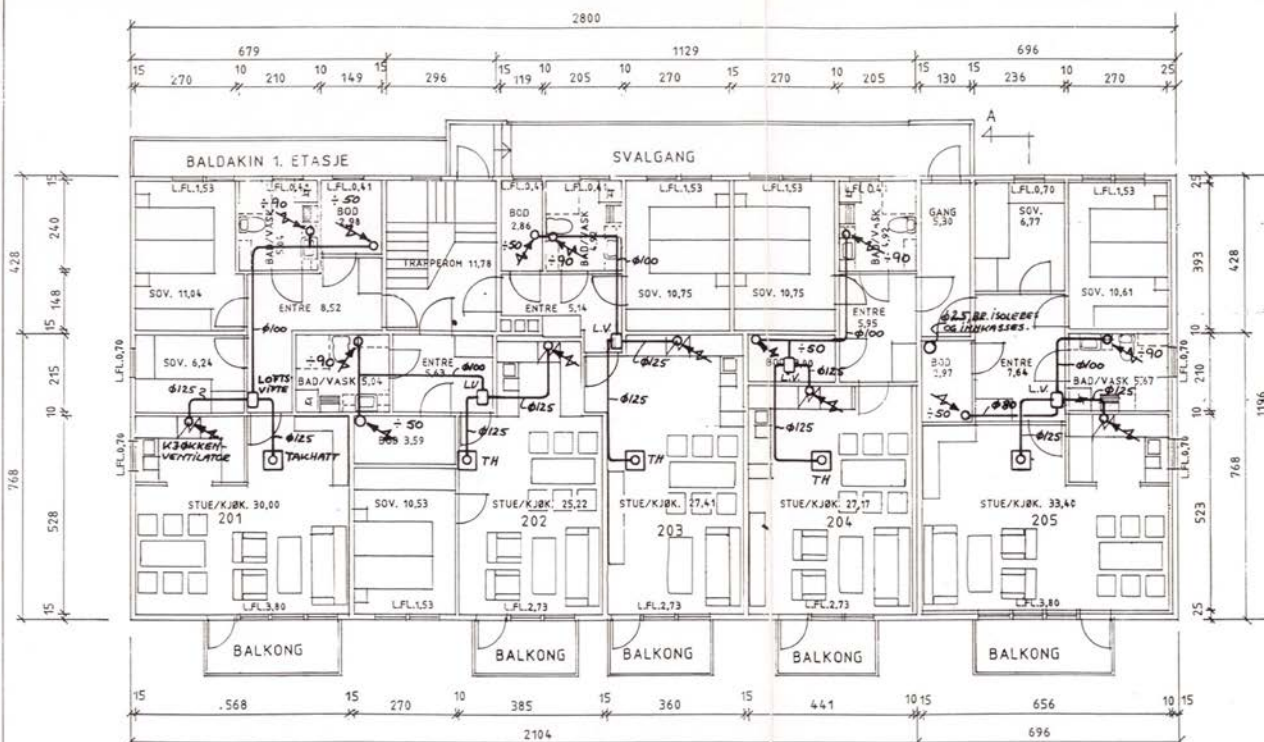
ok. 02.11.93
J. Rønk
Fræna kommune
Bygningsskontrollen

INNREDN. FRISØR 20.09.93.
ENDRET GARD./W.C. DISP. 05.07.93
ENDRET 04.06.93.
ENDRET 05.05.93.
ENDRET 14.04.93.
ENDRET 19.03.93.

BUD UMLEIEBOLIGER A/S

TEGN. VISER VENTILASJON
PLAN 1. ETASJE - FRISØRSALONG

BYVE A/S
DATO 25.09.93 MÅL 1:100 TEGN. NR 93-02



PLAN 2. ETASJE

AREAL LEILIGHETER:

- 201 - BRA = $65,9 \cdot 3,9$ (trapperom) = 69,8 m²
- 202 - BRA = $52,2 \cdot 3,9$ (trapperom) = 56,1 m²
- 203 - BRA = $54,3 \cdot 3,9$ (trapperom) = 58,2 m²
- 204 - BRA = $53,3 \cdot 2,7$ (gang) = 56,0 m²
- 205 - BRA = $69,0 \cdot 2,7$ (gang) = 71,7 m²

ALLE KANALER PÅ KALDT LOFT KONDENS- OG
BRANNISOLERES. DØRE TIL BAD OG BODER
SKAL HA VENTILASJONSSPILT I TERSKEL.

ok. 02.11.93
F. Rørh
Fræna kommune
Byggeskontrollen

KORRIGERT 27.09.93
KORRIGERT 30.12.92.

Mottatt 11 OKT. 1993

BUD Utleiebøliger A/S

TEGN VISER VENTILASJON
PLAN 2. ETASJE - LEILIGHETER

BY-VE A/S

DATE 25.09.93 MAL 1:100 TEGN NR 93-01

(Kommune)

FRÆNA

MELLOMBELS BRUKSLØYVE

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Meldar

Byggconsult Møre A.S
Storgt. 22
6400 Molde

Byggherre

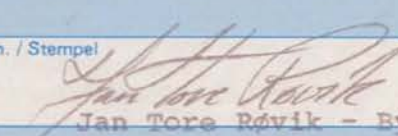
Bud Eiendom A.S
v/ Ansgar Skaldehaug
6430 Bud

MELLOMBELS BRUKSLØYVE ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
6430 Bud	112	220		

Dykkar søknad	Dato 18.02.93		
Kva slag arbeid	Ombygging/bruksendring		
Kva slag bygg	Bustad, salgslokale og lager		
Behandling/vedtak	Bygningsrådet	Vedtak dato 11.03.93	Saksnr. P46/93
Merknader	Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl. § 99 vert med dette mellombels bruksløyve gitt for ☐ heile bygget ☒ følgjande del av bygget: Hele bygget utenom disp. rom jfr. vedtaket. Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført: 1. Rørgjennomføringer gjennom branndekke, brannvegg og branncellebegrensande vegger og etasjeskilte må tettes forskriftsmessig. Gjelder også i tavlerom. 2. Igjenstøping av ventiler i brannvegg. 3. oppføring/montering av ventiler i boder. 4. A60 dør i brannvegg skal vere selvlukkende (pumpe). (Rørgjennomføringer omfatter også el. kabler) Dette arbeidet må vere fullført innan: 20.05.1994		

UNDERSKRIFT

Stad	Dato	Sign. / Stempel	
Elnessvågen	14.04.94	 Fræna kommune Bygningskontrollen Jan Tore Røvik - Bygn. kontr.	
KOPI SENDT	☒ ansvars- havande	Namn Jan Ukkelberg	Adresse 6445 Malmefjorden
	☒ andre	Namn Byggconsult Møre	Adresse Storgt. 22, 6400 Molde
		Namn	Adresse
		Namn	Adresse

(Kommune)

FRÆNA

MELLOMBELS BRUKSLØYVE

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Meldar

Byggconsult Møre A.S
Storgt. 22
6400 Molde

Byggherre

Bud Eiendom A.S
v/ Ansgar Skaldehaug
6430 Bud

MELLOMBELS BRUKSLØYVE ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad

6430 Bud

Gnr.

112

Bnr.

220

Festnr.

Seksjonsnr.

Dykkar søknad	Dato	18.02.93
Kva slag arbeid	Ombygging/bruksendring	
Kva slag bygg	Bustad, salgslokale og Lager. (5 bustadeiningar)	
Behandling/vedtak	Bygningsrådet	Vedtak dato 11.03.93 Saksnr. P46/93
Merknader	Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl. § 99 vert med dette mellombels bruksløyve gitt for ☐ heile bygget ☒ følgjande del av bygget: Heile bygget utanom disp. rom, jfr. vedtaket. Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført: 1. Opparbeiding av P-plasser i samsvar med reg. planen. 2. Trapperom må utførast som B60 konstruksjon. 3. Etasjeskille må utførast som B60 konstr. 4. Sprinkleranlegg må monterast. 5. Montering av rekkverk på utv. trapper/kjellerhals. 6. Rekkverk på innv. trapp må før høgdest. 7. Utv. søyler må boltes til søylesko. 8. Helse- og sosialstyrets ferdighandsaming av saka og evt. pålegg derfrå må etterfølgjast (gjeld frisørsalong). Dette arbeidet må vere fullført innan: Snarast, og seinast 15.01.94.	

UNDSKRIFT

Stad	Dato	Sign. / Stempel
Elnesvågen	07.12.93	Jan Tore Røvik- Bygn. kontr.

KOPI
SENDT

☒ ansvars- havande	Namn	Adresse
	Jan Ukkelberg	6445 Malmefjorden
☒ andre	Namn	Adresse
	Byggconsult Møre Storgt. 22, 6400 Molde	
	Namn	Adresse
	Fræna folkeregister	6440 Elnesvågen
	Namn	Adresse



Fræna kommune
Teknisk forvaltning

Dale Bruk Boliger AS

6440 Elnesvågen

KOPI

Administrativt vedtak

Deres ref:

Vår ref:
2008/1704-
805/2009

Saksbehandler:
Arne Jonny Rødal

Dato:
29.01.2009

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr. 1

Saksnr: 07/00526

Behandla av: Plan- og bygningssjefen

Byggestad:	Bud	Gnr/Bnr:	112/220
Tiltakshavar:	Bud Eiendomsservice AS	Adresse:	6440 Elnesvågen
Ansvarleg søker:	Dale Bruk Boliger AS	Adresse:	6440 Elnesvågen
Tiltakets art:	Ombygging og bruksendring frå forretning til bustadforemål (to leilegheiter)		

Med heimel i plan- og bygningsloven § 99 vert det gitt ferdigattest for tiltak godkjent i delegert sak DS 445/07.

Ferdigattesten vert gitt på grunnlag av førespurnad om ferdigattest og kontrollerklæring.

Den kontrollansvarlige for utføringa har sørgja for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige stadfesta for bygningsmyndigheita at kontroll er utført i samsvar med løyvet, og krav gitt i eller i medhald av plan- og bygningsloven.

I følge kontrollerklæring er det ikkje registrert manglar.

Ferdigattesten er ikkje ein stadfesting på byggets tekniske kvalitet, men ein stadfesting på at saka er avslutta hos bygningsmyndigheita.

Arne Jonny Rødal
Saksbehandler

Postadresse
Fræna kommune, 6440 Elnesvågen
E-post:
postmottak@frana.kommune.no

Besøksadresse
Kommunehuset
www.frana.kommune.no

Telefon
712 68 100
Telefaks
712 68 198

Bank
41000720001
Org.nr
845241112



Fræna kommune
Teknisk forvaltning

DALE BRUK BOLIGER AS
null
6440 ELNESVÅGEN

Att. Kato Dale

Administrativt vedtak
Delegert byggesak - nr. 246/2012

Dykkar ref:

Vår ref
2011/1717-12

Saksbehandlar
Torbjørg Lillebø

Dato
18.07.2012

FERDIGATTEST

Svar på søknad om ferdigattest, jf plb § 21-10

Byggestad:	Bud	Gnr/Bnr:	112/220
Tiltakshavar:	Bud Eiendomservice AS	Adresse:	Vågavollen, 6430 BUD
Ansvarleg søker:	Dale Bruk Boliger AS	Adresse:	Dale, 6440 Elnesvågen
Tiltakets art:	Påbygg		

Med heimel i plan- og bygningsloven § 21-10 vert det gitt ferdigattest for tiltak godkjent i delegert byggesak 293/2011 og 243/2012.

Ferdigattesten vert gitt på grunnlag av søknad om ferdigattest datert 28.06.2012. I følge søknaden er det ikkje registrert manglar som hindrar ferdigattest.

Ansvarlege foretak skal oppbevare dokumentasjonen for oppfylling av sin ansvarsrett i 5 år etter datoen for denne ferdigattesten.

Torbjørg Lillebø
Jurist/saksbehandler byggesak

Kopi til:
BUD EIENDOMSERVICE AS Vågavollen 6430 BUD

Postadresse
Fræna kommune, 6440 Elnesvågen
E-post:
postmottak@frana.kommune.no

Besøksadresse
Kommunehuset

www.frana.kommune.no

Telefon
712 68 100
Telefaks
712 68 198

Bank
4100 07 20001
Org.nr
845 241 112



Fræna kommune
Teknisk forvaltning

Dale Bruk Boliger AS

6440 Elnesvågen

Administrativt vedtak

Deres ref:

Vår ref:
2008/1704-
805/2009

Saksbehandler:
Arne Jonny Rødal

Dato:
29.01.2009

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr. 1

Saksnr: 07/00526

Behandla av: Plan- og bygningssjefen

Byggestad:	Bud	Gnr/Bnr:	112/220
Tiltakshavar:	Bud Eiendomservice AS	Adresse:	6440 Elnesvågen
Ansvarleg søker:	Dale Bruk Boliger AS	Adresse:	6440 Elnesvågen
Tiltakets art:	Ombygging og bruksendring frå forretning til bustadføremål (to leilegheiter)		

Med heimel i plan- og bygningsloven § 99 vert det gitt ferdigattest for tiltak godkjent i **delegert sak DS 445/07**.

Ferdigattesten vert gitt på grunnlag av førespurnad om ferdigattest og kontrollerklæring.

Den kontrollansvarlige for utføringa har sørgja for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige stadfesta for bygningsmyndigheita at kontroll er utført i samsvar med løyvet, og krav gitt i eller i medhald av plan- og bygningsloven.

I følge kontrollerklæring er det ikkje registrert manglar.

Ferdigattesten er ikkje ein stadfesting på byggets tekniske kvalitet, men ein stadfesting på at saka er avslutta hos bygningsmyndigheita.

.....
Arne Jonny Rødal
Saksbehandlar

Postadresse
Fræna kommune, 6440 Elnesvågen
E-post:
postmottak@frana.kommune.no

Besøksadresse
Kommunehuset

www.frana.kommune.no

Telefon
712 68 100
Telefaks
712 68 198

Bank
41000720001
Org.nr
845241112



Fræna kommune
Teknisk forvaltning

Dale Bruk Boliger AS
Dale
6440 Elnesvågen

Administrativt vedtak

Deres ref:

Vår ref
2013/984-8

Saksbehandler
Janne Kristiansen

Dato
10.01.2014

FERDIGATTEST

Svar på søknad om ferdigattest, jf. pbl. § 21-10

Byggested:	Bud	Gnr/Bnr:	112/220
Tiltakshaver:	Kurt Eilif Dale	Adresse:	6440 ELNESVÅGEN
Ansvarleg søker:	Dale Bruk Boliger AS	Adresse:	Dale – 6440 ELNESVÅGEN
Tiltakets art:	Bruksendring fra forretning til bosted med to bruksenheter		
Løyve:	DB 84/2013 av 29.05.13		

Ferdigattesten gis i medhold av ferdigmelding fra ansvarlig søker datert 10.01.14.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det stadfestet at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf. forskrift om byggesak (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. Vi 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.

Janne Kristiansen
Saksbehandler/jurist

Kopi: Kurt Eilif Dale – 6440 ELNESVÅGEN

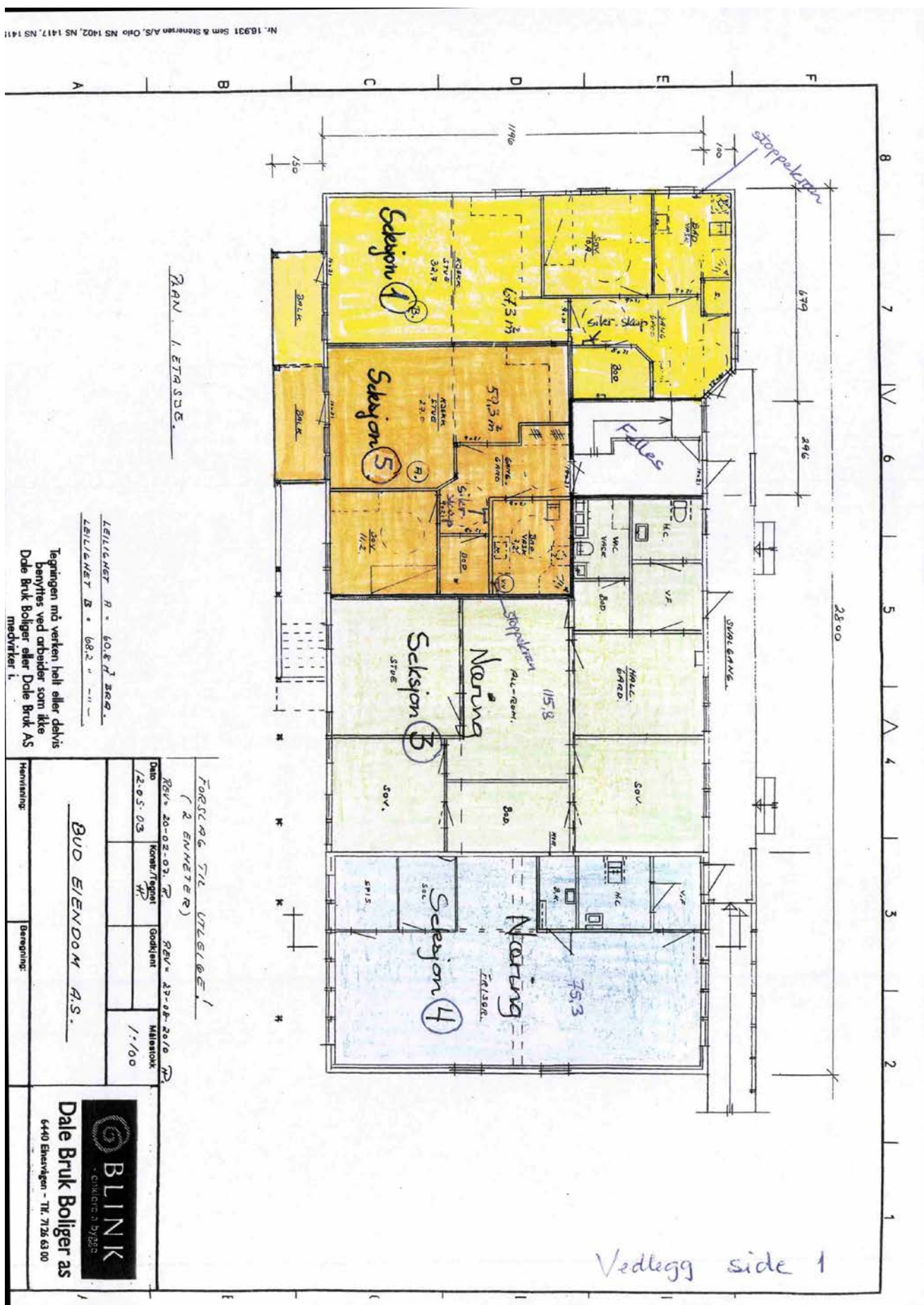
Postadresse
Fræna kommune, 6440 Elnesvågen
E-post:
postmottak@frana.kommune.no

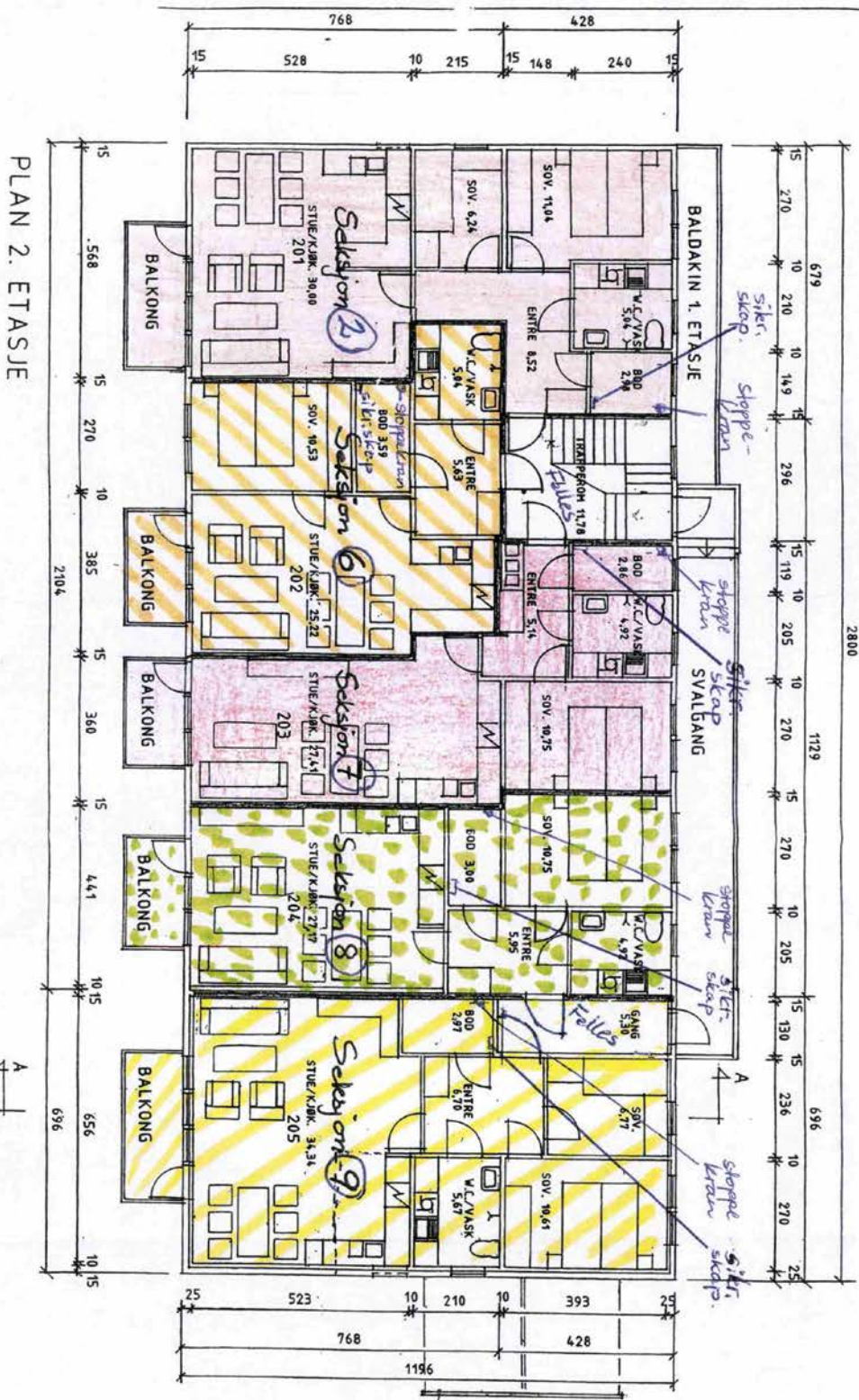
Besøksadresse
Kommunehuset

www.frana.kommune.no

Telefon
712 68 100
Telefaks
712 68 198

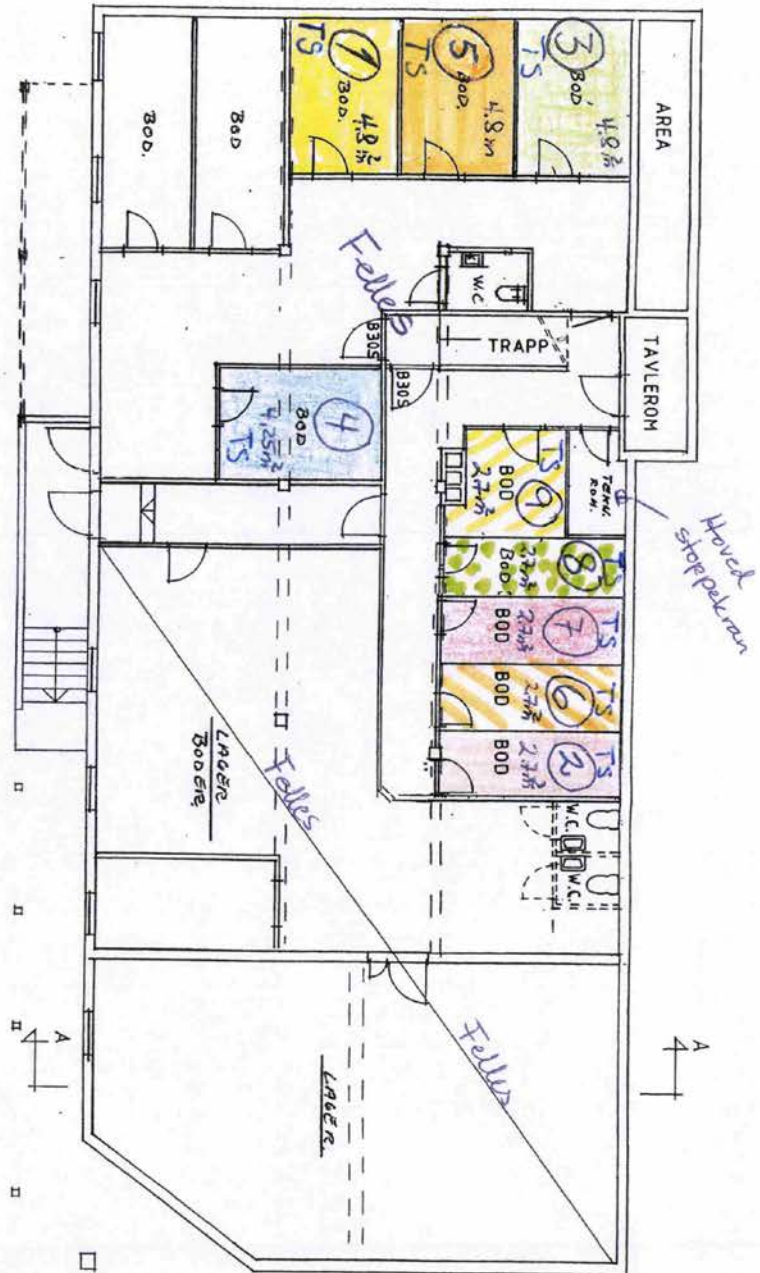
Bank
8601.42.36300
Org.nr
845 241 112





Vedlegg side 2

PLAN KJELLER



Vedlegg side 3

BUD EIENDOMSSERVICE A/S
PLAN KJELLER

BYGGESAMVÅR AS

Rev. 25-08-2010. P.

*REV. 20-02-07. P. (BODER, AREAL/KVADRAT)
DIV. ENDR. DØRER/TØAL. 05.07.52
ENDRET KJELLERNEGANG 04.06.93.



Vedlegg 4

B		Tett bunt grå farge på plasser og vegger		27.01.11		H.L.
A		Tegnet som 1. etasje plan v. budst. under 2 plasser til H.C. R.		26.02.07		H.L./J.T.R.
Tilleggshver		Bud Elendom AS		Tegnet		01.02.07
v. Kurt Dale		Bud		Kontrollert		01.02.07
Byggesaksnr.		Gnr/bnr 112/220		Målestokk		1:200
Tittel		Ominnredning fra		Prosjekt		Tegningssk.
		forretning til leiligheter		2007.09		00-B
				Tegning		Plan for
						parkering

UTKAST TIL SAMEIE-VEDTEKTER

FOR BEBOERE I

Gnr.112, Bnr.220, 6430 Bud Fræna kommune

1. Nærværende utkast til sameieavtale er opprettet på vegne av de fremtidige eierne av seksjoner i Gnr.112 bnr.220, 6430 Bud.
Navn på Sameie er enda ikke fastsatt.
2. Deltakerne i sameiet eier hver sin ideelle andel i sameiet etter fastsatt sameiebrøk.
3. Hver enkelt sameier har eksklusiv bruksrett til hver sin eierseksjon i sameiet og har rett til å bruke fellesareal med innretninger på vanlig måte og på samme måte som de øvrige sameiere. I tillegg vil eierne av de respektive seksjoner ha en eksklusiv rett til biloppstillingsplass, og de utearealer som naturlig tilligger. Det vises for øvrig til vedlagt planoversikt.

Den enkelte leilighet skal fritt kunne pantsettes og omsettes sammen med den tilhørende ideell eierandel i sameiet og fellesanlegg (pantsettelse av den enkelte heftelse på angjeldende ideelle andel med tilhørende bolig skal ikke anmerkes på den andre ideelle andel av sameiet). Sameieandelen kan bare overdras sammen med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.
4. Ved salg eller pantsettelse gjelder ingen bestemmelse om forkjøps, inn- eller utløsningsrett utover det som følger uttrykkelig i denne sameieavtale. Dog må overdragelse, for å være gyldig, godkjennes av sameierne i henhold til punkt 11.

Sameierne skal delta og være ansvarlig for en andel, tilsvarende deres sameiebrøk, av felles drifts- og vedlikeholdsutgifter herunder nødvendige utbedringsutgifter og nødvendige utgifter til offentlige avgifter og forsikring som gjelder sameiet og ikke den enkelte deltaker)
som er vedtatt av sameierne. Alt som kommer innunder felles vedlikehold skal utføres så ofte som det er påkrevet for eiendommens besvarelse og utseende. Endringer utover det nødvendige arrangement på bygningens fasade skal på forhånd være godkjent av sameierne.

Til sikkerhet for den enkelte deltakers oppfyllelse av overnevnte forpliktelser, forbeholder sameiet seg panterett i hver enkelt sameiepart på kr 10 000., som gis prioritet etter 80% av siste overdragelsessum og er uten opptrinnsrett. Den enkelte deltaker kan kreve denne panterett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp. Skyldig beløp forrentes med 15% morarente p.a. Før sameiet går til tvangsauksjon, skal det i rekommandert brev varsle panthavere tinglyst panterett etter grunnboken. Disse kan avverge reaksjoner ved innen 1 måned fra varslet er gitt betale det skyldige beløp pluss renter og omkostninger som er påløpt.

5.

Hver sameier har den fulle indre vedlikeholdsplikt av boligen knyttet til den enkelte seksjon. Mindre innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller er til sjenanse for tilstøtende bolig. Sameiets styre har rett til å kontrollere at den enkelte bolig holdes i ordentlig stand. Styret kan forlange at mangler blir rettet i den utstrekning slike mangler kan representere en fare for de andre boligene. Om nødvendig kan sameiet foreta de nødvendige utbedringer for den enkeltes sameiers regning.

6.

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Alle sameierne har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameier kan gi skriftlig fullmakt til andre for å møte og ivareta sameiers interesser med sameiers stemmerett. Sameierne opptrer i fellesskap på vegne av sameiet. Hvor annet ikke er bestemt i denne avtale, treffes beslutninger i sameiet med simpelt flertall. Det kreves to tredjedeler i flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- a. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftens størrelse må anses som vesentlige.
- b. Fastsetting av vedtekter og endringer av disse.
- c. Vedtak som nevnt i pkt 3
- d. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.
- e. tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Sameierne skal for øvrig treffe beslutning om utforming av vedtekter og / eller husordensregler for sameiet.

Styret velger selv formann og sekretær/forretningsfører. Styret velges av sameiermøtet og tjenestetid er satt til ett år.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle følgende:

- a. Styrets årsberetning
- b. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og –
- c. Velge styremedlemmer.

7. Sameiet tegner brann- og vannskadeforsikring/ villaforsikring for bygget, men den enkelte deltaker selv tegner den nødvendige innboforsikring etter ca. verdi på innboet.. Eiendommen skal være fullverdiforsikret.
Ved partiell eller total skade samt nødvendige utbedringer er sameiedeltakerne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging av eiendommen.
8. Ved gjentatte alvorlige brudd på eventuelle husordensregler kan den enkelte beboer av øvrige sameierne v/ styret bli beordret å fraflytte og selge boligen i sameiet. Beordring om slik fraflytting gis av sameiet med skriftlig varsel til sameiedeltaker med 3 måneders frist og med underretning om at søksmål må være reist innen 30 dager fra mottakelsen av underretningen dersom utkastelsen skal unngås. Dersom gyldigheten av slik beordring om fraflytting bestrides, må søksmål være reist ved soreskriverembetet med sikte på å underkjenne en slik beordring 30 dager fra mottakelsen av ovennevnte beordring. I motsatt fall kan utkastelse skje etter tvangsfullbyrdelsesloven § 3 nr. 9
9. Sameiet skal ikke kunne kreves oppløst med mindre samtlige deltakere er enige om dette. Videre skal sameiet ikke kunne kreves oppløst eller sameiekontrakten endret uten husbankens samtykke, så lenge det hviler lån fra Den Norske Stats Husbank på noen av seksjonene i sameiet.
10. For sameiet gjelder reglene i denne sameieavtalen samt eventuelle vedtekter og/ eller husordensregler. For øvrig gjelder sameielovens regler for sameiet i den utstrekning denne lovens bestemmelser ikke er i strid med sameiebestemmelsene. Jfr. Lov av 18 juni 1965.
11. Ved overdragelse av sameieandelen plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eiere kjent med reglene i sameiet, herunder sameieavtalen med eventuelle vedtekter og husordensregler, som skal godkjennes av evt. nye eiere. Overdragelse skal og bare nektes godkjent av sameierne dersom ny eier ikke har vedtatt sameieavtalen med vedtekter og husordensregler.
12. Det forutsettes at utbyggeren i samarbeid med samtlige beboere, straks prosjektet er fullført, tar initiativet til et første sameiemøte med formål å få organisert sameiets organer i henhold til Lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr 31.

Utkast til sameievedtekter er gjennomlest og akseptert:

-----den-----

Signatur Kjøper

ÅRSMELDING 2024 EIERSEKSJONSSAMEIET VÅGAVOLLEN

Styret har i 2024 bestått av

Leder Børge Helseth

Kasserer Mary Ann Sørum

Sekretær Aud Inger Viken

Det har vært arrangert 1 styremøte og ingen medlemsmøter siden sist årsmøte.

Det har vært noen reparasjoner/vedlikehold av bygning og utstyr dette året. Blant annet har det vært skiftet pumpe for klosett i kjeller.

1 leilighet har skiftet eier i 2024.

Økonomien i Sameiet er god selv om overskuddet i 2024 er noe lavere enn tidligere år.

For styret

Aud Inger Viken

REFERAT ÅRSMØTE EIERSEKSJONSSAMEIET VÅGAVOLLEN 2025

Sted: Frisørsalongen «Hairy Mary»

Tid : 18. Februar 2025 Kl. 18:00

Disse møtte: Børge Helseth, Mary Ann Sørum. Aud Inger Viken, Svenn Bjørn Vågen, Gunnhild Inderhaug, Solveig Helseth, Mathias Jegthaug og Vidar Åsbø

Sak 1 Årsmelding

Årsmelding ble utdelt. Lest opp og godkjent.

Sak 2. Regnskap

Kopi av regnskap utdelt og gjennomgått .

Flere årsmøtedeltakere mente at fullstendig regnskap burde vært utsendt med innkalling til årsmøte slik at de kunne forberede spørsmål.

Regnskap derfor ikke godkjent av årsmøtet og det må kalles inn til ekstraordinært årsmøte for å godkjenne regnskap. Ekstraordinært årsmøte avvikles senest i løpet av mai -25.

Sak 3 Innkomne forslag - Justering/økning av felleskostnader

Det var fra styret fremmet forslag på å øke fellesutgifter i den hensikt å bygge opp mere egenkapital for å møte fremtidige utgifter. Vi ser for oss at vedlikeholdskostnader snarlig vil dukke opp. Eksempelvis var nevnt utvendig maling av bygget, skifte av vinduer og dører.

Vedtak: Årsmøtet vedtok enstemmig å øke fellesutgifter med 10 % f.o.m. 1. April 2025.

Sak 4 - Valg

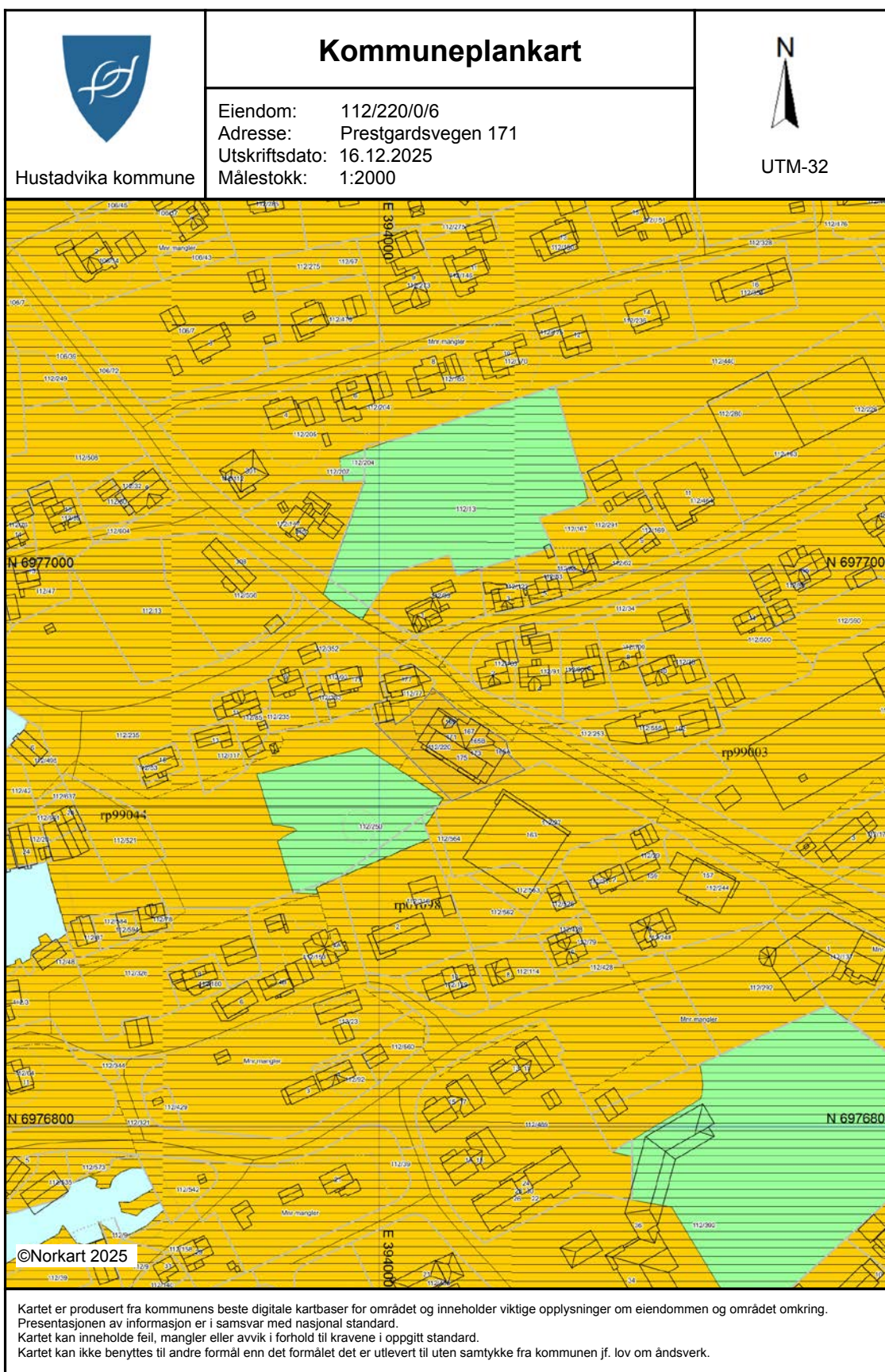
Leder: Børge Helseth - enstemmig gjenvalgt

Kasserer: Mary Ann Sørum – Enstemmig gjenvalgt

Sekretær: Aud Inger Viken - Enstemmig gjenvalgt

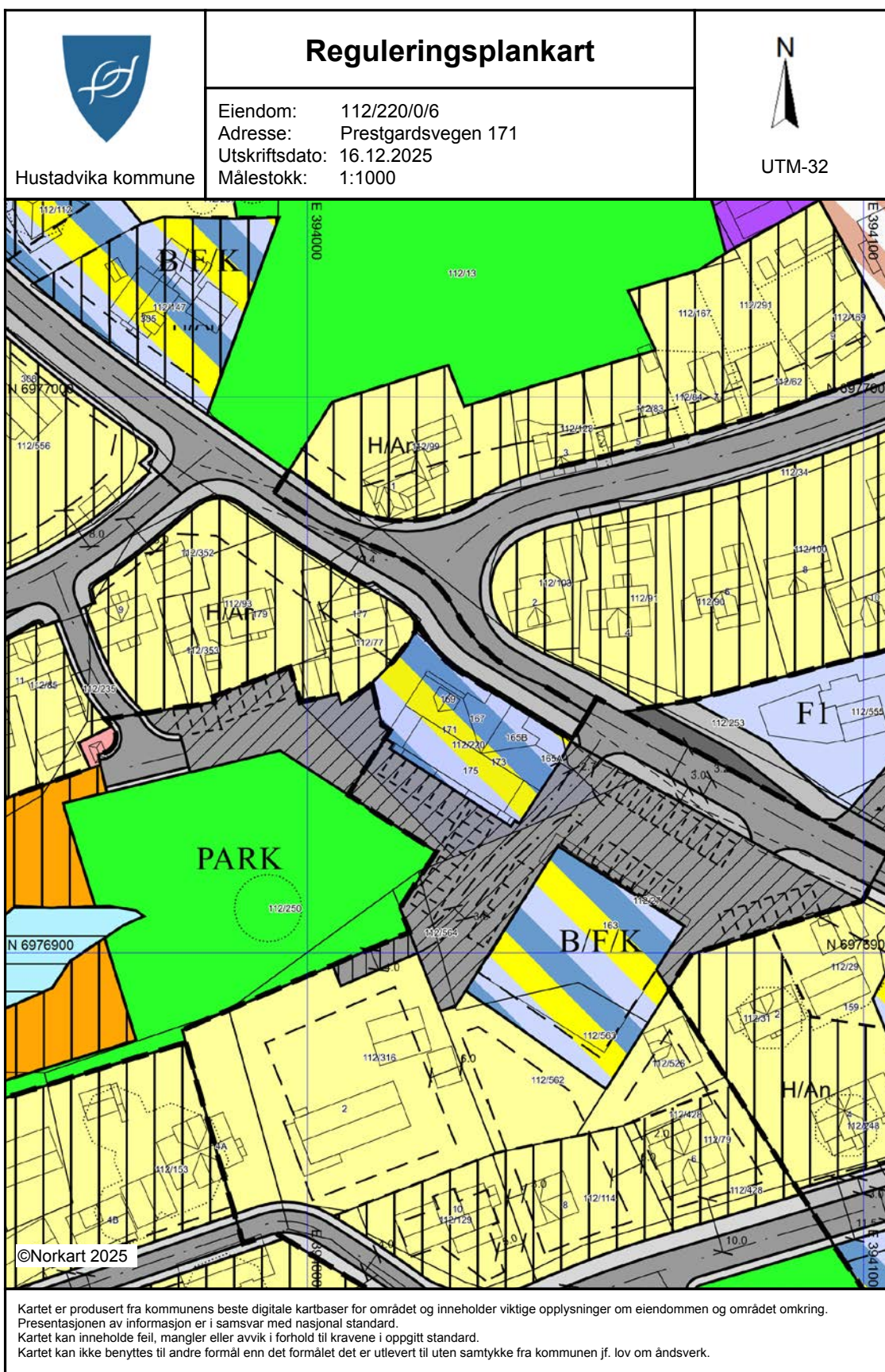
For styret

Aud Inger Viken



Tegnforklaring

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for forretning
-  Område for industri/lager
-  Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Sykkelveg
-  Gangveg
-  Bussholdeplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Privat veg
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
-  Bevaring av bygninger
-  Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



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

FRÆNA KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

REGULERINGSENDRING

BUD - DEL AV BUD SENTRUM –

DAGLEGVAREGÅRDEN A/S

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

Arealbruken innenfor planen er inndelt i følgende reguleringsformål:

Byggeområder:

- Bolig
- Forretning/kontor/bolig

Trafikkområder:

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg, fortau

Frrområde

Fellesområder:

- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass

§ 01 BYGGEOMRÅDER

1.1 Bolig

Innenfor angitt bygeområde kan det føres opp frittliggende eneboliger.

Tillatt bebygd areal: BYA 25 %.

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

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

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

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

1.2 Forretning/kontor/bolig

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

Tillatt bebygd areal: BYA 65 %

Andre etasje og loftsetasje kan benyttes til boligformål.

§ 02 TRAFIKKOMRÅDER

I området skal det anlegges kjøreveg, fortau og gang- og sykkelveg som vist på planen. Kjøreveg skal ikke ha større stigning enn 9 %.

§ 03 FRIOMRÅDE

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

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

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

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

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

§ 04 FELLESOMRÅDER

4.1 Felles avkjørsel

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

4.2 Felles parkeringsplass

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

§ 05 FELLES BESTEMMELSER

5.1 Plankrav

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

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

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

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

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

5.2 Byggegrenser

Alle utbygging skal skje innenfor viste byggegrenser.

5.3 Gesimshøyde

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

5.4 Parkering og atkomst

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

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

Det skal avsettes tilstrekkelig plass til handicapparkering.

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

5.5 Generelt

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

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

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



Planident	: 95104
Datert	: 16.04.93
Siste revisjon	: 28.02.95
Vedteke i kommunestyret	: 27.03.95
Vedteke ved mre D 3/2016	: 09.04.16

FRÆNA KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER FOR

REGULERINGSPLAN

BUD SENTRUM

§ 01 GENERELT

- 1.1** Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- 1.2** Området er regulert til følgjande føremål, jfr. PBL § 25:

Byggeområder (§25.1)

Bustader
Naust
Forretningar/kontor
Offentlege bygg
Allmennyttig føremål
Industri

Trafikkområder (§25.3)

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

Frrområder (§25.4)

Park, torg, leikeplassar
Nærfrrområde
Gangsti, turveg

Spesialområder (§25.6)

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

Fellesområder (§25.7)

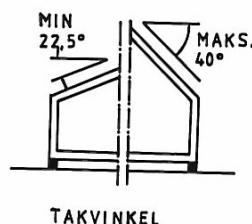
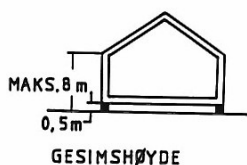
Felles avkøyrse

Felles parkeringsplass

§ 02 FELLESFØRESEGNER

2.1 Plankrav

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



2.4 Parkering/atkomst

2.4.1 I reguleringsplana er anvist parkeringsområde og avkøyrslar for sentrumsområdet.

2.4.2 Antall parkeringsplassar innafor reguleringsområdet som den enkelte byggherre må anlegge, skal når ikkje anna er fastsett, bereknes etter følgjande normer:

Bustader: 1,5 oppstillingsplass pr. leilegheit (avrundes opp)

Forretningar/kontor: 1,0 parkeringsplass pr 30 m² butikk eller kontorareal.

Industribygg: 1 parkeringsplass pr. 100 m² golvflate produksjonslokale og 200 m² golvflate for lager.

Det skal setjast av naudsynt areal til handicapparkering.

2.4.3 Den eksakte plassering av avkøyrslar og parkering skal fastsetjast gjennom situasjonsplan i målestokk 1:500.

§ 03 OMRÅDER FOR BUSTADER

(jfr. fellesføresegner § 2)

3.1 Innafor det angitte byggeområde kan det førast opp frittliggjande einebustader, rekkjehus eller atriumshus.

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

§ 04 OMRÅDER FOR NAUST

(jfr. fellesføresegner § 2)

4.1 Innafor det angitte byggjeområde kan det førast opp naust. Nye naust skal formast ut slik at dei harmonerer med eksisterande naust i Bud når det gjeld storleik, form, materialbruk og farge.

4.2 For nye naustområde vert det stilt krav om utarbeiding av detaljplan, målestokk 1:500. Plana skal m.a. vise samla utnytting av område med plassering av naust, tilkomst, parkering. Det vert lagt stor vekt på klimatilpassing. I tillegg skal det leverast teikningar som viser bygningane si utforming, etasje, høgde, takform og uterom.

4.3 Der det er spesielt angitt i plana kan Øvre høgda, "loftsetg." innreiast til turistføremål.

§ 05 OMRÅDER FOR FORRETNINGAR/KONTOR

(jfr. fellesføresegner § 2)

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

§ 06 OMRÅDER FOR OFFENTLEGE BYGG

(jfr. fellesføresegner § 2)

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

§ 07 OMRÅDER FOR ALLMENNYTTIG FØREMÅL

(jfr. fellesføresegner § 2)

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

§ 08 OMRÅDER FOR INDUSTRI

(jfr. fellesføresegner § 2)

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

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

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

§ 09 OMRÅDER FOR TRAFIKKFØREMÅL

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

§ 10 FRIOMRÅDER

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

§ 11 SPESIALOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1.6 Alle bygningsarbeider nemnt i plan- og bygningslovas § 93 skal for historisk og antikvarisk verneområde foreleggast fylkeskonservator før byggeløyve vert gitt.

2. Område regulert til spesialområde av arkeologisk verneverdi.

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

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

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

- 3.1 Område regulert til spesialområde med moglegheiter for arkeologiske funn er avgrensa med følgjande føremålsgrænse: (på same karttegning som ovanstående punkt.)

- 3.2.1 Innafor område med moglegheit for arkeologiske funn skal alle mindre tiltak slik som grøftegraving, planering, massedeposering, oppgraving av deponerte masser og oppføring av mindre bygg (f.eks. garasje) meldast til fylkeskonservatoren/fylkesarkeologen.

- 3.3 Tiltak i sjøen slik som til dømes muddring eller fylling skal meldast fylkeskonservatoren/fylkesarkeologen. Det visast forøvrig til lov om kulturminne av 1993.

4. Område avsett til friområde/turistføremål.

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

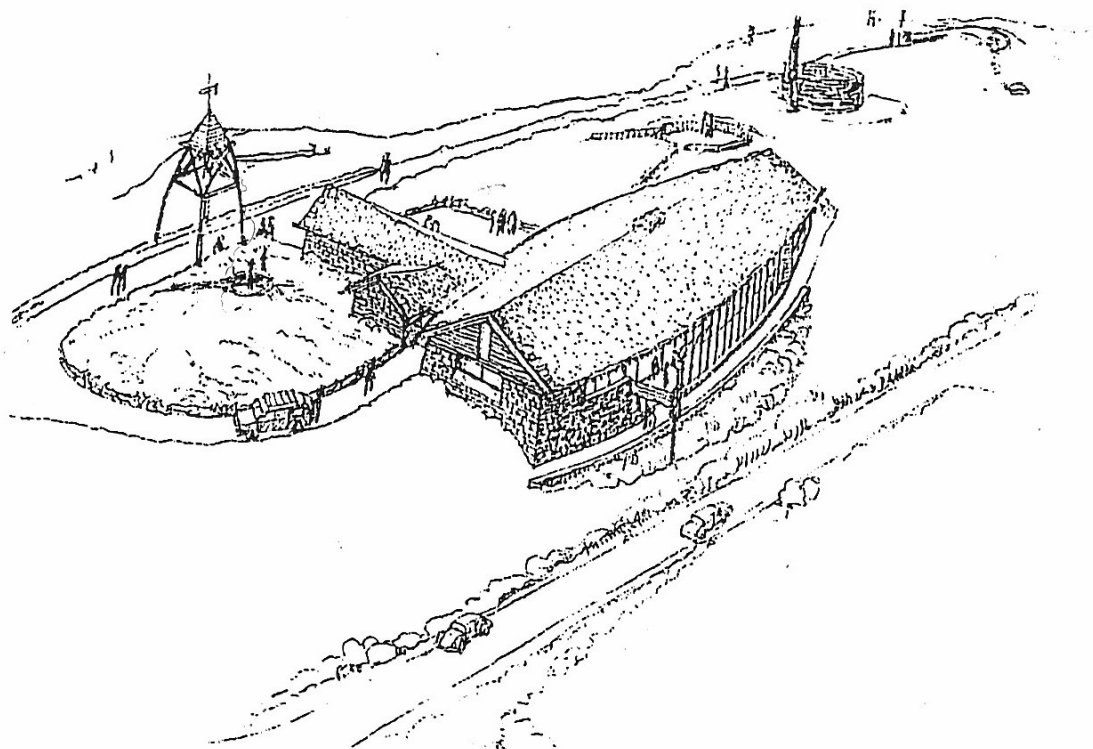
Bud/Ergan gir som få andre steder i Noreg et glimrande snitt av kyst-Noreg frå landstripa og ut til de store havdjup.

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

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

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

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



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

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

5. Område avsett til kommunaltekniske anlegg.

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

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

5.3 Reinseanlegget på område SK1 kan ha skråtak/pulttak.

6. Frisiktsone.

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

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

§ 12 FELLESOMRÅDER

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

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

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

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



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

FRÆNA KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER FOR

REGULERINGSENDRING

BUD - VÅGALEIRA

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

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

§ 02 FELLESBESTEMMELSER

1. Plankrav

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



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

FRÆNA KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER FOR

REGULERINGSPLAN

BUD SENTRUM

§ 01 GENERELT

1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

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

Byggeområder (§25.1)

Bustader

Naust

Forretningar/kontor

Offentlege bygg

Allmennyttig føremål

Industri

Trafikkområder (§25.3)

Køyreveg/gate

Gang- og sykkelveg, fortau

Parkering

Grøft/fylling

Friområder (§25.4)

Park, torg, leikeplassar

Nærfriområde

Gangsti, turveg

Spesialområder (§25.6)

Historisk og antikvarisk verneområde

Arkeologisk verneområde

Område med moglegheiter for arkeologiske funn

Friområde/turistføremål

Kommunaltekniske anlegg

Frisiktsone ved veg

Privat avkøyrsel

Fellesområder (§25.7)

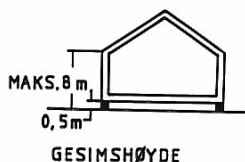
Felles avkjørsel

Felles parkeringsplass

§ 02 FELLESFØRESEGNER

2.1 Plankrav

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



2.4 Parkering/atkomst

- 2.4.1 I reguleringsplana er anvist parkeringsområde og avkøyrslar for sentrumsområdet.
- 2.4.2 Antall parkeringsplassar innafor reguleringsområdet som den enkelte byggherre må anlegge, skal når ikkje anna er fastsett, bereknes etter følgjande normer:

Bustader: 1,5 oppstillingsplass pr. leilegheit (avrundes opp)

Forretningar/kontor: 1, 0 parkeringsplass pr 30 m² butikk eller kontorareal.

Industribygg: 1 parkeringsplass pr. 100 m² golvflate produksjonslokale og 200 m² golvflate for lager.

Det skal setjast av naudsynt areal til handicapparkering.

- 2.4.3 Den eksakte plassering av avkøyrslar og parkering skal fastsetjast gjennom situasjonsplan i målestokk 1:500.

§ 03 OMRÅDER FOR BUSTADER

(jfr. fellesføresegner § 2)

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

§ 04 OMRÅDER FOR NAUST

(jfr. fellesføresegner § 2)

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

§ 05 OMRÅDER FOR FORRETNINGAR/KONTOR

(jfr. fellesføresegner § 2)

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

§ 06 OMRÅDER FOR OFFENTLEGE BYGG

(jfr. fellesføresegner § 2)

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

§ 07 OMRÅDER FOR ALLMENNYTTIG FØREMÅL

(jfr. fellesføresegner § 2)

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

§ 08 OMRÅDER FOR INDUSTRI

(jfr. fellesføresegner § 2)

- 8.1** Innfor det angitte byggeområde kan det først opp industribygg.

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

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

§ 09 OMRÅDER FOR TRAFIKKFØREMÅL

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

§ 10 FRIOMRÅDER

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

§ 11 SPESIALOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1.6 Alle bygningsarbeider nemnt i plan- og bygningslovas § 93 skal for historisk og antikvarisk verneområde foreleggast fylkeskonservator før byggeløyve vert gitt.

2. Område regulert til spesialområde av arkeologisk verneverdi.

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

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

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

- 3.1 Område regulert til spesialområde med moglegheiter for arkeologiske funn er avgrensa med følgjande føremålsgrænse: (på same karttegning som ovanstående punkt.)

- 3.2.1 Innafor område med moglegheit for arkeologiske funn skal alle mindre tiltak slik som grøftegraving, planering, massedeposering, oppgraving av deponerte masser og oppføring av mindre bygg (f.eks. garasje) meldast til fylkeskonservatoren/fylkesarkeologen.

- 3.3 Tiltak i sjøen slik som til dømes muddring eller fylling skal meldast fylkeskonservatoren/fylkesarkeologen. Det visast forøvrig til lov om kulturminne av 1993.

4. Område avsett til friområde/turistføremål.

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

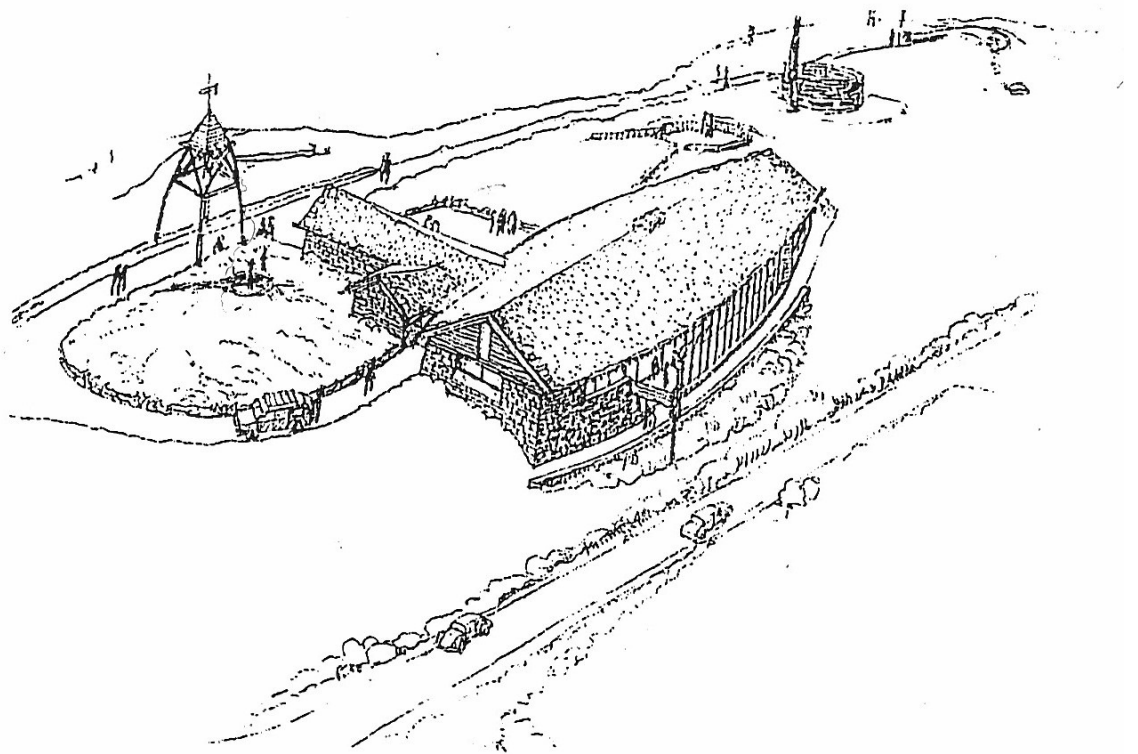
Bud/Ergan gir som få andre steder i Noreg et glimrande snitt av kyst-Noreg frå landstripa og ut til de store havdjup.

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

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

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

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



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

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

5. Område avsett til kommunaltekniske anlegg.

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

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

6. Frisiktsone.

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

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

§ 12 FELLESOMRÅDER

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

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

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

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

BYGNINGSUTFORMING OG BYGNINGSVERN

FORMINGSRETTLEDER - GENERELL DEL

RETNINGSLINER OG KRAV VED BYGGING

Viktige Juridiske tilhøve

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

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

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

Dersom bygningsrådet skal kunne styre byggjesakene i riktig retning er det heilt avgjerande at folk søker slik loven legg opp til. I den samanheng er det viktig å merke seg at endring av fasade krev byggjeløyve.

Vanleg vedlikehald krev sjølvstekt ikkje slikt løyve, men alt arbeid som fører med seg at bygningen får endra utsjånad skal det søkjast om.

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

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

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

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

Ny bygging

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

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

Tilbygg og hovudombygging

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

Bygningsrådet kan med 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 ønske om restaurering av naust og sjøhus, kan ombygging til fritidshus akseptrast (med unntak av spesialområde klasse I).

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

Fylkeskonservatoren

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

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

RÅDGJEVANDE ANTIKVARISKE RETNINGSLINER FOR SPESIALOMRÅDA

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

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

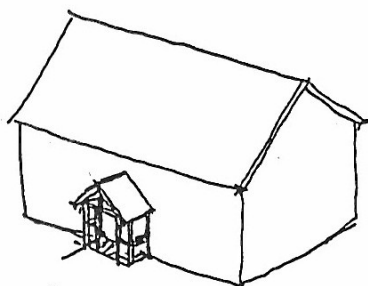


FIG. 1.

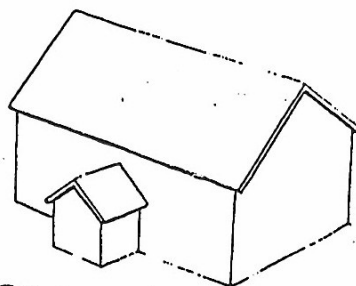


FIG. 2.

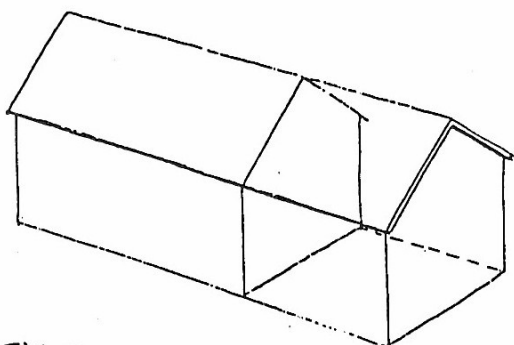


FIG. 3

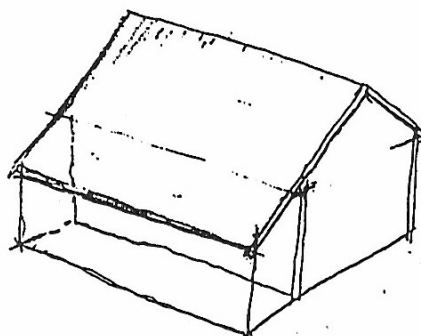


FIG. 4.

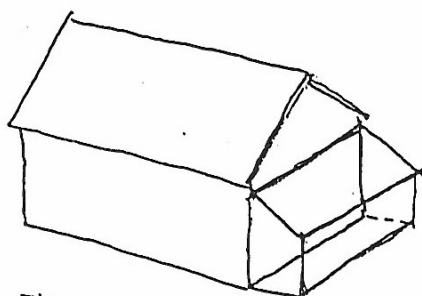


FIG. 5.

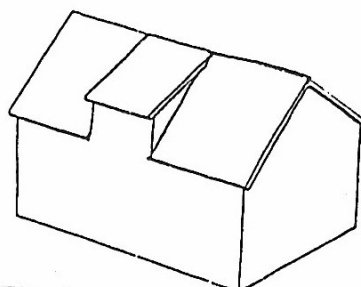


FIG. 6

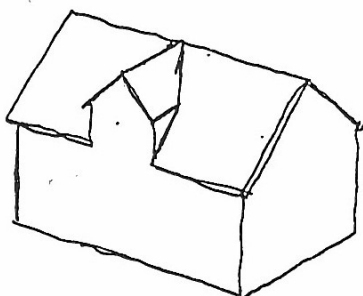


FIG. 7

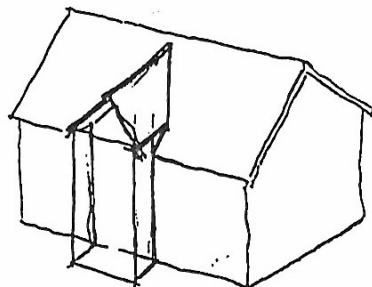


FIG. 8

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

Antikvariske retningslinjer:

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

UTVENDIG KLEDNING

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

Antikvariske retningslinjer:

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

VINDAUGE

Vindauge er særst 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 retningslinjer:

- a) Ein bør unngå endring av vindaugets sin utsjånad dersom ein ikkje har dokumentasjon om tidlegare utsjånad gjennom foto eller liknande.
- b) Ein bør utbetre vindaugets framfor å montere nytt.
- c) Dersom eitt eller fleire 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 karmmåle 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 karmmåle, 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 retningslinjer:

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

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

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

YTTERDØR

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

Antikvariske retningslinjer:

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

TAKTEKKING

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

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

Antikvariske retningslinjer:

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

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

Nabolagsprofil

Prestgardsvegen 171 - Nabolaget Bud - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

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

Skoler

Bud barne- og ungdomsskule (1-10 kl.)	4 min
143 elever, 10 klasser	0.4 km
Fræna vidaregåande skole	17 min
450 elever, 35 klasser	18.4 km
Romsdal vidaregåande skole	40 min
1037 elever	40.2 km

Ladepunkt for el-bil

Bud	2 min
-----	-------

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

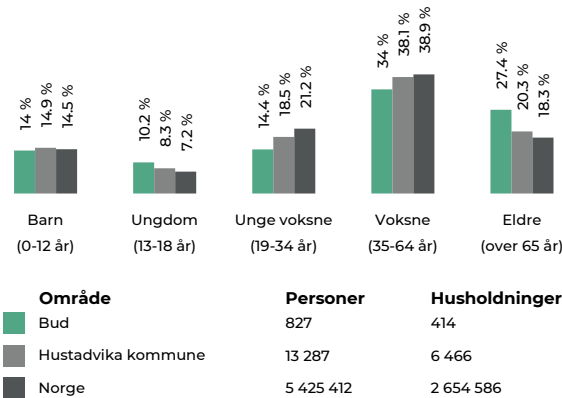
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bud barnehage (1-5 år)	6 min
51 barn	0.5 km

Dagligvare

Bunnpris Bud	0 min
PostNord, søndagsåpent	0 km
Coop Prix Bud	6 min
Post i butikk	0.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Støynivået

Lite støynivå 92/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

Gateparkering

Lett 90/100

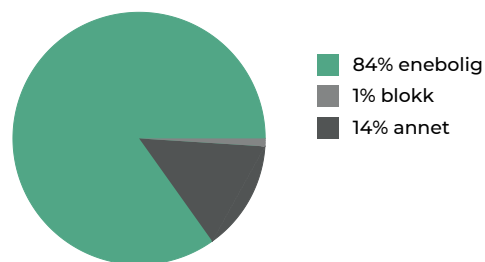
Sport

⚽ Bud skule 5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km

⚽ Bud stadion 12 min 🚶
Fotball, friidrett 1.1 km

🏊 Fitnesspoint Bud 5 min 🚶

Boligmasse

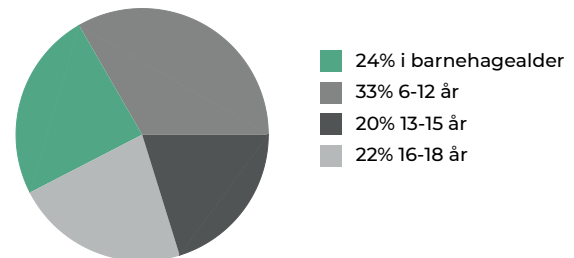


Varer/Tjenester

🛒 Bølgen Kjøpesenter 18 min 🚶

🏪 Boots apotek Fræna 18 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



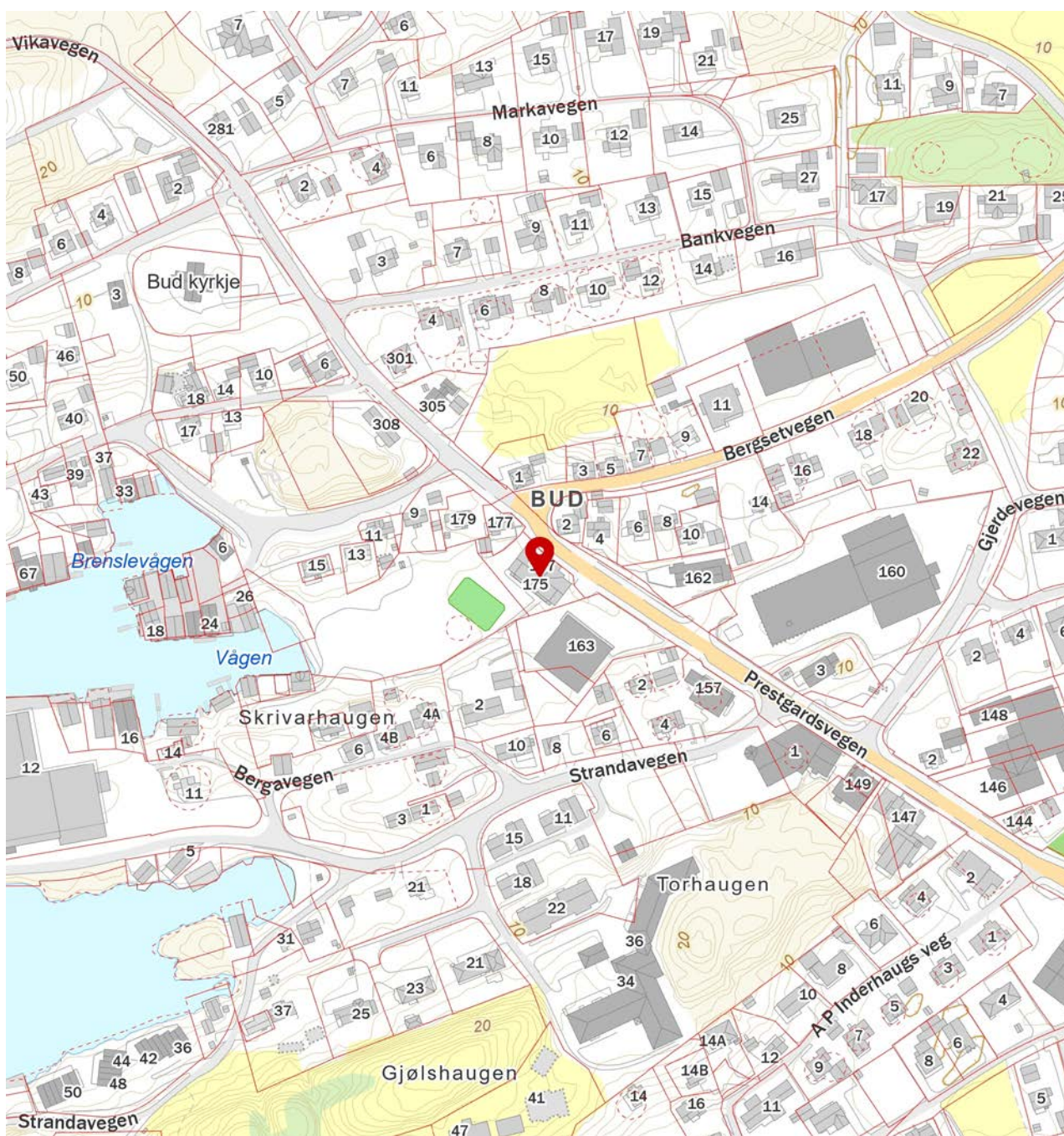
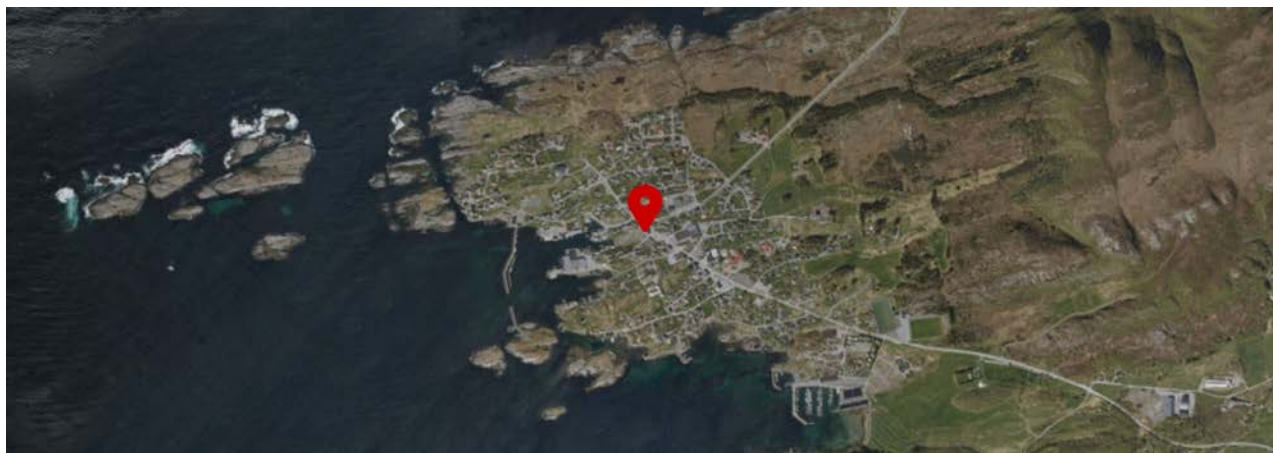
0%

43%

■ Bud
■ Hustadvika kommune
■ Norge

Sivilstand

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

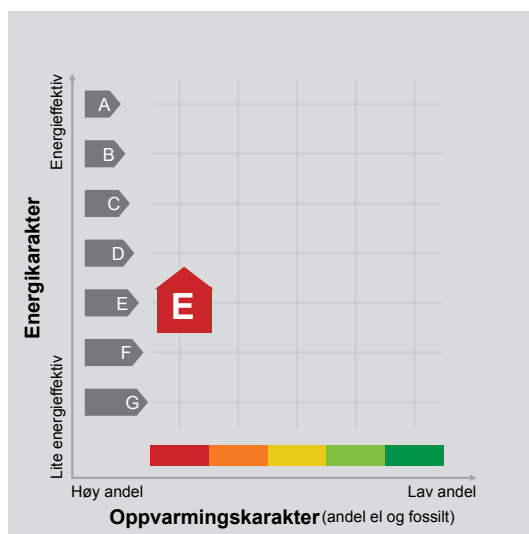


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST



Adresse	Prestgardsvegen 171
Postnummer	6430
Sted	BUD
Kommunenavn	Hustadvika
Gårdsnummer	112
Bruksnummer	220
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	13535329
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-237779
Dato	19.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Etterisolering av yttervegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 2: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

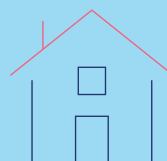
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0163/25

Adresse: Prestgardsvegen 171, 6430 BUD, gnr. 112, bnr.
220, snr. 6 i Hustadvika kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 24.12.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/