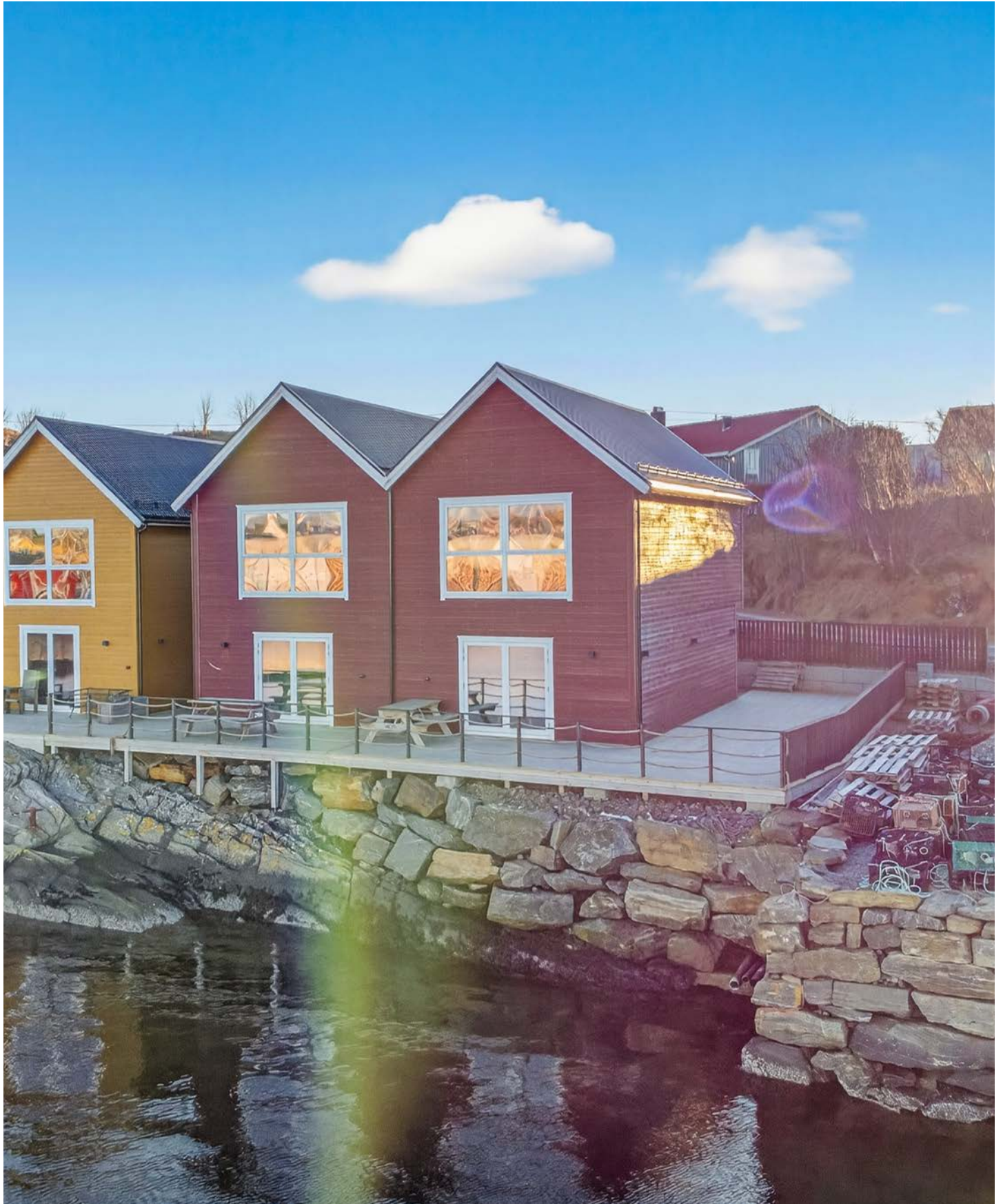


Strandavegen 54

BUD

notar



Prisantydning Kr. 3 990 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen BRA-i/BRA Total
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Strandavegen 54

Bud havn- Lekker, nyere rorbu i ende med flott beliggenhet!

Adresse	Strandavegen 54 6430 BUD
Prisantydning	Kr 3 990 000,-
Omkostninger	Kr 118 740,-
Totalpris	Kr 4 108 740,-
Fellesutgifter	Kr 900,-
BRA-i/BRA Total	
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen
Byggeår	2022
Soverom	2
Etasje	2

Notar v /Frank Fylling har nå på vegne av kunde denne flotte rorbuen med høy standard for salg i Bud. Rorbuen ble oppført i 2022 og er en seksjon i et sameie med 10 enheter. Nr 54 ligger helt nederst på enden, med fasade orientert mot nordvest. Flott utsikt og meget gode solforhold. Rorbuen inneholder: 1 etasje med gang, bod, nausttdel. 2. etasje har stue, kjøkken, 2 soverom og toalettrom. Hems med trappestige. Meget tiltalende innredning og materialvalg av god kvalitet. Vannbåren varme i første etasje.

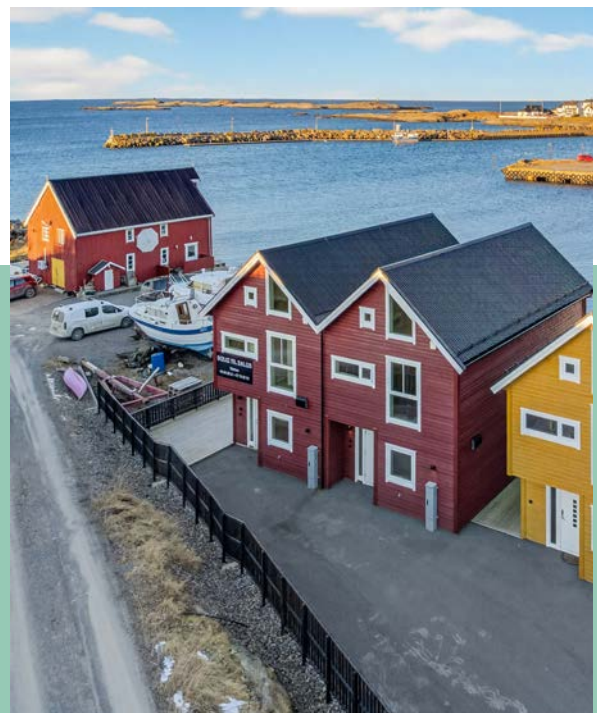
Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Frank Fylling

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	13
Nøkkelinformasjon	14
Vedlegg	27
Plantegning	28
Budgivning	105

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





Loftstue



Kjøkken



Stue



Stue



Stue



Stue



Kjøkken



Bad



Soverom



Soverom



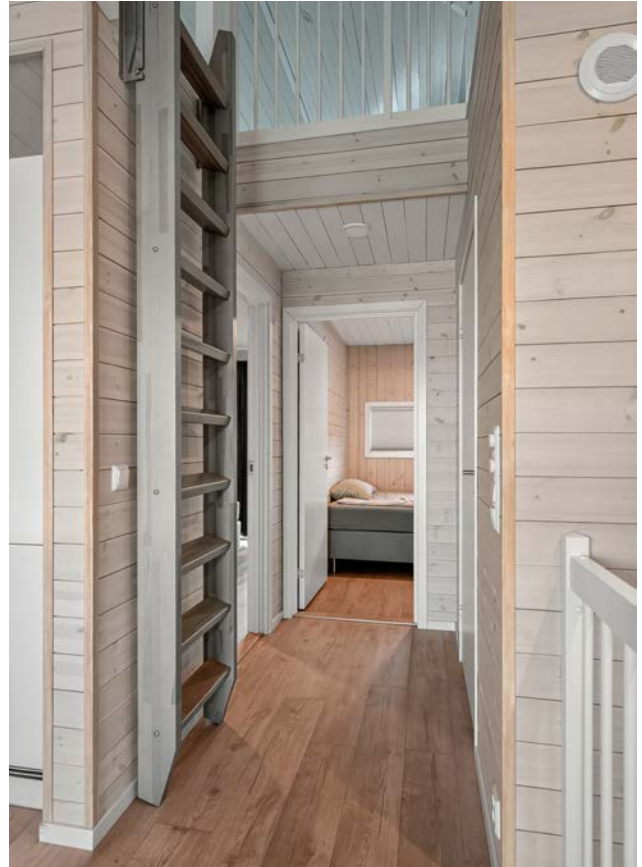
Soverom



Soverom



Bad



Gang



Ute

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

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

ADKOMST

Kjør til Bud, ta av ned til venstre inn Strandavegen, og følg vegen til endes. Den aktuelle rorbuen ligger lengst ned, mot vest.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Strandavegen 54, 6430 BUD

OPPDRAKSNUMMER

15-0010/26

SELGER

Tornes Bygg AS

MATRIKKE

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

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen

ENERGIKLASSE

Energifarge lys grønn og bokstav C.

TOMT

Felles eiet tomt på 2.658 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

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

SAMEIEBRØK

1/10

TAKST

Tilstandsrapport datert 23.01.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

2022

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført i 2022 og er basert på isolert bindingsverk med liggende trekledning. Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling, og fundamentene er skjulte, men antas å være søle/bankett i armert betong.

Grunnmuren består av prefabrikerte ringmurselementer av EPS-isolasjon, som er utvendig kledd med ferdigbehandlede fuktbestandige plater.

Dreneringen er basert på selvdrenerende masser, da gulvet ligger over terrengnivå.

Veggkonstruksjonen er et isolert bindingsverk med liggende bordkledning fra byggeåret, og det er påvist montert musesperre.

Takkkonstruksjonen er et saltak oppført i tresperrer med stål- eller aluminiumsplater som takteking fra byggeåret.

Renner og nedløp er utført i metall, hvor nedløpene er ført ned i rør i grunnen med et ukjent videre rørsystem.

Etasjeskillerne består av et støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og radon-/diffusjonssperre, samt trebjelkelag.

Bygningen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags glass, en fabrikkmalt hovedytterdør og en fabrikkmalt 2-fløyet balkongdør i tre med 3-lags glass.

Eiendommen har en terrasse som går rundt bygget mot nord og vest.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig – Veggkonstruksjon

Avvik: Værutsatt yttervegg fremstår som værslitt med synlig bleking og slitasje i overflatebehandlingen. Området er værhardt, og fasaden er utsatt for vind, nedbør og saltsprut, noe som gir økt belastning på overflatebehandlingen. Det er ikke registrert råteskader eller konstruktive svakheter på befaringstidspunktet, men overflatebeskyttelsen er redusert.

- Innvendig – Innvendige dører

Avvik: Skade i dørblad til det ene soverommet.

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 2023.

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Fritidsbebyggelse

Følger reguleringsplan BUD SENTRUM (plan-ID 95104), som er en eldre reguleringsplan. Et delareal på 2 657 kvm av eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse.. 27.03.1995

Følger Kommuneplanens arealdel 2015–2027, ikrafttredelse 15.12.2014. Et delareal på 2 658 kvm er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende. Planen angir også at reguleringsplan skal fortsatt gjelde for eiendommen.

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

I henhold til kommuneplanen er eiendommen omfattet av en hensynssone (rp95104) som bestemmer at eldre reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Reguleringsplanen definerer i tillegg området som spesialområde med mulighet for arkeologiske funn.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen har vannbåren gulvvarme i entré, bad og stue i 1. etasje, basert på elektrisk kjel.

PARKERINGSFORHOLD

Det følger ingen parkeringsplass med seksjonen. Parkering på fellesarealer.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

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 rorbu 4–6 i Strandavegen 44, 46 og 48, datert 15.11.2021.

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at godkjente tegninger mottatt fra Hustadvika kommune avviker fra dagens innredning/bruk.

Det er etablert større bad og rom/bod benyttet som soverom i 1 etasje, hvor det tidligere var gang/lager. Videre er hems benyttet som soverom.

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

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

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

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

15.11.2021.

RADONMÅLING

Konstruksjonen er basert på isolert bindingsverk med liggende trekledning, støpt betonggulv på grunn med isolasjon og radon-/diffusjonssperre, samt trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og radon/diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

INNHold

2. Etasje: Stue/kjøkken, 2 soverom og toalettrom

1. Etasje: Bad, naust-del, entré og bod/teknisk

STANDARD

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkeninnredning fra JKE Design fra byggeår med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut, komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp. Hvitevarer som stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, og frys/kjøleskap er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Rommet har laminat på gulv, panel på vegger og panel i innvendig tak med innfelte spotlights.

Bad 1. etasje:

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

Toalettrom 2. etasje:

Toalettrommet har laminat på gulv, panel og våtromsplater på vegger, og panel i innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant og vegghengt toalett. Det er avtrekk fra balansert ventilasjon og tilluft via spalte under dør. En fuktsensor er installert.

Innvendige overflater:

Gulv: I 2. etasje er det laminatgulv. I 1. etasje er det flislagt gulv i entré og stue. Boden i 1. etasje har laminatgulv.

Vegger: Panel på vegger i 1. og 2. etasje.

Himling: Panel i innvendig tak i 1. og 2. etasje.

Tekniske installasjoner:

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

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra byggeår.

- Ventilasjon: Det er installert balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

- Varmtvannstank: Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra byggeår, plassert i bad/vaskerom.

- Vannbåren varme: Boligen har vannbåren gulvvarme i entré, bad og stue i 1. etasje. Anlegget er basert på en elektrisk kjel plassert i badet og reguleres med separate romtermostater.

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

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Det er ca. 118 kvm terrasse rundt bygget mot nord og vest, og dette arealet er felles. Fant ikke noe relevant informasjon om rettigheter til bruk av fellesarealet i dokumentene.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Rorbu

I tillegg til oppmålt bruksareal er det ca. 15 m² gulvareal i hems.

Deler av arealet har romhøyde under 1,9 m og mindre enn 0,6 meters bredde, og er derfor ikke måleverdig areal etter gjeldende regler.

Hemsarealet tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold og inngår ikke i boligens godkjente bruksareal.

Det er ikke krav til rømning fra areal som ikke er godkjent som rom for varig opphold.

Arealet kan benyttes til sekundære formål som lagring, men kan ikke brukes som oppholdsrom.

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 990 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 9 360,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

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

Vann - forbruksgebyr: kr 1678,56

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

Kloakk - forbruksgebyr: kr 2163,01

FELLESKOSTNADER

Kr. 900,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

- Totalbeløp felleskostnader: 900 kr pr. md.

- Hva felleskostnader dekker: Husforsikring, brøyting, felles renovasjon

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen.

Formuesverdi er derfor beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 3 990 000,- (Prisantydning)

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

kr. 99 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 118 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 108 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1579/111/20/1:

05.07.1884 - Dokumentnr: 900049 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Statens Havnevesen

Bestemmelse om havneanlegg

Overført fra: Knr:1579 Gnr:111 Bnr:20

Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1909 - Dokumentnr: 900164 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Statens Havnevesen

Bestemmelse om havneanlegg

Overført fra: Knr:1579 Gnr:111 Bnr:20

Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1940 - Dokumentnr: 1369 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Statens Havnevesen

Bestemmelse om havneanlegg

Overført fra: Knr:1579 Gnr:111 Bnr:20

Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1964 - Dokumentnr: 794 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Statens Havnevesen

Bestemmelse om havneanlegg

Overført fra: Knr:1579 Gnr:111 Bnr:20

Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.1973 - Dokumentnr: 4106 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1579 Gnr:111 Bnr:6

Overført fra: Knr:1579 Gnr:111 Bnr:20

Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1979 - Dokumentnr: 7136 - Jordskifte

Grensegangssak

Overført fra: Knr:1579 Gnr:111 Bnr:20

Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.1981 - Dokumentnr: 3611 - Erklæring/avtale

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1579 Gnr:111 Bnr:20

Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1994 - Dokumentnr: 8035 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1579 Gnr:111 Bnr:1

Rettighetshaver: Knr:1579 Gnr:111 Bnr:3

Bestemmelse om adkomstrett til naust.

Overført fra: Knr:1579 Gnr:111 Bnr:20

Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2001 - Dokumentnr: 8836 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:1579 Gnr:111 Bnr:19

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:1579 Gnr:111 Bnr:20

Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2001 - Dokumentnr: 8837 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:1579 Gnr:111 Bnr:17

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:1579 Gnr:111 Bnr:20

Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.2001 - Dokumentnr: 9562 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:1579 Gnr:111 Bnr:18

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:1579 Gnr:111 Bnr:20

Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.2009 - Dokumentnr: 731296 - Jordskifte

Grensegangs sak 1500-2009-0007 Kippersund

Overført fra: Knr:1579 Gnr:111 Bnr:20

Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.2021 - Dokumentnr: 150772 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/10

GRUNNBOKSDATO

03.02.2026

FORSIKRINGSSKAP

Fr mtind

POLISENUMMER

26736606

OM SAMEIET

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

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

Pågående saker

- Det er ikke planlagt endringer av fellesutgiftene.

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -5 619,47 kr

Årsresultat for 2024: -5 869,32 kr

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på 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

Stian Andersen

DYREHOLD

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

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Forpliktelser

Seksjonseierens ansvar

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

A inventar

B utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

C apparater, for eksempel brannslukningsapparat

D skap, benker, innvendige dører med karmer

E listverk, skillevegger, tapet

F gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

G vegg, gulv- og himlingsplater

H rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

I vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

Styret har rett til å fordele lettere vedlikehold, så som maling av vegger, vinduer etc. på den enkelte seksjonseier.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at 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

06.02.2026

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

Vederlag fra oppdragsgiver opplyses ikke når oppdragsgiver er næringsdrivende, ref. eiendomsmeglingslovens § 6-7, punkt 14. jmf. § 7-2

VIKTIG INFORMASJON**BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det ikke 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.

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

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

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

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

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

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

STRANDAVEGEN 54

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

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0010/26	

Selger 1 navn
Stian Andersen

Gateadresse	
Strandavegen 54	
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

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 15-0010/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SA

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

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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/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 nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☒ 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
Stian Andersen	77c9c292b7321131200b84 58f57e28abe963942c	27.01.2026 07:45:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0010/26

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

Tilstandsrapport

 Rorbu

 Strandavegen 54 , 6430 BUD

 HUSTADVIKA kommune

 gnr. 111, bnr. 20, snr. 1

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



Befaringsdato: 23.01.2026

Rapportdato: 30.01.2026

Oppdragsnr.: 21039-2274

Referansenummer: OE3395

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 er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler og etiske retningslinjer for taksering og etterutdanning. Selskapet drives av takstingeniør Hans Fredrik Riksfjord, som har over 15 års erfaring fra byggebransjen. Hans Fredrik har fagbrev som tømrer, mesterbrev og videre utdanning som byggingeniør ved teknisk fagskole i Førde, samt sertifisering som takstingeniør og medlem av Norsk Takst. Denne kombinasjonen av praktisk erfaring og teoretisk kompetanse gir et solid grunnlag for grundige og pålitelige vurderinger. Riksfjord Taksering har utarbeidet et stort antall tilstandsrapporter og utfører oppdrag med høy faglig kvalitet, nøyaktighet og integritet. Vårt mål er å være en foretrukket aktør innen taksering og byggfaglige tjenester, med kunden i tydelig fokus. Vi legger stor vekt på god dialog, tilgjengelighet og forståelige rapporter, slik at kundens trygghet og beslutningsgrunnlag ivaretas i alle faser av oppdraget.



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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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

BYGGEMÅTE:

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

Rorbu - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og takteking:

Bygget har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer fra byggeår. Ingen mulighet for kontroll av takkonstruksjonen siden det er en tett konstruksjon, Ingen avvik registrert fra innside eller utside. Bygget har stål/aluminiumsplater som takteking fra byggeår. Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Veggkonstruksjon og fasade:

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

Vinduer:

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

Ytterdører:

Bygget har fabrikk malt hovedytterdør og fabrikk malt 2-fløyet balkongdør i tre med 3-lags glass.

Terrasse:

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

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

I 2. etasje er det laminatgulv, samt panel på vegger og i innvendig tak. I 1. etasje er det flislagt gulv med gulvvarme i entré og stue. Boden i 1. etasje har laminatgulv uten gulvvarme. Vegger og innvendig tak i 1. etasje er utført med panel.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

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

Innvendig trapp:

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

Innvendige dører:

Innvendig har boligen fabrikkmalte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken:

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

SPEIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Toalettrommet har laminat på gulv med, panel å våtromsplater på vegger, panel i innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant og vegghengt toalett. Det er avtrekk fra balansert ventilasjon, tilluft spalte under dør. Rommet har ikke sluk, det er da krav til automatisk avstengning av vannet ved eventuell lekkasje, det er fuktsensor installert med føler ned mot gulv like ved toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann og avløpsledninger:

Det er plastrør (rør i rør) med fordelerskap i bad/vaskerom. Avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Stoppekran i fordelerskapet. Avløpsrør av plast fra byggeår. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc. Lufting av kloakk ikke lokalisert, kan være fra andre boenheter eller ført ut over taket. Ikke opplyst å være problemer med avløp eller tilbakeslag.

Ventilasjon:

Det er installert balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Varmtvannstank:

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

Vannbåren varme:

Boligen har vannbåren gulvvarme i entré, bad og stue i 1. etasje. Anlegget er basert på elektrisk kjel (el-kjel) som er sentralt plassert i badet. Varmeanlegget er fordelt via fordelerskap og reguleres med tre separate romtermostater for de aktuelle sonene.

El-anlegg:

Normal bolig installasjon. 230 V skjult anlegg med jordfeilautomater. Sikringsskap plassert i bod/teknisk.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

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

Drenering:

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

Fundamenter og grunnmur:

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

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i forholdsvis flatt terreng.

Utvendige vann og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

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

[Gå til side](#)

MERKNADER:

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

TILTAK/KONSEKVENNS:

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

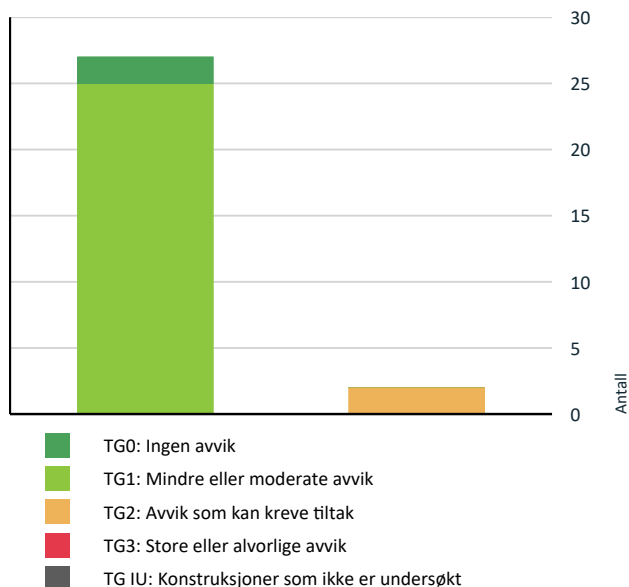
Rorbu

- 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



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring foretatt uten eier tilstede, eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Rorbu

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

RORBU



Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

Nedløp og beslag

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

Kommentar:

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

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værutsatt yttervegg fremstår som værslitt med synlig bleking og slitasje i overflatebehandlingen. Området er værhardt, og fasaden er utsatt for vind, nedbør og saltsprut, noe som gir økt belastning på overflatebehandlingen. Det er ikke registrert råteskader eller konstruktive svakheter på befaringstidspunktet, men overflatebeskyttelsen er redusert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Redusert malingsoverflate kan over tid føre til økt fuktopptak i trekledningen, noe som kan medføre raskere nedbrytning og økt behov for vedlikehold dersom tiltak ikke gjennomføres. Det anbefales å gjennomføre overflatebehandling med maling eller beis tilpasset værharde kystforhold for å gjenopprette beskyttelsen av trekledningen og begrense videre slitasje.



Værslitt værvegg.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

Vinduer

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

Dører

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 1 Overflater

I 2. etasje er det laminatgulv, samt panel på vegger og i innvendig tak. I 1. etasje er det flislagt gulv med gulvvarme i entré og stue. Boden i 1. etasje har laminatgulv uten gulvvarme. Vegger og innvendig tak i 1. etasje er utført med panel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

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

Målingene er innenfor toleranse kravene til NS 3600.

TG 1 Innvendige trapper

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

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen fabrikkmalte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade i dørblad til det ene soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring eller utskifting av dørblad.



Skade i dørblad til det ene soverommet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

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



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, veggghengt toalett og dusjvegger.

1. ETASJE > BAD

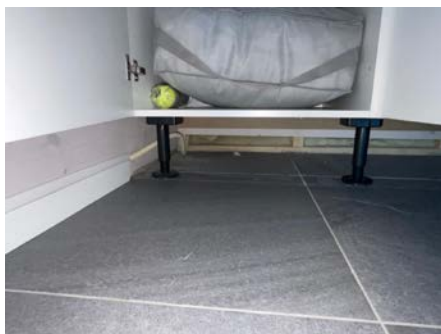
TG 1 Ventilasjon

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke ansett som nødvendig. Sokkel til benkeskappinnredningen ble demontert, og det var åpent i nedre del av vegg mellom bad og stue. Det ble ikke registrert fukt eller andre avvik i det tilgjengelige området. Våtrommet er i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy, og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



Bilde indikere åpning i vegg mellom stue og bad under innredning.



Fuktmåling, ikke utslag på fukt.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har laminat på gulv med, panel å våtromsplater på vegger, panel i innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant og veggghengt toalett. Det er avtrekk fra balansert ventilasjon, tilluft spalte under dør.

MERK:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

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

! TG 1 Ventilasjon

Det er installert balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

! TG 1 Varmtvannstank

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

! TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren gulvvarme i entré, bad og stue i 1. etasje. Anlegget er basert på elektrisk kjel (el-kjel) som er sentralt plassert i badet. Varmeanlegget er fordelt via fordelerskap og reguleres med tre separate romtermostater for de aktuelle sonene.

Det er ikke registrert synlige avvik ved visuell kontroll av anlegget. Ingen tiltak anses nødvendig basert på utført kontroll. Normal drift og jevnlig vedlikehold forutsettes.

Elektrisk anlegg

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

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

Normal bolig installasjon. 230 V skjult anlegg med jordfeilautomater. Sikringsskap plassert i bod/teknisk.

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.
Fra byggeår.

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
Samsvarserklæring(er) er 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? Sjøkk 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. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
11. 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?
Ukjent

Generell kommentar

Ingen forhold avdekt av takstmannen som tilsier det bør foretas utvidet el-kontroll av anlegget. Ref starttekst øverst i punktet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

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

T G 1 Grunnmur og fundamenter

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

T G 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i forholdsvis flatt terreng.

Overflatevann, det vil si regnvann og smeltevann, på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i terrenget. For å unngå at vannet renner inn mot bygningen, bør terrenget ha en helning ut fra veggen på minimum 1:50 i en avstand på 3 m ut.

T G 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

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



Helse, miljø og sikkerhet

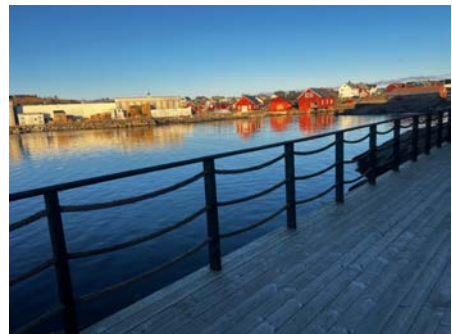
Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke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

MERKNADER:

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

TILTAK/KONSEKVEN:

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



Oversiktsbilde.

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

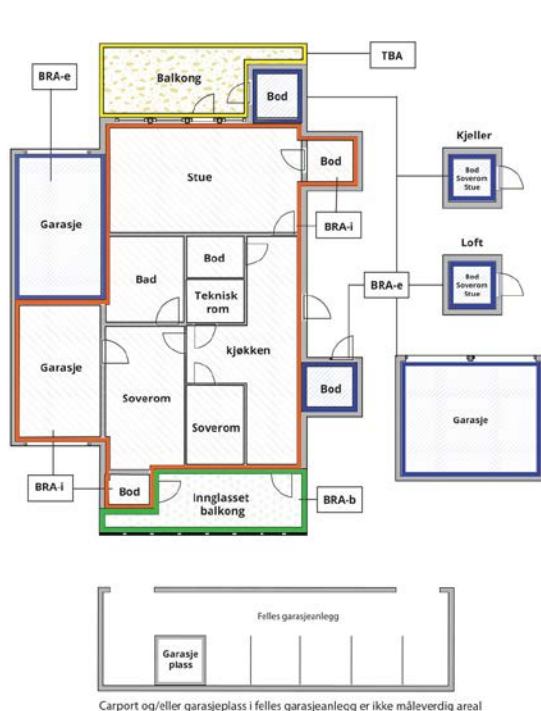
Hva er målverdig areal?

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 bod
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 byggtetnisk 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

Rorbu

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

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	111	20		1	2657 m ²	Seeiendom.kartverket.no	Ikke relevant
Adresse Strandavegen 54							
Hjemmelshaver Tornes Bygg AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal veg.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

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

Om tomten

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke 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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERING

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som 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 funksjonssprøving 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."
- 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/OE3395>

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



FASADER SØRØST



FASADER NORDØST



FASADER SØRVEST



FASADER NORDVEST

NR	REV	QJELDER	DATA
			SGN

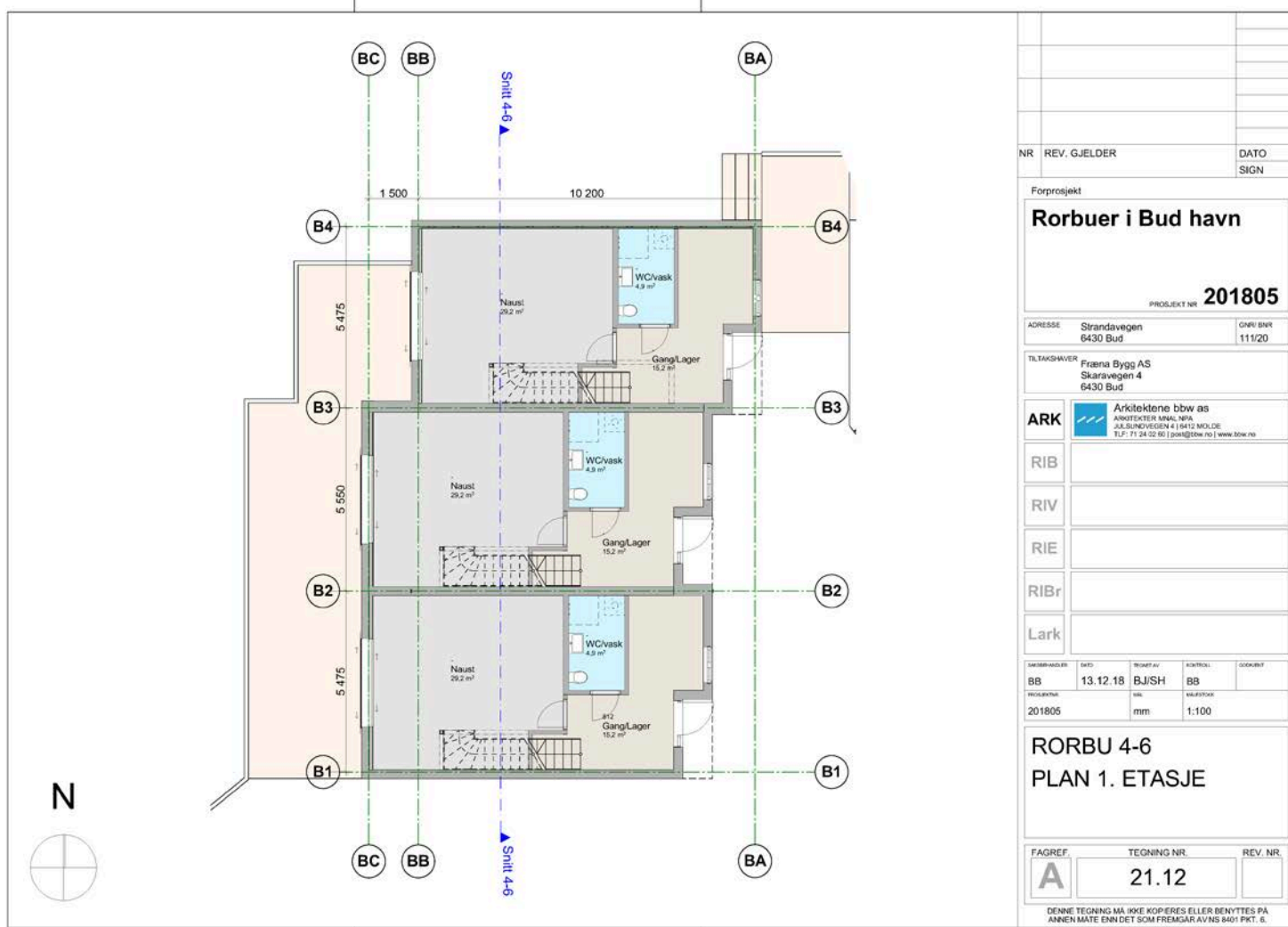
Rorbuer i Bud havn

FASADER RORBU 1-10

ADRESSE	GRUBNR	PROJEKTNR	DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MALESTOKK
Strandavegen 6430 Bud	111/20	201805	13.12.18	BJ/SH	BB	1:200

Arkitekterne bba as
PROJEKTANTEN: bba as
ALSKEDSGATE 11, 1405, 045, OSLO
TILF. 71 24 12 911 arkitekt@bba.no www.bba.no

FASSET	TEGNINGS NR.	REV. NR.
A	27.00	



NR REV. GJELDER DATO
SIGN

Forprosjekt

Rorbuer i Bud havn

PROSJEKT NR. **201805**

ADRESSE Strandavegen 6430 Bud GNR/BNR 111/20

TILTAKSHVER Frøna Bygg AS Skarvegen 4 6430 Bud

ARK Arkitektene bbw as
 ANKOTESTER MNAL NPA
 JULIUSREVESEN 4 | 5412 MOLDE
 TLF: 71 24 02 50 | post@bbw.no | www.bbwno

RIB

RIV

RIE

RIBr

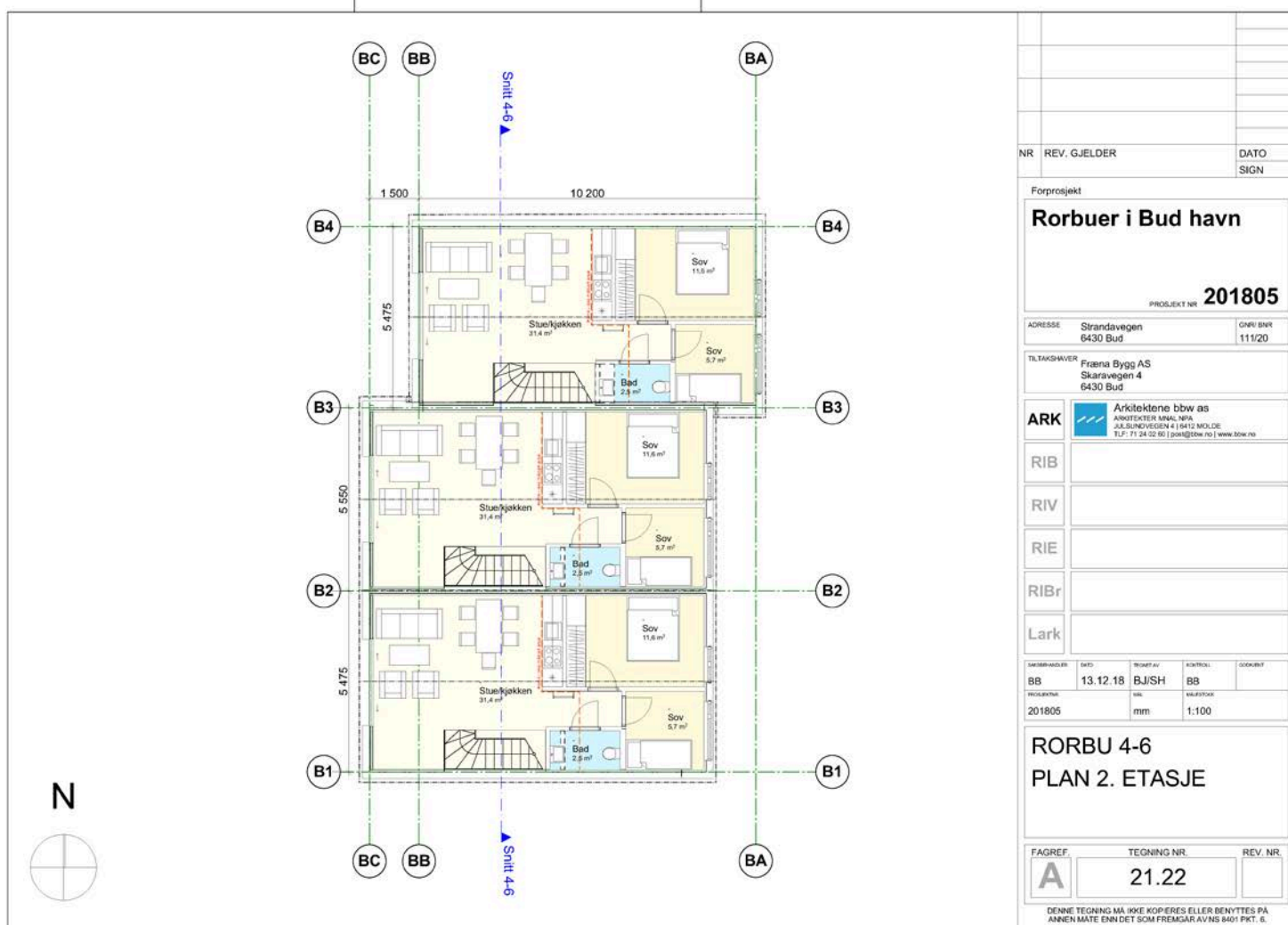
Lark

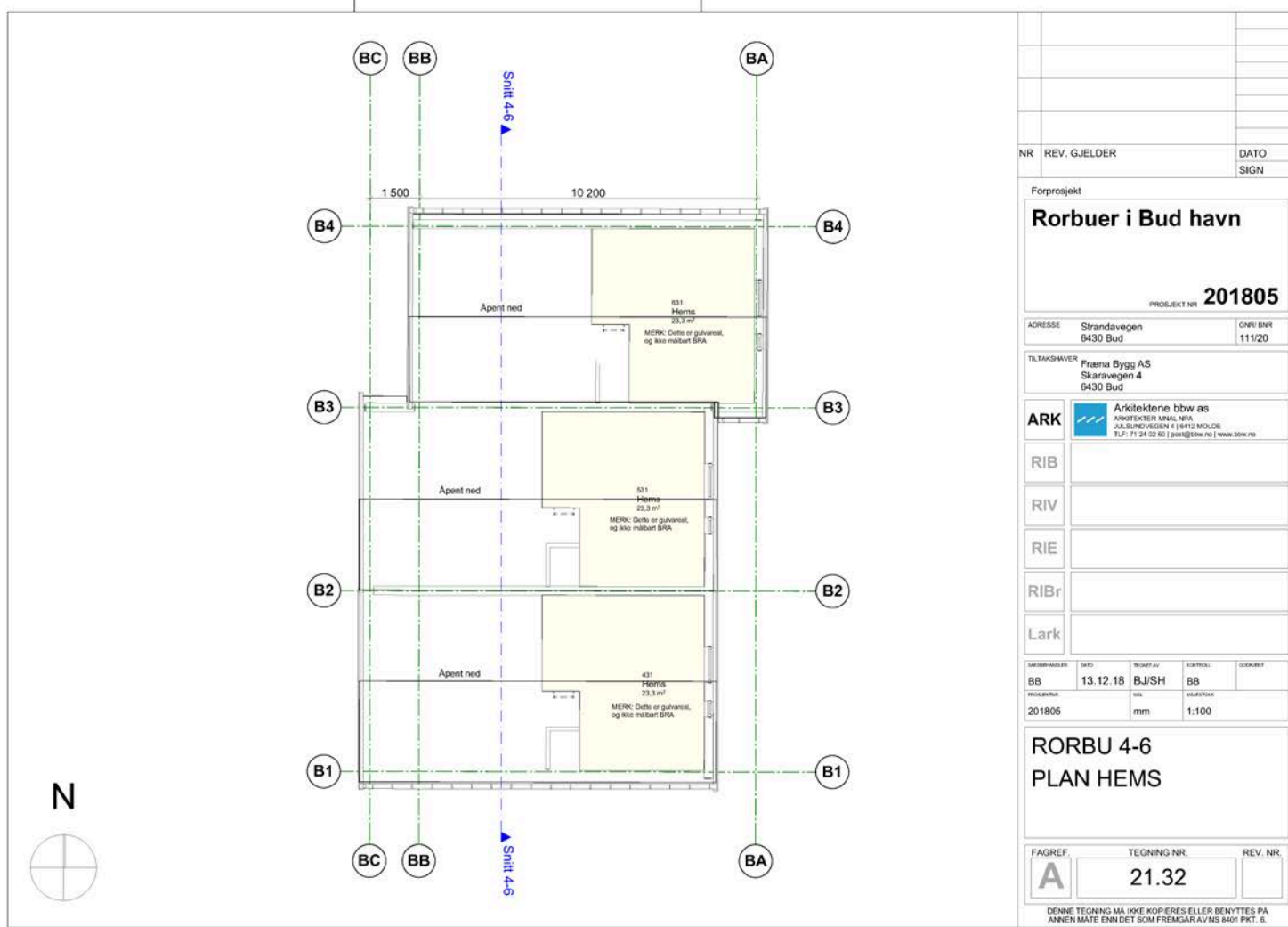
SAK/PROSJEKT NR.	DATE	DESIGNER	UTVÆRDET	SKRIBET
BB	13.12.18	BJ/SH	BB	
PROSJEKT NR.	mm	1:100		

RORBU 4-6
PLAN 1. ETASJE

FAGREF. **A** TEGNING NR. **21.12** REV. NR.

DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES PÅ ANNER MÅTE ENNE DET SOM FREMCAR AVNS 8401 PKT. 6.





NR	REV. GJELDER	DATO
		SIGN

Forprosjekt

Rorbuer i Bud havn

PROSJEKT NR. **201805**

ADRESSE	Strandavegen 6430 Bud	GNV. SINT
		11/1/20

TILTAKSWER	Frøna Bygg AS Skaravegen 4 6430 Bud
------------	---

ARK	Arkitektene bbw as ARKOTEKTER MNAL NPA JULESTREKEN 4 5412 MOLDE Tlf: 71 24 02 50 post@bbw.no www.bbwno
-----	---

RIB	
-----	--

RIV	
-----	--

RIE	
-----	--

RIBr	
------	--

Lark	
------	--

1:100	13.12.18	BJ/SH	BB
201805	mm	1:100	

**RORBU 4-6
PLAN HEMS**

FAGREF	TEGNING NR.	REV. NR.
A	21.32	

DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES PÅ ANNER MÅTE ENN DET SOM FREMCAR AVNS 8401 PKT. 6.



BLINK HUS DALE MALO AS
Jupitervegen 3
6419 MOLDE

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2020/160-36	Martine Lange Sætre	15.11.2021

FERDIGATTEST

Hustadvika kommune gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 ferdigattest for rorbu 4-6 på gbnr. 111/20.
Adresse: Strandavegen 44, 46 og 48.

Tiltakshaver:	Fræna Bygg AS
Ansvarlig søker:	Blink Hus Dale Malo AS
Vedtak:	2020/160-12

Ferdigattesten blir gitt på grunnlag av søknad om ferdigattest datert 12.11.2021.

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

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

Klageadgang

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

Martine Lange Sætre
Fagleder byggesak

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ingen håndskrevet signatur

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



BTA plan 1 - SNR1 24,5 m²

BTA plan 1 - TSNR1 33,7 m²



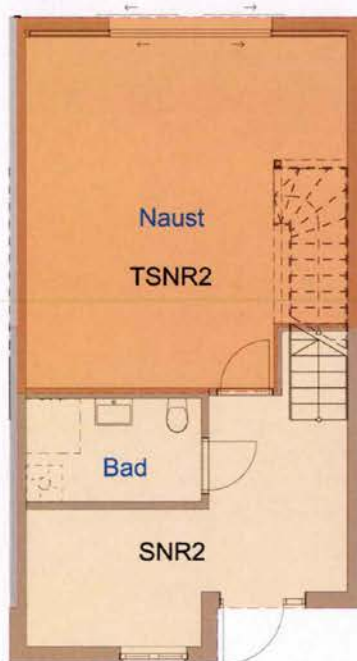
BTA plan 2 - SNR1 60,3 m²



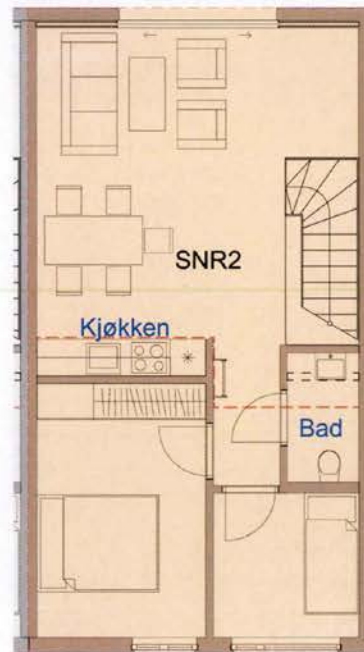
BTA plan hems - SNR1 28,1 m²



SKJEMA / DETALJ Rorbuer i Bud havn GNR111/BNR20 i Hustavika kommune Seksjonering	TEGNET DATO 27.10.20	TEGNET AV SH	KONTROLL BJ	MALESTOKK 1:100	KONF. TEGN. NR.	SKJ. / DET. NR. SNR1/ TSNR1
	KORRIGERT DATO	PROSJEKTNR. 201805		MÅL mm		



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



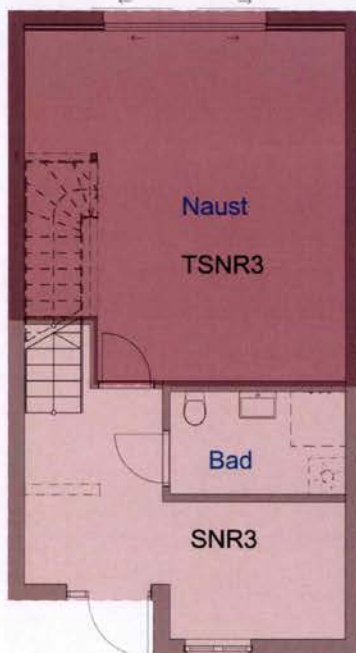
BTA plan 2 - SNR2 60,3 m²



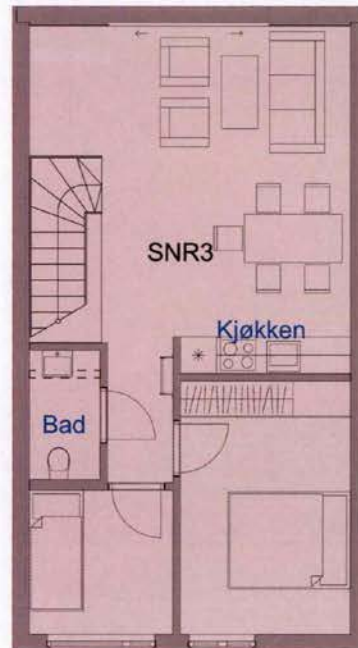
BTA plan hems - SNR2 28,0 m²



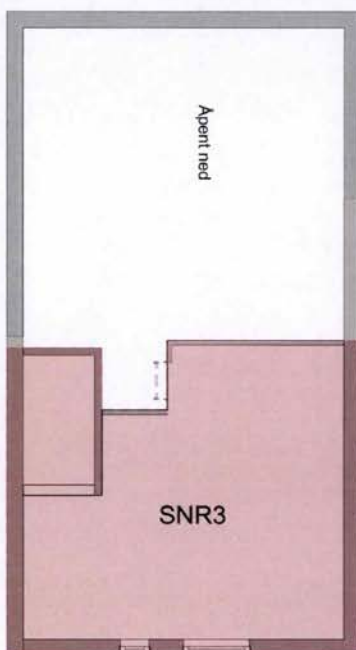
SKJEMA / DETALJ Rorbuer i Bud havn GNR111/BNR20 i Hustavika kommune Seksjonering	TEGNET DATO 27.10.20	TEGNET AV SH	KONTROLL BJ	MÅLESTOKK 1:100	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR. SNR2/ TSNR2
	KORRIGERT DATO	PROSJEKTNR. 201805		MÅL mm		



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



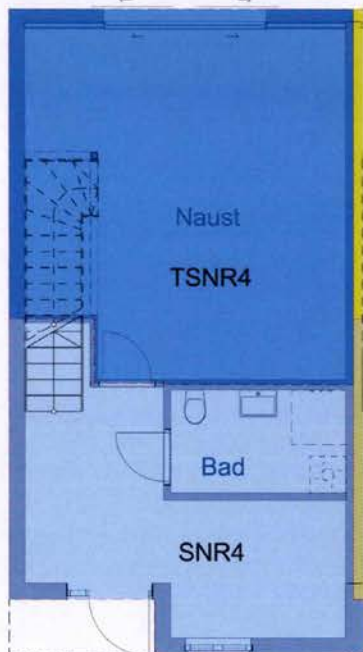
BTA plan 2 - SNR3 61,6 m²



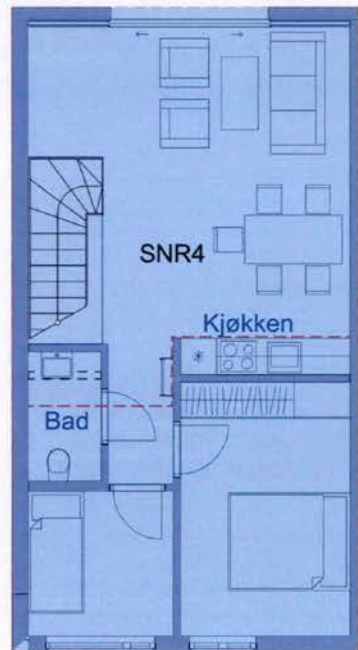
BTA plan hems - SNR3 28,7 m²



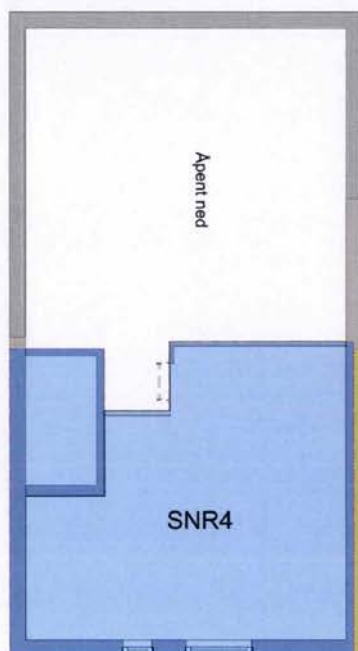
SKJEMA / DETALJ Rorbuer i Bud havn GNR111/BNR20 i Hustavika kommune Seksjonering	TEGNET DATO 27.10.20	TEGNET AV SH	KONTROLL BJ	MÅLESTOKK 1:100	KONF.TEGN.NR. 	SKJ. / DET. NR. SNR3/ TSNR3
	KORRIGERT DATO	PROSJEKTNR. 201805		MÅL mm		



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



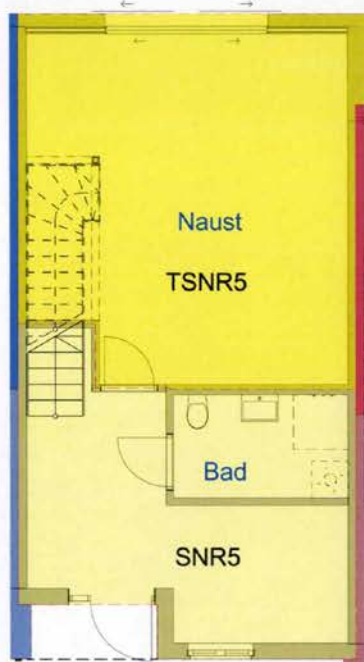
BTA plan 2 - SNR4 60,3 m²



BTA plan hems - SNR4 28,0 m²

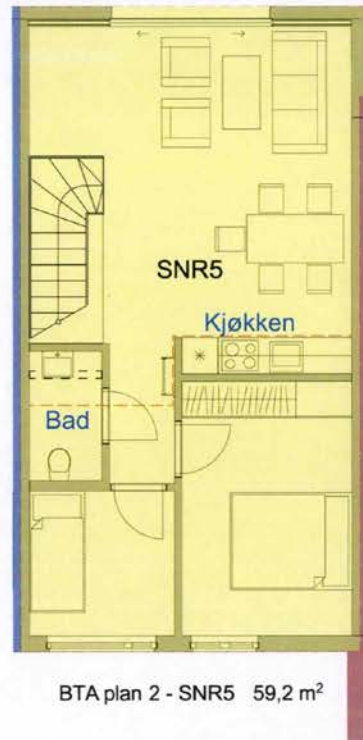


SKJEMA / DETALJ Rorbuer i Bud havn GNR111/BNR20 i Hustavika kommune Seksjonering	TEGNET DATO 27.10.20	TEGNET AV SH	KONTROLL BJ	MÅLESTOKK 1:100	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR. SNR4/ TSNR4
	KORRIGERT DATO	PROSJEKTNR. 201805		MÅL mm		

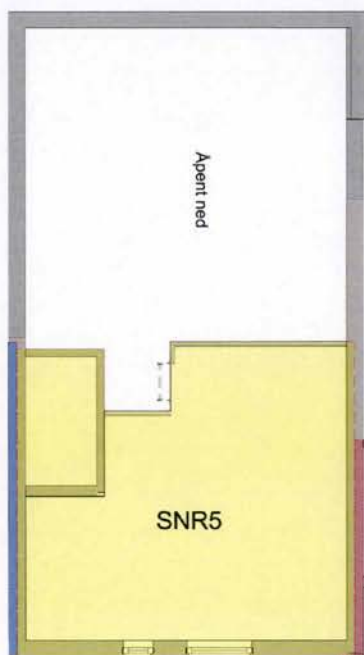


BTA plan 1 - SNR5 24,0 m²

BTA plan 1 - TSNR5 33,2 m²



BTA plan 2 - SNR5 59,2 m²



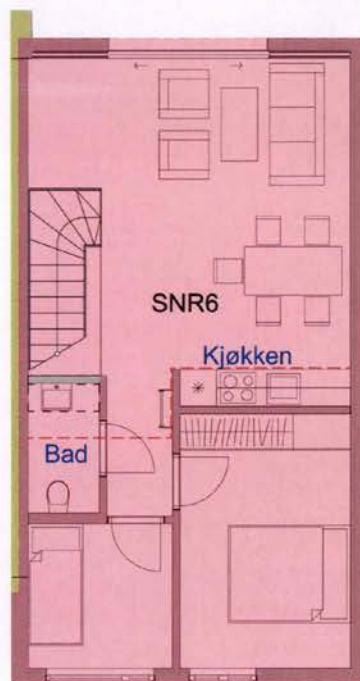
BTA plan hems - SNR5 27,4 m²



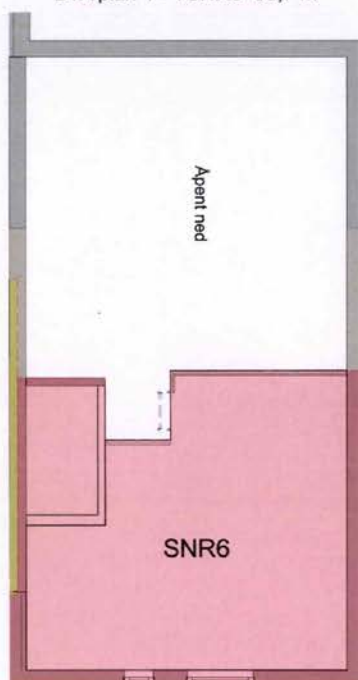
SKJEMA / DETALJ Rorbuer i Bud havn GNR111/BNR20 i Hustavika kommune Seksjonering	TEGNET DATO 27.10.20	TEGNET AV SH	KONTROLL BJ	MALESTOKK 1:100	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR. SNR5/ TSNR5
	KORRIGERT DATO	PROSJEKTNR. 201805		MÅL mm		



BT plan 1 - SNR6 24,6 m²
BT plan 1 - TSNR6 33,7 m²



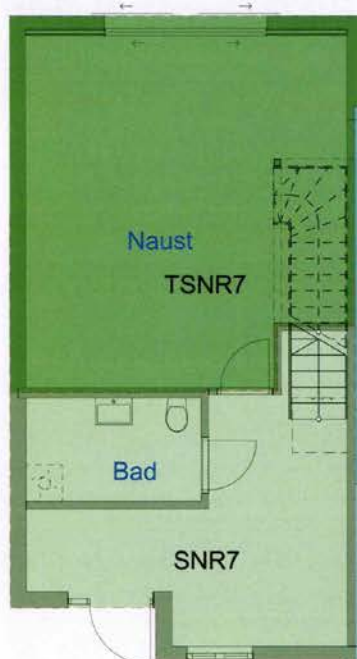
BT plan 2 - SNR6 60,6 m²



BT plan hems - SNR6 28,4 m²



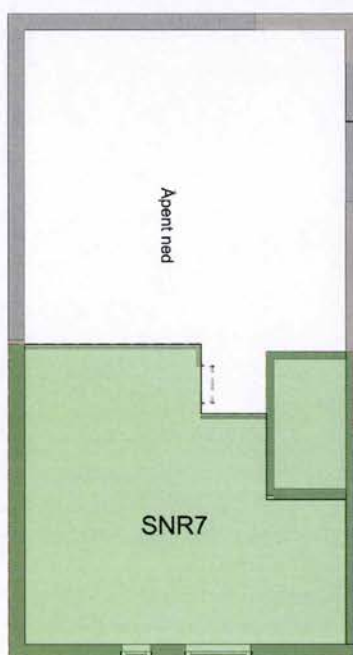
SKJEMA / DETALJ Rorbuer i Bud havn GNR111/BNR20 i Hustavika kommune Seksjonering	TEGNET DATO 27.10.20	TEGNET AV SH	KONTROLL BJ	MÅLESTOKK 1:100	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR. SNR6/ TSNR6
	KORRIGERT DATO	PROSJEKTNR. 201805		MÅL mm		



BTA plan 1 - SNR7 24,4 m²
BTA plan 1 - TSNR7 33,9 m²



BTA plan 2 - SNR7 60,5 m²



BTA plan hems - SNR7 28,1 m²



SKJEMA / DETALJ
Rorbuer i Bud havn
GNR111/BNR20 i Hustavika kommune
Seksjonering

TEGNET DATO
27.10.20
KORRIGERT DATO

TEGNET AV
SH
PROSJEKTNR.
201805

KONTROLL
BJ

MÅLESTOKK
1:100
MÅL
mm

KONF. TEGN. NR.

SKJ. / DET. NR.
SNR7/
TSNR7

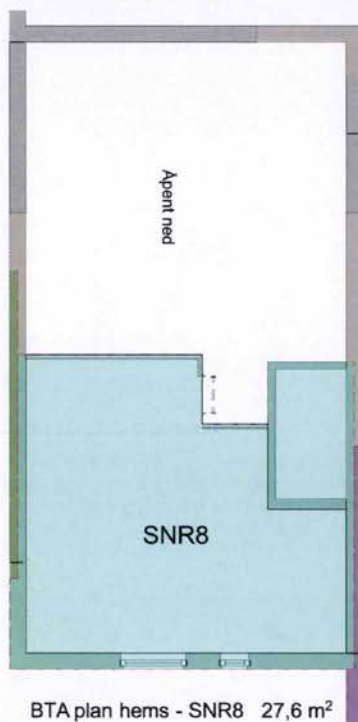


BTA plan 1 - SNR8 24,1 m²

BTA plan 1 - TSNR8 33,1 m²



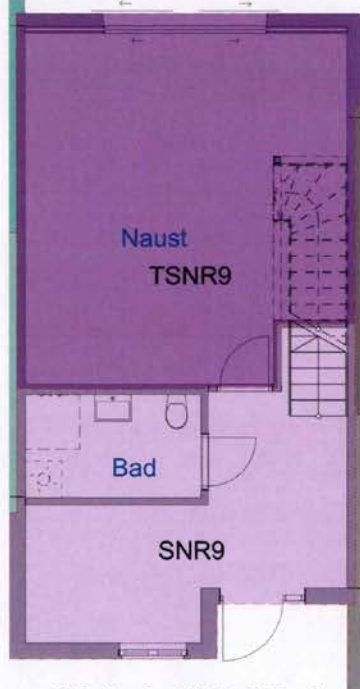
BTA plan 2 - SNR8 59,3 m²



BTA plan hems - SNR8 27,6 m²



SKJEMA / DETALJ Rorbuer i Bud havn GNR111/BNR20 i Hustavika kommune Seksjonering	TEGNET DATO 27.10.20	TEGNET AV SH	KONTROLL BJ	MÅLESTOKK 1:100	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR.
	KORRIGERT DATO	PROSJEKTNR. 201805		MÅL mm		SNR8/ TSNR8



BTA plan 1 - SNR9 24,3 m²

BTA plan 1 - TSNR9 33,1 m²



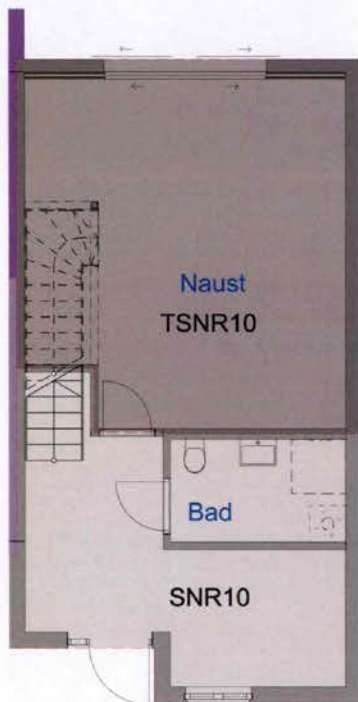
BTA plan 2 - SNR9 59,3 m²



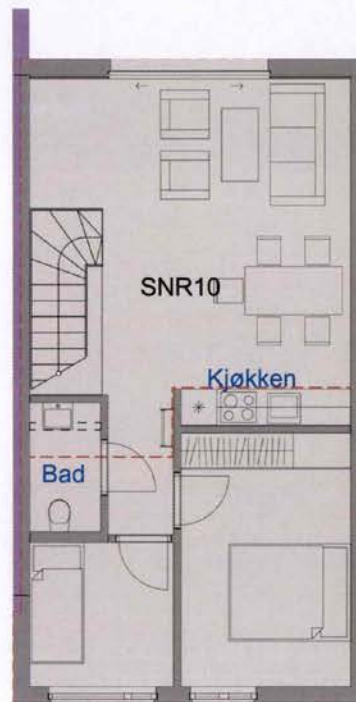
BTA plan hems - SNR9 27,6 m²



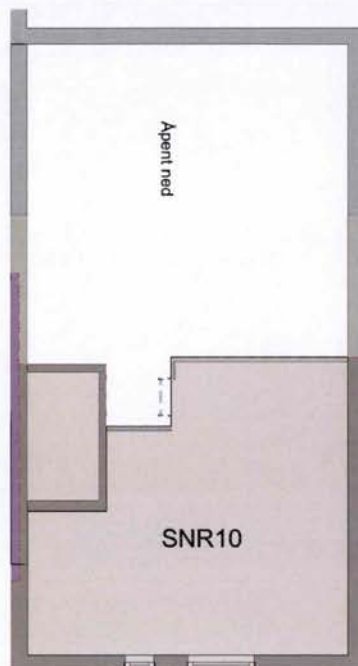
SKJEMA / DETALJ Rorbuer i Bud havn GNR111/BNR20 i Hustavika kommune Seksjonering	TEGNET DATO 27.10.20	TEGNET AV SH	KONTROLL BJ	MÅLESTOKK 1:100	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR. SNR9/ TSNR9
	KORRIGERT DATO	PROSJEKTNR. 201805		MÅL mm		



BTA plan 1 - SNR10 24,7 m²
BTA plan 1 - TSNR10 33,7 m²



BTA plan 2 - SNR10 60,5 m²



BTA plan hems - SNR10 28,2 m²



SKJEMA / DETALJ Rorbuer i Bud havn GNR111/BNR20 i Hustavika kommune Seksjonering	TEGNET DATO 27.10.20	TEGNET AV SH	KONTROLL BJ	MÅLESTOKK 1:100	KONF. TEGN. NR.	SKJ. / DET. NR.
	KORRIGERT DATO	PROSJEKTNR. 201805		MÅL mm		SNR10/ TSNR10

**VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET BUD BRYGGE, GNR 111 BNR 20 i
HUSTADVIKA****Fastsatt den 05.02.2021****§ 1 - Navn og formål**

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

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

Deltakerne i sameiet er hjemmelshaverne av seksjonene.

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

Sameiebrøken er fastsatt til 1/10 pr seksjon.

§ 2 – Rettslig råderett

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

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

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

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

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

Parkeringsplassene fordeles av styret.

§ 3 – Vedlikehold

Seksjonseierens ansvar:

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

Sameiets ansvar:

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

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

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

§ 4 – Bygningsmessige arbeider

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

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

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

§ 5 - Skader – forsikring

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

§ 6 – Felleskostnader

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

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

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

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

§ 7 – Forretningsfører - Revisor

Forretningsførselen ivaretas av styret.

§ 8- Årsmøte

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

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

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

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

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om

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

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

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

§ 9 – Styret

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

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

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

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

Der skal føres protokoll fra styremøtene.

§ 10 – Endring av vedtektene

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

§ 11 – Mislighold

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

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

§ 12 – Husordensregler

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

§ 13 – Mindretallsvern

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

§ 14 - Lov om eierseksjoner – generelle plikter

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

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

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

Sted den

Sigurd Sollie Kustina Vasing
Fræna Bygg AS, org nr 917 849 919

Balanserapport 01.01–03.02.2026

Sameiet Bud Brygge



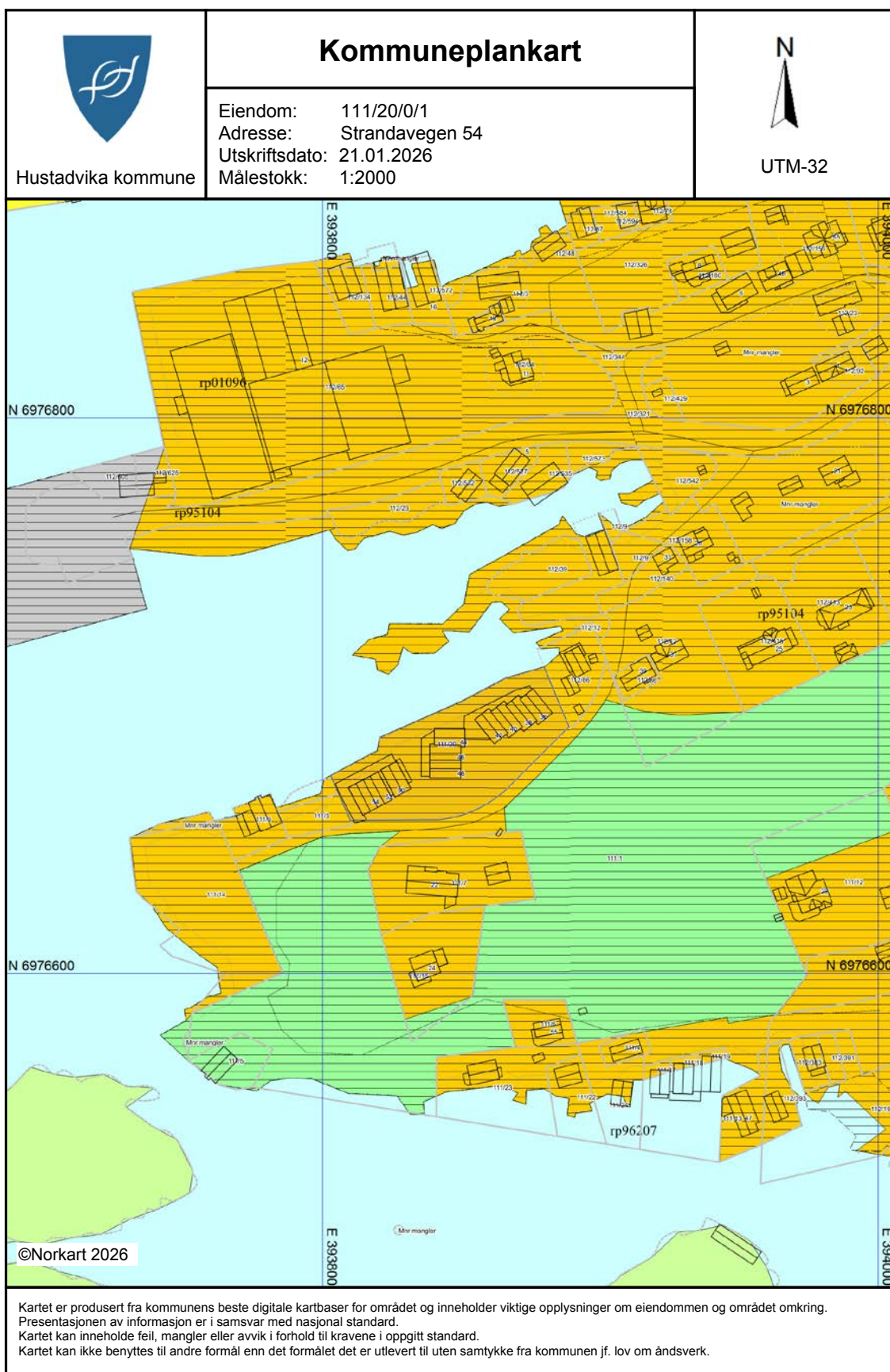
Balanse – Eiendeler

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

Balanse – Egenkapital og gjeld

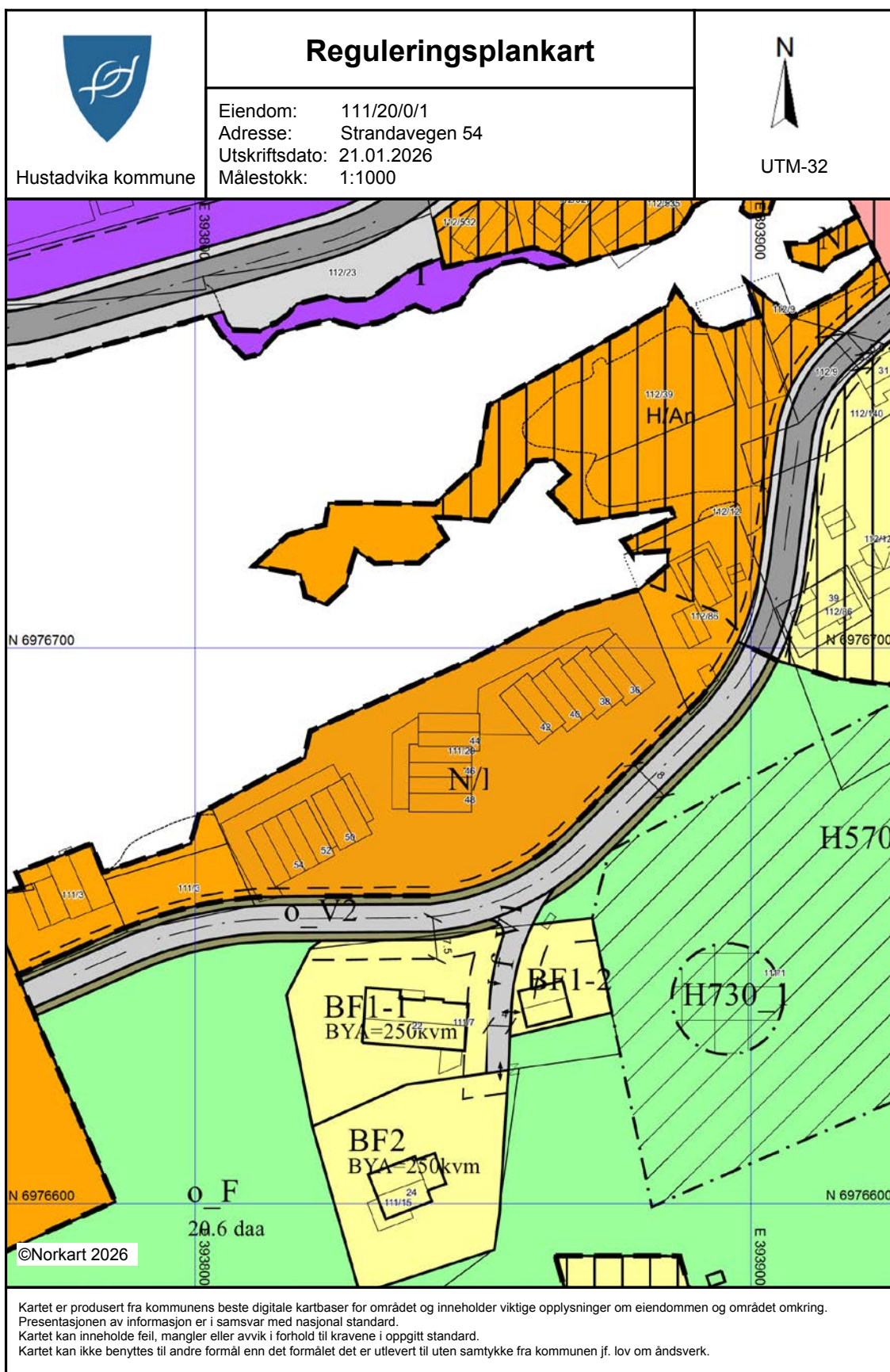
	01.01- 03.02.2026	01.01- 03.02.2025	Endring	
Egenkapital				
Innskutt egenkapital				
Aksjekapital (selskapskapital)				
2000 Aksjekapital / Egenkapital, bundet	50 000,00	50 000,00	0,00	0 %
Sum aksjekapital (selskapskapital)	50 000,00	50 000,00	0,00	0 %
Annen innskutt egenkapital				
2036 Stiftelsesutgifter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

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



Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)</i>	
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-2)</i>	
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-3)</i>	
	Friluftsområde - nåværende
<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfelt (PBL2008 §11-4)</i>	
	Landbruks-, natur- og friluftsfelt - nåværende
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-5)</i>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende areal
	Farled - fremtidig
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-6)</i>	
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-7)</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
	Kommune(del)plan - påskrift



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Område for industri/lager
	Område for fritidsbebyggelse
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</i>	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>	
	Område for anlegg og drift av kommunaltekn
	Bevaring av bygninger
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>	
	Felles avkjørsel
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>	
	Grense for bevaringsområde
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>	
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn - grøntareal
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>	
	Frømåte
<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag</i>	
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>	
	Angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Angitt hensynsgrense
	Båndlegginggrense nåværende
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Påskrift bredde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



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
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

Fellesområder (§25.7)

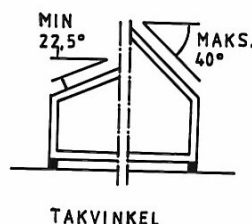
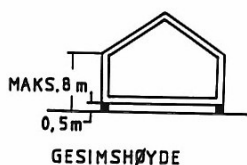
Felles avkøyrse

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 murar 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 tomtareal), 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 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.

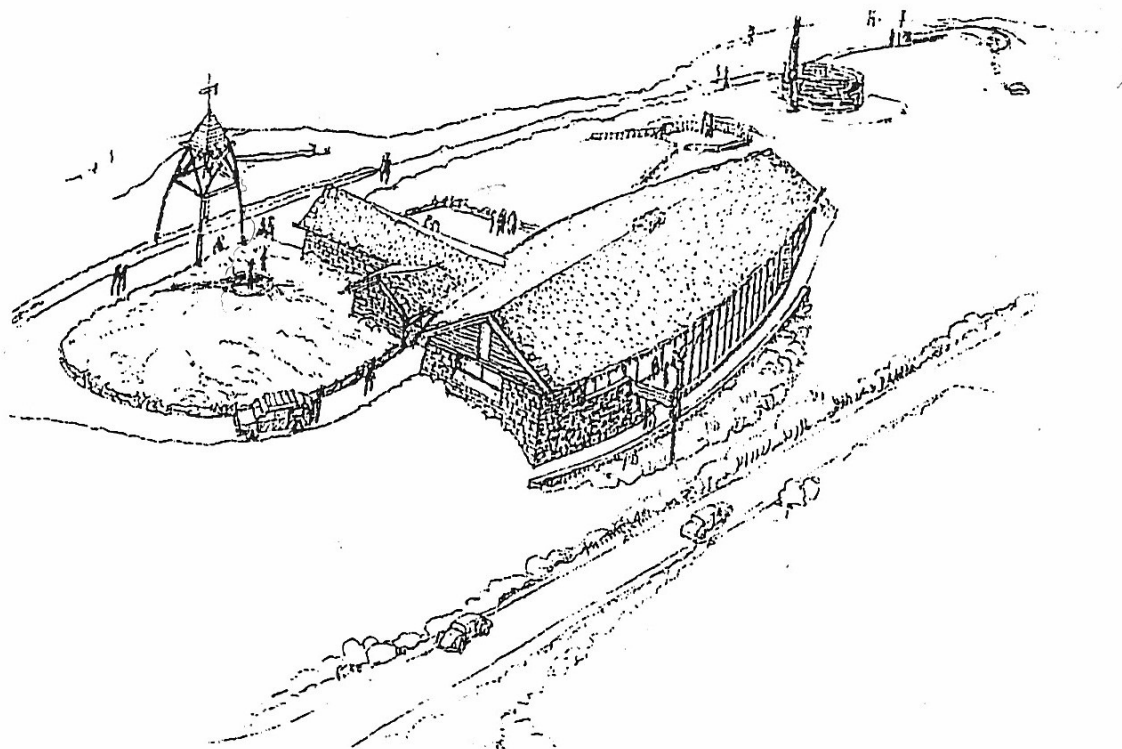
Bud/Ergan gir som få andre steder i Noreg et glimrande snitt av kyst-Noreg frå landstripa og ut til de store havdjup.

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.

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.

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 vindaug, 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 ønskje om restaurering av naust og sjøhus, kan ombygging til fritidshus akseptrast (med unntak av spesialområde klasse I).
	Ein kan akseptere mindre fasadejusteringar. Til dømes kan ein nemne at eit sjøhus som skal nyttast til fritidshus, kan bli utstyrt med større og fleire lysopningar, men sjølvstgjort 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.

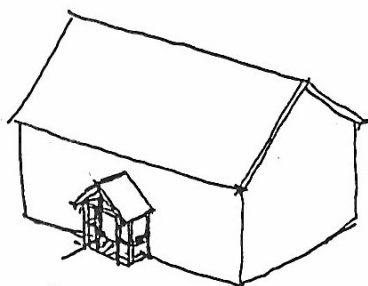


FIG. 1.

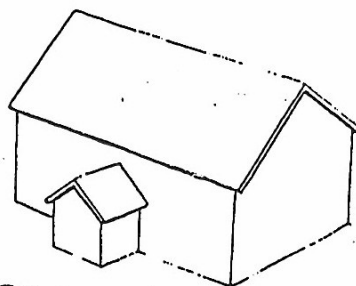


FIG. 2.

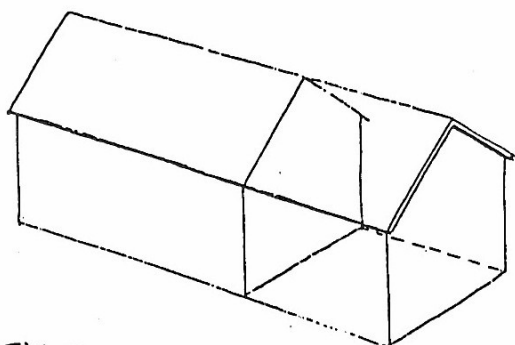


FIG. 3

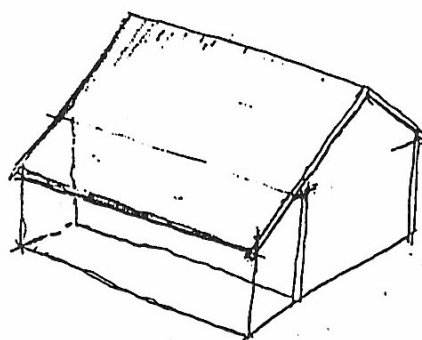


FIG. 4.

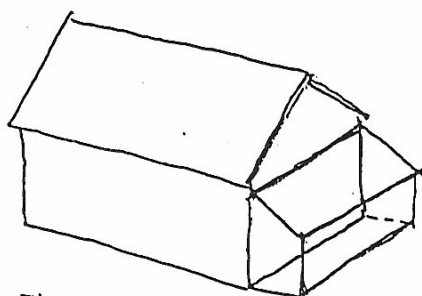


FIG. 5.

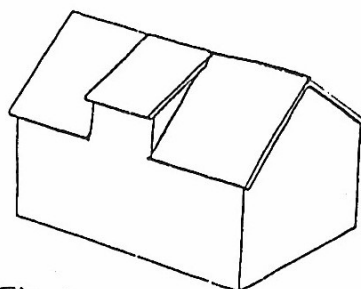


FIG. 6

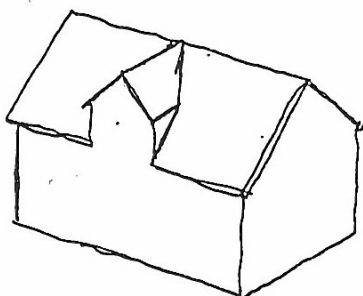


FIG. 7

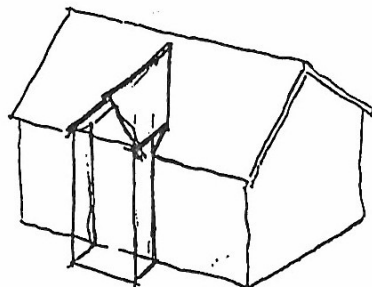


FIG. 8

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 srossverk.

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 srosser 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 srosse-, 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 srossedimensjon 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

Strandavegen 54

Avstand til sjø

18 m

Offentlig transport

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

Avstand til byer

Molde	43 min	🚗
Kristiansund	1 t 2 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	Bud	6 min	🚶
---	-----	-------	---

Havner i området

- Bud småbåthamn

Aktiviteter

Bud Korskirke	9 min	🚶
---------------	-------	---

Sport

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

Dagligvare

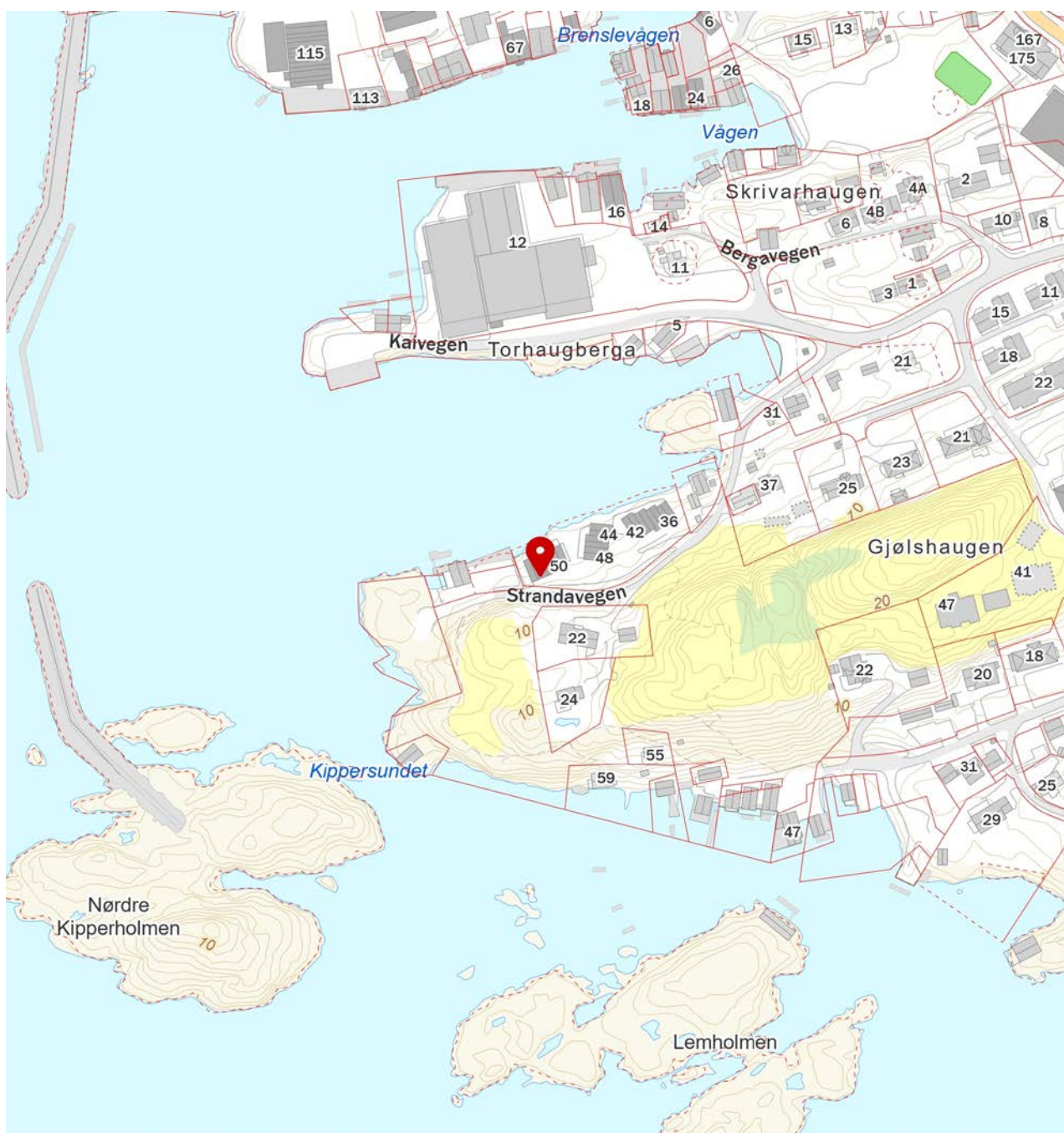
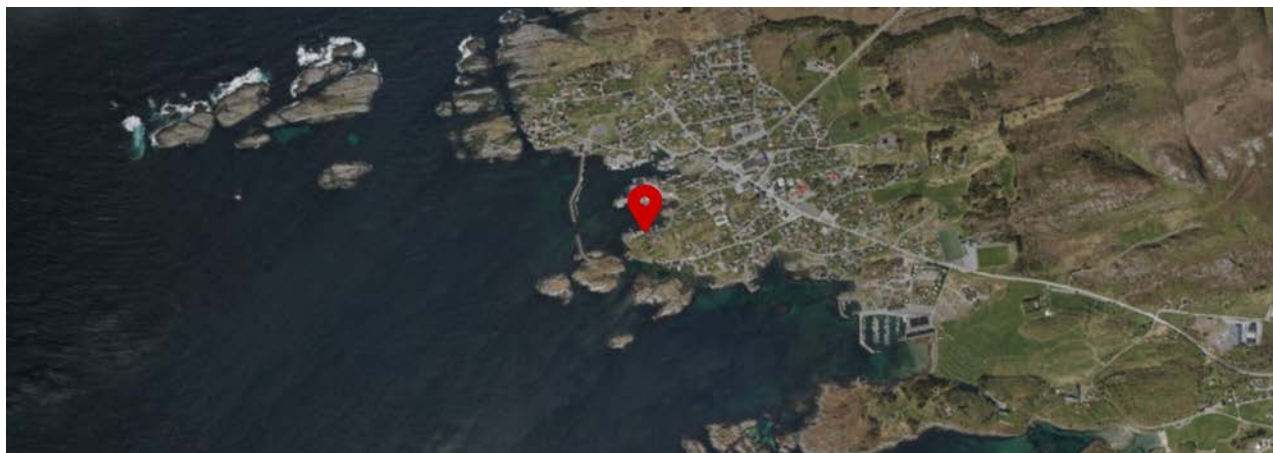
Bunnpris Bud	6 min	🚶
PostNord, søndagsåpent	0.6 km	
Coop Prix Bud	9 min	🚶
Post i butikk	0.8 km	

Varer/Tjenester

🛒	Bølgen Kjøpesenter	19 min	🚗
🏪	Boots apotek Fræna	19 min	🚗
🍷	Elnesvågen Vinmonopol	19 min	🚗



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



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



Adresse

Strandavegen 54, 6430 BUD

Dato for energimerking

30.01.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-252908

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300747840

Gårdsnummer

111

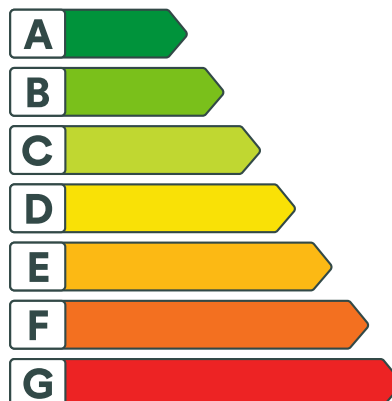
Bruksnummer

20

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2022

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

104,0 m²

Oppvarmet bruksareal

104,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

118,49 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

120,79 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 562 kWh



Strandavegen 54, 6430 BUD



Detaljering

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



Strandavegen 54, 6430 BUD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 12: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

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-antennene 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

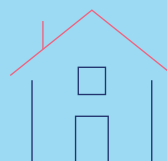
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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: 15-0010/26

Adresse: Strandavegen 54, 6430 BUD, gnr. 111, bnr. 20, snr.
1 i Hustadvika kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 06.02.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/