Skaravegen 6, 6430 BUD



PROPR.NO

Selger
Lene Karlsvik Brosche
48269429

Prisantydning
4 450 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 1579 Gnr. 112 Bnr. 417

Påkostet enebolig med solrik og skjermet tomt | 166m² | stor altan på 56m² | gangavstand til strand og sentrum

PRISANTYDNING
kr 4 450 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 26 115 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
166kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
12kvm

ANTALL SOVEROM
4

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
882kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1981



Velkommen til Skaravegen 6



Boligen har en stor altan på 56 kvm med gode solforhold og havgløtt



Idyllisk plassert i en rolig gate med kort vei til badestrender og turstier



Pent opparbeidet tomt med plen, bed, hekk og prydbusker.



Boligen er omkranset av tette trær og busker som sikrer en herlig, usjenert atmosfære



Tomteareal på ca 882m²



Kort vei til det meste Bud har å by på



Stor hage med mange muligheter



Fra bakdøren fører en gruslagt sti opp til egen port med direkte utgang til hovedveien



Stor og romslig uteplass utstyrt med to flotte pergolaer

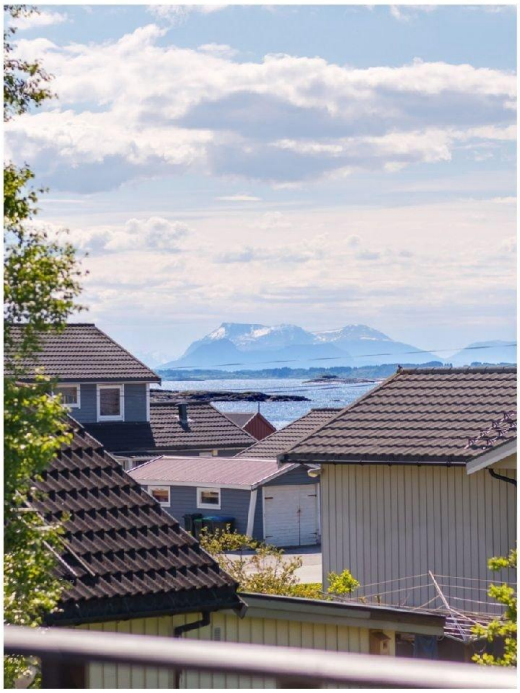


Her er du godt skjermet fra veien



Fra stor-altanen kan du utnytter solforholdene optimat gjennom hele dagen





Havgløtt fra altan med utsikt mot Harøya og Otrøy

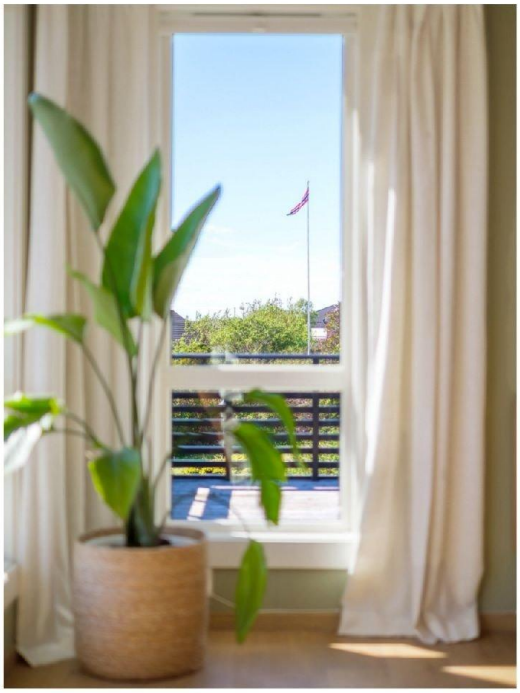


Romslig og lys stue med store vindusflater



Havgløtt fra stue mot Harøya





Frittstående og stilren Contura 596 peis

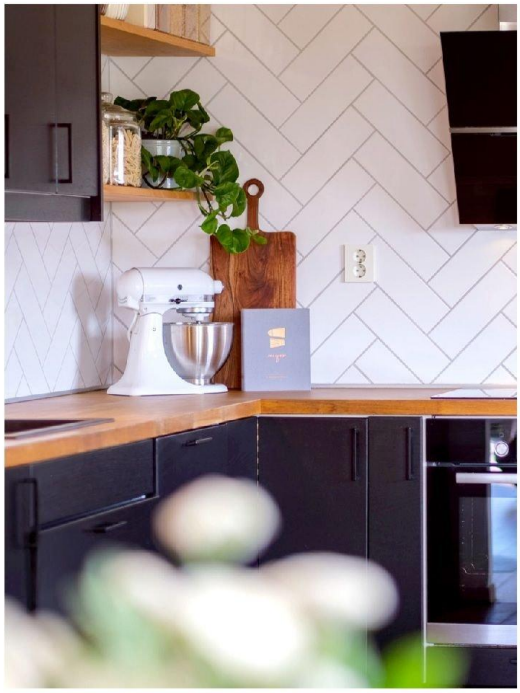


De store vindusflatene gir flott lysinnfall



En luftig og lys stue med plass til stor spisegruppe





Flott, moderne og stilrent kjøkken i sortlakkert eik



Sortlakkerte eike fronter med solid benkeplate i eik og flislagte vegger



Koselig altan under tak med adkomst fra både stue og hovedsoverom.



Innbydende soverom med balkongdører som leder direkte ut til altanen



Soverommet har stor og innholdsrik garderobeløsning med skyvedører av glass



Bred og luftig gang med trapperom som knytter etasjene sammen



Delikat og moderne baderom med stor dusjsone



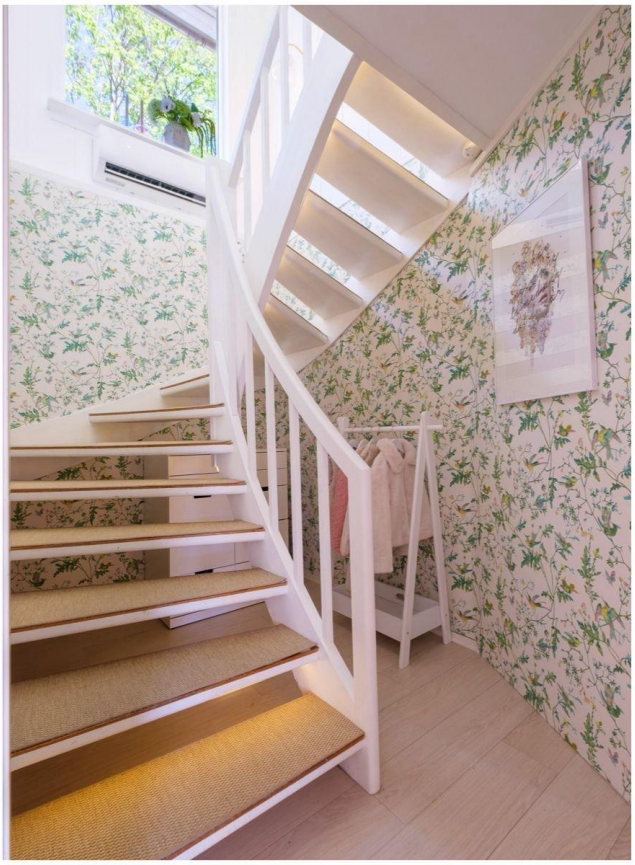


Badet har mikrosement og sorte fliser på overflatene og baderomsinnredningen er fra Vedum

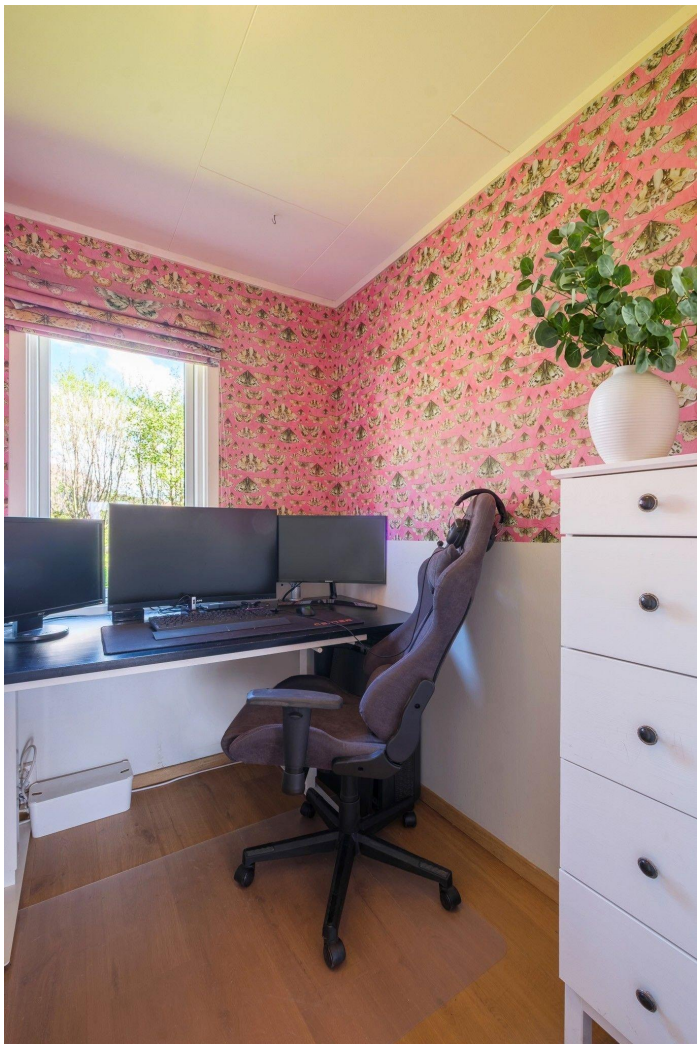


Skyvedører i speilglass som skjuler vaskesøyle og praktisk oppbevaring





Vindfang til utgangen av boligen samt trapperommet som knytter etasjene sammen



Romslig kontor vegg til vegg med soverom



Hovedinngangen er luftig med gode lagringsmuligheter





Kombinert bad og vaskerom og separat WC



Underetasjen har to identiske soverom



Praktisk kjøkkenkrok med HTH kjøkkeninnredning



Underetasjen har to identiske soverom, der ett av dem i dag fungerer som stue og kontor



Stort soverom på 20 kvm som i dag brukes som kontor, stue og entre



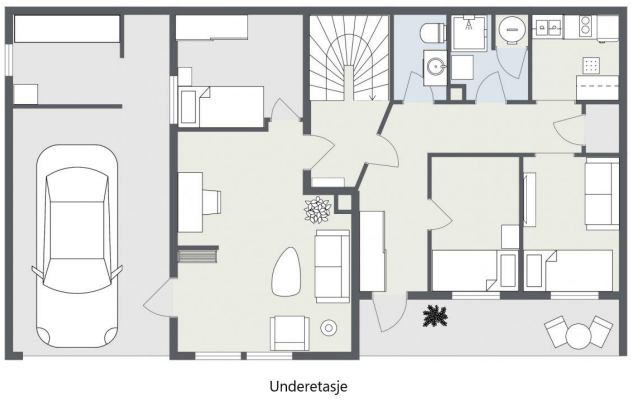
Rommet har eget inngangsparti og store vindusflater.



Bod brukes i dag som soverom



Plantegninger av overetasjen med dagens innredning/ bruk



Plantegninger av underetasjen med dagens innredning/bruk



Dagens innredning/bruk
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme

Plantegninger av over- og underetasjen med dagens innredning/bruk

Om boligen

Velkommen til Skaravegen 6
En romslig og betydelig oppgradert enebolig med stor altan på 56 kvm, gode solforhold, havgløtt og kort vei til badestrender og turstier. Boligen ligger skjermet i en rolig ende av en blindgate, uten gjennomgangstrafikk. Her bor du i en egen grønn lunge, omkranset av trær og tette hekker som sikrer en herlig, usjenert atmosfære.

Innhold og rominndeling:
Boligen har en meget god og familievennlig planløsning over to plan. Rommene er gjennomgående preget av store vindusflater, rikelig med naturlig lys og en luftig atmosfære. Eiendommen har blitt jevnlig vedlikeholdt og oppgradert betydelig med moderne løsninger de siste 10 årene.

Hovedetasje:
- Entré/Vindfang: Praktisk inngangsparti med utgang til baksiden av huset og egen port mot veien
- Stue: Romslig og lys stue med store vindusflater som gir flott lysinnfall, samt utgang til to altaner
- Kjøkken: Moderne og stilrent kjøkken i sortlakkert eik, komplettert med solid benkeplate i eik og flislagte vegger. Integrerte hvitevarer og kjøkkenventilator med avtrekk ut.
- Soverom I: Innbydende hovedsoverom med en stor og innholdsrik garderobeløsning og balkongdører som leder ut til altanen
- Kontor
- Gang/Trapperom: Bred og luftig gang med trapperom som knytter etasjene sammen
- Bad: Delikat og moderne baderom med stor dusjsone og skyvedører i speilglass som skjuler vaskesøyle, praktisk oppbevaring og fuktstyrt baderomsvifte
- Bod/Badstue: En stor og praktisk redskapsbod med badstue for ekstra luksus i hverdagen
- Loft: Stort loft med gode lagringsmuligheter

Underetasje:
Underetasjen har totalt 3 soverom, hvorav ett er på 20m² med eget inngangsparti, stue og store vindusflater
- Bad/Vaskerom: Kombinert bad og vaskerom med fuktstyrt baderomsvifte
- Separat WC med baderomsvifte med avtrekk ut
- Praktisk kjøkkenkrok med HTH kjøkkeninnredning, bar og kjøkkenventilator med avtrekk ut.
- Boder: 2 romslige boder med meget gode lagringsmuligheter
- Garasje: Stor og romslig garasje
- Hall: Romslig hall med trappegang.

Om tomten

- Tomten: Pent opparbeidet tomt med plen, bed, hekk og prydbusker. Eiendommen er godt skjermet mot veien av trær og tette hekker.
- TBA: 68m² - Hovedaltan på 56m²: Stor og romslig uteplass utstyrt med to flotte pergolaer, med utsikt mot Harøya og Otrøya som utnytter solforholdene optimat gjennom dagen.
- Sidealtan på 12m²: En koselig altan under tak med adkomst fra både stue og hovedsoverom – perfekt for å nyte frokosten i morgensolen.
- Garasje og boder: Garasje på 25m² med tilhørende snekkerbod på 8m² . I tillegg er det oppført en egen redskapsbod på 12m² på baksiden av huset.
- Parkering: Meget gode parkeringsmuligheter på egen tomt med plass til opp til 6 biler

Beliggenhet

Beliggenhet
Eiendommen ligger sørøst for Bud sentrum, i et rolig og barnevennlig boligområde – skjermet i enden av en blindgate uten gjennomgangstrafikk.
I Bud vil du oppleve et ekte og levende fiskevær, vakkert plassert helt ute ved havgapet.
Her kan du rusle i svingete smug mellom gamle hus

og rorbuer, og kjenne på historien fra et tøft kystliv i et vennlig og trivelig miljø.

Gangavstand til:
- Barnehage, skole, butikk, treningssenter
- Kystmuseum, restauranter, frisør
- Turområder og badestrender

Natur rett utenfor døren:
- 150 meter (luftlinje) til nærmeste badestrand
- 100 meter (luftlinje) til Kyststien i Bud (Stikk-UT rute)

Fleksibel planløsning og utleiemuligheter

Underetasjen er innredet med bad, kjøkken, gang og to soverom, og gir god mulighet for separat utleie. Arealet ble etablert i 2017.

Det gjøres oppmerksom på at utleiedelen ikke er omsøkt overfor kommunen. Selve rommene er godkjent for varig opphold. Kjøper overtar risikoen for dette forholdet.

Boligen er ikke fysisk delt i to separate enheter – kun en dør skiller, slik at hele boligen fremstår som én stor enhet. Døren kan enkelt låses opp, og du får umiddelbart en samlet bolig på nesten 170 kvm.

Adkomst

Kjør mot Bud, passer Bud Camping, ta første vei ned til venstre, følg gaten ned til første avkjørsel til høyre – da har du boligen foran deg.

Godkjente Bruksendringer

- Oppføring av garasje og fasadeendringer
- Bruksendring av garasje til bod og soverom
- Vegg med dør i gang/trappehall
- Bruksendring av bod til soverom i underetasje
- Bruksendring fra bod til kjøkkenkrok i underetasje
- Ferdigattest innvilget
- Ny frittstående bod og terrasse
- Bruksendring fra bod til soverom i underetasje

Det gjøres oppmerksom på at sluse er ikke etablert.
Etablert dør og vindu er ikke EI30.
EI30 brannvindu er innkjøpt, men ikke montert.
Kjøper overtar risikoen for dette forholdet.

Praktisk informasjon om salget

Salget gjennomføres med Propr – et verktøy utviklet av eiendomsmeglere og oppgjørsadvokater.
Alle krav i henhold til norsk lov oppfylles.

- Budrunden er digital og juridisk bindende med BankID-verifisering
- Kjøper kan tegne boligkjøperforsikring.
- Oppgjøret håndteres av et autorisert oppgjørsselskap med konsesjon fra Finanstilsynet

Selger har boligselgerforsikring i Gjensidige, og det anbefales derfor at kjøper tegner forsikring i et annet forsikringsselskap.

Velkommen til visning – husk påmelding!

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
111 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

129 240 kr (Omkostninger totalt)

---

4 579 240 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

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 en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

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 jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig i Bud
Skaravegen 6
6430 BUD

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
16	TG 1	Ingen vesentlige avvik
12	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Helge Roar Åndal
Dato: 23.04.2026

Granvegen 17
Malmefjorden 6445
90798111
helge.roar.andal@gmail.com

HUSTADVIKA TAKST AS

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:112, Bnr: 417
Hjemmelshaver:	Lene Karlsvik Brosché
Tomt:	882 (eiet) m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig med privat avkjøring
Vann:	Offentlig vann leverandør
Avløp:	Offentlig leverandør
Regulering:	Regulert område(boligformål)
Offentl. avg. pr. år:	26 115 kr. (årlig 2025)
Forsikringsforhold:	If skadeforsikring Nuf-53
Ligningsverdi:	Ingen informasjon forelagt
Byggeår:	1981
Fnr:	

www.bnrf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	23.04.2026
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble kontrollert i dagslys. Det var god tilkomst til de fleste vurderte bygningsdeler. Tak og skorstein over tak ble ikke inspisert på grunn av manglende tilfredsstillende sikkerhet ved adkomst. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen, og vurderinger er derfor gjort ut fra det som var visuelt tilgjengelig på befaringstidspunktet. Rapporten omtaler ikke små sår og riper i overflater, da generell bruksslitasje må regnes med. Større avvik vil være nevnt under de respektive poster. Eventuelle avvik i forhold til plan- og bygningsloven, godkjente tegninger, bruksendringer, skjulte konstruksjons svikt eller forsikringsforhold er ikke vurdert her, heller ikke reguleringsbestemmelser i området. Vurderingen er basert på forutsetningen om at alle produkter og løsninger benyttet i boligen er godkjent i henhold til gjeldende forskriftskrav og preaksepterte løsninger. Dersom befaringen er gjennomført på vinterstid og snøforhold har begrenset vurderingen, er ikke fallforhold for terreng og bygningsmasse vurdert. Det tas forbehold om at selger opplyser om relevante forhold knyttet til skjulte konstruksjoner, kryperom osv.
Oppdragsgiver:	Lene Karlsvik Brosché
Tilstede under befaringen:	Lene K Brosché, Lars Erik Kenneth Brosché og Helge R Åndal, takstmann hos Hustadvika Takst
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

TOMTEFORHOLD

Bebyggelse og eiendomsforhold

På eiendommen er det oppført en enebolig på 2 plan, integrert carport med bod og utebod.

Tomt og beliggenhet

Eiendommen ligger i Bud sentrum, med svært gode solforhold og åpen utsikt mot sjøen. Tomten er pent opparbeidet med velstelte plenarealer, beplantede bed, hekk og dekorative prydbusker, noe som gir et innbydende og harmonisk uteområde.

Adkomst og parkering

Boligeiendommen har adkomst via gruset vei. Gårdsplassen og parkeringsarealet er gruset, med plass til flere kjøretøy både utendørs og i carport.

Byggegrunn

Byggegrunn er ifølge eier fjell/berggrunn. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomførte geotekniske undersøkelser.

Drenering og fuktsikring

Overvanns ledningen er ifølge eier av PVC og lagt i drenerende masser. Ledningen er fra byggeår. Det er stedvis synlig grunnmursplast. Dreneringen lar seg ikke inspisere og vurderes derfor kun ut fra alder og synlige forhold.

Terrengforhold

Eiendommen ligger i noe skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen har avløpsrør og vannledning av plast (PEL) og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger fra byggeår.

www.bnif.no

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig med utleiemulighet:
Boligen er oppført som en enebolig med tradisjonell byggemåte fra byggeåret. Den har støpt betongplate på grunn i underetasje. Grunnmur er av lettklinkerblokker (Leca). Ytterveggene er utført i bindingsverk av tre med utvendig tre kledning.
Takkonstruksjonen er et saltak oppført med prefabrikkerte takstoler i tre, og taktekking av betongtakstein. Vinduer består av tre/pvc vinduer med 2-3 lags glass.
Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon. Oppvarming skjer via ved fyring, luft-til-luft varmepumpe, elektrisk gulvvarme og panelovner.

Utvendig:
Takkonstruksjon og tekking:
Boligen har saltak med prefabrikkerte takstoler i tre, undertaket består av se-plater som underlag for luftede lekter for betongtakstein. Tilstanden på eventuell tekking mellom undertak og takstein er ukjent, da dette ikke er synlig for kontroll. Tilkomst til krypeloft via lofts luke i gang med nedfellbar stige.
Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Renner og nedløp er i metall fra samme tidspunkt som taktekkingen. Nedløp er ført ned i rør i grunnen, videre føring til kommunalt anlegg. Skorsteinen er av lettklinker elementer.

Veggkonstruksjon og fasade:
Boligen har bindingsverkvegger, tilleggs isolert med 100mm på utside, vindsperre, lekter med liggende tre kledning. Fasadene er rehabilitert i 2017.

Vinduer:
Boligen har vinduer med malte tre og pvc karmer med 2-3 lags glass. De aller fleste vinduene er byttet ut i 2017. Øvrige vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret.

Ytterdører:
Boligen har hoved ytterdører med malte trekarmer, og 2-3 lags glass. De fleste av balkong dørene er byttet ut i 2017, en balkongdør er fra byggeår.

INNVENDIG
Innvendige overflater:
Gulv består av laminat, betong, fliser og belegg. Vegger har tapet, trepanel og malte bygningsplater. Himlinger har tak-ess, malte bygningsplater og panel.

Gulv på grunn og etasjeskiller:
Støpt betonggulv på grunn i alle rom i underetasje, isolasjon og diffusjonssperre er etablert i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Element pipe i lettklinker stein med antatt keramisk innvendig røykrør. Ildsted som vedovn montert i stue 1. etasje.

Rom under terreng:
Underetasje under bakkenivå har en ut-lektet konstruksjon på innside av grunnmur, overflater er en kombinasjon med bygningsplater og panel, samt åpen grunnmur. Den fremstår som tørr uten tegn til fuktproblemer.
Kontroll: Fuktmålinger i konstruksjoner er foretatt med Protimeter MMS3 uten å finne fuktverdier over det anbefalte verdier.

VÅTROM
Bad 1. etasje:
Ifølge eier er våtrommet oppusset i 2017, i følge eier så er utførelsen blitt utført av fag person, men det foreligger ingen produkt dokumentasjon, eller dokumentasjon for utførelse. Rommet har overflater bestående av microsement og fliser på vegger, himling med fabrikk behandlede tak-ess plater og keramiske fliser på gulv.
Kontroll: Hulltaking er utført i tilstøtende vegg fra vindfang. Fuktmålinger i våtsone er foretatt med Protimeter MMS3 uten funn av unormale fuktverdier.

Bad/vaskerom underetasje:
Ifølge eier er våtrommet delvis oppusset etter byggeår, arbeidene er utført av eier uten relevant fagkompetanse. Rommet har overflater bestående av malt murpuss og bygningsplater på vegger, himling har tak-ess bygningsplater og gulvet har malt betong.
Kontroll: Fuktmålinger i åpne konstruksjoner mot grunnmur er foretatt med Protimeter MMS3 uten funn av unormale fuktverdier.

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført i henhold til referansenivået som gjaldt etter bygningsloven av 1965, med tilhørende tekniske forskrifter og veiledninger. Eventuelle påbygg, ombygginger og endringer har referansenivå i samsvar med regelverket som gjaldt på utførelses tidspunktet.

EGENSKAPER

Det legges til grunn at bygningen er oppført i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og alminnelig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Vurderingene er basert på visuell kontroll og tilgjengelig dokumentasjon.

SAMMENDRAG

Boligen fremstår som en solid og velholdt enebolig med sokkelleilighet, oppført etter datidens byggeskikk og tekniske krav. Bygningen bærer preg av jevnlig vedlikehold og flere oppgraderinger gjennom årene, noe som samlet sett gir et godt teknisk inntrykk. De utførte tiltakene, herunder oppgraderte våtrom og utskifting av en betydelig andel vinduer og dører, bidrar positivt til boligens funksjonalitet og brukskvalitet.

Konstruksjoner og tekniske installasjoner vurderes i hovedsak å være i tråd med forventet tilstand for en bolig av denne alder og type. Det må likevel påregnes at enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har passert forventet levetid, og at fremtidige vedlikeholds- og oppgraderings behov vil oppstå i takt med normal aldring av bygningsmassen.

Det er ikke avdekket forhold som tilsier vesentlige avvik fra referansenivået, men som for eldre boliger generelt, vil tilstanden være avhengig av videre vedlikehold og oppfølging. Dokumentasjon for våtromsarbeider foreligger ikke, og vurderingene er gjort på bakgrunn av visuell kontroll og tilgjengelig informasjon.

Se for øvrig detaljer under de respektive postene i takstrapporten og eiers egenerklæring.

ANNET:

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen er utstyrt med moderne løsninger i henhold til gjeldende forskriftskrav fra oppføringstidspunktet.

Vann og avløp: Trykksatt ledningsnett i kobber og pvc. Avløpsledninger og sluker i plast fra byggeår, inkludert ledningsnett i grunnen.

Stoppekran: Innvendig hovedstoppekran plassert i bad/vaskerom underetasje og en utvendig.

Varmtvann: 167 liters varmtvannsbereder plassert i bad/vaskerom underetasje.

Utvendig: Vannutkaster montert på yttervegg.

Ventilasjon: Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken ventilator. Ellers er boligen basert på naturlig avtrekk via ventiler i vegger og i vinduer.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap i underetasje med separate målinger for utleie og hoved del, med automatsikringer og jordfeilbryter.

Brannsikkerhet: Det er installert brannmeldere i begge etasjene.

GENERELT

Radon:

Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomførte radon målinger i boligen, og bygningen er ikke utført med radonsperre. Dette medfører usikkerhet knyttet til innendørs radonnivå. Det anbefales å gjennomføre radon målinger. Ved forhøyede verdier må nødvendige tiltak påregnes. Det stilles krav om radon målinger dersom boligen eller deler av boligen benyttes til utleie.

Informasjon brannskille:

Den innredede utleiedelen fremstår som en del av boligen og utgjør ikke en egen, godkjent boenhet. Det er derfor ikke krav til brannskille mellom hoveddel og denne delen av boligen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av konstruksjoner mellom arealene. Ifølge opplysninger fra eier skal det være etablert stedvis to lag gips i himling, men dette er ikke dokumentert og kunne ikke verifiseres ved befaring. Utførelse og brannteknisk egenskap er derfor ikke kjent.

www.bmtf.no

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER

Eierskifterapport BMTF utfylt av hjemmelshaver datert 01.05.2026/ Gjennomgått 02.05.2026
Gjensidige forsikring ASA: Egenerklæringsskjema datert 02.05.2026/ Gjennomgått 03.05.2026
PropCloud: Offentlig nettbasert informasjon om eiendom/ Gjennomgått 06.05.2026.

Kommunal informasjon datert 22 - 28.01.2026, gjennomgått 02.05.2026
Eiendomskart for eiendom 1579 - 112/417//
Vegstatuskart for eiendom 1579 - 112/417//
Kulturminnerapport
Planopplysninger
- kommuneplaner
- kommuneplaner under arbeid
- reguleringsplaner
Kommuneplankart
Reguleringsplanforslag
Reguleringsplankart
Ledningskart
Matrikkelrapport
Bygningstegninger datert 17.06.1980
Byggeløyve enebolig datert 10.07.1980
Bygningstegninger og plantegninger 2018
Løyve til tiltak uten ansvarsrett på gnr. 112, bnr. 417, datert 06.08.2018, omfatter bruksendring av garasje, oppføring av carport med endringer, samt fasadeendring.
Ferdigattest omfatter bruksendring av garasje, oppføring av carport med endringer, samt fasadeendring, datert 10.09.2021.
Kommunale gebyrer inkluderer vann, avløp, renovasjon, feiing og E-skatt.
Vann og avløp med informasjon om vannmåler
Naboeiendom/nærområde

www.bmtf.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Underetasje utleiedel
Entre/gang:
Vegger har malte bygningsplater, himling har malte bygningsplater og gulvet har laminat.

Soverom:
Vegger har malte bygningsplater, himling har malte bygningsplater og gulvet har laminat.

Wc-rom:
Vegger har malt panel, himling har malte bygningsplater og gulvet har belegg.

Bad/vaskerom:
Vegger har malt murpuss og bygningsplate, himling har tak-ess bygningsplater og gulvet har malt betong.

Bod:
Vegger har malt tapet, himling har panel og gulvet er betong.

Kjøkken:
Vegger har malte bygningsplater, himling har tak-ess bygningsplater og gulvet har laminat.

Stue:
Vegger har malte bygningsplater, himling har malte bygningsplater og gulvet har laminat.

Underetasje hoveddel
Entre:
Vegger har tapet, himling har tak-ess bygningsplater og gulvet har laminat.

Trapperom:
Vegger har tapet, himling har malte bygningsplater og gulvet har laminat.

Bod:
Vegger har malte bygningsplater, himling har tak-ess bygningsplater og gulvet har laminat.

1. etasje
Stue/kjøkken:
Vegger har malt tapet, panel og keramiske fliser, himling har tak-ess bygningsplater og gulvet har laminat.

Trappegang:
Vegger har malte bygningsplater, himling har tak-ess bygningsplater og gulvet har laminat.

Vindfang:
Vegger har malt tapet, himling har tak-ess bygningsplater og gulvet har laminat.

Kontor:
Vegger har tapet, himling har tak-ess bygningsplater og gulvet har laminat.

Bad/vaskerom:
Vegger har microsement og keramiske fliser, himling har malte bygningsplater og gulvet har keramiske fliser.

Soverom:
Vegger har malt tapet, himling har tak-ess bygningsplater og gulvet har laminat.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Formålet med rapporten er å utarbeide en tilstandsrapport i henhold til NS3600 som grunnlag ved salg av eiendommen. Rapporten skal gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet, slik at både selger og potensielle kjøpere får et tydelig og forutsigbart beslutningsgrunnlag.

www.hmtf.no

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Bygnings historikk og oppgraderinger etter omsetning 07.10.2016 er opplyst av eier. Eier opplyser at det foreligger en mer detaljert oversikt som kan fremlegges for interesserte.

Generelt:
Alle rom i boligen er mer eller mindre oppusset fra 2017 og frem til i dag.
Stue / Kjøkken – 2017
Stue og kjøkken blir slått sammen til ett rom, og blir samtidig blir rommet pusset opp.
- Ny kjøkkeninnredning fra Epoc kjøkken
- Nytt ildsted med Contura-peis

Bad oppe – 2017
Bad /vaskerom blir utvidet og rehabilitert.
- Rommet ble total rehabilitert med nytt sanitæranlegg, membran, overflater og innredning.

Smal veranda – 2018
- Ny Isola-vindsperre duk. Nye vinduer og verandadør på soverommet.
- Endret til liggende spiler på rekkverket.
- Åpnet lettveggen på østsiden og satte inn spiler.
- Henrik Vasseng ((fagperson) skal ha lagt Isola under plattingen og bygget plattingen før vi kjøpte huset.

Utleiedel – 2018–2019
- Revet vegg mellom vindfang og gang.
- Fjernet og bygget opp igjen vegg slik at kontoret ble godkjent som soverom.
- Gulv: Pergo laminat i gang og soverom. Kjøkkenet har laminat (men ikke Pergo). Dusjrommet har epoksy maling på gulvet, og toalett rommet har vinyl fra Smart Interiør.
- Baderoms innredning og speil med lys fra IKEA. Toalett, vask og lys var originale fra overtakelse – her er det kun oppgradert.
- Bygget inn varmtvannsbereder med lagring.
- Ny dør til soverom og ny dør mellom hoveddel og utleiedel.
- Installert HTH-kjøkken med hvitevarer fra IKEA og Elkjøp (kjøleskap fra 2024).
- Elektriker installerte komfyrvakt og komfyr kontakt.
- Nye vinduer til utleiedelen.
- Skilt av etasjene i strømskapet slik at man kan lese av strømmen hvis man ønsker at leien ikke skal inkludere strøm.

Nye rom i gammel garasje – 2018–2020
- Tettet dør og deler av garasjeport åpningen.
- Satt inn vinduer på sør- og vestsiden. Endret senere til dør da vi bestemte oss for utleie.
- Lekting, isolering, gips, tapetsering, listing og maling innvendig.
- Gulv: Lettklinker for å utjevne helling mot portåpningen. Deretter plater, isopor/plast, varmefolie (Flexwatt), spesialplast og til slutt fiskebeinslaminat av merket Parador.
- Spesiallagde vinduer med fire vinduer som gir ekstra lysinnslipp til kontoret.

Utendørs – 2018–2020
- Gravde bort hage, sprengte deler av berget, gruset området og bygde opp garasjen etter veiledning fra fagpersoner.
- Satt opp rekkverk på toppen av garasjen, la takshingel/takpapp og deretter terrassebord.
- Bygget pergola med vindvegg og dekorspiler. Bambusrull øverst på pergolaen.

Diverse 2018–2019:
- Rev kledning, fjernet vinduer og dører. Thomas Bygg AS etterisolerte, la ny vindsperre duk, bordkledning, musebørste, dør og vinduer.
- De installerte vinduer i stuen og NorDan-dør bak huset.

2023–2024:
- Åpnet og utvidet terrassen bakover. Bygget bod (det eksisterer dokumentasjon fra kommune)

2026:
- Skjermet uteplassen ytterligere med dekorspiler og piltre.
- Fjernet gammelt rekkverk på metalltrappen og bygget den inn med terrassebord.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	112			
1. etasje	86			68
SUM BYGNING	198			68
SUM BRA	198			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Utebod		12		
SUM BYGNING		12		
SUM BRA	12			

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

SUM BYGNING

SUM BRA

www.bmtf.no

BRA-i:

Underetasje utleiedel:
Entre/gang, Soverom, Wc-rom, Bad/vaskerom, Bod, Kjøkken og Stue.

Underetasje hoveddel:
Garasje, Hobbyrom/bod, Entre, Trapperom og Bod

1. etasje:
Stue/kjøkken, Trappegang, Vindfang, Kontor, Bad/vaskerom og Soverom

BRA-e:

Frittstående utebod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Dette betyr at rommet kan ære i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunal bygningsmyndighet for den aktuelle bruken, uten at dette vil ha betydning for takstmannens valg.

BRA-e
- Frittstående utebod.

TBA BESKRIVELSE
1. etasje:
Altan/terrasse med utgang fra stue 1. etasje og via trapp fra terreng er oppmålt til 56 kvm.
Altan med utgang fra stue og soverom 1. etasje er oppmålt til 12 kvm.

Garasje er inndelt i to rom. Garasje med vegger (selv uten port) regnes normalt som lukket rom ? kan inngå i BRA (ofte BRA?i hvis intern adkomst)
Underetasje:
- Garasjerom, 25 kvm.
- Bod, 8 kvm.

Romhøyde (kun stikkprøver):
I underetasjen er det målt høyder på ca. 2280mm til 2380mm.
I 1. etasje er det målt høyder fra ca. 2300 til 2390mm.
Nivåforskjeller på gulv forekommer i alle etasjer.
Krypeloft over 1. etasje er ikke målbart areal på grunn av lav romhøyde.

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Underetasje utleiedel
Entre/gang:
Rommet er utstyrt med sikringsskap, garderobe og varme i gulv.

Wc-rom:
Rommet er utstyrt med servantskap, heldekkende servant med tilhørende armatur, speilskap, mekanisk avtrekk og klosett.

Bad/vaskerom:
Rommet er utstyrt med dusj kabinett, varmtvannsbereder, fordelingssentral trykkvann, stoppekran, varme i gulv, mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bod:
Rommet er utstyrt med hyller.

Kjøkken:
Vegger har malte bygningsplater, himling har tak-ess bygningsplater og gulvet har laminat. Rommet er utstyrt med kjøkken innredning, hvitevarer og ventilator over stekesone.

Stue:
Rommet har varme i gulv.

Underetasje hoveddel
Entre:
Rommet er utstyrt med varme i gulv og sotluke skorstein.

Trapperom:
Rommet er utstyrt med varme i gulv, varmepumpe og trapp til 1. etasje.

Bod:
Rommet har varme i gulv.

1. etasje
Stue/kjøkken:
Rommene har åpen løsning med utgang til altan og terrasse, og er utstyrt med ildsted som peisovn, kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer og ventilator over stekesone.

Trappegang:
Rommet har loftluke og trapp til underetasje.

Vindfang:
Rommet har utgang til terreng/hage.

Bad/vaskerom:
Rommet er utstyrt med servant skap med heldekkende servant med tilhørende armatur, dusj nisje med tilhørende dusj garnityr, vegghengt klosett, skyvedørsgarderobe, varme i gulv, downlights, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom:
Rommet har utgang til altan og skyvedørsgarderobe.

ANDRE MERKNADER:

www.bnlf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Helge Roar Åndal

Byggmester
Takstmester verdi taksering og tilstandsanalyse i forbindelse med omsetning av bolig.
Takstmester skade
Våtrom sertifikat A-B
Energirådgiver

12/05/2026

Helge Roar Åndal

Helge Roar Åndal

www.bmtf.no

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Boligen er fundamentert med stripe og punkt fundamenter av betong på komprimert singel pute. Byggegrunn er ifølge eier fjell/berggrunn. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker og fungerer som bærende konstruksjon for hovedbygget. Utvendig er grunnmuren forblendet med malt murpuss og fliser over terreng, med stedvis synlig grunnmursplast under terreng. Innvendig er grunnmuren hovedsakelig utlektet og plateslått, samt delvis åpen.

Merknader: Det er ikke registrert avvik ved visuell kontroll på befarings-tidspunktet. Skjulte konstruksjoner er ikke vurdert.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

TERRENG
Terrenget heller svakt mot nord/øst. Dette kan redusere naturlig avrenning og medføre økt risiko for vannansamling inntil grunnmuren, noe som over tid kan påvirke fuktbelastningen på konstruksjonene dersom forholdet ikke følges opp.

DRENERING
Ifølge eier er dreneringssystemet fra byggeår, og det er forlenget i forbindelse med utvidelse med carport. Systemet er opplyst å bestå av PVC?drensrør omgitt av drenerende masser. Det er ifølge eier etablert ett felles rør for både overflatevann og drenering. Avløpssystemet er tilknyttet kommunalt anlegg.

Merknader: Det er observert flatt terreng eller fall inn mot grunnmuren på nord/østlige siden av boligen.

Alderen på bygningsdelen drenering har passert over halvparten av forventet levetid. Tilstanden er ikke kritisk ettersom det ikke er registrerte åpenbare avvik ved befaringstidspunktet.

TG 2 1.4 Støttemurer

Eiendommen har terreng støttemur mot parkeringsareal og terreng på sør?/østvendt side, oppført i sementbaserte murblokker. På vestsiden er det observert åpning mellom bergknaus og grunnmur.

Merknader: Ved befaring er det observert at støttemur og bergknaus ikke er sikret på toppen med rekkverk eller annen fysisk barriere.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

www.bmtf.no

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene med avvik.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Boligen har isolert bindingsverks konstruksjon. Utvendige vegger er ifølge eier tilleggs isolert med ca. 50 mm mineralull, samt etablert ny vindsperre, musesperre, utlekting og utvendig liggende trekledning. Innvendig er veggene utført med plastfolie og bygningsplater. Utvendig kledning er malt i 2026 i følge eier.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

VINDUER
De aller fleste vinduene er ifølge eier skiftet etter 2017, kun ett originalt vindu som ikke er byttet. Vinduene har hovedsakelig malte trekarmer, aluminiums bekledning utvendig og 2-3 lags glass. På kjøkkenet er det PVC?vindu.

YTTERDØRER
Alle ytterdører er ifølge eier skiftet etter 2017. Dørene har hovedsakelig malte trekarmer og malte dørblad, samt 2?3 lags glassfelt.

Balkong dørene er i følge eier skiftet etter 2017, med en enkel original dør som ikke er byttet i 1. etasje. Dørene har hovedsakelig malte trekarmer og 2-3 lags glass.

Merknader: Det er ikke registrert avvik på vinduer og ytterdører skiftet etter 2017. Ett vindu er ikke skiftet per befaringstidspunktet, men er innkjøpt og opplyses å følge boligen.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen er et saltak oppført med selvbærende prefabrikkerte takstoler i tre, taktekking er betongtakstein.

Merknader: Det er observert eldre fuktskjolder på undertaket, hovedsakelig i tilknytning til gjennomføringer. Det ble ikke påvist forhøyet fuktighet i disse områdene ved befaringstidspunktet.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

www.bmtf.no

Undertaket antas å være i fra 1981

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Undertaket består av su-plater, og tekkingen er montert på luftede lekter.
Takkonstruksjon, taktekking og skorstein er kun besiktiget fra bakkenivå og fra krypeloft, og vurderingen er derfor begrenset. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt nærmere inspeksjon. Det ble ikke observert synlige skader, men skjulte forhold kan ikke utelukkes. Videre undersøkelse kan utføres av fagperson under forsvarlige forhold.

Merknader: Taktekkingen viser tegn til alder og slitasje. Overflaten har synlig nedbrytning, og det kan forekomme sprekker og løse biter i tekke materialet.
Ved inspeksjon fra krypeloft er det registrert flere fuktskjolder på undertaket. Dette indikerer at taktekkingen ikke lenger gir fullgod beskyttelse mot nedbør, og at det kan forekomme en del lekkasjer ned på undertaket ved enkelte punkter.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av brennlakkert aluminium eller stål, der overflatevann ledes til overvannsledning eller terreng.

Merknader: Takrenner og nedløp vurderes å være i god stand sett i forhold til alder.
Taket har ikke snøfangere. Dette var ikke et krav etter byggereglene som gjaldt på oppføringstidspunktet.

5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Boligen har et kaldt og uinnredet krypeloft. Adkomst skjer via lofts luke med nedfellbar stige plassert i gang. Punktet vurderes i sammenheng med punkt 4.1- 4.2, Tak.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

www.bmtf.no

ALTAN - TAK OVER CARPORT
Altan har utgang fra stue og adkomst fra terreng via trapp, og fungerer både som uteplass og som tak over carport. Den er etablert med bjelkelag over bærevegger og innfestet i grunnmur. Over gulv bjelkene er det montert bygningsplater tekket med papp, med tilfarere og terrassebord. Avrenning skjer via renne langs kanten.

TERRASSE NORD
Terrassen henger sammen med altanen og har samme adkomst. Ifølge eier er den fundamentert på punkt fundamenter av betong. Konstruksjonen er ellers bygget i tre, med bjelkelag på bærebjelker/stolper ført ned til fundamentene. Lengst mot nord er det etablert en utebod.

ALTAN
Altan med utgang fra soverom og stue. Oppført med tre bjelker, bygningsplater, papp og terrassebord montert på en bærende konstruksjon bestående av tresøyler/dragere og støpte punkt fundamenter. Avrenning over kant.

REKKVERK
Alle enhetene har rekkverk i malt tre med horisontale spiler.

PLATTING SYD
Foran inngang til leilighet er det etablert platting av betong belagt med fliser.

UTVENDIGE TRAPPER
Trapp fra terreng til terrasse/altan er oppført i tre.
Trapp fra terreng til bi-inngang nord er oppført i metall og tre.

Merknader: Det er registrert mindre takfall enn anbefalt på tak over carport. Helningen er ikke kontrollmålt, men vurderes å være mindre enn 1:40, som er anbefalt fall i henhold til referansenivået.
Rekkverk har større åpninger mellom spilene enn tillatt, og rekkverkshøyden er målt til under 1,0 meter (ca. 0,9 m).
Utvendige trapper mangler etablert rekkverk.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Pipen er oppført som elementpipe i lettklinker med antatt keramisk innvendig røykrør og heldekkende beslag over tak. Det er ildsted i form av peisovn i stuen i 1. etasje. Sotluke er plassert i entre underetasje.

Merknader: Sotluke er plassert med for liten avstand til brennbart materiale. (30 cm)

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller og gulv på grunn:
Boligen har isolerte trebjelkelag med undergulv og himlings kledning. Ifølge eier er det utført tiltak for å forbedre lyd gjennomgang og brannsikring mellom etasjene. Tiltakene omfatter ikke alle rom i underetasjen og er ikke dokumentert.

Underetasjen har støpt plate på grunn med fuktsperre og isolasjon, utført i henhold til gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet.

Merknader: Det kan forekomme knirk og ujevnheter i overflatene, og det er registrert enkelte nivåforskjeller mellom rom. Dette vurderes som normalt ut fra boligens alder og byggemåte.

9. Rom under terreng

9.1 Deler av underetasjen

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

www.bmif.no

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Underetasjen har utlektet grunnmur, med stedvis åpen og eksponert grunnmur. Vegger og himling er kledd med bygningsplater og panel.

Merknader: Overflatene er visuelt kontrollert, og det er ikke registrert avvik utover det som kan forventes ut fra bygningens alder og bruk.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv i underetasjen er utført med støpt plate på grunn, stedvis med innstøpt elektrisk gulvvarme. Overflater består av laminat, samt malt og ubehandlet betong.

Merknader: Det er registrert et relativt stort nivå sprang mellom entré og trappe rom. Det kan forekomme knetting og ujevnheter i overflatene, men det er ikke registrert avvik utover det som kan forventes ut fra bygningens alder og bruk.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det ble tatt hull og utført fuktsøk i utlektet konstruksjon på kjøkken uten indikasjoner på forhøyede fuktverdier.

Underetasjen har periodevis mekanisk avtrekk fra våtrom. For øvrig er boligen basert på naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger.

Merknader: De nye vinduene er ikke utstyrt med spalteventiler. Ventilasjonen vurderes samlet sett som tilfredsstillende og i samsvar med referansenivået for boligens alder og byggemåte.

10. Våtrom

10.1 Bad/vaskerom underetasje

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Rommet har overflater bestående av malt betong og bygningsplater på vegger, og himling med tak-ess bygningsplater.

Rommet har mekanisk avtrekk på vegg.

www.bmrf.no

Merknader: Det er registrert skade i overflatebehandlingen på vegg ved vanninntak/stoppekran. For øvrig har overflatene normal bruksslitasje i henhold til boligens alder.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet består av betong med innstøpt elektrisk gulvvarme og overflate av malt betong. Gulvet fremstår relativt flatt, med lokalt fall mot sluk. Det er registrert ca. 10 mm høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved terskel, samt terskel høyde på ca. 30 mm. Løsningen vurderes å være i samsvar med praksis og krav som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Merknader: Det var begrenset mulighet for å kontrollere hele gulvoverflaten på grunn av dusjkabinett som var vanskelig å flytte ved befaringen. Ifølge eier er gulvet kun delvis malt, og det mangler overflatebehandling på et felt under dusjkabinettet.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1981

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Rommet har plast sluk. Gulvet består av malt betong som fungerer som tettesjikt/membran. Veggene er ifølge eier overflatebehandlet med våtroms maling som tettesjikt.

Merknader: På grunn av mye løsøre og inventar i rommet ved befaring var det begrensede muligheter for å kontrollere hele tettesjiktet. Basert på eiers opplysninger og visuell kontroll er det indikasjoner på mangler og skader i tettesjiktet. Rommet er ikke utført med tettesjikt i henhold til dagens krav.

10.2 Bad/vaskerom 1. etasje

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Rommet har overflater bestående av keramiske fliser og microsement på vegger og himling med malte bygningsplater.

Rommet har mekanisk avtrekk.

Merknader: Det er ikke registrert avvik ved befaring. Overflatene har normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

www.bmtf.no

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet er av betong med innstøpte elektriske varmekabler og overflate med keramiske fliser. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell fra slukets topp til gulv ved terskel. Ifølge eier er terskelen tett og har en høyde på ca. 70 mm. Dusj er funksjonstestet, og vann ledes til sluk.

Merknader: Det er registrert begrenset fall mot sluk. Bruksvann ved dusjing ledes til sluk, men ved eventuell lekkasje fra øvrige installasjoner vil avrenningen mot sluk være langsom. Fall forholdet vurderes ikke å være tilstrekkelig og anses ikke å oppfylle dagens funksjonskrav i TEK17.

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2017

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Rommet har plast sluk. Ifølge eier er gulv og vegger utført med smøremembran under keramiske fliser og ca. 100mm opp på vegg fra gulv, samt under microsement i våtsonene, men løsningene er ikke dokumentert og lar seg ikke verifisere fullt ut ved befaring.

Merknader: Det er ikke observert synlige mansjetter rundt rørgjennomføringer i gulv under servantskap. Manglende synlige mansjetter gir usikkerhet knyttet til tettheten i gjennomføringene, og samlet vurderes utførelsen å ha begrensninger opp mot dagens anbefalte løsninger.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken underetasje

TG 1 11.1 Kjøkken underetasje

Vanninstallasjonen er fra ca. 2018-19

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet er utstyrt med innredning fra 2018-19, levert av HTH. Innredningen består av standard skrog med moderne tre fronter. Benkeplaten er av laminat og inkluderer integrert oppvask/skyllekum med avrenningsplate og tilhørende armatur.
Innredningen har integrerte hvitevarer som stekeovn og keramisk induksjons topp med ventilator over kokesone, samt opplegg for kjøleskap. Det er installert komfyrvakt over kokesone.

Merknader: Det er ikke etablert lekkasje varsling ved kjøkken installasjoner. Løsningen gir begrenset sikring mot følgeskader ved eventuell lekkasje.

11.2 Kjøkken 1. etasje

www.bmtf.no

TG 1 11.2 Kjøkken 1. etasje

Vanninstallasjonen er fra ca. 1981
Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet er utstyrt med innredning fra 2017, levert av Epoc. Innredningen består av standard skrog med moderne malte fronter. Benkeplaten er av heltre eik og inkluderer integrert oppvaskkum med tilhørende armatur. Keramiske fliser på vegger over benk.
Innredningen har integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og keramisk induksjons topp med ventilator over kokesone. Det er installert vann sensor under oppvaskmaskin.

Merknader: Det er registrert noe svelling i skjøtene på laminat på gulv etter en tidligere vannskade. Det er ikke installert kjøkkenvakt tilknyttet kokesonen.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1981/2017
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Vannrør:
Boligen har trykkutsatt kobberrør som vann fordelingssystem. Hovedinntak og stoppekran er plassert i bad/vaskerom i underetasjen. Bad/vaskerom i 1. etasje og kjøkken i underetasjen er utført med PVC rør?i?rør?system med fordelingsskap i bad/vaskerom underetasje.

Avløpsrør
Avløpsrør består av plast fra byggeår og nyere årganger. Lufting av avløpssystem er ført opp over tak. Staking kan utføres via sluk, vannlåser og toalett.

Wc
Frittstående klosett med utenpåliggende sisterne, lokalisert på wc-rom underetasje
Vegghengt klosett med innebygd sisterne på bad/vaskerom 1. etasje.

www.bnlf.no

Merknader: Vannrør:
Vannrør frem til kjøkken i underetasjen er utført som enkle PVC?rør og ikke som rør?i?rør?system. Løsningen gir begrenset sikring mot følgeskader ved eventuell lekkasje sammenlignet med anbefalte løsninger.

Wc:
Flottør i klosett på WC?rom er defekt. Videre mangler det bakenforliggende tettesjikt i forbindelse med innebygd sisterne. Krav om vanntett sjikt gjelder også der det er etablert lekkasje vakt.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 19.02.2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder av rustfritt stål med volum 167 liter. Bereder står i rom med sluk.

Merknader:

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2022

Luft til luft varmepumpe plassert i trappegang.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har periodevis mekanisk avtrekk fra begge kjøkken, samt mekanisk avtrekk fra våtrom og wc-rom. For øvrig er boligen basert på naturlig ventilasjon via ventiler i vegger, himling og noen vinduer.

Merknader: Ventilasjon i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Det er noe begrenset muligheter for utskifting av luft, men sannsynlig innenfor referansenivå, uten at det er kontrollmålt. Dagens krav til ventilering kan ikke sammenlignes.

TG 1 13.6 Toalettrom

Vegger har malt panel, himling har malte bygningsplater og gulvet har belegg. Rommet er utstyrt med servantskap, heldekkende servant med tilhørende armatur, speilskap, mekanisk avtrekk og klosett.

Merknader: Rommet fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

14. Garasje – uthus

TG iu 14.1 Garasje – uthus

www.bmtf.no

Garasje med isolert bod:
Garasjen er integrert som et tilbygg mot eneboligen, oppført i 2018 og utført som uisolert konstruksjon. Fundament og gulv er støpt i betong, med grunnmur av lettklinkerblokker. Bærekonstruksjonen er utført i tradisjonelt bindingsverk med vindsperre, lekter og utvendig liggende behandlet trekledning. Innvendig fremstår konstruksjonen som åpen.
Takkonstruksjonen er utført som flatt tak med noe fall mot vest, med undertak av bygningsplater og taktekking av papp. Innvendig er takkonstruksjonen åpen. Takrenner er utført i brennlakkert aluminium eller stål, og det er ikke etablert nedløpsrør.
Garasjen har vindu med tolags glass, garasjeport er ikke installert. Det er elektrisk installasjon med lysarmaturer og stikkontakter.
Bod er ifølge eier isolert og kledd innvendig med bygningsplater.

Utebod:
Boden er oppført som en uisolert konstruksjon med trebjelkelag over stolper med støpt fundament, samt grunnmur av lettklinkerblokker. Gulvet over bjelkelaget er belagt med terrassebord. Veggene er utført i åpent bindingsverk, utvendig vindsperre, lekter og liggende kledning.
Taket er utført som pulttak med tre bjelker, utvendig undertak og tekking med papp. Takrenner er utført i brennlakkert aluminium eller stål, og det er ikke etablert nedløpsrør.

Merknader: Opplysninger om fundamentering og konstruksjon er basert på eiers redegjørelse, da forholdene i liten grad lot seg kontrollere ved befaring. Byggene er ifølge eier oppført som selvbygger med fagkyndig assistanse.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2013

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1981

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Boligen har et 230?V elektrisk anlegg med automatsikringer, plassert i gang i underetasjen. Det er opplyst av eier at det er separat strøm-måling for utleiedel og hoveddel.

Merknader:

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

INNVENDIGE TRAPPER
Innvendig trapp:
Boligen har tretrapp med malte overflater og teppe på trinn.
Det mangler håndløper på vegg i innvendig trapp.
Åpninger mellom trinnene og i rekkverk er over maks kravet på 10cm.
Tiltak/konsekvens:
Manglende håndløper i trapp og rekkverk øker risiko for fallskader, særlig for barn og eldre. Håndløper bør monteres, trapp bør oppgraderes til dagens sikkerhetsnivå.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Drenering
	Flatt terreng/fall inn mot grunnmur, kombinert med dreneringens alder, innebærer økt risiko for redusert dreneringsfunksjon over tid. Konsekvensen kan være økt fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.
1.4	Støttemurer
	Manglende sikring medfører risiko for fall ved ferdsel nær kanten, med mulig konsekvens i form av personskade. Det anbefales å montere rekkverk eller tilsvarende sikring.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Taktekkingen nærmer seg oppnådd forventet brukstid, og kombinasjonen av synlig slitasje og fuktskjolder på undertaket innebærer økt risiko for vanninntrenging og følgeskader i takkonstruksjonen. Tilstandsgrad settes etter omfanget av fuktmerkene og den generelle tilstanden ved befaring. Det anbefales nærmere undersøkelser av takets tetthet og vurdering av utskifting av taktekkingen. Eventuelle skader på undertak bør utbedres i forbindelse med takarbeid.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Manglende snøfangere kan medføre risiko for snøras ved store snømengder. Det foreligger også en risiko for at skjøter i eksisterende takrenne system kan utvikle lekkasjer over tid. Ved fremtidig tak bytte anbefales montering av nye takrenner og vurdering av snøfangere.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Risiko Utilstrekkelig takfall kan medføre redusert avrenning av vann, med risiko for vannansamling, økt belastning på taktekking og skjøter, samt økt sannsynlighet for lekkasjer over tid. Rekkverk med for store åpninger og utilstrekkelig høyde gir økt risiko for fall, særlig for barn. Manglende rekkverk ved utvendige trapper medfører økt risiko for fall og personskade ved bruk. Konsekvens Forholdene kan føre til fuktrelaterte skader på takkonstruksjonen over tid og økt vedlikeholdsbehov. Det foreligger økt risiko for personskade ved ferdsel på terrasser/altaner og i trapper. Forholdene vurderes ikke å være i tråd med dagens sikkerhetsnivå og gir grunnlag for tilstandsgrad 2.
7.1	Piper og ildsteder
	Risiko: For liten avstand kan medføre økt risiko for varmepåvirkning og i verste fall brann ved bruk av ildsted/skorstein. Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert brannsikkerhet og bør utbedres for å oppnå tilfredsstillende sikkerhetsnivå.
10.1.1	Bad/vaskerom underetasje Overflate vegger og himling
	Risiko: Skadet overflatebehandling kan medføre at underliggende materialer blir utsatt for fukt ved eventuell lekkasje eller kondens. Konsekvens: Over tid kan dette føre til ytterligere overflate skader og behov for lokal utbedring. Forholdet vurderes som begrenset og knyttet til vedlikehold.
10.1.2	Bad/vaskerom underetasje Overflate gulv
	Risiko: Begrenset tilgjengelighet til hele gulvoverflaten innebærer usikkerhet knyttet til gulvets tilstand under dusjkabinettet. Manglende overflatebehandling kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning i betong overflaten ved vannsøl eller kondens. Konsekvens: Over tid kan dette føre til overflate skader, misfarging eller behov for lokal utbedring. Forholdet gir økt vedlikeholdsbehov, men vurderes som begrenset i omfang.
10.1.3	Bad/vaskerom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Mangelfullt tettesjikt gir risiko for fuktinntrengning og skjulte skader, som kan medføre behov for omfattende utbedring.
10.2.2	Bad/vaskerom 1. etasje Overflate gulv

www.bmtf.no

	Risiko: Mangelfullt fall gir økt risiko for vannansamling på gulv og utilsiktet vann belastning mot terskel og tilstøtende konstruksjoner. Konsekvens: Forholdet kan medføre økt fuktbelastning, med risiko for fuktskader og behov for utbedrende tiltak på gulv/tettesjikt.
10.2.3	Bad/vaskerom 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Risiko: Manglende eller usikre tette løsninger rundt rørgjennomføringer gir økt risiko for fuktinntrengning til bakenforliggende konstruksjoner, særlig ved lekkasje eller vannsøl. Konsekvens: Fuktinntrengning kan føre til skjulte fuktskader, redusert levetid på konstruksjoner og behov for utbedrende tiltak i gulv og vegger.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Risiko: De beskrevne forholdene knyttet til vanninstallasjoner, herunder manglende rør i rør løsning enkelte steder, defekt flottør på klosett og mangelfull tettesjiktløsning ved innebygd sisterne, gir samlet sett økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning. Videre vil begrenset lekkasjesikring kunne medføre at lekkasjer ikke oppdages tidlig. Det originale røropplegget har en alder som nærmer seg forventet teknisk levetid. Konsekvens: Uoppdagede lekkasjer kan føre til skjulte fuktskader på konstruksjoner og innredning, med behov for utbedrende tiltak. Økt alder på deler av rørsystemet kan medføre høyere sannsynlighet for fremtidige skader og gi behov for utskifting eller oppgradering av vann installasjonene innen overskuelig tid.

www.bmtf.no

Egenerklæring

Skaravegen 6, 6430 BUD

11 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skaravegen 6	Skaravegen 6	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Sept 2016

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i boligen i 10 år sammenhengende

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 7475024

Informasjon om selger

Selger

Brosché, Lene Karlsvik

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2017

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bad i 2. etasje: Rørarbeidet ble utført av en faglært person, men det foreligger ingen skriftlig dokumentasjon på dette arbeidet. Følgende rørarbeid er utført: innsetting av vegghengt toalett, flytting av rør i dusjen til ny dusjvegg, samt innlegging av rør til vaskemaskin og håndvask. All rørføring er utført som rør-i-rør-system som går ned til dusjrommet i underetasjen. Flislegging, membran og mansjett, er også dokumentert med bilder. Alt elektrisk arbeid i badet er utført av Averøy Elektro.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Averøy Elektro

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Slå opp gammelt gulv, bygd rammeverk, støpt nytt gulv med varmekabler og flislegging. Arbeid dokumentert underveis med bilder.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2018

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Søknad om fasadeendring er godkjent av kommunen. I august 2018 rev vi bordkledning, vindduk og papp. Vi fjernet også vinduer i stuen i øverste etasje samt døren på baksiden av huset. Thomas Bygg AS utførte etterisolering med 10 cm Rockwool, monterte ISOLA vindsperre og Moelven utvendig kledning, samt musebørste. De satte også inn nye vinduer og dører. Thomas har senere flyttet tilbake til Polen, og jeg har ikke lenger

kontaktinformasjonen hans. Vi har dokumentert arbeidet gjennom bilder.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Thomas Bygg AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Garasje bod: Strøm er forlenget fra hoveddelen/hovedetasjen og ut til boden. Garasjeåpning: Ved bygging av garasjen ble eksisterende utendørsbelysning flyttet/forlenget til garasjens fremside. Utendørs bod (frittstående, ikke tilknyttet hovedbygningen) har mulighet for lys og strøm gjennom skjøteledning fra huset. Loft: Det er koblet en stikkontakt til eksisterende strøm på loftet ved pipen.

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2013

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

El-kontroll i 2013 Ingen avvik Signert Svein Ove Eide

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Eide Elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2020

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny Kurs til komfyr, komfyrvakt og jordfeilautomat

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AVERØY ELEKTRO AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2021

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny 10a kurs til oppholdsrom/sov i underetasje

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AVERØY ELEKTRO AS

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.5.2 **Årstall**

2026

10.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Opplegg utestikkontakt og varmepumpe på eksisterende eswa kurs. Bytte 3 termostater hybel. opplegg ny stikk soverom hybel. Omkobling sikringsskap for strømmåler på kurser i kjeller

10.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

I Eletro AS

10.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.6.2 **Årstall**

2020

10.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

All strøm til soverom og bod i det som var tidligere garasje.

10.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AVERØY ELEKTRO AS

10.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2018

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

- Oppføring av garasje og fasadeendringer (2018) - Bruksendring av garasje til bod og soverom (2018)

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

24.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.2.2 **Årstall**

2021

24.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

- Vegg med dør i gang/trappehall - Bruksendring av bod til soverom i underetasje - Bruksendring fra bod til kjøkkenkrok i underetasje - Rørarbeid utført av fagutdannet men uten dokumentasjon

24.2.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

24.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.3.2 **Årstall**

2026

24.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

- Ny frittstående bod med terrasse (2026) - Bruksendring fra bod til soverom i underetasje (2026)

24.3.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Uteområde:
Det er etablert et stort og flott uteområde som er skjermet mot innsyn. Terrassen nærmest hovedveien er bygget ekstra stødig med stolpesko i berggrunn for å kunne tåle en jacuzzi. Man har også store muligheter for å utvide boligen. Alt er bygget under veiledning av fagpersoner, med kraftige materialer.

IF Saksnummer XG87393-001:
Det var lekkasje fra oppvaskmaskinen på kjøkkenet i overetasjen som følge av programfeil.
Recover/If skiftet gipsplater i himling i etasje under kjøkken og byttet ut sokkellist på kjøkkeninnredning. Følgeskade ble utposning på skjøter på noen av laminatgulv plankene. Det ble ikke påvist fukt, og saken er avsluttet.

Garasje:
Det foreligger en ferdigattest for etableringen av garasjen, hvor det fremgår at det skulle etableres en sluse. Det er nå montert en vanlig dør og et vindu (ikke EI30-sertifisert) mot boligen, men brannvinduet står i garasjen klart til å settes inn. Garasjen har betongvegg mot boligen, åpen front og god ventilasjon. Ytterdøren er 1,5 meter fra åpningen, og det er ingen garasjeport.

Hullborring:
Under hullborring kom takstmannen borti et gammelt rør i veggen mot baderommet. Dette forårsaket en liten lekkasje som raskt ble kontrollert. Takstmannen returnerte en uke senere for å ta fuktprøver, og ingen fukt ble funnet. Recover tok også egne fuktprøver hvor ingen fukt ble funnet. Det er nå satt inn en inspeksjonsluke i gangen oppe.

Vannlekkasjesensor:
På det vegghengte toalettet og under kjøkkeninnredningen ved oppvaskmaskinen er det montert vannlekkasjesensorer av typen Houseguard.

Kjøkkenet i underetasjen er fra HTH.
Ytterdøren er NorDan med elektronisk dørlås av Yale Doorman.

Inngangsparti:
Hovedinngangen er lagt med eksklusive, gjennomfargede dekorfliser i sort, som gir huset et elegant og eksklusivt preg.

Vindu:
Vinduet i trappegang har støyreduserende egenskaper.

Huset har sentralstøvsuger og robotplenklipper

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 87138726

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Lene Karlsvik Brosche	**2026-06-11**

Identification

Lene Karlsvik Brosche

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Skaravegen 6, 6430 BUD har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 112, Bruksnummer 417 i 1579 HUSTADVIKA kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	01.05.2026 kl. 21.50
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	01.05.2026 kl. 21.45

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/921191-1/200 07.10.2016 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 850 000
Omsetningstype: Fritt salg
BROSCHÉ LENE KARLSVIK
FØDT: 26.12.1987

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2022/326254-1/200 23.03.2022 18:01 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 SMN
ORG.NR: 937 901 003
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1979/7227-1/60 02.08.1979 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1579 GNR: 112 BNR: 37

2020/4986-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1548 GNR: 112 BNR: 417

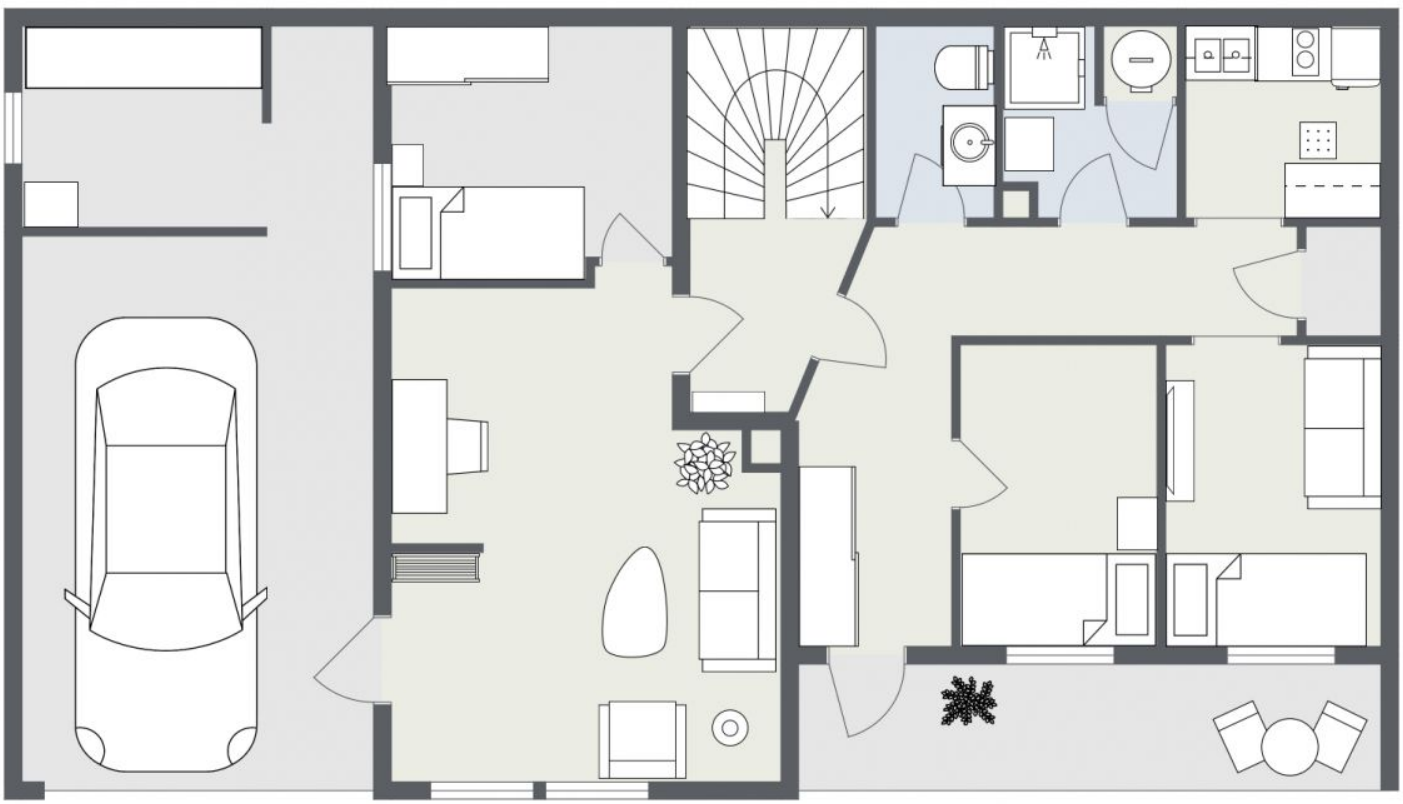
For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



Hovedetasje

Dagens innredning/bruk

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme



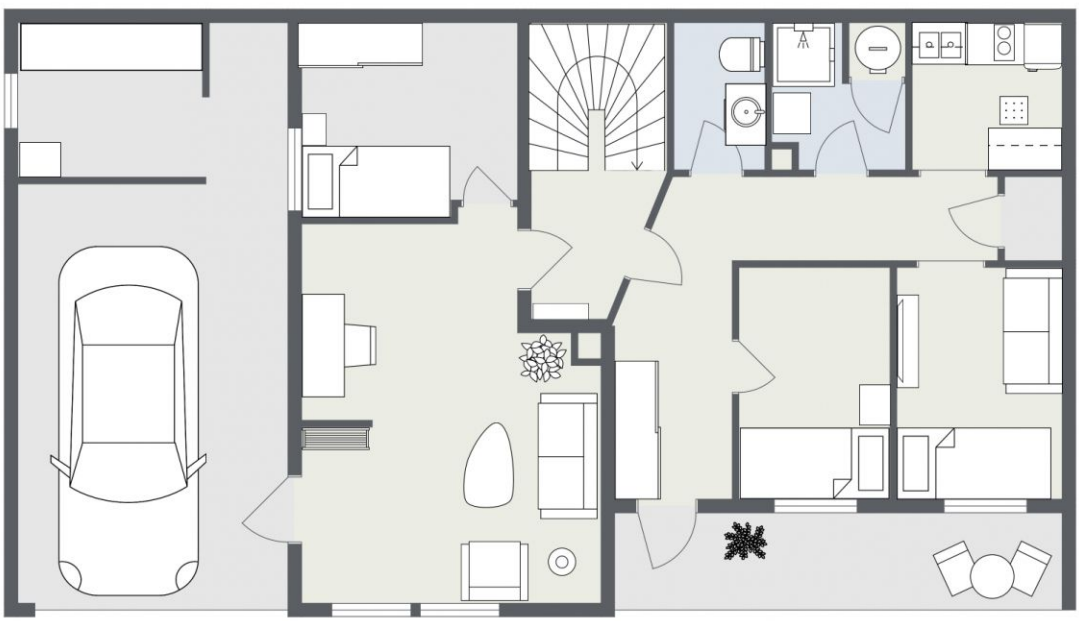
Underetasje

Dagens innredning/bruk

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme



Hovedetasje



Underetasje

Dagens innredning/bruk

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme

BMTF EIERSKIFTERAPPORT™

Hjemmelshaver	
Adresse	
GNR/BNR	

Jf. forskrift til avhendingslova, som gjelder for alle boliger som selges etter 1. Januar 2022, skal hjemmelshaver/eier av boligen besvare og levere de følgende spørsmålene til den bygningskyndige takstmannen som skal utføre tilstandsrapporten før tilstandsrapporten ferdigstilles.

	VÅTROM	1.Bad	2.Vasker.	3	4	5
	Hvilket år er membranen fra?					
	Hvilket år er vanninstallasjonen fra?					
	HULLBORING - VÅTROM	JA	NEI			
	Tillates det at det bores hull fra tilstøtende rom til våtrom?					
	Dersom du ikke ønsker at den bygningskyndige skal bore hull i vegger må du angi en årsak:					
Mrk:	*Etter forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) skal det bores hull på minimum 73 millimeter i en motstående vegg til alle våtrom som har minimum én definert våtsone.*					
	TOALETT	JA	NEI	*Merknad:*		
	Ved innebygget sisterne på toalettet; Har du tilgjengelig dokumentasjon?					

	KJØKKEN	JA	Nei	*Merknad:*
	Finnes det dokumentasjon på utførelse av vanninstallasjon?			
	VARMTVANNSBEREDER	*Årstall:*		
	Når er varmtvannsberederen i fra?			
	VARMESENTRALANLEGG	*Årstall:*		
	Når er varmesentralanlegget i fra?			
	OJETANK	JA	NEI	*Merknad:*
	Finnes det nedgravd oljetank på eiendommen?			
	Er det pålegg om sanering av eventuell oljetank fra kommunen?			
	Er en eventuell oljefyr til oppvarming tilpasset bruk av bioolje?			
	Har en eventuell oljetank lekkasjesikring?			
	VENTILASJONSANLEGG	Årstall:	*Merknad:*	
	Hvilket årstall var anlegget nytt?			
	Hvilket årstall ble det sist inspisert?			
	Hvilket årstall ble det sist rengjort?			
	Hvilket årstall ble det sist fornyet?			

	VANN OG AVLØPSRØR	Årstall	*Merknad:*	
	Når ble av vannrør installert?			
	Når ble av avløpsrør installert?			
	LOFT	Årstall:	*Merknad:*	
	Når er loftskonstruksjonen fra?			
		JA	NEI	*Merknad:*
	Er loftet innredet i ettertid?			
	Finnes dokumentasjon for utført arbeid på loft?			
	ROM UNDER TERRENG	*Årstall:*		
	Når er rom under terreng innredet?			
		JA	NEI	*Merknad:*
	Finnes det dokumentasjon for utført arbeid på rom under terreng?			
	HULLBORRING - ROM UNDER TERRENG	JA	NEI	
	Tillates det at det bores hull i yttervegger?			
	Dersom du ikke ønsker at den bygningskyndige skal bore hull i vegger må du angi en årsak:			



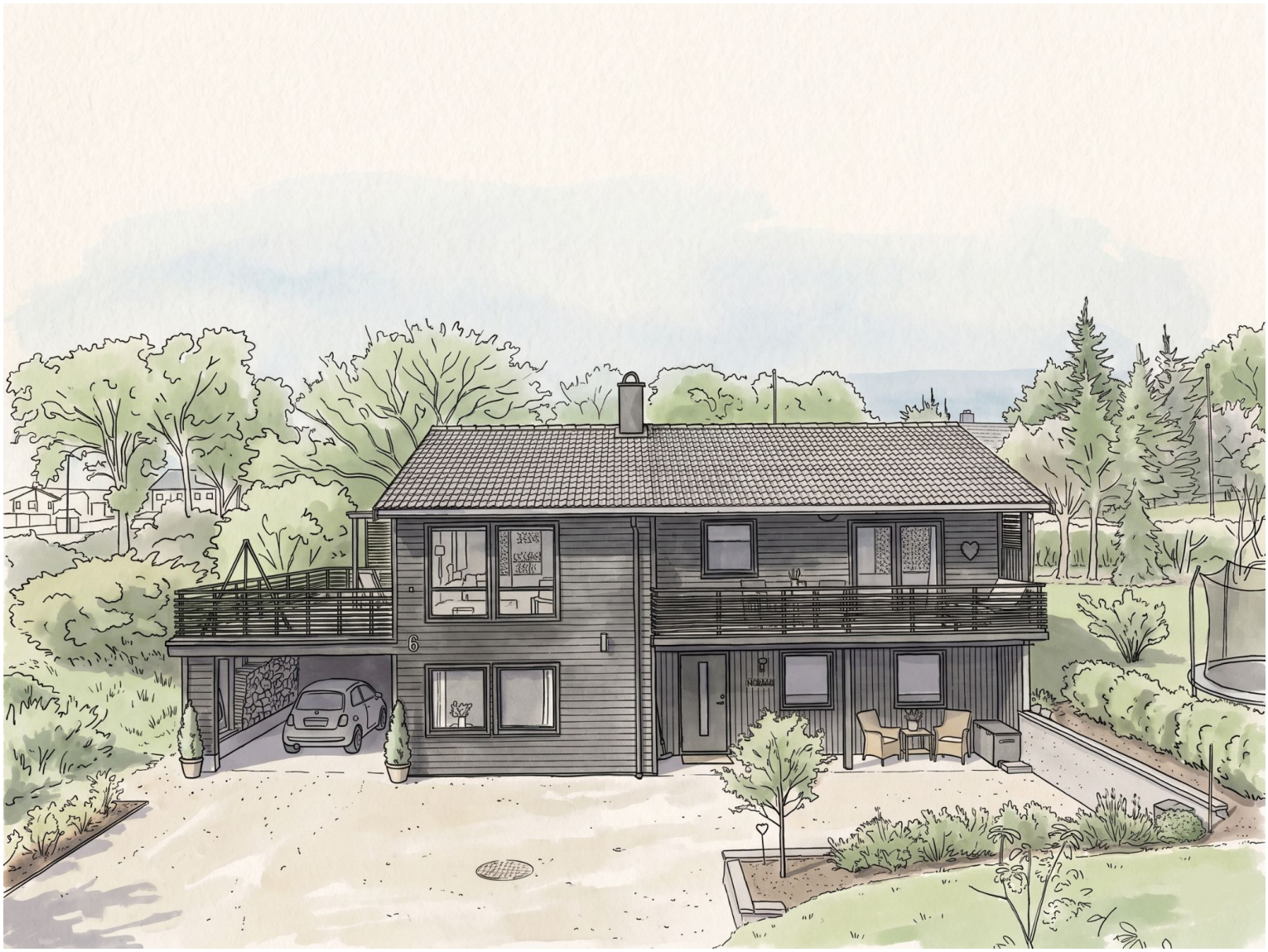
Mrk.	*Etter forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) skal det bores hull på minimum 73 millimeter i vegger som kan være utsatt for fukt. Dette gjelder yttervegger i rom under terreng.*			
	ELEKTRISK ANLEGG	*Årstall:*		
	Når ble det elektriske anlegget installert?			
	Når ble det elektriske anlegget total rehabilitert?			
	Når ble siste El-kontroll utført?			
	Andre merknader *(Eventuelle anmerkninger ved siste EL-kontroll angis også her):*			
	ELEKTRISK ANLEGG – Forts.	JA	NEI	
	Løses sikringene ofte ut?			
	Har det noen gang har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?			
	Finnes det kursfortegnelse?			

		JA	NEI	
	Er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse?			
	Dersom det elektriske anlegget er montert etter 1999; skal samsvarserklæring legges frem.			
	Dokumentasjon på håndverkertjenester			
	Det må fremlegges dokumentasjon på bruken av kvalifiserte håndverkere dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene.			
	Andre tilleggsopplysninger som den bygningskyndige bør ha med i rapporten:			

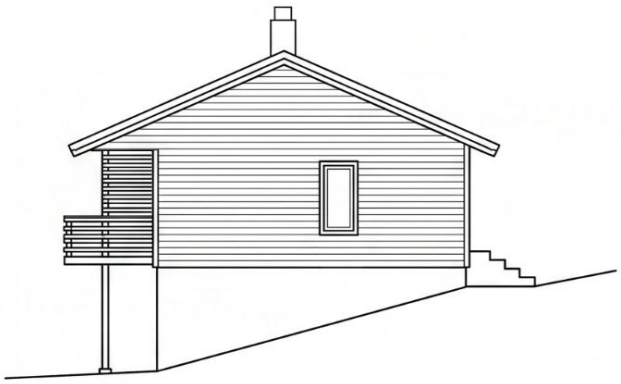
Dato og Signatur:

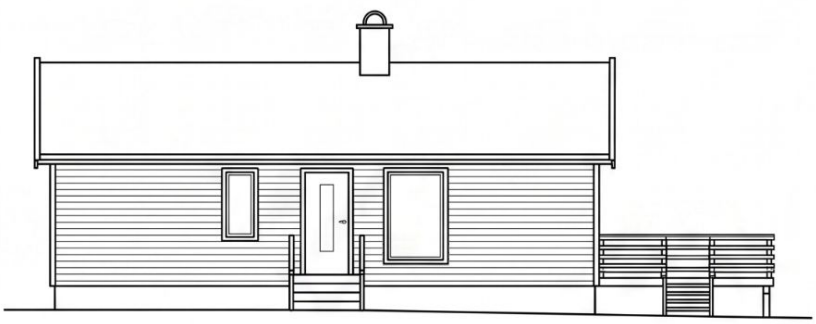
01.05.26

Dato og Signatur:

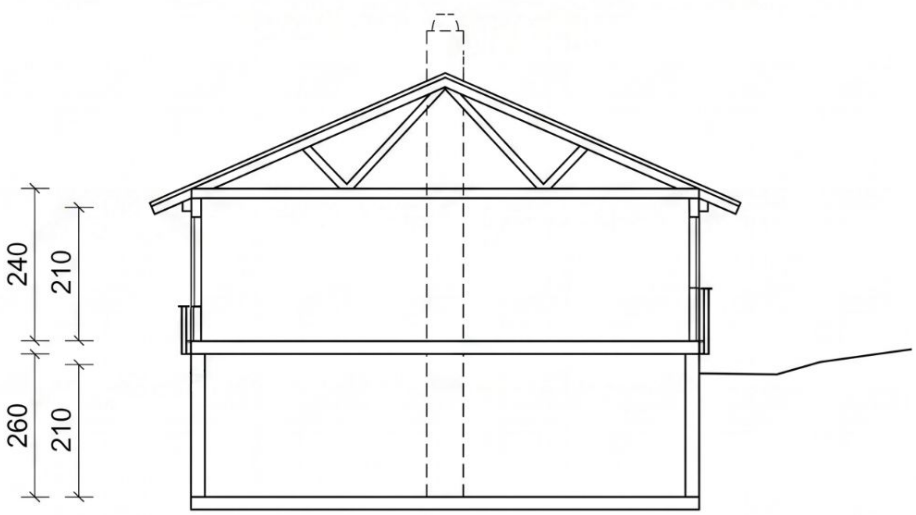

6







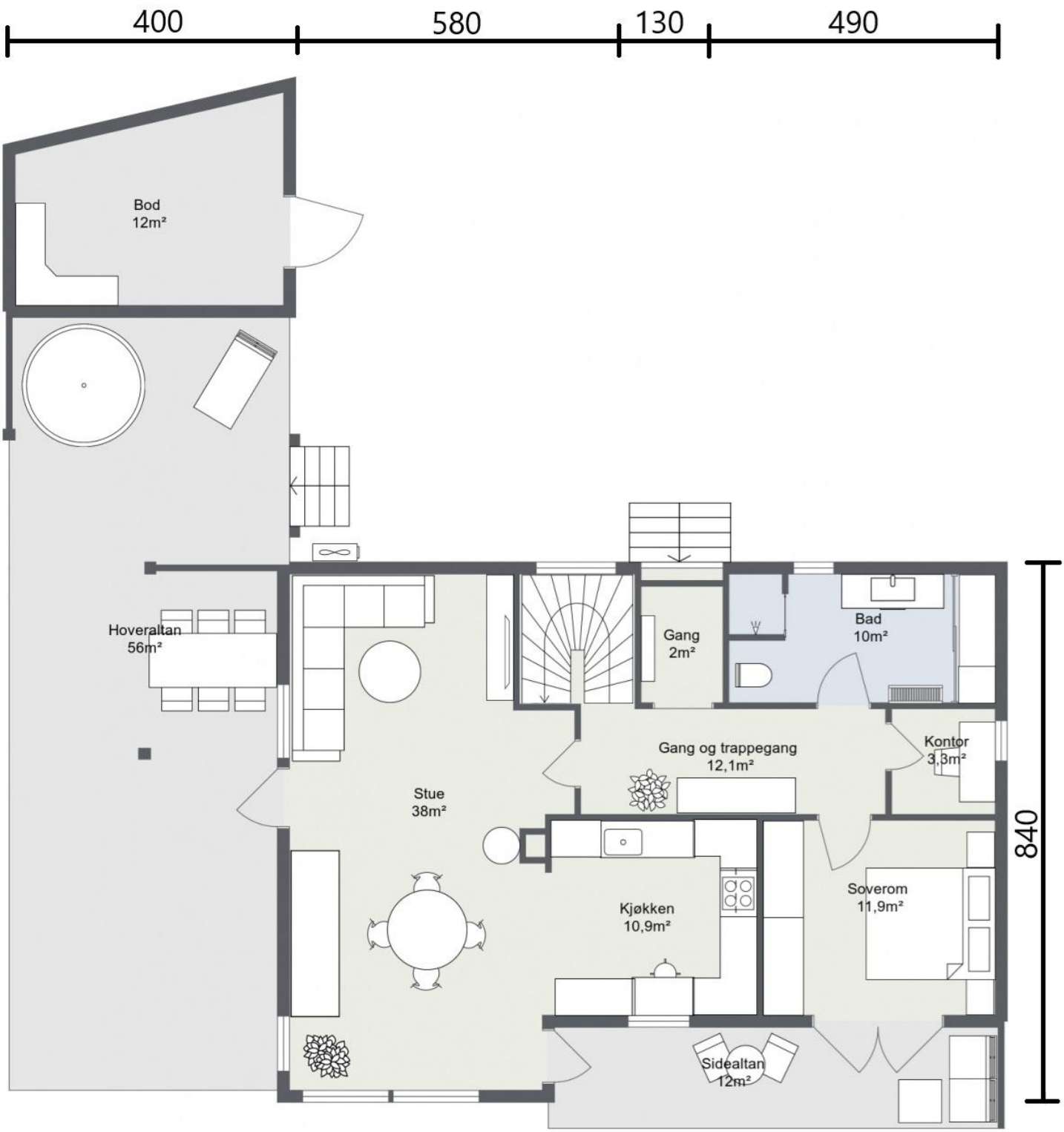



240
210
260
210

Skaravegen 6

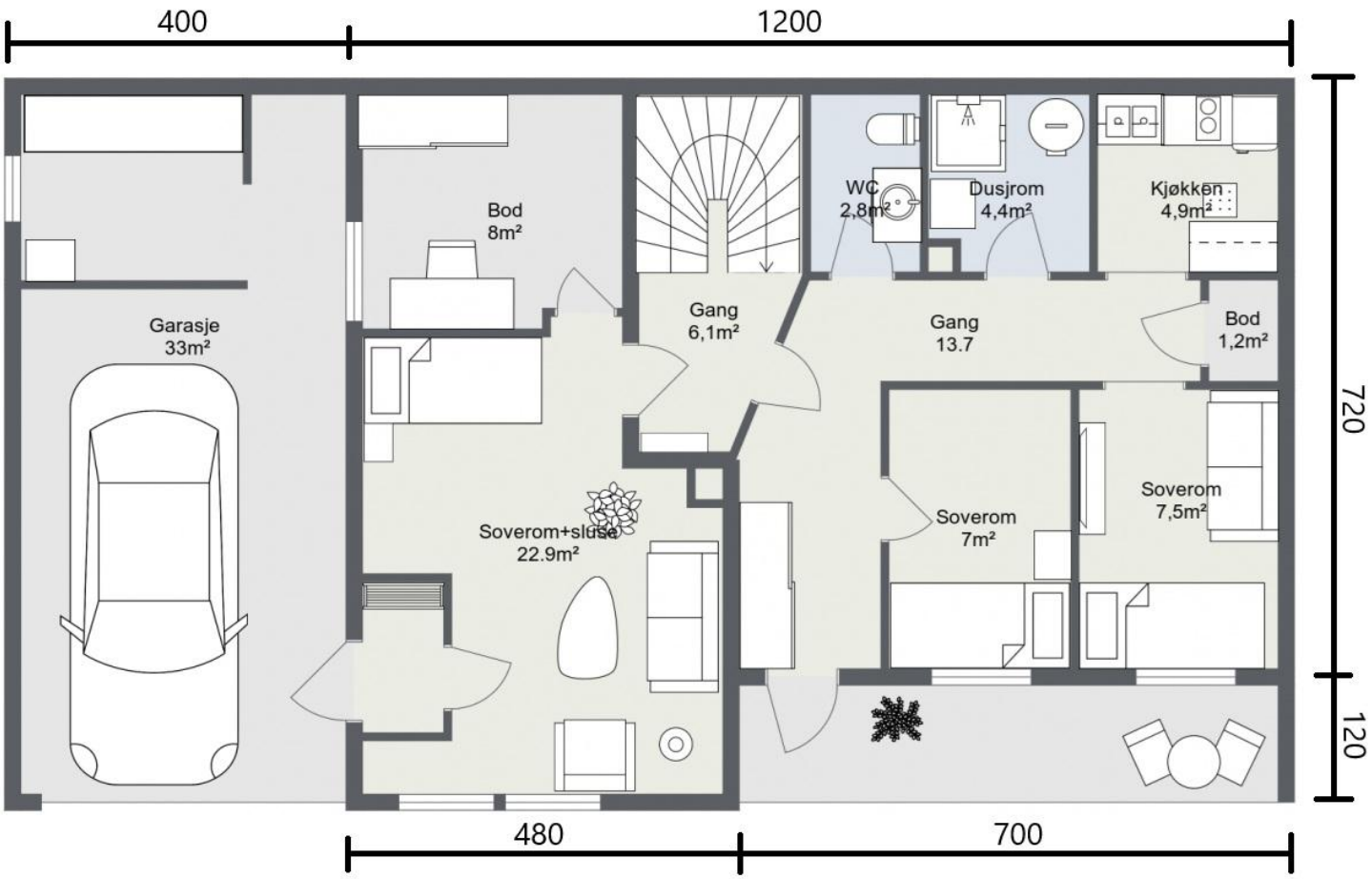
1 etasje: 87m²

Hovedaltan: 56m²
Sidealtan: 12m²
Bod: 12m²



Skaravegen 6

Underetasje: 78m²
Garasje: 33m²



Hustadvika kommune

Grunnkart

Eiendom: 112/417
Adresse: Skaravegen 6
Dato: 22.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Bygningsnr : 13538336

Bygningsdata

Bygningstype	Enebolig (111)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB) - 15.01.1981	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe	Bolig (X)	Bruksareal bolig	165.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	0.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	165.0
Opprinnelseskode	Vanlig registrering (V)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk (1)	Antall bruksenheter	1
Avløp	Privat kloakk (2)	Antall boenheter	1
Energikilder	Annen energikilde (A), Biobrensel (B), Elektrisitet (E)	Bebygd areal	169.0
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming (A), Elektrisk (E)		

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Bolig (B)	1416 Skaravegen 6	H0101	112/417	165.0	5	2	2	Kjøkken (1)

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H01	1	1	87.0	0.0	87.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
U01			78.0	0.0	78.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	1	1	165,0	0,0	165,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato	Slettet dato
Tatt i bruk (TB)	15.01.1981	15.01.1981	

Tekniske bygningsstatuser

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
Data fra bygningsendring overført (DO)	17.09.2021	17.09.2021
Data fra bygningsendring overført (DO)	27.04.2026	27.04.2026
Endre bygningsdata (EB)	05.06.2026	05.06.2026
Endre bygningsdata (EB)	05.06.2026	05.06.2026
Endre bygningsdata (EB)	05.06.2026	05.06.2026

Detaljer (Kommunalt tillegg)

Fundamentering	Grunnmur (1)
Privat vannforsyning	
Rensing privat kloakk	
Renovasjon	Offentlig renovasjon (1)
Alternativt bebygd areal	0.0
Brenseltank nedgravd år	
Antall etasjer	2
Antall røykløp	1
Septiktank	Nei
Materialer yttervegger	Tre (1), Lettbetong (2)
Horisontale bærekonstruksjoner	Tre (1)
Vertikale bærekonstruksjoner	Tre (1), Lettbetong (2)

Kontaktpersoner

ID	Navn	Adresse	Poststed	Rolle	Kategori	Status
F-261287	BROSCHÉ LENE KARLSVIK	SKARAVEGEN 6	6430 BUD	Tiltakshaver (T)		Bosatt (B)

Referanser

Type	Referanse
Journalnummer (J)	2026/1616

Bygningsnr : 13538336

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6976714.0	394533.0	0.0	Nei

Hustadvika kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 112/417
Adresse: Skaravegen 6
Dato: 25.05.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

Bebyggelse og anlegg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

Friområde - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc

Farleder - fremtidig

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Hovedveg - nåværende

Adkomstveg - nåværende

Gang-/sykkelveg - nåværende

Farled - nåværende

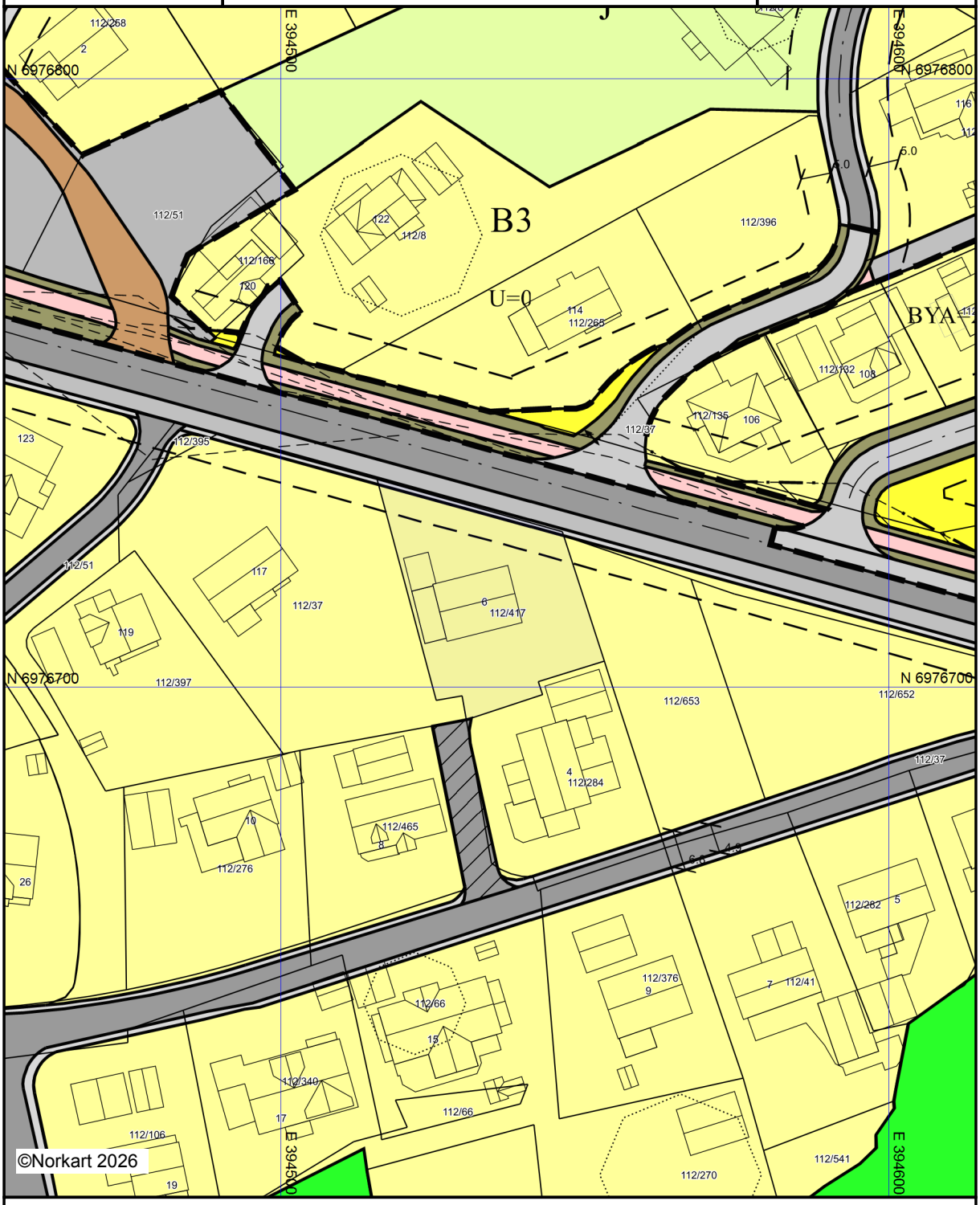
Hustadvika kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 112/417
Adresse: Skaravegen 6
Utskriftsdato: 22.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivtransport
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde

Planident	: 93096
Datert	: 07.01.80
Sist revidert	: 08.02.93
Vedteke	: 11.10.93
Endra ved mre D 7/2017	: 11.05.17

F R Æ N A K O M M U N E

R E G U L E R I N G S F Ø R E S E G N E R F O R

R E G U L E R I N G S P L A N

J E G T H A U G, B U D

(TIDLEGARE EIT OMRÅDE AV BUD - SYD)

§ 1

Det regulerte området er i planen vist med reguleringsgrenser.

Innanfor denne grensa skal bygningar plasserast slik det er vist på kartet, eller etter dei retningsliner som er fastsett i desse føresegnene.

§ 2

Arealbruken innan planen er delt i følgjande område:

BYGGEOMRÅDER
Bustader (§ 25)
Forretningar
Offentlege bygningar

TRAFIKKOMRÅDER
Vegar (§ 25)
Fortau
Gangvegar

SPESIALOMRÅDER
Bevaringsverdige område
Naustområde
Kommunaltekniske anlegg

FRIOMRÅDER
Turveg (§ 25)
Park
Leikeområde

§ 3

Ved byggjesøknad for eigedom med GID 112/51 skal det visas til løysingar som dokumenterer at krava som er nedfelt i Norsk Standard NS 8175 er oppfylt, for eksempel ved fasadetiltak (vindauge). Dette inneberer at innandørs støynivå ikkje skal overstige 30 dBA, og lydnivå for uteopphaldsareal skal ikkje overstige 55 dBA.

Bustadene skal vere frittliggjande einebustader, rekkehus eller atriumshus (byggeføresegn. Kap. 26.11).

Alle frittliggjande einebustader bør ha mønetak.

Bustadene kan førast opp i inntil 2 høgder. (Jfr. byggeføresegn.Kap. 26 pkt. 21)
Der terrenget tilseier det, kan sokkelhøgd innreiast til bustadføremål i samsvar med byggeføresegnene.
Garasje skal som hovudregel førast opp som tilbygg til bustad for frittliggjande bustader eller som eige anlegg for andre hustypar.

Der forholda tilseier det, kan garasje førast opp som frittliggjande bygg. Der det er vist på planen kan bygningsmynde påleggje to tomteeigarar å føre opp sams garasje i tomtegrense.

Garasje kan berre byggjast i ei høgd med grunnflate ikkje over 36 m^2. Plassering av garasjen skal vere vist på byggemeldinga. Dette gjeld og om garasjen ikkje skal byggjast samstundes med huset.

Kvar bustad skal i tillegg til garasjeplass ha oppstillingsplass for ein bil på eigen grunn, eller på fellesareal.

Bygningsmynde kan krevje at ein innan same området har same takvinkel**.**

Ved handsaming av byggemeldinga skal bygningsmynde sjå til at bygningane får ei god form og rett materialbruk.

Det skal ved plassering av bustad, garasje og gjerde leggjast vekt på å verne vegetasjon og naturlege terrengformasjonar.

Om ny planting vert gjort må denne gjerast slik at den etter bygningsmynde si meining ikkje er til hinder og mishag for den offentlege ferdsla.

Der tomt grensar mot offentleg veg og fellesavkøyrsle skal tilkomsten leggjast frå fellesavkøyrsla.

§ 4, § 5, § 6

(Gjelder ikkje Jegthaug)

§ 7 TRAFIKKOMRÅDE

Reguleringsline for ytterkant veg er yttergrensa for vegmark.

Det er i planen regulert inn ein del gangvegar.

Bygningsmynde kan tillate mindre justeringar av vegliner for gang og køyrevegar.
Det er i planen 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 bygningsmynde si meining ikkje er til hinder for trafikktryggleiken ved avkøyrsle til offentleg veg.

§ 8 SPESIALOMRÅDA

Bevaringsverdige område.
Området som er vist i plan er i samsvar med bygningslova § 25 pkt. 6 regulert til spesialområde av historisk og antikvarisk verdi. Området skal nyttast for sjøbuer. Det kan likevel tillatast andre føremål når desse ikkje sjenerer, endrar eller bryt med det miljø reguleringa fyrst og fremst tek sikte på å bevare.

(første avsnitt gjelder ikkje Jegthaug)

Innanfor reguleringsområdet skal bebyggelsen bevarast i størst mogleg grad i samsvar med den bygningshistoriske utvikling området har gjennomgått.

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

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

Dei eksisterande bygningane kan istandsettast. Om- og påbygging kan gjerast 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 teknisk forbetringar gjerast.

Før nybygging eller fornying av bebyggelsen blir sett i gang, kan bygningsmynde krevje at det blir vist fasadeoppriss som omfatta også dei tilstøytande bebyggelsen.

Nybygg som må førast opp i betong skal kles med trepanel der trekonstruksjon ikkje kan godkjennast.

Form, proporsjonar, materialbruk og farge skal vere tilpassa eksisterande bebyggelse.

Andre område.
Naust kan berre førast opp innan område som i planen er vist som spesialområde. Bygningsmynde kan krevje ein samla bebyggelsesplan før einskilde frådelingar skjer.

Områda vil bli til kommunaltekniske anlegg som er nødvendig for gjennomføring av utbygginga (pumpestasjonar, reinseanlegg og andre nødvendige anlegg).

Det vil bli lagt vekt på å utforme anlegga på ein slik måte at dei minst mogleg sjenerer omgivelsene.

§ 9 FRIOMRÅDE

Innan friarealer kan det førast opp bygg eller konstruksjonar som har med leik, idrett eller sport å gjere. Det skal spesielt leggast vekt på at desse ikkje er til hinder for fri ferdsel.

Bygningsmynde bør i kvart einskild høve godkjenne byggearbeidet.

Dersom det etter bygningsmynde sitt skjønn ikkje hindrar naturleg bruk av området, kan det i friområde byggast transformatorkioskar eller mindre anlegg i tilknyting til vassforsyning og kloakkavløp.

§ 10

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

§ 11

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

§ 12 Rekkefølgjekrav

Eksisterande avkøyring frå fylkesveg 664 til GID 112/37 skal fysisk stengas før ein kan gje byggjeløve for GID 112/51. Fellesavkøyringa skal utformas og opparbeidas forskriftsmessig iht. krava til geometrisk utforming i handbok N100.

Nabolagsprofil

Skaravegen 6 - Nabolaget Bud - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

Skaravegen Linje 532, 533	2 min 0.2 km
Elnesvågen skolesenter Linje 531, 532, 533, 534, 542	17 min 17.8 km
Molde Lufthavn, Årø	34 min

Skoler

Bud skule (1-7 kl.) 100 elever, 7 klasser	5 min 0.5 km
Fræna ungdomsskule (8-10 kl.) 312 elever, 20 klasser	17 min 17.9 km
Fræna vidaregåande skole 450 elever, 35 klasser	17 min 17.8 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	39 min 39.6 km

Ladepunkt for el-bil

Bud	6 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

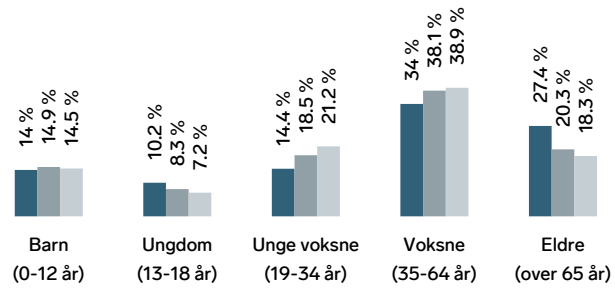
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bud	827	414
Hustadvika kommune	13 287	6 466
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bud barnehage (1-4 år) 44 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Bunnpris Bud PostNord, søndagsåpent	8 min 0.7 km
Coop Prix Bud Post i butikk, søndagsåpent	8 min 0.8 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Støynivået
Lite støynivå 92/100

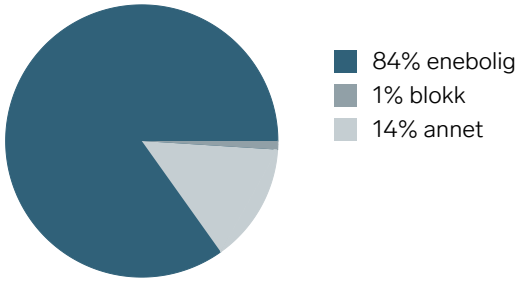
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Gateparkering
Lett 90/100

Sport

Bud skule Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.4 km
Bud stadion Fotball, friidrett	7 min 0.6 km
Fitnesspoint Bud	4 min

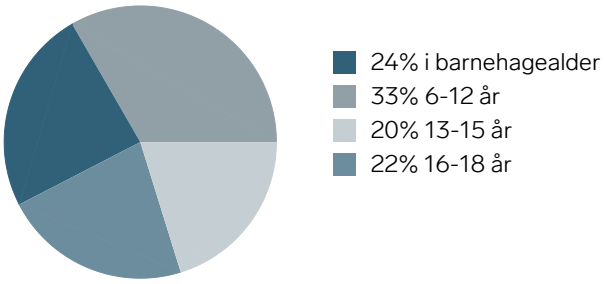
Boligmasse



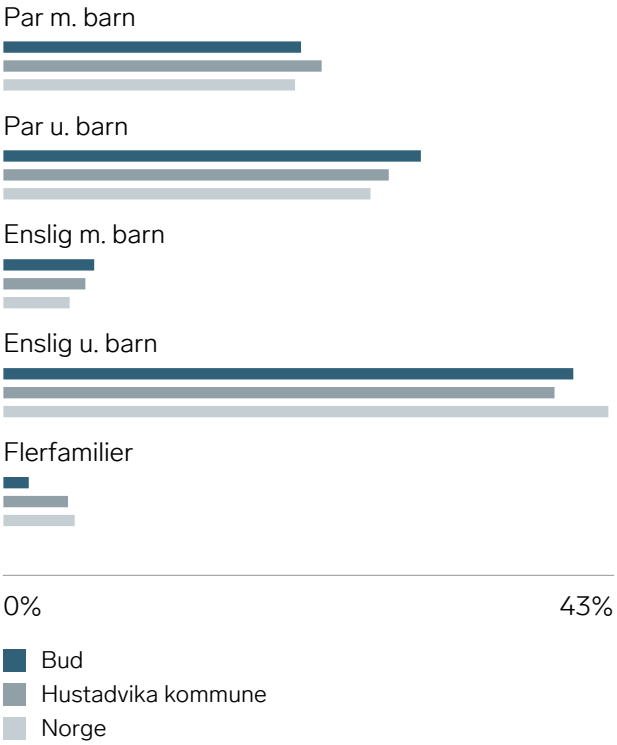
Varer/Tjenester

Bølgen Kjøpesenter	18 min
Boots apotek Fræna	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

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





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

enova

Energiattest



Adresse **Skaravegen 6, 6430 BUD**	
Dato for energimerking **21.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-299327**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13538336**
Gårdsnummer **112**	Bruksnummer **417**
Seksjonsnummer **—**	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 **1981**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **196,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **196,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **166,46 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **170,34 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **34 906 kWh**



Skaravegen 6, 6430 BUD

Detaljering

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

Skaravegen 6, 6430 BUD

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 4: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 5: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

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.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Listen over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen ved salg når annet ikke fremgår av markedsføring eller er avtalt.

I henhold til avhendingsloven § 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. avhendingsloven § 3–5.
Partene kan imidlertid avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Hvis selger ikke ønsker at bestemte ting skal følge med, må dette formidles til kjøper før bindende avtale inngås (for eksempel i salgsoppgaven). Tilsvarende må kjøper ta forbehold i budet sitt ved ønske om en annen løsning enn den som fremgår av markedsføringen.

HVITEVARER - som er i kjøkken medfølger. Løse småapparater medfølger likevel ikke.

VARMEKILDER – ovner, kaminer, peiser og varmepumper, uansett festemåte. Frittstående biopeiser og varmeovner på hjul medfølger likevel ikke. Dersom boenhetsrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med.

TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG – TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner (dersom tuneren ikke følger med, må dette særskilt angis i salgsoppgaven).
Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med.

BADEROMSINNREDNING – badekar, dusjkabinett, dusjvegger og hyller. Fastmonterte glass- og håndklestativer, håndklevarmere samt baderomsinnredning med overskap.

GARDEROBESKAP - Garderobeinnredning på soverom oppe medfølger. Ikea Garderobe i utleiedel, String Nisse hyller følger ikke med. Møbler i garasjebod medfølger.

KJØKKENINNREDNING - medfølger – overskap, åpne hyller og skuffeinndelere. Unntak: String Nisse hylle.

MARKISER, PERSIENNER - Spesiallagde plissegardin på stue.

AVTREKKSVIFTER - av alle slag, og fastmonterte aircondition-anlegg.

SENTRALSTØVSUGER - med komplett anlegg, herunder slange.

LYSKILDER – lysstoffarmatur, fastmonterte spotter, oppheng og skinner med spotter samt utelys og hagebelysning. Vegglamper, takpendler, lysekroner, prismelamper og lignende følger likevel ikke med.

BOLIGALARM - (dersom alarmen er knyttet til en avtale, forutsettes det at avtalen kan overdras til kjøper).

UTVENDIGE SØPPELKASSER - og eventuelt holder/hus til disse.

POSTKASSE følger ikke med

PLANTER, BUSKER OG TRÆR - som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende.
(Utenom en staude ved japansk kirsebærtre)

FLAGGSTANG - og fastmonterte tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som badestamp, lekestue, utepeis og lignende. (Spabad følger ikke med).

BRANNSTIGE, BRANNTAU - feiestige og lignende der dette er påbudt.

BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER - der dette er påbudt. Det er hjemmelshavers og brukers plikt 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.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.