

Blikkenslagerveien 8

Innhold

5

Velkommen til Blikkenslagerveien 8

6

Nøkkelinformasjon

34

Plantegninger

36

Eiendommen

45

Tekniske dokumenter

Soverom



Velkommen til

Blikkenslagerveien 8



Loftstue

Blikkenslagerveien 8

Prisantydning	2 990 000
Omkostninger	75 750
Totalpris	3 065 750

Bruksareal	323 m ²
BRA-i	213 m ²
TBA	13 m ²
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	1 240 m ²
Byggeår	1956

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Fosen



Aleksander Buvarp

Eiendomsmegler

97148336

aleksander.buvarp@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad





Loftstue



Entré



Entré



Soverom 1



Hovedsoverom











Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Stue







Spisestue











Fasade



Hage



Veranda





Garasje



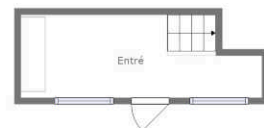
Fasade



Fasade

Plantegning

1. etg



2. Etasje



4. Etasje



1. Etasje



3. Etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 323,0 m²

- BRA-i: 213,0 m²

- BRA-e: m²

- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 13,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget familie- og barnevennlig boligfelt like ved Brekstad sentrum.

Enten du er en eventyrlysten friluftsentusiast eller en som foretrekker rolige spaserturer langs vannkanten, vil du finne utallige muligheter for rekreasjon og aktivitet rett utenfor døren din. Bruholmen like ved med gapahuk og flott oppholdssted for hele familien.

Gang-og sykkelsti til Brekstad sentrum.

Brekstad kan by på alt av tjenester og servicetilbud. Kulturhus med et variert tilbud. Kino og bibliotek. Her har man tilbud for store og små. Brekstad småbåthavn og marina som er et ypperlig utgangspunkt for båt - og sjøliv.

Kun en kort kjøretur unna har man Austrått som kan by på rekreasjonsmuligheter, kulturminner og en moderne 9-hulls golfbane.

Nærmeste barnehage er Futura Barnehage. Brekstad barneskole med klassetrinnene 1. til 7. klasse ligger 1 km unna sammen med Ørland Ungdomsskole. Fosen Videregående skole ligger 11 km unna i Bjugn. Det er organisert busstransport like ved eiendommen.

Ørland er en kommune som virkelig er i medvind for tiden. Ørland er valgt som hovedbase for Luftforsvarets nye kampfly. I denne sammenheng skal det investeres betydelige beløp både på og utenfor flybasen. Ørland er en kommune hvor det investeres tungt med tanke på fremtidig tilflytning og vekst. I Ørland er det godt å bo, og det kommer bare til å bli enda bedre.

Innhold

Eiendommen inneholder:

- etasje: Entré , Gang , Bad , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Trapperom

- etasje: Stue, soverom

- Kjeller: Gang , Gang 2, Toalettrom , Vaskerom , Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4.

Adkomst

Se vedlagte kart.

Det vil bli skiltet i regi av Nylander & Partners under felles visning. Velkommen!

Parkering

Parkering i garasje.

Diverse

Det foreligger ikke opprinnelig godkjente plantegninger på boligen i kommunens arkiver. Derved kan det ikke sies noe om hvorvidt boligen er bygget i forhold til godkjente tegninger eller ikke.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

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

"Det registreres 16mm fall fra topp overflate flis ved dør til topp slukrist. Dusj har tett terskel slik at eventuell lekkasjevann vil ikke føres til sluk før det går over terskel. Sprekk på en flis på vegg."

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

"Arbeid ble utført i 1998. Vet ikke noe om dette."

-Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

"Drenering må fornyes."

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

"Skille mellom lufting og pipe var ikke tett. Derfor har jeg fått installert stålpipes i eksisterende pipeløp."

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

"Da huset er fra 1956 er det lagt merke til noe skevhet, men det er innenfor kravet for avvik på gulv. "

-Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

"Ja, vanlige kjellerkryp som edderkopper etc, ingen skadedyr".

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

"Bøifot elektro. Nytt sikringsskap og nytt ledningsnett i huset."

- Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

"Befinner seg i sikringsskap."

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

"Det er planlagt tilsyn 18.9.24"

- Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i

bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

"Byggeprosjektet Bruholmen hage vil i framtiden komme til tomtengrense. Vil bli hekk og lekeplass som grenser til tomt."

- Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

"Tilstandsrapport som blir publisert ved annonsering av boligen."

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 2

TG 1: 11

TG 2: 11

TG 3: 6

TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

-Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket

vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Vurdering av avvik: • Det er ikke montert rekkverk. Konsekvens/tiltak • Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

-Innvendig > Rom Under Terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og ett rom har utforede vegger med trepanel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det bemerkes fuktskader i treverk i utforede vegger i kjeller. Vurdering av avvik: • Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking • Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. • Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. • Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig • Overflaten har fuktskjolder Konsekvens/tiltak • Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene • Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Kostnadsestimat: Over 300 000.

-Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell:Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Vaskerommet er oppbygd med betoinggulv og betong/mur vegger. Det er ingen membran/tettesjikt på overflatene. Det er malte plater i himling. Rommet inneholder utslagsvask på vegg, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og innvendig hovedstoppekrane til vann. KJELLER > VASKEROM

Vurdering av avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak • Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

-Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. KJELLER > VASKEROM Vurdering av avvik: • Det er avvik: Rommet har en konstruksjon av mur/betong. Det måles fukt i gulv og vegger inne på rommet. Konsekvens/tiltak • Tiltak: Utvendig drenering må påregnes og det bør gjøres tiltak innvendig for å forhindre fukt i konstruksjonene. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

-Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Overflater ble oppgradert i 1998. Det er fliser på gulv inne på våtrommet, fliser på vegg og trepanel i himling. Rommet innehar innredning med servant på vegg, gulvmontert toalett og dusjhjørne/dører med garnityr på vegg. Det er kun naturlig avtrekk via ventil i vegg/pipe inne i dusjsone. Selger informerer at kjøkkenvifte kan startes for å trekke ut fukt fra badet, som en baderomsvifte. Det registreres 16mm fall fra topp overflate flis ved dør til topp slukrist. Dusj har tett terskel slik at eventuell lekkasjevann vil ikke føres til sluk før det går over terskel. Det registreres noe riss i flisfuger inne på våtrom. Det registreres sprekk i flis på vegg ved dør. Vurdering av avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak • Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone,

sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

-Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom med gulvmontert toalett. KJELLER > TOALETTROM Vurdering av avvik: • Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. • Det måles forhøyede fuktverdier i bunnsvill ved bruk av hammerelektrode. Konsekvens/tiltak • Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. • Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Innvendig > Overflater: • Det måles forhøyede fuktverdier i bunnsvill ved bruk av hammerelektrode. Konsekvens/tiltak • Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. • Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

-Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt. Kjøkkenet er ett Marbodal kjøkken fra 2011. Vurdering av avvik: • Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. • Det er påvist at overflater har noe skader. Konsekvens/tiltak • Overflater må utbedres eller skiftes. Kostnadsestimat: Under 10 000.

-Tomteforhold > Drenering: Punktet må sees i

sammenheng 'Rom under terreng' Vurdering av avvik: • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Konsekvens/tiltak • Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. • Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

-Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp er utført i lakkert aluminium med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten. Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning. Vurdering av avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

-Utvendig > Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Det er byttet vinduer i 1. og 2. etasje i forbindelse med oppgraderinger i 2011. Vinduer i kjeller er fortsatt fra byggeår. Vurdering av avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. • Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Konsekvens/tiltak • Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

-Utvendig > Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre. Det er malt balkongdør med 2-lags glass fra 2020.

Hovedytterdør fra 2020. Kjellerdør har uvisst alder. Vurdering av avvik: • Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. • Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Konsekvens/tiltak • Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

-Innvendig > Innvendige trapper: Boligen har lakkerte tretrapper med teppe og vinyl i trinn. Vurdering av avvik: • Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er anbefalt å ha håndløper / rekkverk på begge sider i trappeløp. Konsekvens/tiltak • Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

-Innvendig > Innvendige dører: Innvendig har boligen malte dører med trekarmer. Vurdering av avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. • Det er avvik: Det registreres løse vridere med manglende skruer. Konsekvens/tiltak • Enkelte dører må justeres. • Tiltak: Dørvridere må festes tilstrekkelig. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

-Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør. Det ble lagt opp nye kurser med rør-i-rør til 1.etasje ved oppgraderinger innvendig i 2011. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak • Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar

kostnad.

-Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.

-Tomteforhold > Terrengforhold: Eiendommen ligger ikke innenfor noe aktsomhetsområde i NVE sine kartdata. Ved springflo, kan det forekomme at utvendige vannledninger ikke tar unna overvann og kjeller kan få vannproblematik. Vurdering av avvik: • Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Konsekvens/tiltak • Det bør foretas terrengjusteringer. • Ytterligere undersøkelser anbefales. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Arealet er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9

meter. Takhøyden i kjelleretasje/kjeller varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevhet i etasjeskiller/gulv. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer mye i kjelleren. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Tomt

Denne tomten er eiet.
1240,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er utstedt ferdigattest på garasjen datert 28.08.2016.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og varmepumpe.

Energikarakter: E - Oransje

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 990 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

74 750,00,- (Dokumentavgift)

500,00,- (Tinglysing skjøte)

500,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

-
3 084 450,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

-
Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kr. 19 433,- for 2024.

De kommunale avgiftene og renovasjonsgebyrene er fordelt på følgende poster:

- Renovasjon 240 I Kr 6000,-
- Kommunal andel renov Kr 125,-
- Vann Kr 6618,-
- Kloakk rens Kr 6690,-

Det er 4 terminer i året. Gebyret kan variere fra en termin til en annen.

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene varierer som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring i tillegg til tidligere opplyste kommunale avgifter og renovasjon. Strøm og innbo varierer utifra personlig forbruk og ønsker.

Frivillige kostnader som internett, kabel-tv, etc. er ikke oppgitt da disse er valgfrie for kjøper.

Eiendomsskatt

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 750 697,00.
Sekundær formuesverdi kr. 2 852 647,00.
Gjeldende for ligningsåret 2022.

Offentlige forhold

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.
Reguleringsplan for Brekstadbukta - broholmen, vedtatt 10.11.1983, er gjeldende.

Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg.

Det er privat vei over gnr. 68 bnr.137 frem til eiendomsgrense. Tinglyst veirett følger vedlagt.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 1624, tgl. 17.08.1956 - Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1624, tgl. 17.08.1956 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettigheter iflg. skjøte

Dnr. 1624, tgl. 17.08.1956 - Bestemmelse om
kloakkledn
Bestemmelse om kloakkledn

Dnr. 2124, tgl. 02.05.2002 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1623, tgl. 17.08.1956 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: (spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med

vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtagelse, så gjelder forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtagelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper.

Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette. Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan

formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Aleksander Buvarp per e-post aleksander.buvarp@nylanderpartners.no eller sms: +47 97 14 83 36. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er

solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen 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 jf. 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.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Fosen sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Nylander & Partners AS samarbeider med Ørland Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Dan Eirik Theodorsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Blikkenslagerveien 8. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 168, bnr. 115 i Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69240262.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 50 000 inkl. mva

Markedspakke Standard: 17 900,00

Oppgjørsgebyr: 6 890,00

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00

Visningshonorar pr. stk: 3 000,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglens vederlag er avtalt til ,

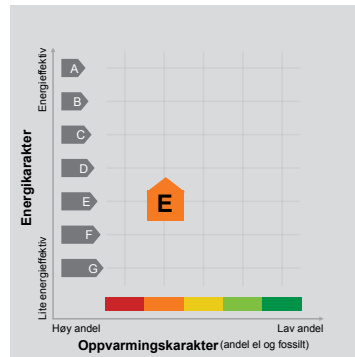
Ansvarlig megler er Aleksander Buvarp / +47 97 14 83 36/ aleksander.buvarp@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 08.11.2024

Tekniske
dokumenter

ENERGIATTEST

Adresse	Blikkenslagerveien 8
Postnummer	7130
Sted	BREKSTAD
Kommunenavn	Ørland
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	115
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183409360
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-18224
Dato	01.09.2024
Innmeldt av	RAYMOND ANDRÉ MOEN



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

- Vask med fulle maskiner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår: 1956
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 213
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

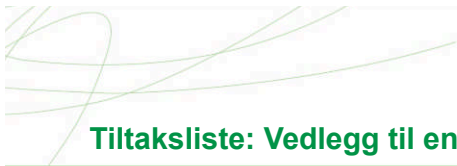
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting 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 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

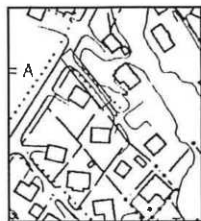
Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Retur: Lise Aune
Fjeravn.
7130 Brekstad

AVTALE

TINGLYST
-2 MAI 2002
FOSEN TINGRETT
DAGBOKNR. 2124

Med dette inngås det en avtale om bruk av den private veien som går på østsiden av eiendom
Gnr. 68, Bnr. 137.



Avtalen inngås mellom Gnr. 68, Bnr. 137 med dagens eiere Lise Aune og Roger Ingvaldsen og dagens eiere av veien. Denne avtalen gjelder også ved skifte av eiere både av Gnr. 68, Bnr. 137 og eiere av veien.

Avtalen gjelder normal bruk av veien så som biltrafikk m.m. inn til eiendommen. Dette medfører at Gnr. 68, Bnr. 137 fra og med dags dato må dele vedlikeholdsutgifter etter nærmere avtale med de andre brukerne av veien.

Avtalen tinglyses over eiendommene: Gnr 68 Bnr. 135,
Gnr. 68 Bnr. 136, Gnr. 68 Bnr. 69 og Gnr. 68 Bnr. 115.

Brekstad 03.04.02

Gnr. 68 Bnr. 135

Roger Ingvaldsen

Gnr. 68 Bnr. 136

Harald Rønne

Gnr. 68 Bnr. 69

Frede Skamsvold, Marthe O. Skamsvold

Gnr. 68 Bnr. 115

Gerard Andersen

Gnr. 68 Bnr. 137

Lise Aune, Roger Ingvaldsen

Vedk. servitutt

Til innføring i panteboka.

Nr. 41.1
ENHETL. SEM. & SKIENSKEN 1/2. 000
1/2.

1624
17-8-56

Skjøte.

Undertegnede

Wigga Wiklem

født 1/2-1893
(Datum og årstid)

skjøter og overdrar herved til

Gunnar Andersen

født 9/10-1917.
(Datum og årstid)

min./der eiendom

Furder

g.nr. 68

br.nr. 115

av skyld m.k. 0.05 i

Poland

herred¹⁾

matri.nr.

Fosen Sørensen

1)

for et kjøpesum stor kr.

2900,- konstatiumsmåttinde 9/100

som er avgjort på omforenet måte.

Selgeren har rett til adkomstvei i
3m bredde langs eiendommen Bekkelien
gnr. 68 brnr. 69, på dens sørveste side.
Vedlikehold av adkomstveien
påhviler kjøperen.

Selgeren forbeholder seg rett til å
ta en delvis del av eiendommen.
Innen 1- ett år fra dags dato må
griften være ferdiglagt og i gjengang.



Attestert kopi av dok.nr. 1956/1624/63
Uthentet 2024-08-01 10:15

Side 2 av 2

Attestert kopi av dok.nr. 1956/1624/63
Uthentet 2024-08-01 10:15

Vi i jeg bekrefter herved at Wiggo Wickham
har underskrevet dokumentet i vårt i mitt navn og at underskrifteren er over 21 år.
Adolfen Selvig Alvar Berg
(Attesten undersignes, enten av to vitnerligstvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmanns-
fullmektig, namsmann, namsmannfullmektig godkjent av namstretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakfører-
fullmektig eller autorisert eiendomsmeidler.)
(Til underkrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører fellesskapet og tjener til fellesbolig
eller den annen eller begge ektefellers ervervsvirksomhet er innlyst til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesfor-
hold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)
Jeg samtykker herved i skjøtningen.
Adolfen Selvig den 19/8-1956
Til vitnerligstbet:
1. Adolfen Selvig
2. Alvar Berg
1) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekompromis må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer 69240262

Adresse Blikkenslagerveien 8

Postnummer 7130 Poststed Brekstad

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen? 2011 Hvor lenge har du bodd i boligen? 12årOmnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? If Polise/avtalenr. 1590218

Selger1 fornavn Dan Eirik Selger1 etternavn Theodorsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Hvis ja, beskrivelse Det registreres 16mm fall fra topp overflate flis ved dør til topp slukrist. Dusi har tett terskel slik at eventuell lekkasjevann vil ikke føres til sluk før det går over terskel. Sprekk på en flis på vegg.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar Arbeid ble utført i 1998. Vet ikke noe om dette.

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpssvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?
☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse Drenering må fornyes.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med lidedst/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse Skille mellom lufting og pipe var ikke tett. Derfor har jeg fått installert ståpipe i eksisterende pipeløp.

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse Da huset er fra 1956 er det lagt merke til noe skevhet, men det er innenfor kravet for avvik på gulv.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse Ja, vanlige kjellerkryp som edderkopper etc, ingen skadedyr.

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeppkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Bølfot elektro

Redegjør for hva som er gjort og når

Nytt sikringsskap og nytt ledningsnett i huset.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Befinner seg i sikringsskap.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Det er planlagt tilsyn 18.9.24

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Byggeprosjektet Bruholmen hage vil i framtiden komme til tomtengrense. Vil bli hekk og lekeplass som grenser til tomt.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med uteleidel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Tilstandsrapport som blir publisert ved annonsering av boligen.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOUGAKSIELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller

- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom

- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Theodorsen, Dan Eirik
Signert av



This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
04.09.2024



Attestert kopi av dok.nr. 1956/1623/63
Uthentet 2024-08-01 10:15

Side 1 av 4

Nr. 1858 n.
NR. 1858 N. 6. SKYDELINGSFORRETNINGEN 1956

Avskrift
Gullkrans til innholdet i parteboka

Skylddelingsforretning
i henhold til lov om Noregs Småbruk og Bustadbank av 30. oktober 1947.

fra dag, den 10 august 1956 holdt Småbruk og Bustadnemnda
skylddelingsforretning over gården Skolestuen Nordre
g.nr. 68 br.nr. 45 av skyld mark 1,58 i Ørland.
herred. Forretningen er forlangt av Wigo Viklem

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.)
Av utvalgets medlemmer har ~~småbruk~~ (forsikring?) som skjønnsmenn

Ved forretningen møtte:*) selgeren wiggo Viklem og kjøperen Gunnar
Andresen, ~~neboer~~ formåbseiendommen Bekketun møtte verge
Jakob J. Midsaunet, da eierne er umyndige.

Som formann fungerte nemndas formann hr. Asbjørn Kløften
Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.)*
Den fraskilte porsel som danner et trapets, ligger i eiendommens
nordøstre del og grenser i vest til eiendommen Bekketun, i nord
til Budeibekken og i øst og sør til hovedbruket.
Grenselina går ut fra en i dag nedsett stein i tantes søreastre
hjørne og går så i vestlig retning i en lengde av 43.40 m. til
nedsett stein, videre i nordlig retning over nedsett til tidligere
nedsett stein i en lengde av 31.00 m. videre i nordlig austlig

*) Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke i samsvar til tinglysing med mindre rekvisenten ved den er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
*) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1917 § 20, skal vedt. for forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til saksbehandler sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning» den N. N.»
*) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).
*) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter parternes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stillelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (loven § 3)

rettning i en lengde av 40.20 m. til nedsett stein, videre
sørlig rettning i en lengde av 25.30 m. til utgangspunktet.

Totale utefor 1170 m².

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? **Nei.**
2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den
til husbehov og gårdsformødnehet nødvendige skog? "

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjell-
strekning, herunder fjellvann, elver og bekker? "

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk
den for bruken nødvendige fjellstrekning? "

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3
besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare.

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at
den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opp-
dyrkes eller nyttes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller
annet lignende eiemed?

Byggetomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om
odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

Intet nytt fellesskap.

kan nyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utenkelig.)

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som for-
holdene tillater.

Skylden for d_a fraskilte del ble bestemt til **0.05**

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør **sk. ant. 1,53**

D_a fraskilte del er gitt bruksnavn.) **Færdøer**

Denne forretning er utført uten betaling i forbindelse med takstforretning over parsellen.

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som
ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påskes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at ~~Anders Kløften~~ skal besørge forretningen levert ~~senest~~ til tinglysing.

Ordlørd den 10 august 1956

Anders Kløften *Olav Berg*

Jonas Mikkelson

Antatt til tinglysing

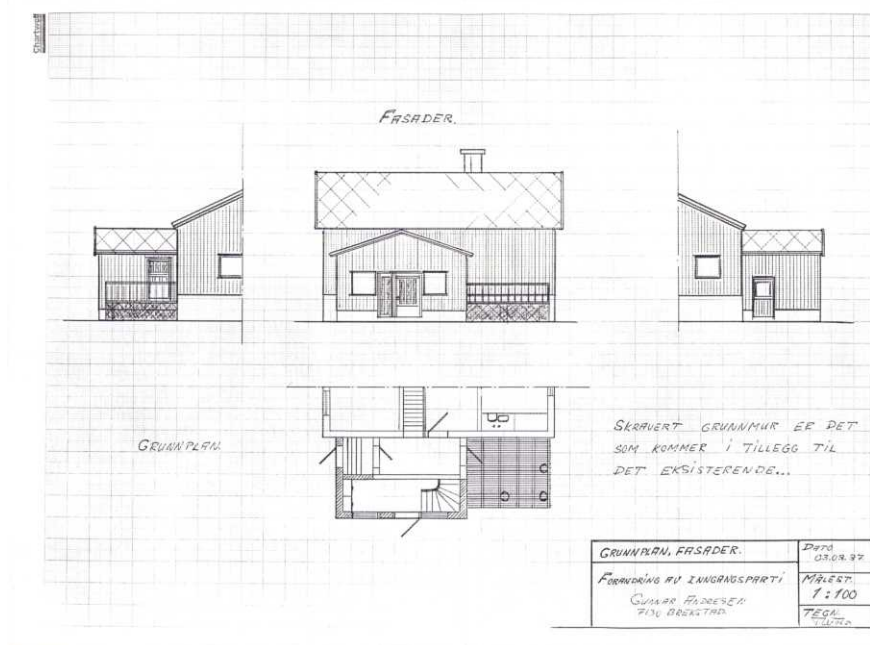
17/8 1956

Odd Hume
dfun

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.nr. 68 br.nr. 115





Plan, byggesak og oppmåling

Ferdigattest - Garasje på 1621/68/115 - Blikkenslagerveien 8



ØRLAND
KOMMUNE

Dan Eirik Theodorsen

Blikkenslagerveien 8
7130 BREKSTAD

Deres ref.

Vår ref. Dato
9483/2016/1621/68/115/ARNOR 24.08.2016

Etter plan – og bygningsloven av 27. juni 2008 § 21-10, er det gitt ferdigattest til følgende eiendom:

Adresse	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Fjæraveien, 7130 BREKSTAD	68	115		

Ansvarlig søker: Dan Eirik Theodorsen

Tiltakshaver: Dan og Siri Theodorsen

Tiltakets art: Garasje

Vedtak fattet av:	Vedtraksdato:	Vedt.nr.:
Avdelingsleder PBO	08.08.2014	14/76

Ferdigattest gis med bakgrunn i søknad om ferdigattest av 29.07.2016 der ansvarlig søker bekrefter at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest. Egenerklæring for selvbygger av 25.07.2016 ligger også til grunn for ferdigattesten.

Med hilsen

Arne Nordgård
avdelingsingeniør

Dette er et elektronisk godkjent dokument.

ØRLAND KOMMUNE

Postboks 401, 7129 Brekstad
Rådhusgata 6, 7130 Brekstad
www.orland.kommune.no

Tlf. 72 51 40 00
postmottak@orland.kommune.no
www.facebook.com/orlandkommune

Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for

BREKSTADBUKTA - BRUHOLMEN

datert 18.07.1980

Godkjent av Ørland bygningsråd
den 07.09.1982



- 1 -

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser og i henhold til disse reguleringsbestemmelser.

§ 2

Areal for industribygg

1. a. I området kan oppføres bygninger for industri og bilserviceanlegg, lager og kontor. Merkantile funksjoner (butikklokaler) som i hovedsak har tilknytning til bygg som nevnt tillates etablert.
- b. Bedrifter som etter bygningsrådets skjønn antas og ville medføre ulemper for omliggende strøk, skal innen industriområdet plasseres under hensyntagen til dette, eller om nødvendig henvises til annet industriområde.
- c. Boliger tillates ikke oppført i området. Bygningsrådet kan imidlertid gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l.

2. Spesielle bestemmelser

- I område A er maksimal gesimshøyde over ferdig planert terreng 5,0 m.
- I område B skal den vestligste halvdel gis høyest utnyttelse. Maksimal gesimshøyde over ferdig planert terreng er 6,0 m. I sydøstre del kan bygningsrådet dog tillate gesimshøyder inntil 10,0 m.
- I områdene C og D er maksimalt tillatt gesimshøyde over ferdig planert terreng 6,0 m.
- I område E bør de mest sentrumsnære arealene, arealene lengst i syd, prioriteres bedrifter med et visst behov for publikumskontakt. Lengst i syd og lengst i nord er største



tillatte gesimshøyde h.h.v. 8,0 og 10 m. De sentrale deler av området bør reserveres større industrier og industrier med betydelig behov for utelagring. Her er største tillatte gesimshøyde 15,0 m.

- I område F er største tillatte gesimshøyde 7,0 m.

3. a. Bygningsrådet fastsetter i hvert enkelt tilfelle den endelige utnyttelsesgraden for industritomtene.
- b. Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg må i størst mulig utstrekning unngås, og skal i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer eller annen innhegning etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.
- c. Det skal sørges for at det på egen grunn etableres gunstige forhold for atkomst, varetransport, av- og pålessing etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.
- d. Industri- og lagerbybyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 100 m² gulvflate. Bygningsrådet kan bestemme et større antall biloppstillingsplasser hvor særlige forhold tilsier det.
4. Industriområdene skal inndeles i tomter etter behov med grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.
5. a. Bygningsrådet kan, før det tar standpunkt til et prosjekt, forlange utarbeidet en samlet plan for vedkommende tomt eller kvartal som viser bebyggelse, atkomst, parkeringsplasser, arealer for varetransport, lagerarealer og den parkmessige behandling av de ubebygde områder.
- b. Hvor industritomten støter til isolasjonsbelte settes eventuell innhengning i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte. Eventuell innhegning i gatelinjen skal utformes som lave parkgjerder, lave murer eller hekker. Bygningsrådet kan forlange ensartet utforming av innhegningene for alle tomter langs en



gatestrekning. Inngjerding av tomtene skal anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde og farge.

§ 3

Areal for boliger

- a. I området kan oppføres boliger.
- b. Det kan oppføres maks. 2 etasjer. Bygningsrådet godkjenner etasjetall i hvert enkelt tilfelle.
- c. Ikke stadfestet.
- e. Det skal avsettes plass for garasje/parkering tilsvarende 2 biler pr. leilighet.
- f. Ikke stadfestet.

§ 4

Areal for kombinert bolig og forretningsformål

- a. I området kan oppføres boliger, mindre forretninger, kontorer og servicebetonte bedrifter.
- b. Det kan oppføres maks. 2 etasjer og maks. gesimshøyde settes til 6 m. Bygningsrådet godkjenner etasjetall og gesimshøyde i hvert enkelt tilfelle.
- c. Ikke stadfestet.
- d. Parkeringsplasser
Hver bedrift skal på egen tomt ha plass for parkering, på- og avlesning nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.



- f. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er skjemmende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 5

Friluftsområder.

- a. I friluftsområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til området, f.eks. garderobe-, dusj- og hvilerom på badeplassen Bruholmen, dersom dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friluftsområde.

§ 6

- a. De viste isolasjonsbelter kan ikke bebygges og skal behandles parkmessig.

§ 7

Fellesbestemmelser

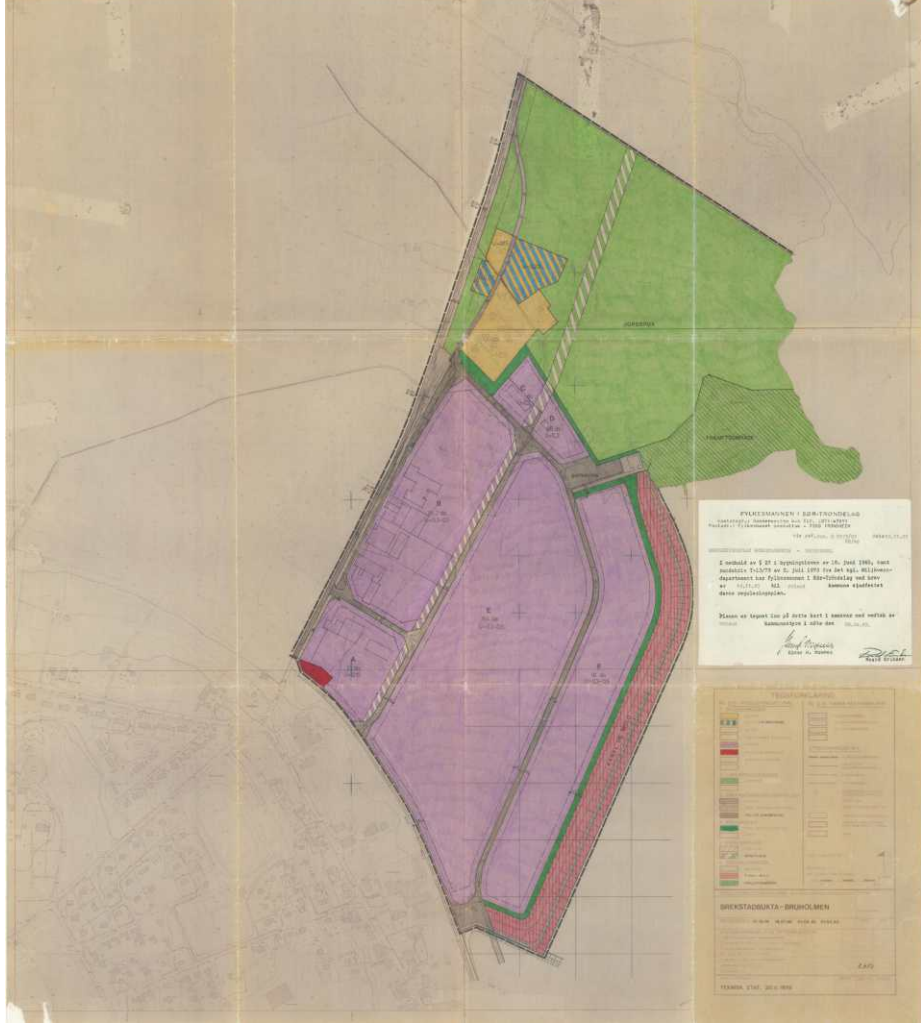
- a. Bygningsrådet skal godkjenne fargen på bebyggelsen og skal ved sin behandling av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som harmonerer med omgivende bebyggelse og landskap.
- b. Bygningsrådet kan bestemme felles takutforming og ensartet takteking for bygninger som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke.
- c. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.



- d. Områdene mellom byggestreke og gaten skal behandles parkmessig, men bygningsrådet kan gi tillatelse til at deler av områdene nyttes til bilparkering i den utstrekning dette ikke etter vegmyndighetenes skjønn hindrer nødvendig sikt i kryss og innkjørsel.
- e. Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.
- f. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bygningsloven og bygningsvedtektene for Ørland kommune.



Stadfestet
10. 11. 85



For matrikelenhet:

Kommune:

5057 - ØRLAND

Gårdsnummer:

168

Bruksnummer:

115

Utskriftsdato/klokkeslett: 06.08.2024 kl. 14:30

Produsert av:

Geir Øyvind Hassel

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	FÆRDER
Etableringsdato:	17.08.1956
Skylid:	0,05
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 168 / 115	1 240,1 m2

Eierforhold	
Tinglyste eierforhold	
Rolle	Status
Hjemmelshaver	Føds.d./org.nr 110884
	Navn THEODORSEN DAN EIRIK
	Bruksenhet Adresse Blikkenslagerveien 8 7130 BREKSTAD
	Andel 1 / 1

Oversikt over teiger					(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde
1	Teig	Ja	7063713	533035	1 240,1 m2

Forretninger der matrikkelenheten er involvert				
Forretning	Forretningstype	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing
Årsak til feilretting	Årsak til feilretting	Kommunal saksreferanse	Endret dato	Matrikkelføring
		Nettadresse (URL)		Signatur
		Annen referanse		Data

Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst	Omnummerert til: Omnummerert fra:	01.01.2020 5057 - 168/115 5015 - 68/115	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerering	01.01.2018	Tinglyst	Omnummerert til: Omnummerert fra:	02.01.2018 5015 - 68/115 1621 - 68/115	smatmynd_nnriap645	01.01.2018
						_1	

Forretning	Forretningstype	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
Årsak til feilretting	Årsak til feilretting	Kommunal saksreferanse	Endret dato	Signatur	Data
		Nettadresse (URL)			
		Annen referanse			

Skylddeling	Skylddeling	17.08.1956	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Avgiver	1621 - 68/46	0
			Mottaker	1621 - 68/115	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt				
Forretning	Forretningstype	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing
Årsak til feilretting	Årsak til feilretting	Kommunal saksreferanse	Endret dato	Matrikkelføring
		Nettadresse (URL)		Signatur
		Annen referanse		Data

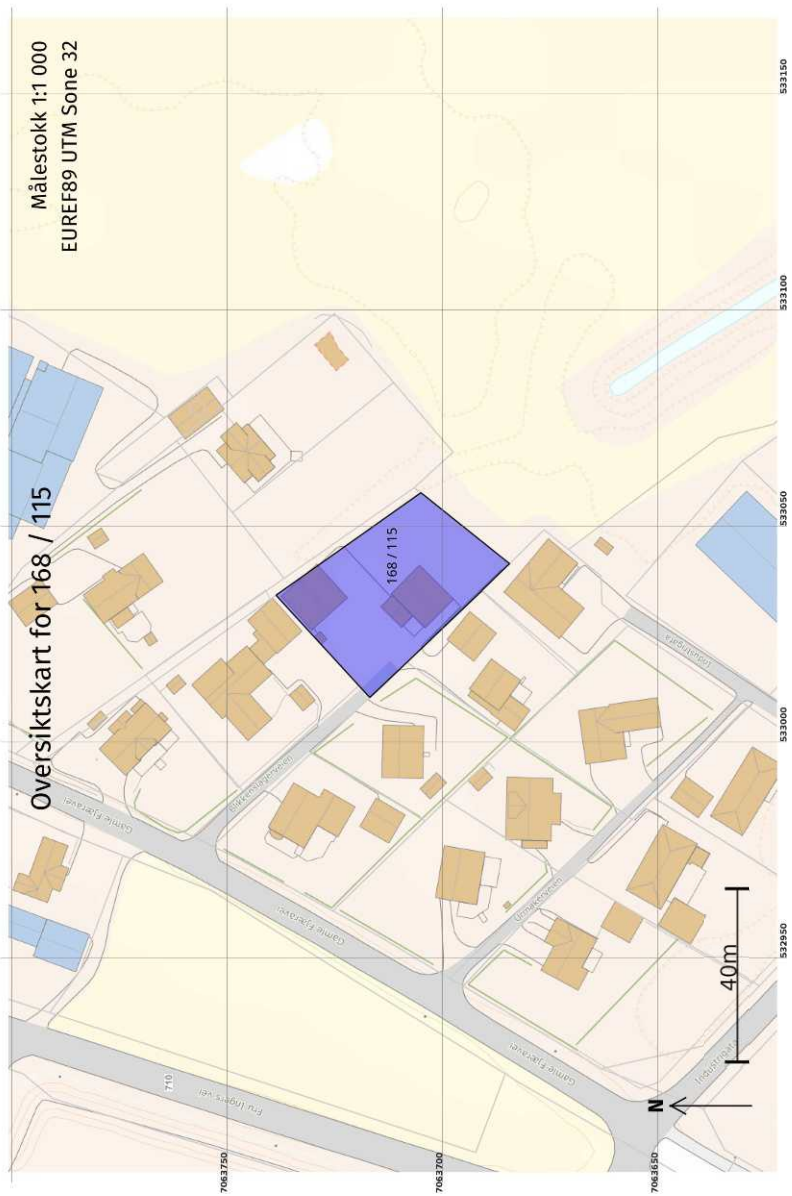
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	Oppmålingsforretning	26.06.2018 2016/1652	Tinglyst	26.06.2018	beehug	26.06.2018
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	5015 - 68/33	-69 710,5	
			Mottaker	5015 - 68/385	69 710,5	
			Berørt	5015 - 68/2	0	
			Berørt	5015 - 68/37	0	
			Berørt	5015 - 68/46	0	
			Berørt	5015 - 68/101	0	
			Berørt	5015 - 68/115	0	
			Berørt	5015 - 68/118	0	
			Berørt	5015 - 68/146	0	
			Berørt	5015 - 68/152	0	
			Berørt	5015 - 68/250	0	
			Berørt	5015 - 68/258	0	
			Berørt	5015 - 68/335	0	
			Berørt	5015 - 68/380	0	
			Berørt	5015 - 1710/13	0	

Adresser						Atkomstpunkt
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressnr	Koord.syst.	Kretser	
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Nord		Øst	Nei
	Blikkenslagerveien	1145	8			
			EUREF89 UTM Sone 32			
			7063704			
			533032		Tettsted:	
			7130 BREKSTAD		6543 Brekstad	

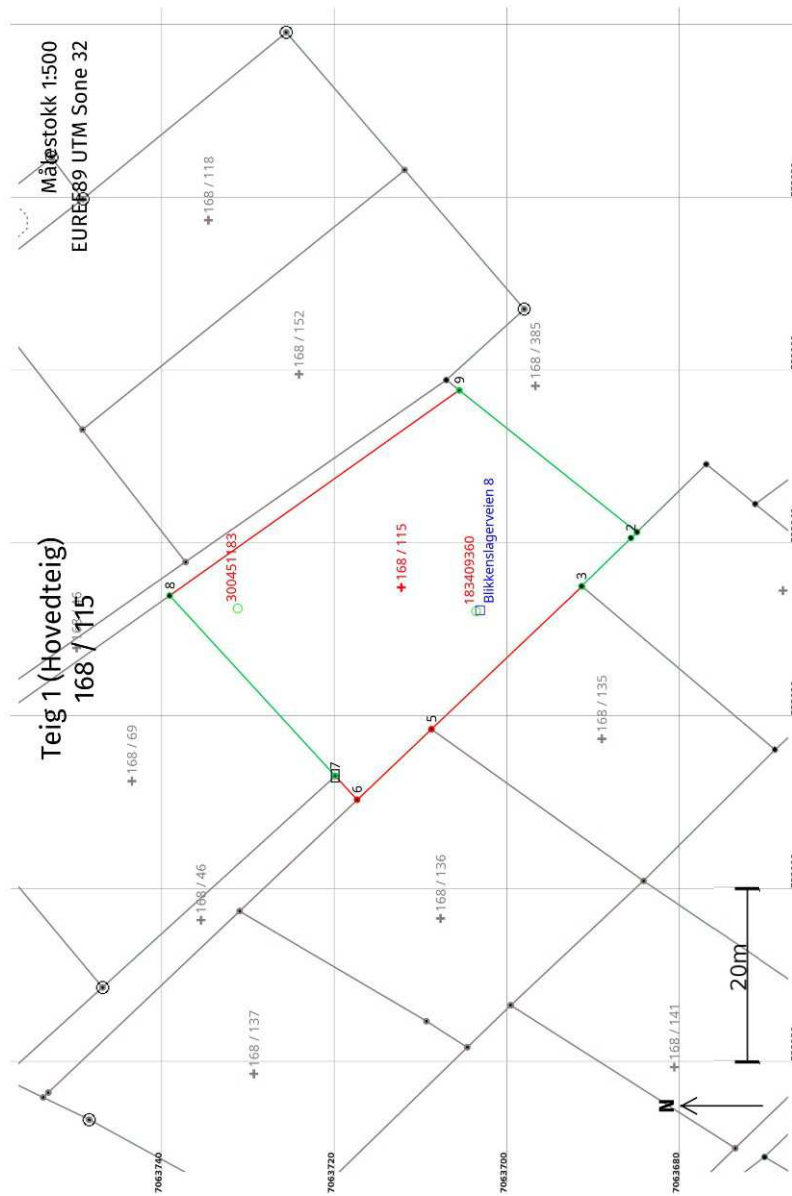
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten											
Bygningsnr:		183 409 360									
Løpnr:											
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32									
	Nord: 7063704	Øst: 533032									
Bygningsendringskode:											
Bygningsstype:		Enebolig									
Næringsgruppe:											
Bygningsstatus:		Tatt i bruk									
Energikilder:											
Oppvarming:											
Etasjer											
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2		
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0		
Bruksenheter											
Adresse	Bruksenhetsnummer	H0101									
	1145 Blikkenslagerveien 8										
		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet				
		0	0	0	0	0	168/115				

Bygningsnr:		300 451 183									
Løpnr:											
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32									
	Nord:	7063732 Øst: 533032									
Bygningsendringskode:											
Bygningsstype:		Garasjeuthus anneks til bolig									
Næringsgruppe:		Annet som ikke er næring									
Bygningsstatus:		Ferdigattest									
Energikilder:											
Oppvarming:											
		Bebygd areal:	99,6	Ant. boliger:	0	Datoer					
		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetilatelse:	08.08.2014				
		Bruksareal annet:	110,9	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:	08.08.2014				
		Bruksareal totalt:	110,9	Avløp:	Ingen kloakk	Tatt i bruk:					
		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	24.08.2016				
		Bruttoareal annet:	139,2			Ferdigattest:					
		Bruttoareal totalt:	139,2								
		Alternativt areal:	0								
		Alternativt areal 2:	0								

Etasjer											
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2		
L01	0	0	39,5	39,5	0	64,3	64,3	0	0		
H01	0	0	71,4	71,4	0	74,9	74,9	0	0		
Bruksenheter											
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetsstype			Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
	Unummerert bruksenhet			Unummerert bruksenhet			0	0		0	0
Kontaktpersoner											
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet								
Kontaktperson	990016119	BYGGMESTRENE UTHAUG OG HAUGEN AS	Postboks 75 7127 OPPHAUG								
Tiltakshaver	110884	THEODORSEN DAN EIRIK	Blikkenslagerveien 8 7130 BREKSTAD								
Tiltakshaver	270485	TORSTEINSEN SIRI WOLD	LYNGRABBen 4 B 7160 BIJUGN								



Side 6 av 8



Side 7 av 8

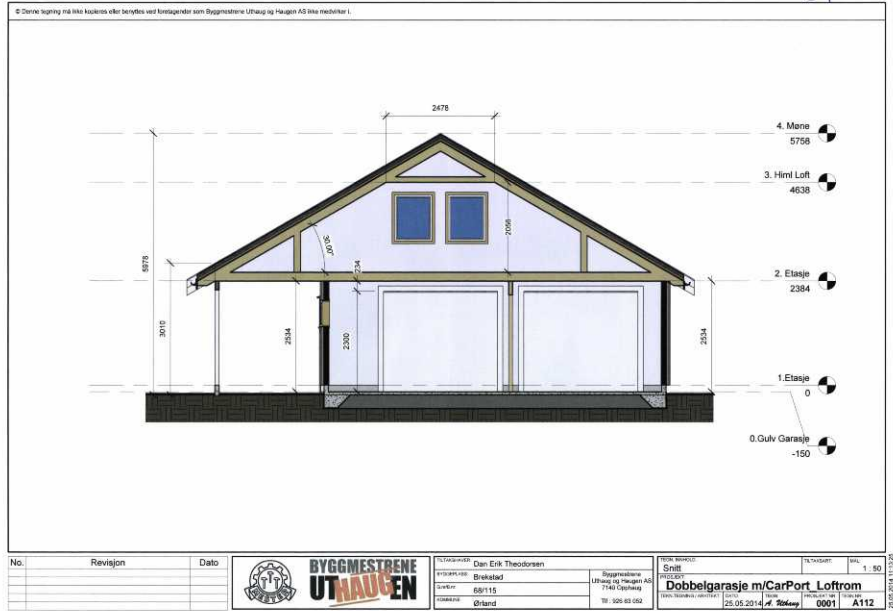
Areal og koordinater

Areal: 1240,1
Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32
Arealmerknad: Nord: 7063713 Øst: 533035

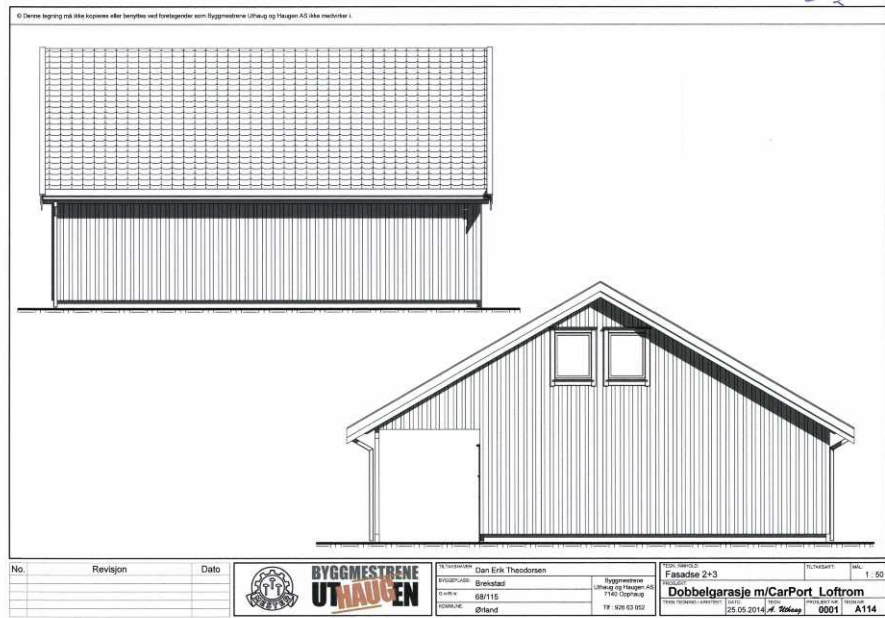
Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing			Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	
1	7063685,35	533041,18	0,98	Umerket	10 Terrengmålt	14
2	7063686,05	533040,49	7,98	Umerket	10 Terrengmålt	14
3	7063691,77	533034,93	0,05	Umerket	10 Terrengmålt	14
4	7063691,73	533034,90	23,99	Ukjent	10 Terrengmålt	14
5	7063709,15	533018,40	11,86	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000
6	7063717,76	533010,24	3,74	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000
7	7063720,29	533012,99	28,33	Stein eller røys	10 Terrengmålt	13
8	7063739,47	533033,84	41,09	Annen detalj	10 Terrengmålt	13
9	7063705,92	533057,57	26,30	Ukjent	10 Terrengmålt	1000
						14

06.08.2024 14:30

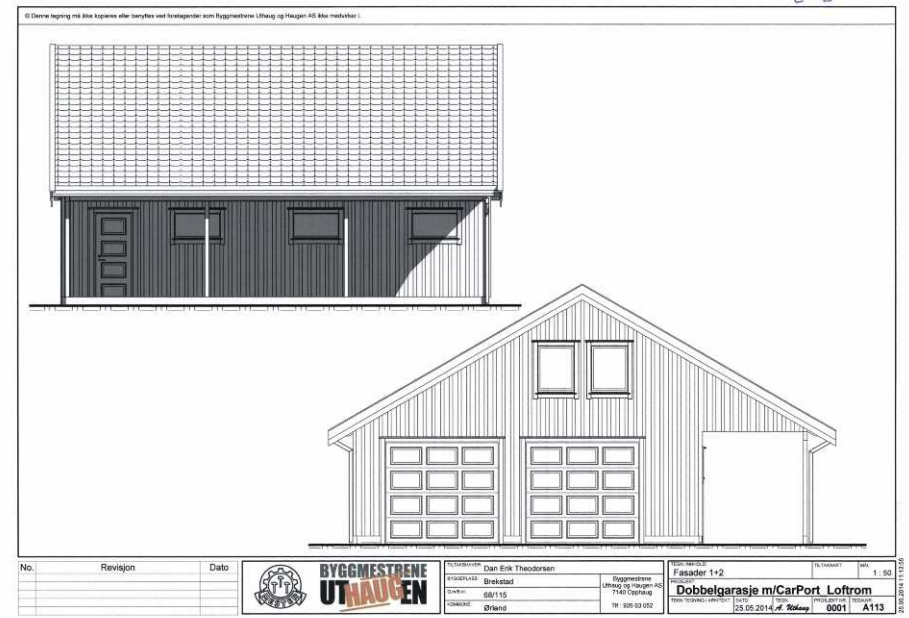
Side 8 av 8

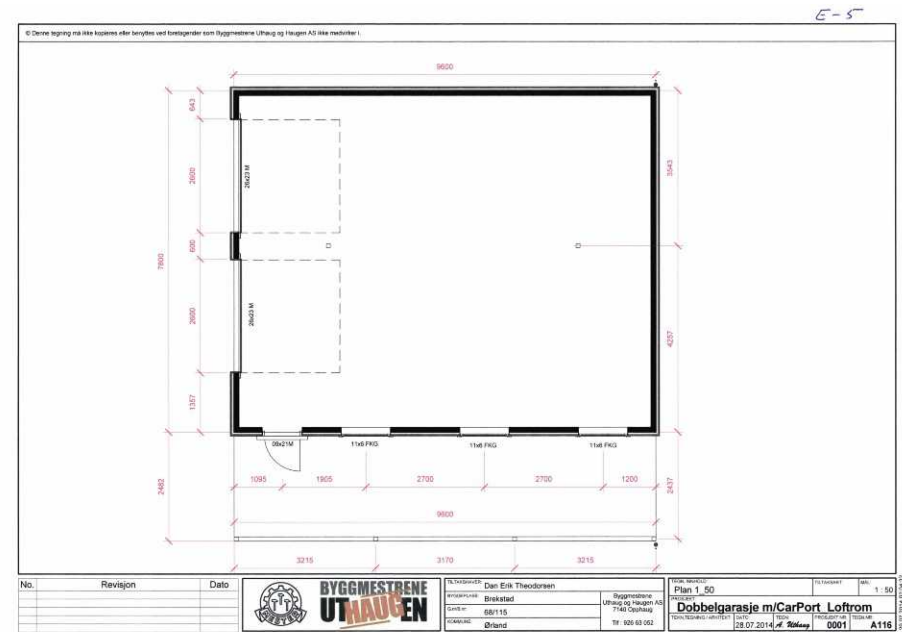
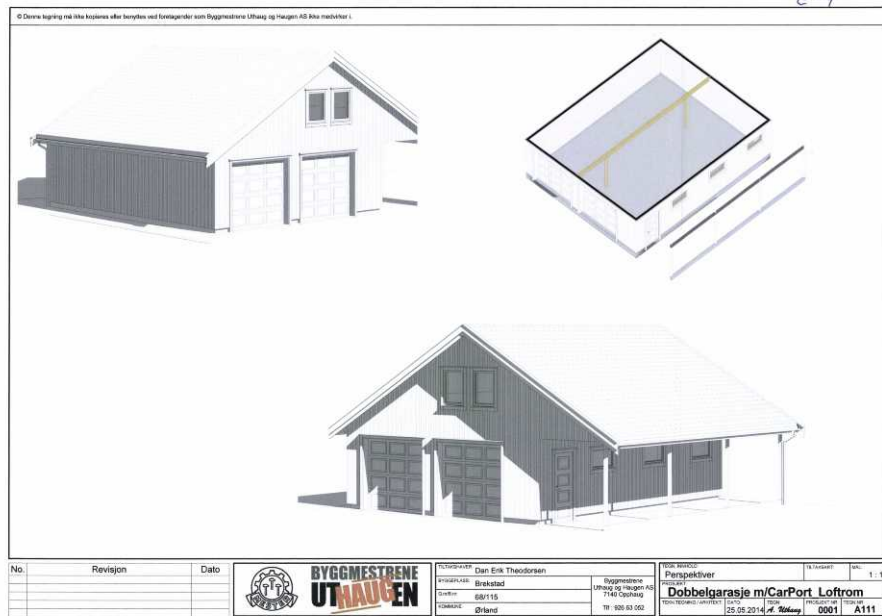


E-2



E-3





Tilstandsrapport



Enebolig



Blikkenslagerveien 8, 7130 BREKSTAD



ØRLAND kommune



gnr. 168, bnr. 115

Sum areal alle bygg: BRA: 323 m² BRA-i: 213 m²



Befaringsdato: 28.08.2024

Rapportdato: 07.09.2024

Oppdragsnr.: 21178-1102

Referansenummer: HT1439

Autorisert foretak: Fosen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Raymond André Moen

Vår ref:



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

Fosen Takst AS

Bygningssakkyndig med 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen.

Utdannet takstmann i 2020.

Sertifisert for tilstandsanalyse, skade, naturskade, verditaksering og næringstaksering.

Fagskoleutdannet takstingeniør / bygningssakkyndig med 3år ingeniørutdanning.



Rapportansvarlig

Raymond André Moen

Raymond André Moen

Uavhengig Takstingeniør

raymond@fosentakst.no

483 60 216



Oppdragsnr.: 21178-1102

Befaringsdato: 28.08.2024

Side: 2 av 28

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iwerdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.
Det er behov for noe oppgraderinger av bygningen. Det anbefales ny drenering, samt ferdigstillelse av rom innvendig. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er utført i lakkert aluminium med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.

Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.
Veggene er av murkonstruksjon.
Fasade er utlekket og har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Det er byttet vinduer i 1. og 2. etasje i forbindelse med oppgraderinger i 2011.
Vinduer i kjeller er fortsatt fra byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.
Det er malt balkongdør med 2-lags glass fra 2020.

Hovedytterdør fra 2020.
Kjellerdør har uvisst alder.
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte plater og panelplater.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Selger informerer om at innvendige overflater i 1. etasje og 2. etasje ble oppgradert i 2011.
Entre/gang ble pusset opp i 2020 med ny ytterdør, balkongdør, trapp, vegger, lister, gulv og tak.

Kjeller fremstår som fra byggeår.
Etasjeskiller er av betongdekke og trebjelkelag.

Det registreres noe skjevheter i gulv. Målte avvik er innenfor kravene til avvik på gulv.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør.
Det er ingen installerte vedovner i boligen.

Det er klargjort for montering av vedovn i nytt røykrør i begge etasjer i følge selger.
Gulvet er av betong.
Veggene har betong/mur og ett rom har utforede vegger med trepanel.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking uønskelig.
Det bemerkes fuktskader i treverk i utforede vegger i kjeller.
Boligen har lakkerte tretrapper med teppe og vinyl i trinn.
Innvendig har boligen malte dører med trekarmer.

VÅTROM

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Overflater ble oppgradert i 1998.

Det er fliser på gulv inne på våtrommet, fliser på vegg og trepanel i himling.
Rommet innehar innredning med servant på vegg, gulvmontert toalett og dusjhjørne/dører med garnityr på vegg.

Det er kun naturlig avtrekk via ventil i vegg/pipe inne i dusjsone.

Det registreres 16mm fall fra topp overflate flis ved dør til topp slukrist.
Dusj har tett terskel slik at eventuell lekkasjevann vil ikke føres til sluk før det går over terskel.

Det registreres noe riss i flisfuger inne på våtrom.
Det registreres sprekk i flis på vegg ved dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt på stue på bakside av dusjsone.

Det ble ikke påvist fukt i konstruksjonen på befaringsdag.

Vaskerom kjeller
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vaskerommet er oppbygd med betonggulv og betong/mur vegger. Det er ingen membran/tettesjikt på overflatene.
Det er malte plater i himling.

Rommet inneholder utslagsvask på vegg, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og innvendig hovedstoppekrane til vann.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt.

Kjøkkenet er ett Marbodal kjøkken fra 2011.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM
Toalettrom med gulvmontert toalett i kjeller.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør.

Det ble lagt opp nye kurser med rør-i-rør til 1. etasje ved oppgraderinger innvendig i 2011.
Det er nyere avløpsrør av plast.
Avløpsrør fra byggeår i kjeller er av støpjern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtannstanken er på ca. 200 liter.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.

En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget.

Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter.
Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.
Røykvarslere og brannslukningsapparater.

Det er montert tilstrekkelig med røykvarslere i boligen i henhold til forskrifter.
Det foreligger en stk 6kg pulverapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1987.
Bygningen har grunnmur i betong/mur.

Fundament er ikke vurdert, da dette ligger under bakkenivå.
Eiendommen ligger ikke innenfor noe aktsomhetsområde i NVE sine kartdata.

Ved springflo, kan det forekomme at utvendige vannledninger ikke tar unna overvann og kjeller kan få vannproblematikk.
Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

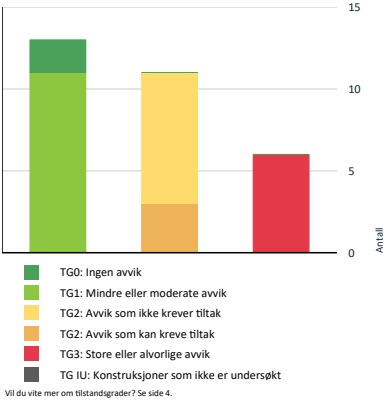
[Gå til side](#)

Enebolig

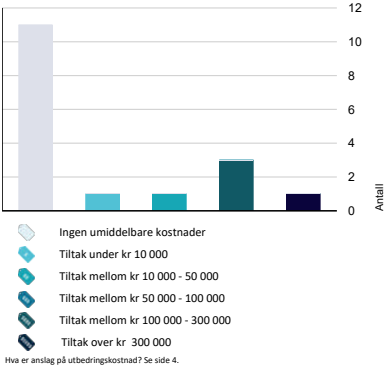
- Det foreligger ikke tegninger
- Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.
- Garasje**
- Det foreligger ikke tegninger
- Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Innvendig > Overflater	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttet til boligformål.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamført beskrivelse under konstruksjoner. Det vil være påregnelig med oppgraderinger og ferdigstillelse av bygg.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

10.1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.

10.2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført i lakkert aluminium med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.

Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

10.1 Veggkonstruksjon

Veggene er av murkonstruksjon. Fasade er utlekket og har stående bordkledning.

10.1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Tilstandsrapport

10.2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Det er byttet vinduer i 1. og 2. etasje i forbindelse med oppgraderinger i 2011. Vinduer i kjeller er fortsatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

10.2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre. Det er malt balkongdør med 2-lags glass fra 2020.

Hovedytterdør fra 2020. Kjellerdør har uvisst alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



10.3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Mangler rekkverk på deler av balkong.

INNSENDIG

10-2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte plater og panelplater.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Selger informerer om at innvendige overflater i 1.etasje og 2.etasje ble oppgradert i 2011.
Entre/gang ble pusset opp i 2020 med ny ytterdør, balkongdør, trapp, vegger, lister, gulv og tak.

Kjeller fremstår som fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe uferdige overflater etter oppussing.
Generell ferdigstillelse av listverk og overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ferdigstill innvendige overflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

10-1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke og trebjelkelag.

Det registreres noe skjevheter i gulv. Målte avvik er innenfor kravene til avvik på gulv.

10-1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør.
Det er ingen installerte vedovner i boligen.

Det er klargjort for montering av vedovn i nytt røykrør i begge etasjer i følge selger.

10-3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong.

Tilstandsrapport

Veggene har betong/mur og ett rom har utforede vegger med trepanel.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det bemerkes fuktskader i treverk i utforede vegger i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Overflaten har fuktskjolder

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat: Over 300 000



10-7 Innvendige trapper

Boligen har lakkerte tretrapper med teppe og vinyl i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er anbefalt å ha håndløper / rekkverk på begge sider i trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører med trekarmer.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
 - Det er avvik:

Det registreres løse vridere med manglende skruer.

- Konsekvens/tiltak**
- Enkelte dører må justeres.
 - Tiltak:

Dørvridere må festes tilstrekkelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vaskerommet er oppbygd med betonggulv og betong/mur vegger. Det er ingen membran/tettesjikt på overflatene. Det er malte plater i himling.

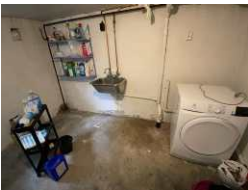
Rommet inneholder utslagsvask på vegg, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider og innvendig hovedstoppekrane til vann.

- Vurdering av avvik:**
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Konsekvens/tiltak**
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Rommet har en konstruksjon av mur/betong. Det måles fukt i gulv og vegger inne på rommet.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Utvendig drenering må påregnes og det bør gjøres tiltak innvendig for å forhindre fukt i konstruksjonene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Overflater ble oppgradert i 1998.

Det er fliser på gulv inne på våtrommet, fliser på vegg og trepanel i himling. Rommet innehar innredning med servant på vegg, gulvmontert toalett og dusjhjørne/dører med garnityr på vegg.

Det er kun naturlig avtrekk via ventil i vegg/pipe inne i dusjsone. Selger informerer at kjøkkenvifte kan startes for å trekke ut fukt fra badet, som en baderomsvifte.

Det registreres 16mm fall fra topp overflate flis ved dør til topp slukrist. Dusj har tett terskel slik at eventuell lekkasjevann vil ikke føres til sluk før det går over terskel.

Det registreres noe riss i flisfuger inne på våtrom. Det registreres sprekk i flis på vegg ved dør.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

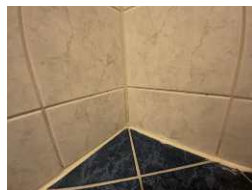
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

110-0 Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hultaking er foretatt fra stue på bakside av dusjsone.

Det ble ikke påvist fukt i konstruksjonen på befæringsdag.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

110-2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Tilstandsrapport

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt.

Kjøkkenet er ett Marbodal kjøkken fra 2011.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det registreres fuktskader på skapdører.



Det må påregnes noe justering av skapdører i kjøkken.



1. ETASJE > KJØKKEN

110-1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via pipe.
Det er kjøkkenventilator som benyttes som avtrekksvifte til våtrom også.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

110-3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsrapport

- Det måles forhøyede fuktverdier i bunnsvill ved bruk av hammerelektrode.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør.

Det ble lagt opp nye kurser med rør-i-rør til 1. etasje ved oppgraderinger innvendig i 2011.

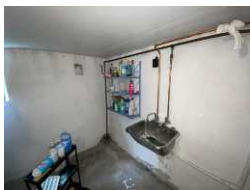
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



10.1 Avløpsrør

Det er nyere avløpsrør av plast.
Avløpsrør fra byggeår i kjeller er av støpjern.

10.1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

10.1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



10.2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.

En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget.

Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter.
Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2011

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales alltid at det elektriske anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

Generell kommentar

Det anbefales alltid at det elektriske anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparater.

Det er montert tilstrekkelig med røykvarslere i boligen i henhold til forskrifter.

Det foreligger en stk 6kg pulverapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1987.

Årstall: 1987

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betong/mur.

Fundament er ikke vurdert, da dette ligger under bakkenivå.

Terrengforhold

Eiendommen ligger ikke innenfor noe aktsomhetsområder i NVE sine kartdata.

Ved springflo, kan det forekomme at utvendige vannledninger ikke tar unna overvann og kjeller kan få vannproblematik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Bygningen er benyttet til lager og garasje.

Byggeår

2016

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.
Det er påbegynt innvendige arbeider i bygget.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppført på støpt gulv mot grunn.
Bindingsverk i tre med 100mm vegger.
Det er A-takstoler med loftsrom over garasje.

Det er påbegynt isolering av vegger i garasje og det er delvis lagt dampsperre på vegger.
Det er ikke anbefalt å ha dampsperre på veggene i en garasje.
Vil anbefale å benytte en smart dampsperre eller en vindsperre, da garasjen er ett "kaldt" rom og det kan oppstå kondensproblematikk i vegg grunnet tett dampsperre.

Det er lagt spongulv i loftetasjen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

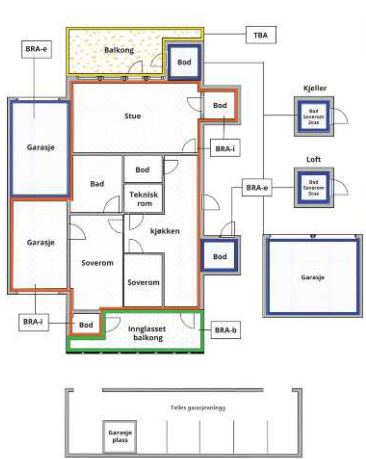
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeglasse i felles garasjepengge er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer



Enebolig

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	102			102	13		102
Loft	39			39		40	79
Kjeller	72			72		20	92
SUM	213				13	60	273
SUM BRA	213						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré , Gang , Bad , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Trapperom		
Loft	Stue , Soverom		
Kjeller	Gang , Gang 2, Toalettrom , Vaskerom , Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4		

Kommentar

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Arealet er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Takhøyden i kjelleretasje/kjeller varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevhet i etasjeskiller/gulv. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer mye i kjelleren. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtetknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Selger har pusset opp boligens overflater innvendig.
Se beskrivelse for bygningsdeler for nærmere info.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard



Bruksareal BRA m²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		38		38		18	56
1.Etasje		72		72			72
SUM		110				18	128
SUM BRA	110						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsrom	
1.Etasje		Garasje	

Kommentar

Bygningen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtetknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Enebolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Garasje	178	35
	0	0

Kommentar

Enebolig

Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Arealet er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Løftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takshøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Takhøyden i kjelleretasje/kjeller varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevhet i etasjeskiller/gulv. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer mye i kjelleren. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2024	Raymond André Moen	Takstingenør
	Dan Eirik Theodorsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5057 ØRLAND	168	115		0	1240.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Blikkenslagerveien 8

Hjemmelshaver

Theodorsen Dan Eirik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett etablert boligstrøk ved Bruholmen i Ørland kommune, med nærhet til skoler, barnehage, helsesenter, lege, butikker og mer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.
Tomten er opparbeidet med opparbeidet parkeringsplasser, plen, beplantning og garasje.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2017	Skifteoppgjør



Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generell grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktøk: overflatesøk med eget søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.



Tilstandsrapportens avgrensninger

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv. (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med tak høyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.lakstklagenemnd.no](#) for mer informasjon.



ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismetalllamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengeås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS

når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 69240262

Adresse: Blikkenslagerveien 8, 7130 Brekstad

Betegnelse: Gnr. 168, Bnr. 115, Ørland kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning. Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital kr

Lån (bank og saksbehandler) kr

Til sammen kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Nylander & Partners, Fosen Tlf: 41454746 fosen@nylanderpartners.no

Salgsoppgaven er opprettet 08.11.2024 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

NYLANDER
& PARTNERS

