

# Friggs vei 1

& NYLANDER  
PARTNERS



## Innhold

5

Velkommen til Friggs vei 1

---

6

Nøkkelinformasjon

---

34

Plantegninger

---

36

Eiendommen

---

46

Tekniske dokumenter

Velkommen til Friggs  
vei 1! Innholdsrik  
halvpart av  
tomannsbolig



Velkommen til

# Friggs vei 1



Gang

## Friggs vei 1

Prisantydning 3 200 000  
Omkostninger 81 000  
Totalpris 3 281 000

Bruksareal 214 m<sup>2</sup>  
BRA-i 167 m<sup>2</sup>  
BRA-e 34 m<sup>2</sup>  
BRA-b 13  
TBA 67 m<sup>2</sup>  
Soverom 3  
Boligtype Tomannsbolig  
Eieform Eier  
Tomteareal 574 m<sup>2</sup>  
Byggeår 1969

# Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Fosen



**Silje Buvarp**

Eiendomsmegler

41454746

[silje.buvarp@nylanderpartners.no](mailto:silje.buvarp@nylanderpartners.no)

**& NYLANDER  
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad





Stor og romslig  
terrasse



Gang





Spisestue. Herfra er det utgang til hagestue, terrasse og hage



Hagestue



Hagestue



Terrasse



Terrasse



Stue



Stue



Stue





Åpen løsning inn mot kjøkken



Kjøkken



Moderne  
kjøkkeninnredning i  
svart utførelse



Masse skap og  
benkeplass



Gang 2.etasje



Soverom 1



Soverom 2



Hovedsoverom med  
utgang til balkong

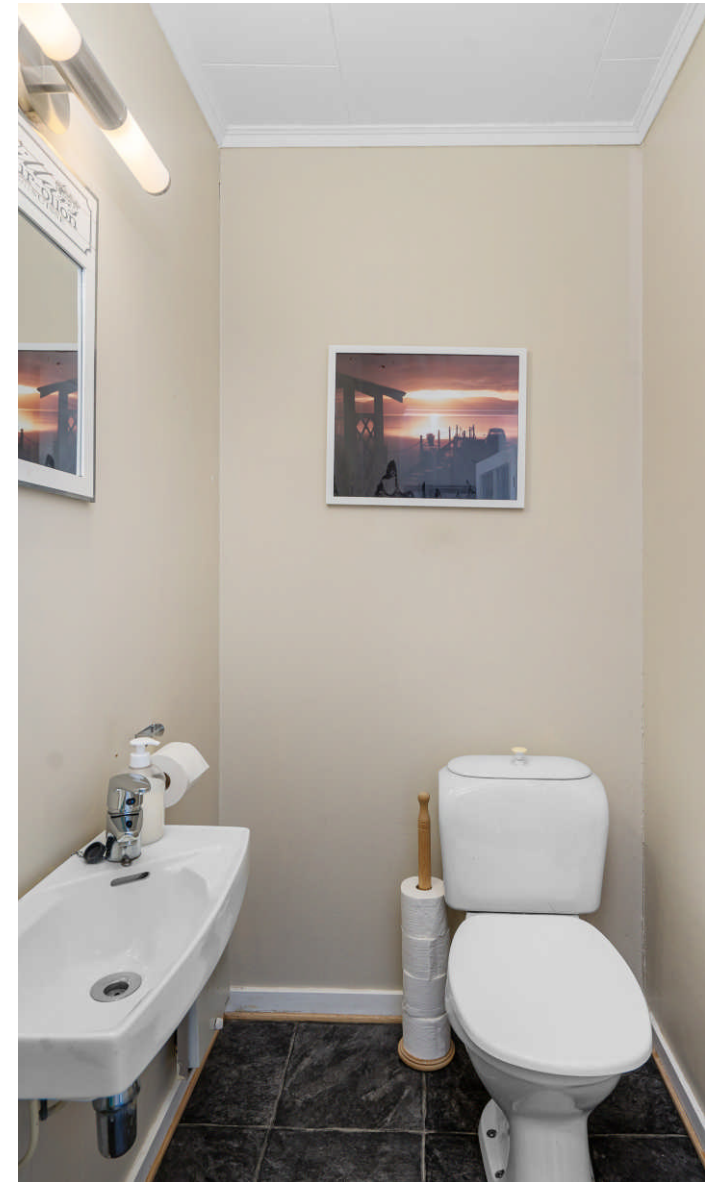




Balkong 2.etasje



Bad 2.etasje. Innredning i samme stil som kjøkken. Svar, moderne utførelse



Wc-rom i gang



Bad 2.etasje



Kjellergang



Vaskerom. Romslig og god plass



Gårdsplass



Garasje og et flott  
uteområde også på  
denne siden av  
boligen



Fasade

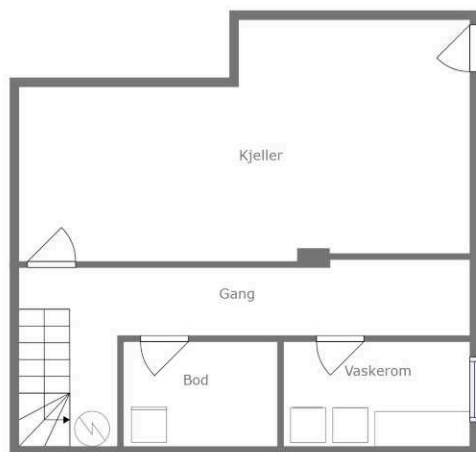




Fasade

# Plantegning

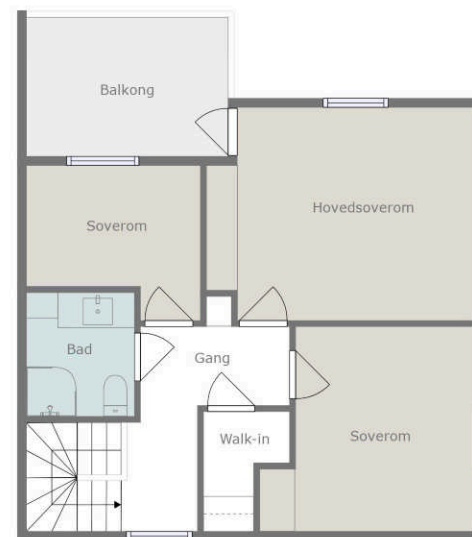
1. etg



1. Etasje



2. Etasje



3. Etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Eiendommen

# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 214,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 167,0 m<sup>2</sup>

- BRA-e: 34,0 m<sup>2</sup>

- BRA-b: 13,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 67,0 m<sup>2</sup>

Garasje på ca 34 kvm.

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. omrokeres 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.

## Beskrivelse

Velkommen til Friggs vei 1!

En innbydende og meget innholdsrik halvpart av tomannsbolig. Eiendommen ligger midt i Brekstad sentrum og man har gangavstand til alle fasiliteter som skole, barnehage, butikk m.m.

Boligen inneholder følgende:

Kjeller: Gang, boder og vaskerom

1.etasje: Entré, trapperom, toalettrom, spisestue med utgang til hagestue, terrasse og hage. Kjøkken og stue i åpen løsning.

2.etasje: Gang, bad, bod, 3 soverom hvorav hovedsoverom har utgang til balkong.

I forlengelse av boligen er det også en garasje.

Stor gruset gårdsplass med gode parkeringsmuligheter.

Pent opparbeidet uteområde.

Romslig tomt.

Velkommen til skal du være til en hyggelig boligopplevelse!

## Beliggenhet

Boligen ligger i et godt etablert boligfelt. Meget barne- og familievennlig. I tillegg ligger den i enden av gata. Boligen ligger midt i Brekstad sentrum i Ørland kommune. Det er gangavstand til blant annet barnehager, skoler, butikker, kultursenter med kino og bibliotek samt idrettsanlegg. Ca. 150 meter unna boligen ligger nye Brekstad barneskole. Til nærmeste barnehage er det kun 300 meter, samt er det knapt 150 meter til Ørland Sparebank Arena. Her har man et variert tilbud for store og små.

Alle fasiliteter i umiddelbar nærhet!

Brekstad småbåthavn og marina ligger like ved som er et ypperlig utgangspunkt for båt - og sjøliv.

Her ligger også bystranda, flott sted for bading og

lek.

I tillegg er det en liten spasertur unna så er du på hurtigbåtterminalen. Hurtigbåten går inn til blant annet Trondheim med hyppige avganger. Rett ved hurtigbåtterminalen har du også ferge som vil ta deg over til Agdenes.

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

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

Kjeller: Gang, Bod, vaskerom, bod 2

1.etasje: Entré, trapperom, toalettrom, spisestue, kjøkken

2.etasje: Gang, bad, soverom, bod, soverom 2, soverom 3.

I forlengelse av boligen er det også en garasje.

## Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med Nylander & Partners skilt ved fellesvisning.

### **Parkering**

I garasje, samt flere oppstillingsplass på egen tomt.

### **Diverse**

Det foreligger ikke opprinnelig godkjente plan og fasadetegninger 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:

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

"Byggmester Alf Olsen. Lagt ned varmekabler i gulv, støpt, smurt membran, flislagt gulv og baderommsplater på vegg. 2013"

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
"Lagt ned mansjett rundt sluk så smurt membran"

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

"Kan komme litt vann inn i utestua når det regner og blåser kraftig"

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

"Geir Kjetil Skaret. Påbygg i første etasje, stue, utestue å nytt tak på garasje da den henger sammen med påbygget"

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

"Fosenkraft installasjon. Trekt nye kabler, nye brytere, nye kontakter og jordfeilautomater i første etasje og samme til bad i andre etasje. Ny kabel til varmpumpe, ny kabel og kontakter til vaskerommet, Ny kabel til garasje"

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)?

"Beboer i andre enden av tomannsboligen (Friggs vei 3) har veirett/adkomst over gårdsplassen"

Tilleggs kommentar: Huset ble brannskadet ca 2006 hovedsakelig i den andre leiligheten men taket ble byttet på hele huset 2007. Det ble også lagt ny dreneri g. Gråvann å septik ble skilt av Bjørn Norset as 2014/2015.

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: 1  
TG 1: 15  
TG 2: 16  
TG 3: 2

TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv: Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 6mm motfall fra dusjkabinett til topp overflate ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

-Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vaskerommet har malt betonggulv, hvor maling flasser av og gulv mangler membran/tettesjikt.

Vegger mot terreng er av mur. Det registreres saltutslag på vegg mot terreng.

Innvendige vegger i treverk.

Himling av malt panel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Hvis våtrommet skal totalrenoveres bør alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m.

dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Innvendig > Rom Under Terreng:

Gulvet er av betong.

Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det måles fukt i overflater av betong i kjeller. Dette kommer av kapillært opptrekk i betonggulvet.

Det er betongen som trekker til seg fukt fra grunn, da det normalt ikke var benyttet fuktsperre under betonggulv på byggetidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

-Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

-Utvendig > Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.

Det registreres eldre takrenner over 2.etasje. Det er anbefalt å bytte ut disse.

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.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

-Utvendig > Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er byttet enkelte vinduer etter opprinnelig byggeår.

Det registreres datostemplinger fra 1969, 2006, 2019,

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er behov for utskifting av vinduer fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er anbefalt at vinduer fra byggeår skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

-Innvendig > Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

-Innvendig > Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2.etasje.

Det er tretrapp med vinyl i trinn mellom 1.etasje og kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

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

-Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:

Veggene har baderomsplater.

Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Baderomsplater er montert ned mot gulv, hvor platene er fuget mot gulv/flis.

Dette er feil montering av baderomsplater og fuktskader kan oppstå. Det er viktig at silikon mot

gulv byttes jevnlig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

-Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

-Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende

konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Hulltaking er foretatt i trappeoppgang.

Det registreres bruk av dampsperre bak baderomsplater på våtrommet.

Det er ingen umiddelbare kostnader for våtrommet.

Skal våtrommet renoveres/oppgraderes til å følge standard og tilfredstille tekniske forskrifter, vil det være påregnelig med en utbedringskostnad mellom kr. 100.000,- og 300.000,-

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

-Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber.

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.

-Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt

-Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

-Tomteforhold > Drenering

Det er uvisst når det sist ble drenert rundt grunnmur.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Årstall: 2006 Kilde: Eier

-Tomteforhold > Terrenforhold:

Eiendommen ligger ikke innenfor noe aktsomhetsområder i NVE sine kartdata.

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.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

### Tomt

Denne tomten er eiet.

574,00 kvm.

Pent opparbeidet uteområde. Stor terrasse.

Terrasse ved inngangsparti, Stor gruset gårdsplass med gode muligheter for parkering.

Det ligger en skylddeling til grunn for eiendomsgrensene. Eiendommen er oppmålt ved oppmålingsforretning i 2013. Det gjøres oppmerksom på at nord/vestlige grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er delvis basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper må være oppmerksom på at det kan være noe avvik mellom oppgitt areal, og reelt areal. (Skylddeling og) Arealoppmåling ligger vedlagt i salgsoppgaven.



Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

### 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.

### 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, varmepumpe og ved.

Varmekabler i gulv på bad og i gang i hovedetasje.

Energikarakter: E - Gul

## Økonomi

### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 200 000,-

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

80 000,00,- (Dokumentavgift)

500,00,- (Tinglysing skjøte)

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

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

---

-  
3 299 700,- 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:

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

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, tv, etc. er ikke oppgitt da disse er valgfrie for kjøper.

### Eiendomsskatt

Kommunen har ikke vedtatt innkreving av eiendomsskatt.

### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 612 686,00.  
Sekundær formuesverdi kr. 2 328 208,00.  
Gjeldende for ligningsåret 2022.

## Offentlige forhold

### Forsikring

Eiendommen er forsikret i med polisensr. .

### Regulering

Området er regulert til boligformål ihht Reguleringsplan for Brekstad sentrum Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev ligger som vedlegg i prospektet. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen har gitt

veirett til naboen med gnr.67 bnr.241.

### **Rettigheter og heftelser**

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

Dnr. 239675, tgl. 21.03.2013 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om veg

Dnr. 2651, tgl. 11.09.1968 - Registrering av grunn  
Registrering av grunn

Dnr. 158214, tgl. 22.02.2013 - 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: Kjøleskap på kjøkken kan følge med eiendommen ved salg, dersom det er ønskelig for kjøper.

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 bygnings sakkyndig, 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 egenerklærings skjema 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 Silje Buvarp per e-post [silje.buvarp@nylanderpartners.no](mailto:silje.buvarp@nylanderpartners.no) eller sms: +47 41 45 47 46. 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/akjse-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 budaspekt.

### 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](http://www.partners.no).

## Om oppdraget

#### **Eier**

Eier er Roger Langeland og Åshild Kristin Ottersbo .

#### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Friggs vei 1. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 167, bnr. 131 i Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69240277.

#### **Megler og meglers vederlag**

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

Fastpris 45 000 inkl. mva

Digitale oppdragstjenester: 2 190,00

Markedspakke Standard: 17 900,00

Oppgjørsgebyr: 6 890,00

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00

Visningshonorar pr. stk: 3 500,00

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, markedsplan og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Silje Leikvold / +47 41 45 47 46/ [silje.buvarp@nylanderpartners.no](mailto:silje.buvarp@nylanderpartners.no).

Prod. dato: 20.10.2024

Tekniske  
dokumenter







# Tilstandsrapport



Tomannsbolig

Friggs vei 1, 7130 BREKSTAD

ØRLAND kommune

# gnr. 167, bnr. 131

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m<sup>2</sup> BRA-i: 167 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.10.2024

Rapportdato: 17.10.2024

Oppdragsnr.: 21178-1127

Referansenummer: HHS331

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  
Uavhengig Takstingeniør  
raymond@fosentakst.no  
483 60 216



Oppdragsnr.: 21178-1127

Befaringsdato: 03.10.2024

Side: 2 av 25

## 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 fuktstøk.

### 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 lovligheit (bortsett fra brukendringer, 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://iVerdi.no/>).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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 funksjonsvikt 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 forveksles 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 tjenestetyper.

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



## Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.  
Det er registrert noen bygningsmessige avvik utover normalt vedlikehold som har behov for oppmerksomhet.  
Følgelig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

### Tomannsbolig - Byggeår: 1969

[Gå til side](#)

#### UTVENDIG

Taktekkingen er av lakkerte stålplater og steinbelagte stålplater.  
Tekking over 2. etasje er av lakkerte stålplater.  
Tekking over garasje og tilbygg til 1. etasje er av decra takplater.  
Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillbikk ført ned i takrenne på takfoten.  
Det registreres eldre takrenner over 2. etasje. Det er anbefalt å bytte ut disse.

Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.  
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.  
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med taktro til undertak.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Det er byttet enkelte vinduer etter opprinnelig byggeår.  
Det registreres datostempler fra 1969, 2006, 2019.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.  
Dører er byttet etter opprinnelig byggeår.  
Det registreres datostempler i balkongdør fra 2013 og 2016.

Til vinterhage/hagestue er det skyvedører i aluminium med enkle glass.  
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](#)

Innvedig er det gulv av laminat.  
Veggene har trepanel, mur/tegl og malte panelplater.  
Innvedige tak har panel og himlingsplater.

Overflater er oppgradert etter opprinnelig byggeår.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Boligen har mursteinspipe og vedovn.  
Gulvet er av betong.  
Veggene har betong/mur.  
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.  
Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje.  
Det er tretrapp med vinyl i trinn mellom 1. etasje og kjeller.  
Innvedig har boligen malte dører med trekarmer.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Vaskerommet har malt betonggulv, hvor maling flasser av og gulv mangler membran/tettesjikt.  
Vegger mot terreng er av mur. Det registreres saltutslag på vegg mot terreng.  
Innvedige vegger i treverk.  
Himling av malt panel.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga vannførende installasjoner er installert på yttervegg/mur.

Bad  
Badet er oppgradert i nyere tid.  
Det er lagt flis på gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling.

Veggene har baderomsplater.  
Taket har himlingsplater.  
Gulvet er flislagt.  
Rommet har elektriske varmekabler.  
Fall mot sluk er målt til 6mm motfall fra dusjkabinett til topp overflate ved dør.  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.  
Hulltaking er foretatt i trappeoppgang.

Det registreres bruk av dampspærre bak baderomsplater på våtrommet.

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

## Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.  
Benkeplaten er av laminat.  
Av integrerte hvitevarer er det installert oppvaskmaskin, micro, komfyr og platetopp.  
Kjøkkeninnredning er byttet etter opprinnelig byggeår.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

#### SPECIALROM

Toalettrom med gulvmontert toalett og servant på vegg.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvedige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av støpejern.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid.  
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 bygningsakkyndiges kontrollpunkter.  
Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.  
Det er lagt nytt el.anlegg i 1. etasje. Nye sikringer i 2013.  
Røykvarslere og brannslukningsapparater.

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

[Gå til side](#)

#### TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser.  
Det er sand over leire.  
Det er uvisst når det sist ble drenert rundt grunnmur.  
Bygningen har grunnmur i mur/betong og lettlinkerblokker.  
Eiendommen ligger ikke innenfor noe aktsomhetsområder i NVE sine kartdata.  
Utvendige avløpsrør er av ukjent type.  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).  
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

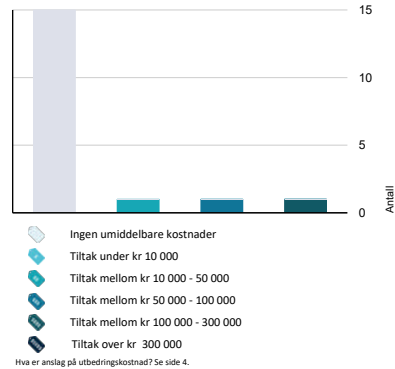
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.  
Kommunepakken er ikke oversendt av megler før befaring.

## 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.

#### Tomannsbolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
  - Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
  - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
  - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
  - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
  - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
  - Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
  - Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
  - Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
  - Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
  - Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Terrenforhold [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

## Tilstandsrapport

### TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1969

#### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

#### Anvendelse

Benyttet til boligformål.

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjonen.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av lakkerte stålplater og steinbelagte stålplater.  
Tekking over 2. etasje er av lakkerte stålplater.  
Tekking over garasje og tilbygg til 1. etasje er av decra takplater.  
Taket er besikttet fra bakkenivå.

**Årstal:** 2007

**Kilde:** Eier



#### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.  
Det registreres eldre takrenner over 2. etasje. Det er anbefalt å bytte ut disse.

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.

## Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.  
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

#### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med taktro til undertak.

Det er fuktmerker i undertaket. Dette kommer fra før taket ble tekket i 2007/2008.  
Det ble ikke funnet fukt i konstruksjonen på befaringssdag.



Fuktmerker i taktro. Det ble ikke påvist fukt på befaringssdag.

#### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Det er byttet enkelte vinduer etter opprinnelig byggeår.  
Det registreres datostempler fra 1969, 2006, 2019.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er behov for utskifting av vinduer fra byggeår.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er anbefalt at vinduer fra byggeår skiftes ut.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

## Tilstandsrapport

Dører er byttet etter opprinnelig byggeår.  
Det registreres datostempler i balkongdør fra 2013 og 2016.

Til vinterhage/hagestue er det skyvedører i aluminium med enkle glass.

### 1101 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.

## INNSENDIG

### 1101 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat.  
Veggene har trepanel, mur/tegl og malte panelplater.  
Innvendige tak har panel og himlingsplater.

Overflater er oppgradert etter opprinnelig byggeår.

### 1101 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### 1102 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 1102 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong.  
Veggene har betong/mur.  
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det måles fukt i overflater av betong i kjeller. Dette kommer av kapillært opptrekk i betonggulvet.  
Det er betongen som trekker til seg fukt fra grunn, da det normalt ikke var benyttet fuktsperre under betonggulv på byggetidspunkt.

## Tilstandsrapport

#### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

### 1102 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje.  
Det er tretrapp med vinyl i trinn mellom 1. etasje og kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 1101 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører med trekarmer.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er oppgradert i nyere tid.  
Det er lagt flis på gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 2.ETASJE > BAD

#### 1102 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater.  
Taket har himlingsplater.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Baderomsplater er montert ned mot gulv, hvor platene er fuget mot gulv/flis.  
Dette er feil montering av baderomsplater og fuktskader kan oppstå. Det er viktig at silikon mot gulv byttes jevnlig.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 2.ETASJE > BAD

#### 1102 Overflater Gulv

## Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt.  
Rommet har elektriske varmekabler.  
Fall mot sluk er målt til 6mm motfall fra dusjkabinett til topp overflate ved dør. TG3 gis grunnet feil i fall på gulv.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat er satt for oppretting av gulv, med nytt gulv/flis.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## 2.ETASJE > BAD

### 10-1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## 2.ETASJE > BAD

### 10-1 Sanitærutstyr og innredning

## Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

## 2.ETASJE > BAD

### 10-2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tiluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 2.ETASJE > BAD

### 10-2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Hulltaking er foretatt i trappeoppgang.

Det registreres bruk av dampsperre bak baderomsplater på våtrommet.

Det er ingen umiddelbare kostnader for våtrommet.

Skal våtrommet renoveres/oppgraderes til å følge standard og tilfredstilte tekniske forskrifter, vil det være påregnelig med en utbedringskostnad mellom kr. 100.000,- og 300.000,-

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## KJELLER > VASKEROM

### 10-2 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vaskerommet har malt betonggulv, hvor maling flisser av og gulv mangler membran/tettesjikt.

Vegger mot terreng er av mur. Det registreres saltutslag på vegg mot terreng.

Innvendige vegger i treverk.

## Tilstandsrapport

Himling av malt panel.

### 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.

Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000



Sluk av soil.



Avløpsrør i soil.  
Det er saltslag på vegg.

## KJELLER > VASKEROM

### 102 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga vannførende installasjoner er installert på yttervegg/mur.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres saltslag på murvegg mot terreng inne i vaskerommet.  
Gulv er slitt og det mangler membran/tettesjikt på våtrommet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 101 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.  
Benkeplaten er av laminat.  
Av integreerte hvitevarer er det installert oppvaskmaskin, micro, komfyr og platetopp.  
Kjøkkeninnredning er byttet etter opprinnelig byggeår.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 101 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETROM

#### 101 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvmontert toalett og servant på vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 102 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

### 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.

Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad

#### 102 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

#### 101 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### 102 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad

#### 102 Elektrisk anlegg



## Tilstandsrapport

*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 bygningsakkyndig 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.*

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid. 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 bygningsakkyndiges kontrollpunkter. Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

Det er lagt nytt el.anlegg i 1.etasjen. Nye sikringer i 2013.

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.  
**2013 Det er uvisst når det elektriske anlegget sist ble rehabilitert.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brannbilløp 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 varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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.

## Tilstandsrapport

**Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1010 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 bygningsakkyndig 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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.  
Det er sand over leire.

### 102 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det er uvisst når det sist ble drenert rundt grunnmur.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

**Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad**

### 101 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i mur/betong og lettklinkerblokker.

## Tilstandsrapport

### 102 Terrenforhold

Eiendommen ligger ikke innenfor noe aktsomhetsområde i NVE sine kartdata.

#### 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 101 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

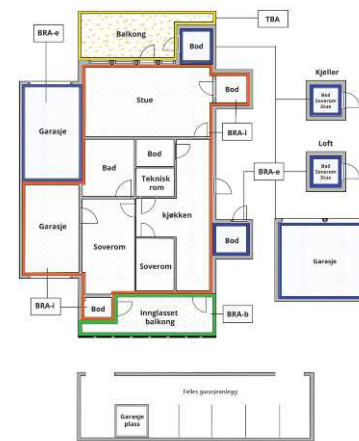
### Hva er måleverdig areal?

Areal 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 felles garasjeplass i felles garasjeplass er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealen innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kan sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene, ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevhet 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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 avgrenset 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 overtreddeser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

## Arealer

### Tomannsbolig

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	50			50	
1.Etasje	64	34	13	111	59
2.Etasje	53			53	8
<b>SUM</b>	<b>167</b>	<b>34</b>	<b>13</b>		<b>67</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>214</b>				

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

Boligen 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. Kommunepakken er ikke oversendt av megler før befaring.

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Det er utført div arbeid på boligen de senere år.

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

#### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Tomannsbolig	135	32

#### Kommentar

##### Tomannsbolig

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 befaringdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2024	Raymond André Moen	Takstingenør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5057 ØRLAND	167	131		0	574.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Friggs vei 1

#### Hjemmelshaver

Langeland Roger, Ottersbo Åshild Kristin

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett etablert boligstrøk på Brekstad, 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.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 625 000	2013

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	03.10.2024		Gjennomgått		Ja
Energi rapport	11.10.2024		Gjennomgått		Ja

## 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 generelt 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 befaringsstidspunktet. 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 sokkeletasje) 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 tilgjengelige 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 sløte/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.

\*Skadegjøre: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

\*Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

\*Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode 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 BOEHETER

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

\*Aralet 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.

Verdi, takstingenøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingenøren 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.takstklagenemnd.no](#) for mer informasjon.

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	69240277		
Adresse	Friggs vei 1		
Postnummer	7130	Poststed	BREKSTAD
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2013	Hvor lenge har du bodd i boligen?	11år8mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	LO favør Husforsikring SMN	Polise/avtalenr.	32566512
Selger1fornavn	Roger	Selger1etternavn	Langeland
Selger2fornavn	Åshild Kristin	Selger2etternavn	Ottersbo

### 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

Kommentar

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

Firmanavn

Byggmester Alf Olsen

Redegjør for hva som er gjort og når

Lagt ned varmekabler i gulv, støpt, smurt membran, flislagt gulv og baderommsplater på vegg. 2013

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Lagt ned mansjett rundt sluk så smurt membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann 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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

### PERSONVERN

Oppdragsnr.: 21178-1127

Befaringsdato: 03.10.2024

Side: 25 av 25

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  
18.10.2024

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

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

Firmanavn

Redegjør for hva som er gjort og når

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som er gjort og når

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, 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 ferdiggattest?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Hvis ja, beskrivelse

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP**

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

**Boligselgerforsikring**

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren 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 oppgjørsopdrag 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 næringsleilighet, 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.

## ENERGIATTEST

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 egenerklæringskjemaet 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.

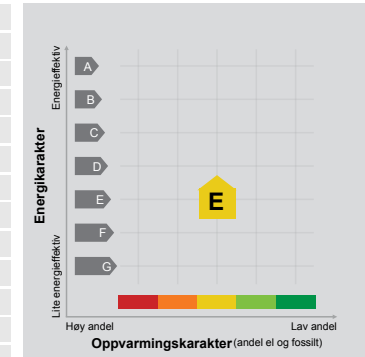
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig 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.

Adresse	Friggs vei 1
Postnummer	7130
Sted	BREKSTAD
Kommunenavn	Østland
Gårdsnummer	167
Bruksnummer	131
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	183413015
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-37342
Dato	11.10.2024
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](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Ottersbo, Åshild Kristin

Signert av

Langeland, Roger

Signert av



### 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 innnetemperaturen**

**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)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Følg med på energibruken i boligen
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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.

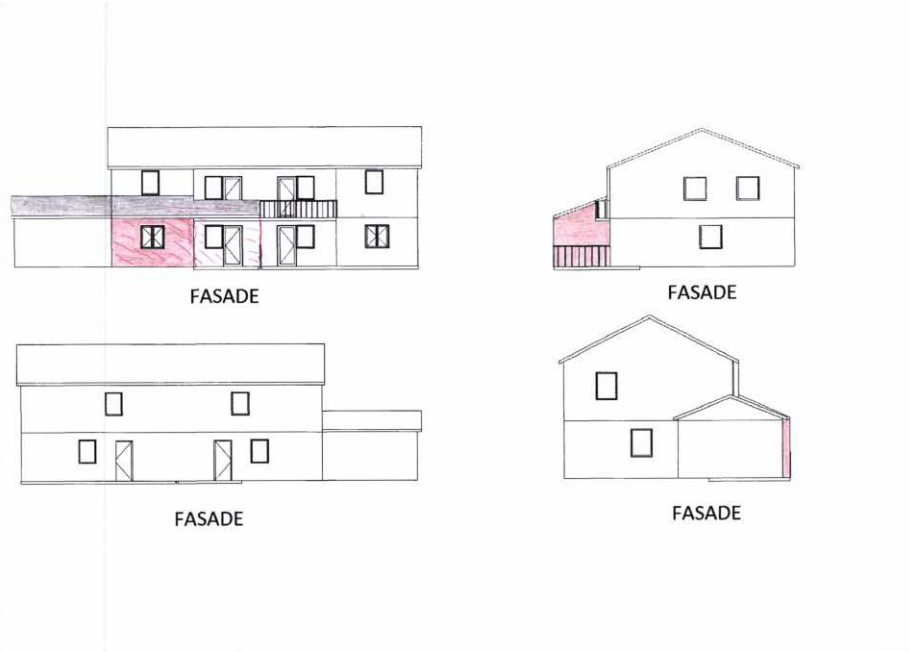
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Tomannsbolig vertikal delt
<b>Byggeår</b>	1969
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	167
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

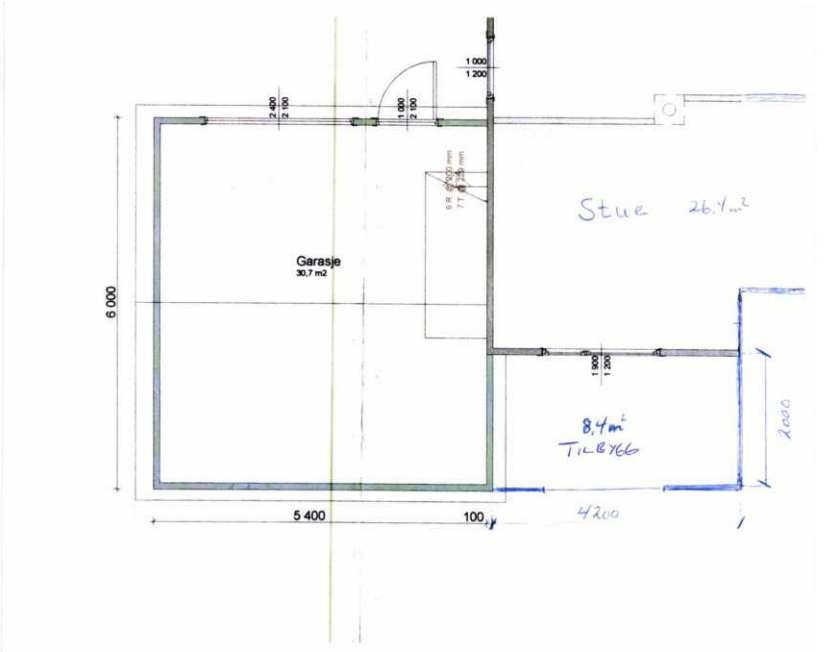
### Teknisk installasjon

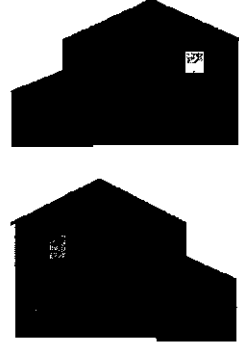
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk





Cm: 67 Bar: 131





**Matrikkelrapport MAT0001 Samlet rapport for matrikkelenhet**

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5057 - ØRLAND

Gårdsnummer: 167

Bruksnummer: 131

Utskriftsdato / klokkeslett: 03.09.2024 kl. 12:39

Produsert av: Geir Øyvind Hassel

**Matrikkelenhet**

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: IX GT, 24  
Etableringsdato: 11.09.1968  
Skyld: 0,01  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunn: Nei  
Er seksjonert: Nei

**Arealrapport**

Tekst: Beregna areal for 167 / 131  
Areal: 574,2 m2  
Kommentar:

**Eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		280175	LANGELAND ROGER		Friggs vei 1 7130 BREKSTAD	1 / 2
Hjemmelshaver		300961	OTTERSBO ÅSHILD KRISTIN		Friggs vei 1 7130 BREKSTAD	1 / 2

**Oversikt over teiger**

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpnr	Type	Hovetteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7062214	532685		574,2 m2	

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

Forretningstype	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysning	Endret dato	Matrikkelføring	
Årsak til feilretting	Kommunal saksreferanse				Signatur	Data
	Nettadresse (URL)					
	Annens referanse					

Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020		smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 5057 - 67/131					
		Omnummerert fra: 5015 - 67/131					

03.09.2024 12:40

Side 2 av 13

**Forretning  
Årsak til feilretting**

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annens referanse

Tinglysning

Matrikkelføring

Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst		03.01.2018	smatmynd_nnriap645		01.01.2018
Omnummerering		Omnummerert til: 5015 - 67/131					
		Omnummerert fra: 1621 - 67/131					

**Opprett ny grunneiendom ved fradeling  
Oppmålingsforretning**

13.02.2013  
13/148

Tinglyst

1621sa1 19.02.2013

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1621 - 67/131	-347,6
Mottaker	1621 - 67/241	347,7
Berørt	1621 - 67/112	0
Berørt	1621 - 67/239	0
Berørt	1621 - 67/120	0
Berørt	1621 - 67/240	0

Skylddeling

Skylddeling

11.09.1968

Matrikkelenhet

Arealendring

Avgiver	1621 - 67/112	0
Mottaker	1621 - 67/131	0

**Forretninger der matrikkelenheten er berørt**

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annens referanse

Tinglysning

Matrikkelføring

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

03.09.2024 12:40

Side 3 av 13

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysning Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	13.02.2013 13/148	Rolle Berørt	Matrikkelenhet 1621 - 67/112	1621sal 19.02.2013
		Berørt	1621 - 67/239	Arealendring 0
	02/2013	Berørt	1621 - 67/120	0
		Berørt	1621 - 67/131	0
		Berørt	1621 - 67/240	0

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	13.02.2013 13/148	Rolle Berørt	Matrikkelenhet 1621 - 67/112	1621sal 19.02.2013
		Berørt	1621 - 67/239	Arealendring 0
	02/2013	Berørt	1621 - 67/120	0
		Berørt	1621 - 67/131	0
		Berørt	1621 - 67/240	0

03.09.2024 12:40

Side 4 av 13

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysning Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	13.02.2013 13/148	Nektet tinglyst Rolle Avgiver	07.12.2016 Matrikkelenhet 1621 - 67/239	1621sal 18.02.2013
		Mottaker	1621 - 67/240	Arealendring -195,4
	02/2013	Berørt	1621 - 67/112	195,4
		Berørt	1621 - 67/133	0
		Berørt	1621 - 67/170	0
		Berørt	1621 - 67/208	0
		Berørt	1621 - 67/237	0
		Berørt	1621 - 67/1	0
		Berørt	1621 - 67/9	0
		Berørt	1621 - 67/30	0
		Berørt	1621 - 67/40	0
		Berørt	1621 - 67/44	0
		Berørt	1621 - 67/68	0
		Berørt	1621 - 67/83	0
		Berørt	1621 - 67/84	0
		Berørt	1621 - 67/85	0
		Berørt	1621 - 67/87	0
		Berørt	1621 - 67/120	0
		Berørt	1621 - 67/126	0
		Berørt	1621 - 67/130	0
		Berørt	1621 - 67/131	0
		Berørt	1621 - 67/169	0
		Berørt	1621 - 67/188	0
		Berørt	1621 - 67/228	0
		Berørt	1621 - 67/229	0
		Berørt	1621 - 1239/1	0

03.09.2024 12:40

Side 5 av 13

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysning Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	13.02.2013 13/348	Rolle	Matrikkelenhet	1621sal 18.02.2013
		Berørt	1621 - 67/112	Arealendring
		Berørt	1621 - 67/133	0
	02/2013	Berørt	1621 - 67/170	0
		Berørt	1621 - 67/208	0
		Berørt	1621 - 67/237	0
		Berørt	1621 - 67/239	0
		Berørt	1621 - 67/1	0
		Berørt	1621 - 67/9	0
		Berørt	1621 - 67/30	0
		Berørt	1621 - 67/40	0
		Berørt	1621 - 67/44	0
		Berørt	1621 - 67/68	0
		Berørt	1621 - 67/83	0
		Berørt	1621 - 67/84	0
		Berørt	1621 - 67/85	0
		Berørt	1621 - 67/87	0
		Berørt	1621 - 67/120	0
		Berørt	1621 - 67/126	0
		Berørt	1621 - 67/130	0
		Berørt	1621 - 67/131	0
		Berørt	1621 - 67/169	0
		Berørt	1621 - 67/188	0
		Berørt	1621 - 67/228	0
		Berørt	1621 - 67/229	0
		Berørt	1621 - 1239/1	0

03.09.2024 12:40

Side 6 av 13

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysning Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	13.02.2013 13/348	Rolle	Matrikkelenhet	1621sal 18.02.2013
		Berørt	1621 - 67/112	Arealendring
		Berørt	1621 - 67/133	0
	02/2013	Berørt	1621 - 67/170	0
		Berørt	1621 - 67/208	0
		Berørt	1621 - 67/237	0
		Berørt	1621 - 67/239	0
		Berørt	1621 - 67/1	0
		Berørt	1621 - 67/9	0
		Berørt	1621 - 67/30	0
		Berørt	1621 - 67/40	0
		Berørt	1621 - 67/44	0
		Berørt	1621 - 67/68	0
		Berørt	1621 - 67/83	0
		Berørt	1621 - 67/84	0
		Berørt	1621 - 67/85	0
		Berørt	1621 - 67/87	0
		Berørt	1621 - 67/120	0
		Berørt	1621 - 67/126	0
		Berørt	1621 - 67/130	0
		Berørt	1621 - 67/131	0
		Berørt	1621 - 67/169	0
		Berørt	1621 - 67/188	0
		Berørt	1621 - 67/228	0
		Berørt	1621 - 67/229	0
		Berørt	1621 - 1239/1	0

03.09.2024 12:40

Side 7 av 13

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Date
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom Oppmålingsforretning	13.02.2013 13/148 02/2013	Tinglyst	12.04.2013	14.02.2013	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	1621sal 4 755,7
		Mottaker	1621 - 67/239		
		Berørt	1621 - Mnr mangler		0
		Berørt	1621 - 67/112		0
		Berørt	1621 - 67/133		0
		Berørt	1621 - 67/170		0
		Berørt	1621 - 67/208		0
		Berørt	1621 - 67/237		0
		Berørt	1621 - 67/1		0
		Berørt	1621 - 67/9		0
		Berørt	1621 - 67/30		0
		Berørt	1621 - 67/40		0
		Berørt	1621 - 67/44		0
		Berørt	1621 - 67/68		0
		Berørt	1621 - 67/83		0
		Berørt	1621 - 67/84		0
		Berørt	1621 - 67/85		0
		Berørt	1621 - 67/87		0
		Berørt	1621 - 67/120		0
		Berørt	1621 - 67/126		0
		Berørt	1621 - 67/130		0
		Berørt	1621 - 67/131		0
		Berørt	1621 - 67/169		0
		Berørt	1621 - 67/188		0
		Berørt	1621 - 67/228		0
		Berørt	1621 - 67/229		0
		Berørt	1621 - 1239/1		0

03.09.2024 12:40

Side 8 av 13

Adresse	Adressenavn	Adressekode	Adresse	Øst	Krets	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koordinat.syst. Nord			Nei
	Friggs vei	1830	1		Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	
			EUREF89 UTM Some 32 7062219	532684	0202 Brekstad 5 Brekstad 09050201 Ørland 7130 BREKSTAD 6543 Brekstad	

**Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten**

<b>Bygningsnr:</b>	183 413 015	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer		
<b>Løpnr:</b>		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammeutlåtelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Some 32 Nord: 7062216 Øst: 532689	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingsutlåtelse:		
Bygningsendingskode:		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsstype:	Tomannsbolig, vertikaldeit	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Næringsgruppe:		Bruttoareal annet:	0			Ferdiggattest:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0					
Energikilder:		Alternativt areal:	0					
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0					
<b>Etasjer</b>								
H01	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2		
2	0	0	0	0	0	0		
<b>Bruksenheter</b>								
H01	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1830	H0101	Bolig	0	0	0	0	0	167/131
1830	H0102	Bolig	0	0	0	0	0	167/241

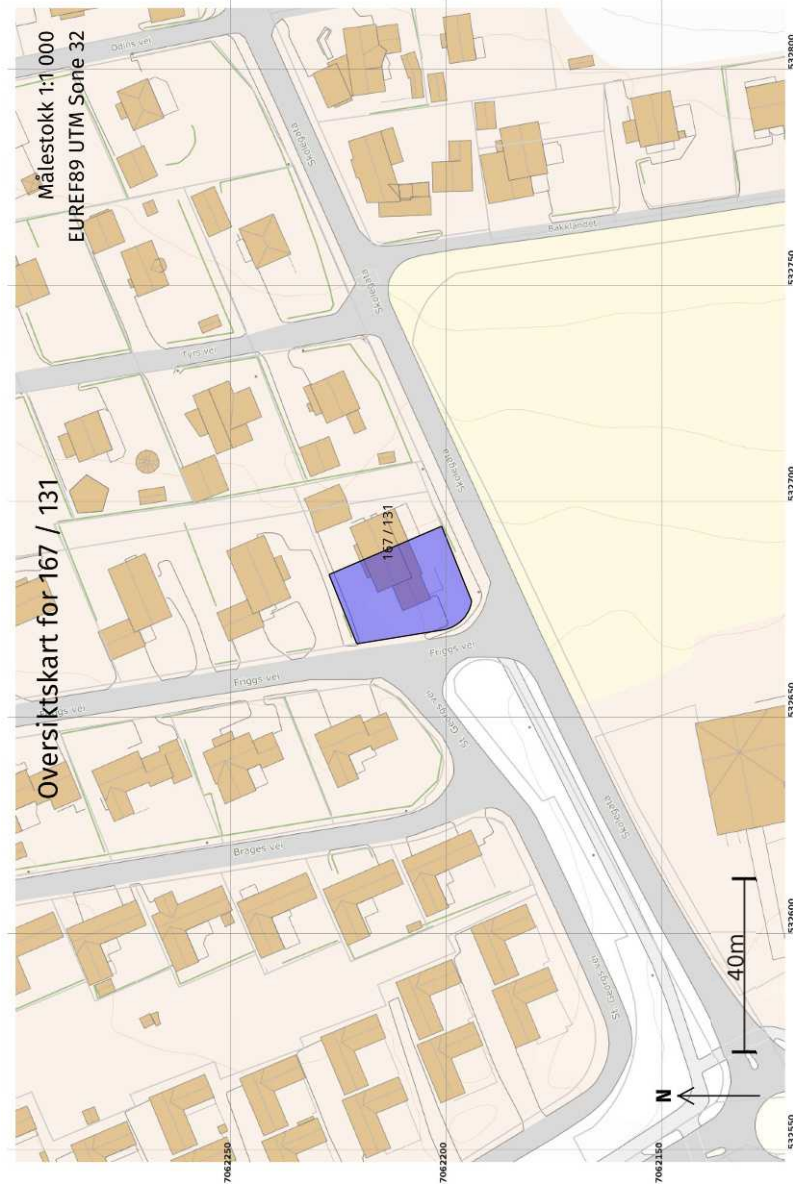
03.09.2024 12:40

Side 9 av 13

<b>Bygningssnr:</b>	183 413 015	<b>Bebyggd areal:</b>	8,4	<b>Ant. boliger:</b>	0	<b>Datoer</b>	
<b>Løpnr:</b>	1	<b>Bruksareal bolig:</b>	7,5	<b>Ant. etasjer:</b>	1	<b>Rammeutlatelse:</b>	04.11.2016
<b>Repr.punkt:</b>	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7062209 Øst: 532684	<b>Bruksareal annet:</b>	0	<b>Vannforsyning:</b>		<b>Igangsettingsutlatelse:</b>	04.11.2016
<b>Bygningseendringskode:</b>	Tilbygg	<b>Bruttoareal bolig:</b>	8,4	<b>Avløp:</b>	Nei	<b>Tatt i bruk:</b>	
<b>Bygningstype:</b>	Tomannsbolig, vertikaldelt	<b>Bruttoareal annet:</b>		<b>Har heis:</b>		<b>Midlertidig brukstillatelse:</b>	
<b>Næringsgruppe:</b>	Bolig	<b>Bruttoareal totalt:</b>	8,4			<b>Ferdiggattest:</b>	
<b>Bygningsstatus:</b>	Igangsettingsutlatelse	<b>Alternativt areal:</b>	0				
<b>Energikilder:</b>	Elektrisitet	<b>Alternativt areal 2:</b>	0				
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk						
<b>Etasjer</b>							
<b>H01</b>	0	<b>BTA bolig</b>	7,5	<b>BTA annet</b>	0	<b>BTA totalt</b>	7,5
<b>H02</b>	0	<b>BTA totalt</b>	8,4	<b>BTA totalt</b>	0	<b>Alt. areal</b>	0
<b>H03</b>	0	<b>Alt. areal</b>	0	<b>Alt. areal</b>	0	<b>Alt. areal</b>	0
<b>Bruksenheter</b>							
<b>Adresse</b>	<b>Bruksenhetsnummer</b>	<b>Bruksenhetsstype</b>	<b>Bruksareal</b>	<b>Ant. rom</b>	<b>Kjøkkentilgang</b>	<b>Bad</b>	<b>WC</b>
		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0
<b>Kontaktpersoner</b>							
<b>Rolle</b>	<b>Føds.dato/org.nr</b>	<b>Navn</b>	<b>Bruksenhet</b>	<b>Adresse</b>			
<b>Tiltakshaver</b>	280175	LANGELAND ROGER		Friggs vei 1			167/131
				7130 BREKSTAD			

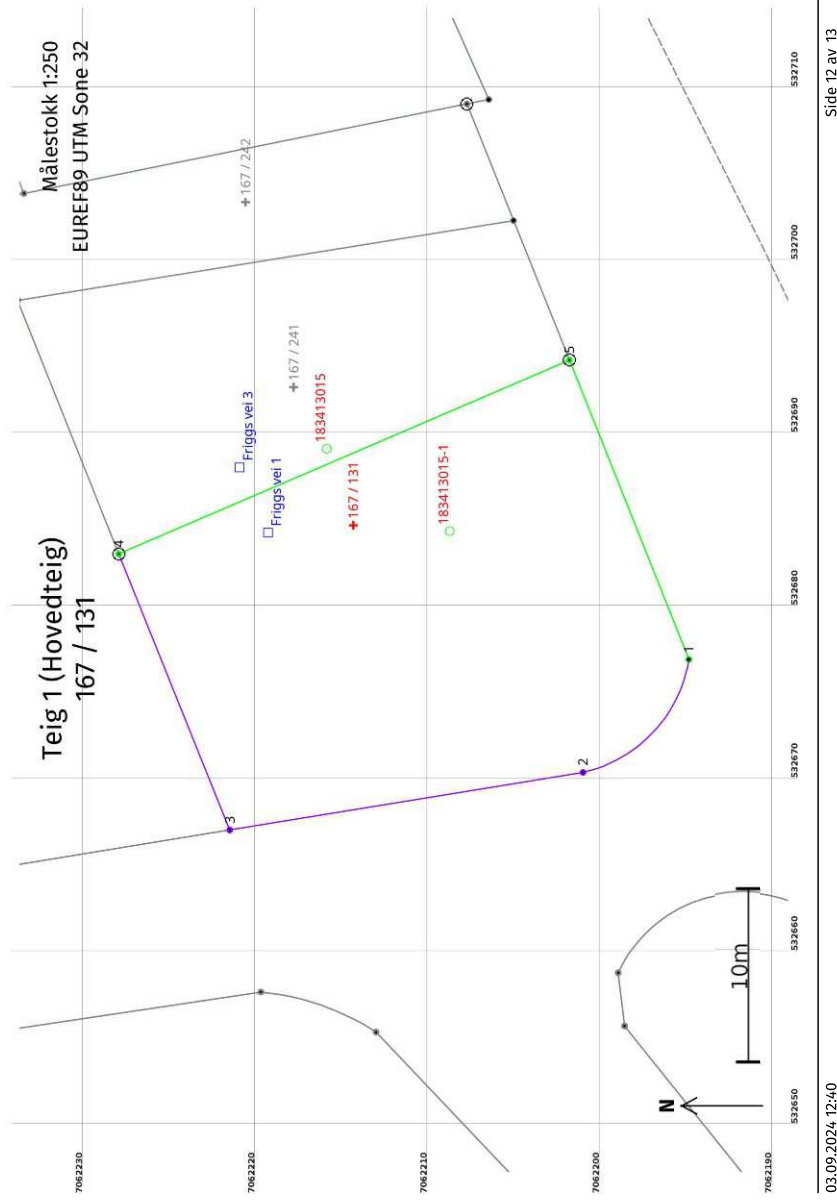
03.09.2024 12:40

Side 10 av 13



03.09.2024 12:40

Side 11 av 13



### Areal og koordinater

Arealmerknad: Arealmerknad:  
 Representasjonspunkt: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7062214 Øst: 532685

### Grensepunkt / Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7062195,01	532676,82	Jord	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	8,00
2	7062201,15	532670,29	9,51	Geometrisk hjørpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100	100
3	7062221,63	532666,96	20,75	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100	100
4	7062228,07	532682,92	17,21	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	10
5	7062201,94	532694,13	28,43	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	10
			18,65	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	10





### 2.3 Parkering.

Boligeiendommer skal ha plass til en garasje og en gjesteparkeringsplass pr. boenhet.

#### **ØVRIGE BYGGEOMRÅDER.**

3.1 I områder som er regulert til blandet forretnings- og boligformål (kombinert formål) er det ikke tillatt å føre opp rene boligbygg. Det er heller ikke tillatt med bruksendring av eksisterende forretningsareal til boligformål.

3.2 Tomteutnyttelse og byggehøyde.

Ny bebyggelse langs Yrjarsgata skal ha minst to fulle etasjer mot gata.

Bygninger for øvrig kan oppføres i inntil tre etasjer. Eventuelle sokkeletasjer og måleverdige loft regnes som etasjer.

3.3 Bebyggelsesplan.

Bygge- og tomtedelingssaker innenfor de øvrige byggeområdene kan ikke behandles før det foreligger godkjent bebyggelsesplan som omfatter hele kvartalet. Bebyggelsesplanen skal ta stilling til tomteutnyttning og etasjetall.

3.4 Parkering

Krav til antall biloppstillingsplasser på egen tomt avgjøres av kommunen ved behandling av den enkelte byggesøknad.

Det må tas hensyn til behovet for biloppstillingsplasser for orienterings- og bevegelsehemmede.

#### **OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.**

4.1 Flere avkjørsler til Havnegata enn de som er vist på planen kan ikke etableres uten etter godkjenning av Statens vegvesen.

4.2 11 boligeiendommer, gnr. 68 bnr. 288 – 298, vest for Ørland stadion kan ha adkomst via gang- og sykkelveg langs Fru Ingers gate (F.v. 241).

4.3 2 boligeiendommer, gnr. 68 bnr. 268 – 269, skal ha felles adkomst direkte fra Kirkeveien.

4.4 2 boligeiendommer, gnr. 68 bnr. 192 og 213, kan ha adkomst via gang- og sykkelveg fra krysset Kirkeveien/ Prestegårdsjordet.

4.5 Fjerning av trær innenfor trafikkområdet i Yrjarsgata (fortausarealet) må ikke skje uten kommunal godkjenning.

4.6 Utkjøring fra området H5 til Skolegata kan tillates for bedriftens egne kjøretøyer.

4.7 Ombygging til rundkjøring i krysset Yrjarsgata/ Skolegata kan ikke skje før ny fergeoppstillingsplass er etablert i samsvar med reguleringsplan.

#### **OFFENTLIGE FRIOMRÅDER.**

5.1 I friområdene tillates bare oppført bygning som har naturlig tilknytning til bruken av friområdet, og som etter kommunens skjønn ikke er til hinder for området bruk som friområde.

5.2 Friområdet ved fergeoppstillingsplassen skal gis parkmessig behandling.

#### **SPESIALOMRÅDER.**

6.1 Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt over en høyde på 0,5 m over vegens planum.

Arealene innefor frisiktsonene må ikke på noe tidspunkt nyttes på en slik måte at frisikt hindres.

#### **FELLESOMRÅDER.**

7.1 Felles avkjørsler er felles for de eiendommene som sogner til avkjørselen.

7.2 Felles grøntareal F1 er felles for boligene mellom Brages vei og St. Georgs vei.

7.3 Felles grøntareal F2 er felles for boligene i Rådhusgat 12 og 14, og Tyrsv. 13 og 15.

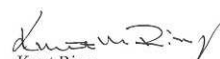
7.4 Felles grøntareal F3 er felles for boligene i Rådhusgata 9 – 23 (ulike nr.).

7.5 Felles grøntareal F4 er felles for boligene i Ove Bjelkes gate 14 – 58 (like nr.).

7.6 Felles grøntareal F5 er felles for boligene mellom Prestegårdsjordet og Ove Bjelkes gate.

7.7 Felles avkjørsel/ parkering ved Ørland stadion er felles for Ørland stadion, området A2 (Ørland Ballklubb) og området H1.

Egengodkjent av Ørland kommunestyre 15. juni 2000.

  
Knut Ring  
ordfører



2/51  
 11-9-68

Henviſning:  
 L. nr. XIXK 61  
 Kart \_\_\_\_\_  
 Tekst \_\_\_\_\_

**Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.<sup>1)</sup>**

Tirsdag den 3/9 1968 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over parsell av gården " Brekstað I" gr.nr. 67 br.nr. 112 av skyld mark Q.14 i Ørland herred. Forretningen er forlangt av Ørland kommune

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>2)</sup>  
 Forretningen administreres av oppmålingsjefen i overvær av vitnene Johan Hørnes og Erling Indstrand.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønsmenn:<sup>3)</sup> Beisøe.

Ved forretningen møtte:<sup>4)</sup>  
 Av partene: Ingen.

Av naboer: Ingen.

Over de 0 del av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

<sup>1)</sup> Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. nr. 1924 nr. 2 § 17, 2de ledd.  
<sup>2)</sup> Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anna til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).  
<sup>3)</sup> Hvis noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende jan til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mit verv som skjønsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den N.N. 1968»  
<sup>4)</sup> 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.

1. AREAL Dyrket jord 0,838 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, annet areal 0 dekar. I alt 0,838 dekar.

2. Grenseskrivelse 1) Parsellen er beliggende på byggefelt Brekstad I og er utstukket i h.h.t. reguleringsplanen. Grensa tar til ved parsellens NØ hjørne ved nedaatt pel, går derfra i sørlig retning 28,00 m, går derfra i vestlig retning 27,50 m, bøyer derfra av med R=11 m mot NV 8,70 m, går derfra i nordlig retning 21,00 m, går derfra i østlig retning 33,20 m tilbake til utgangspunktet. I samtlige brennpunkter er nedskått ca. 70 cm jernpeler.

Parsellen skal anvendes til: 2) Byggetomt.

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,13 Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 1,2309 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, annet areal 0 dekar. I alt 1,2309 dekar.

De n fraskilte del er gitt bruksnavn: 3) IX gate 24.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan pånåes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredsskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

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

Vi har bestemt at Bygningssjefen skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredsskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Johan Harnes Brekstad, 2/9-68. Erling Indstrand

Johan Harnes Erling Indstrand.

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

T. Faldahl  
BYGNINGSJEFEN I ØRLAND

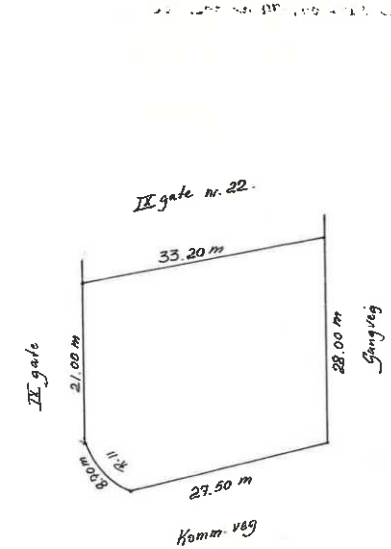
1) Se skylddelingslovens § 1. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de pårørte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administratoren avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

2) Urfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet system.

3) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke bærer til de mer utbredte (ifv. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Kart  
over parselnr. IX gate 24 av grnr. 67 brnr. 112

"Brekstad I" i Ørland  
(eieendommens navn)



Areal 838 m<sup>2</sup>  
M. 1:500  
Tegn. 29/5-1968 B.D.

Er delingen godkjent av bygningsrådet? Ja.

Går til Ørland (jordstyre.1)

Jordstyrets uttalelse:

Parsellen ligger i området på Brekstad hvor det er  
stadfestet reguleringsplan.

Brekstad den 6/9 19 88.

Ørland Jordstyre

*[Signature]*  
formann

sekresær

Går til \_\_\_\_\_ landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

den \_\_\_\_\_ 19\_\_\_\_


formann

fylkeslandbruksjef

De fraskilte del har fått g.nr. \_\_\_\_\_ b.nr. \_\_\_\_\_

1) Melding om foretningen blir ikke i sende jordstyret hvis skyldforlegning gjelder et areal på under 2 dekar.

Skjøte<sup>1)</sup>

ØRLAND SPAREBANK Postboks 40 7129 Brekstad org nr. 937 901 925		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 233075 Tinglyst: 21.03.2013 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
Opplysningene i feltene 1-8 registreres i grunnregisteret.			
1. Eiendommen(e) <sup>2)</sup> Kommune   Kommunenum   Gr.   Bnr.   Fester.   Seksjonsnr.   Ideell andel 1621   ØRLAND   67   241			
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Overdragelsen omfatter tes-nøpport av festet grunn <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Godkjenning fra borfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Borfester har godkjent overdragelsen og underskrevet felt for underskrifter og bekvemheter <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder aksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Skatteformet <input checked="" type="checkbox"/> 1 Betygd <input type="checkbox"/> 2 Utbetygd			
Bruk av grunn <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bølg <input type="checkbox"/> 2 Fiske- eller andel <input type="checkbox"/> 3 Forretnings- eller industri <input type="checkbox"/> 4 Landbruk <input type="checkbox"/> 5 K. DK. vel <input type="checkbox"/> 6 Annet			
Type bolig <input type="checkbox"/> 1 Fritids- eller bolig <input checked="" type="checkbox"/> 2 Tomanns- eller bolig <input type="checkbox"/> 3 HUK (kalkulus- eller skjøte) <input type="checkbox"/> 4 Bolk- eller felleshet <input type="checkbox"/> 5 AN Annet			
2. Kjøpesum kr 1450.000,-		Ulyst til salg på det frite marked <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Omsetningstype <input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritids- eller bolig <input type="checkbox"/> 2 Gave (nett eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangs- auksjon <input type="checkbox"/> 5 Uekfte <input type="checkbox"/> 6 Skatte- oppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samarbeid <input type="checkbox"/> 8 Annet			
Kjøpesummen er oppgjort på avbitt måte			
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag kr 1450.000,-			
4. Overdras fra Fødselsnr./Org. nr.   Navn   Ideell andel 181256   [Redacted]   Bjørnar Dahlberg   1/1			
5. Til Fødselsnr./Org. nr.   Navn   Part bærer i Norge   Ideell andel 150356   [Redacted]   ROAR ILEBY   1/2 220156   [Redacted]   SARA MARIT THORSØ ILEBY   1/2			
8. Særskilte avtaler OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Verneutt over gnr. 67 bnr. 131 til gnr. 67 bnr. 241 i Ørland kommune			
Dato   Utsedemans underskrift 13.03.13   [Signature] Dahlberg		GA-5400 B Godk. (12.08) Elektronisk utgave Skjøte Side 1 av 3	

Vi bekrefter at kjøpet gjelder et område i Ørland Sparebank

Andre avtaler (som ikke skal inngjøres)

---

**7. Kjøpers/erhververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon**<sup>1)</sup>  
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato: | Sted:

Kjøpers/erhververs underskrift: | Gjenta med blokkbokstaver

---

**8. Erklæring om sivilstand mv.**<sup>2)</sup>

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(n)?  
 Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?  
 Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og eierseksjonens ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?  
 Ja  Nei Hvis ja, må ektefelle(n)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Dato: | Sted:  
 13.03.2013 Brekstad

Utsteders underskrift: | Gjenta med maskin eller blokkbokstaver

*Bj. Dahlberg* | **Bjørnar Dahlberg**

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato: | Ektefelle/registrert partners underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

<sup>1)</sup> Jeg/VI bekrefter at underskrifter(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjært seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/VI er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift: | Gjenta med blokkbokstaver

*Roger Langeland* | **ROGER LANGELAND**

Adresse: |  
 ST. GEORGESVEI 19 7130 BREKSTAD

2. Vitnes underskrift: | Gjenta med blokkbokstaver

*Åshild Kristin Ottesen* | **ÅSHILD KRISTIN OTTESEN**

Adresse: |  
 St. Georgesvei 19, 7130 Brekstad

Bortfester underskrift: | Gjenta med blokkbokstaver

Dato: | Utsteders underskrift:  
 13.03.13 *Bj. Dahlberg*

GA-5400 B Skjete Side 2 av 3

**10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver**<sup>1)</sup>

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partner(e)?  
 Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshaver(e)?  
 Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(e) og domne/erens ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?  
 Ja  Nei Hvis ja, må ektefelle(n)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**11. Underskrifter og bekreftelser**

Som eier/erster (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Dato: | Sted:

Fødselsnr./Org.nr. | Underskrift: | Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato: | Ektefelle/registrert partners underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

<sup>1)</sup> Jeg/VI bekrefter at underskrifter(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjært seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/VI er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift: | Gjenta med blokkbokstaver

Adresse: |

2. Vitnes underskrift: | Gjenta med blokkbokstaver

Adresse: |

**Noter:**

1) Skjettet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre måttas innsenden i retur. Skjettet sendes Statens Kartverk. Ansvar for inngivelse av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og inngivningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og inngivningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på [www.lingvisning.no](http://www.lingvisning.no).

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarende salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette feltet. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles ledd, § 21 og § 3.

4) Det er Erhvervsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan slettes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

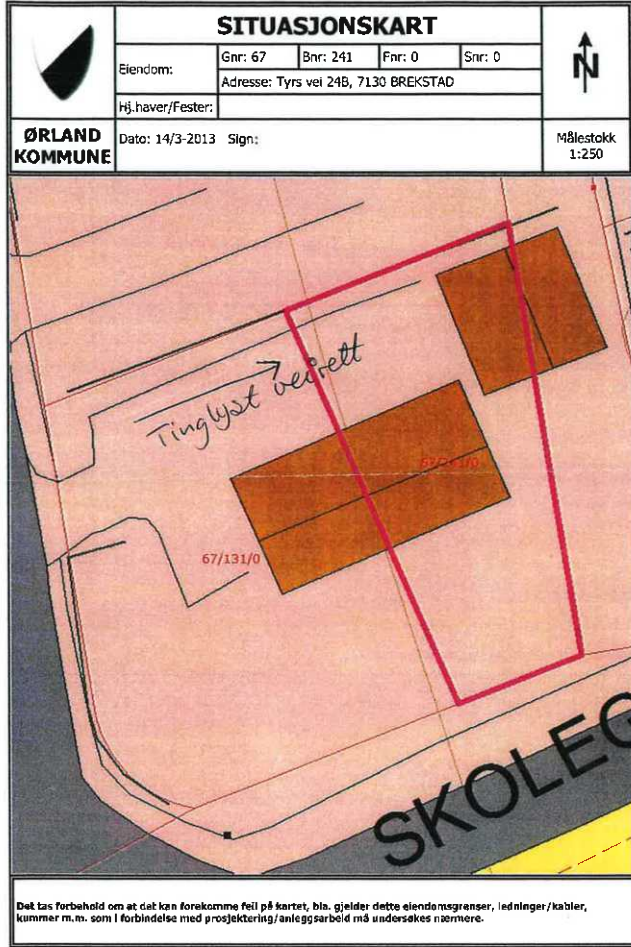
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av leiermann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokattfullmektig og autorisert eiendomsregler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato: | Utsteders underskrift:  
 13.03.2013 *Bj. Dahlberg*

GA-5400 B Skjete Side 3 av 3



**Melding til tinglysing**

Leptonummer for forretningsvedlegg: 601419987

Det er opprettet en ny: Grunneiendom  
Det er ført med brukstilfelle. Opprett ny grunneiendom ved fradeling

**Rekvirent av tinglysing**  
Organisasjonsnr: 904982686  
Navn: ØRLAND KOMMUNE

**Rekvirenter av forretningsvedlegg**  
Fødselsdato/Organ: 181256  
Navn: DAHLBERG BJØRNAR


Adresse: Postboks 401, 7129 BREKSTAD  
Bruksenhetsnummer: PRESTEGARDSJORDET 31, 7130 BREKSTAD  
Ulike hjemmelshaver: NEI

**Avgivereiendom (mer)**  
Knr: 1621 67 131  
Gnr: 67  
Fnr: 0

**Ny matrikkelenhetsnummer**  
Knr: 1621 67 241  
Gnr: 67  
Bnr: 241

Melding til tinglysing er hjemlet i Mannikelloven § 24

Doknr: 158214 Tinglyst: 22.02.2013  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



19.02.2013 09.33

Side 1 av 1

## Friggs vei 1

Nabolaget Brekstad - vurdert av 27 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



### Offentlig transport

Ørland ungdomsskole	5 min	0.4 km
Linje 558		
Ørland lufthavn	7 min	
Trondheim Værnes	2 t 26 min	

### Skoler

Brekstad barneskole (1-7 kl.)	6 min	0.5 km
215 elever, 18 klasser		
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min	0.4 km
175 elever, 10 klasser		
Fosen videregående skole	16 min	14.9 km
328 elever, 31 klasser		
Åfjord videregående skole	53 min	58.9 km
145 elever, 12 klasser		

### Ladepunkt for el-bil

Rissa Kraftlag Skolegata 15	5 min
Recharge Brekstad	7 min



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 78/100

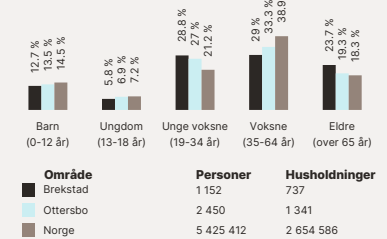


Kvalitet på skolene  
Bra 68/100



Naboskapet  
Godt vennskap 68/100

### Aldersfordeling



### Barnehager

Solblomsten Steinerbarnehage (1-5 ...)	6 min	0.5 km
19 barn		
Futura barnehage (1-5 år)	6 min	4 km
117 barn		

### Dagligvare

Bunnpris Brekstad	6 min	0.4 km
PostNord, søndagsåpent		
Rema 1000 Ørlandet Sentrum	6 min	0.5 km
PostNord		



### Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Gående

Gateparkering  
Lett 92/100

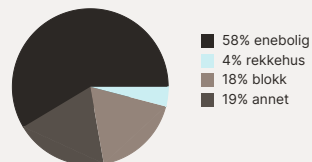
Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 81/100

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 81/100

### Sport

- Ørland ungdomsskole 4 min  
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.3 km
- Ørlandshallen - idrettshall 5 min  
Aktivitetshall 0.4 km
- EasyFit Brekstad 4 min
- Fosen Trenings- og kampsportse... 10 min

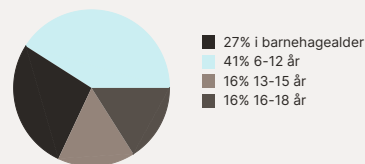
### Boligmasse



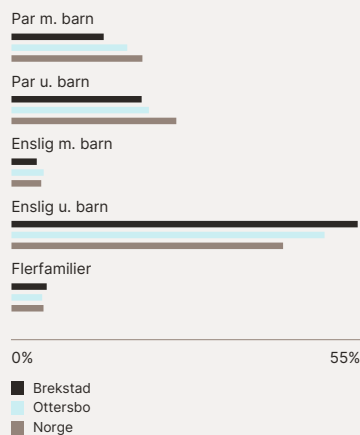
### Varer/Tjenester

- Libra Kjøpesenter 11 min
- Vitusapotek Brekstad 13 min

### Aldersfordeling barn (0-18 år)

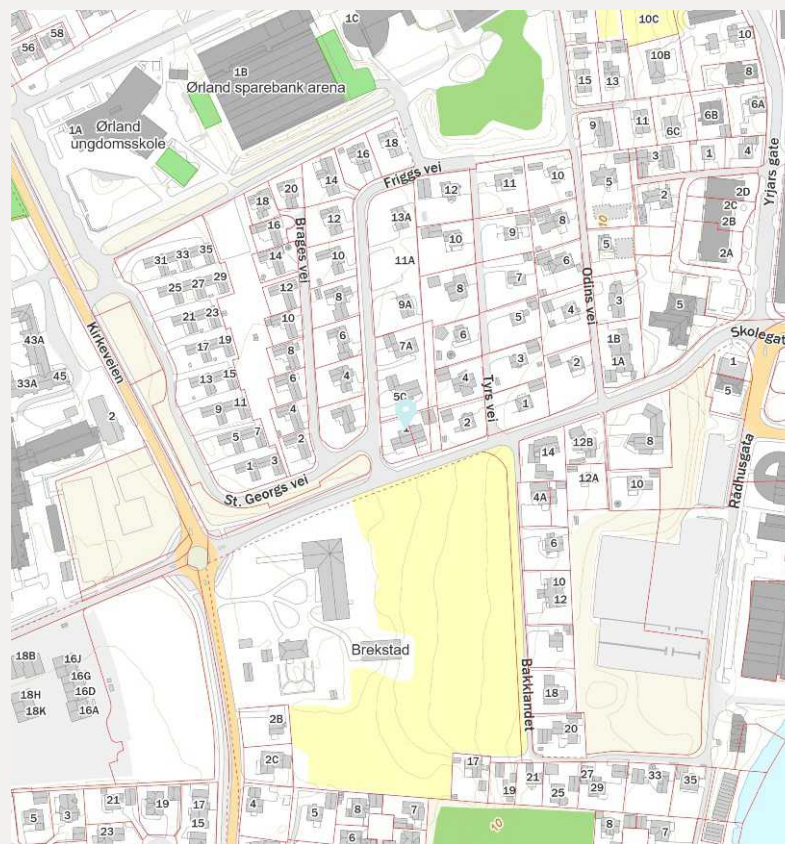
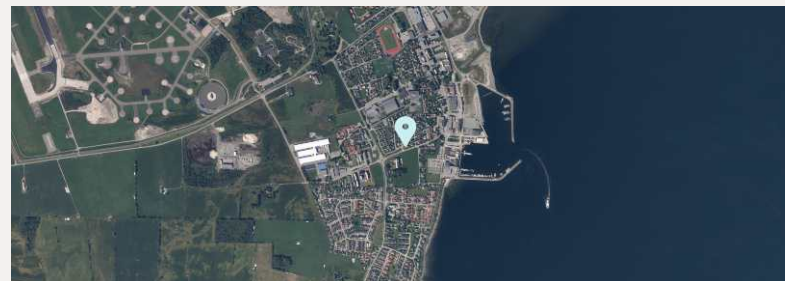


### Familiesammensetning



### Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.  
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# 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 kontraktsignering 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](http://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](http://help.no)/minside, telefon 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto: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 virkning 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 uoppfordret 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

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 69240277

Adresse: Friggs vei 1, 7130 Brekstad

Betegnelse: Gnr. 167, Bnr. 131, 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 20.10.2024 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**NYLANDER  
& PARTNERS**



