

Ove Bjelkes gate 48

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Ove Bjelkes gate 48

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

36

Eiendommen

44

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Ove Bjelkes gate 48



Lys og innbydende enebolig midt i Brekstad sentrum

Ove Bjelkes gate 48

Prisantydning 3 850 000
Omkostninger 97 518
Totalpris 3 947 518

Bruksareal 210 m²
BRA-i 97 m²
BRA-e 113 m²
BRA-b 0
TBA 45 m²
Soverom 3
Boligtype Enebolig
Eieform Eier
Tomteareal 752 m²
Byggeår 1971

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Fosen



Silje Buvarp

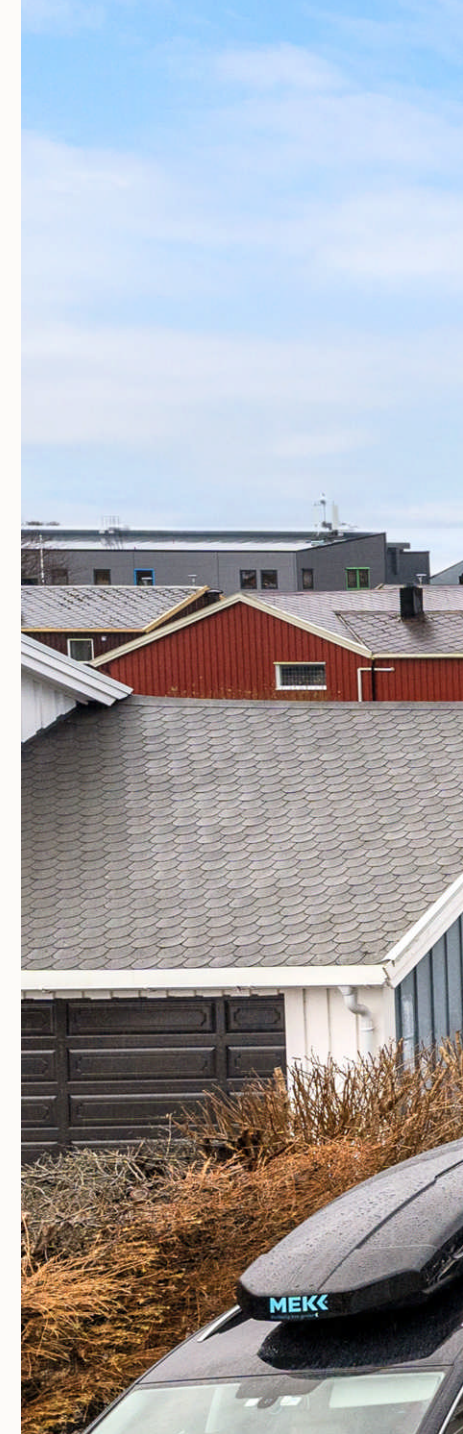
Eiendomsmegler

41454746

silje.buvarp@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad





Fasade

Plantegning



1. Etasje



2. Etasje

1. etg

Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.





Hage. Stor endetomt med god plass



Velkommen til
en hyggelig
visning

Start boligdrømmen din her!

Brekstad Sentrum

**Enebolig midt i Brekstad sentrum. Barne- og familievennlig.
Endetomt. Gangavstand til alt! Stort potensiale i kjeller.**

En flott familiebolig beliggende midt i smørøyet!
Meget barne-og familievennlig område med gangavstand til
skole, barnehage, ØSA, turnhall, butikker m.m
En fantastisk beliggenhet for en barnefamilie.

1. etasje: Entré, bad, 3 soverom, stue, kjøkken.
Kjeller: Bod /gang og 4 boder.
Utvendig garasje. Og flere oppstillingsplasser for bil på egen
tomt.

Boligen har blitt oppgradert jevnlig opp igjennom årene.
Og fremstår som lys og innbydende.



Inngangsparti



Veranda i tilknytning til inngangsparti



Vindfang/gang med stor skyvedørgarderobe. Yale Doorman



Fra gang kommer man inn til stue som også leder inn til kjøkken



Romslig kjøkken med masse skaplass



Integrerte hvitevarer. Komfyr og mikro er plassert i høyskap, meget praktisk. Spotter i tak



Her er det også plass til en liten spisegruppe



Kjøkken



Stue



Stue



Stue



Den innerste delen av stua har høy himling. Noe som gir en veldig god romfølelse



Spisestue. Her er det plass til en større spisegruppe



Soverom 1



Soverom 3



Soverom 2



Flislagt bad med spotter i tak



Vegghengt wc og dusjhjørne



Kjeller med masse potensiale



Kjeller: Her kan man gjøre akkurat slik man selv vil



Kjeller: Er det ønske om flere soverom, en ekstra stue, kanskje ett ekstra bad til? Eller lage utleiedel? Her er mulighetene mange



Utgang til veranda fra stue



Veranda



Herfra er det også nedgang til hage

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 210,0 m²

- BRA-i: 97,0 m²
- BRA-e: 113,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 45,0 m²

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

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

Innhold

Boligen inneholder:

- 1. etasje: Entré, bad, 3 soverom, stue, kjøkken.
- Kjeller: Bod /gang og 4 boder.
- Utvendig garasje.

Oppussing

- Bad totalrenovert i 2009
- Rør-i-rør

- Yttertak fra 2013
- Bordkledning fra 2013
- De fleste vinduer er skiftet i 2018
- Balkongdør fra 2018
- Nytt kjøkken i 2013
- Det elektriske anlegget er oppgradert
- Drenering fra 2008
- Etter montert balansert ventilasjon i 2018

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 er tinglyst en erklæring om refusjonsplikt til Ørland kommune. En refusjonsplikt innebærer at kommunen kan kreve at eiendommen skal betale sin andel av kostnadene dersom kommunen skulle foreta en oppgradering/utbygging/ombygging av veg, vann, avløp og ev. annen infrastruktur. Dette er ingen gjeld til kommune per d.d., men en fremtidig sikkerhet for kostnader som kan bli belastet eiendommen. Se for øvrig vedlagte tinglyste dokument.

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?

"Bjugn fargehandel og Johansen VVS. Totalrenovert alt 2009"

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk/ oppgradert/ fornyet?

" Alt nytt"

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?
"Johnsen VVS. Skiftet nye rør og lagt opp rør i rør.

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

"Fukt gulv/ yttervegg mot gårdsplass"

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
"Hyllmark Elektro, Fosenkraft og Fosen ventilasjon. Nytt elanlegg stue, kjøkken, gang og bad samt ute. Fra 2008-2018"

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
" Risikovurering og sluttkontroll sept 2021!

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

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport
OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 2
TG 1: 15
TG 2: 13
TG 3: 1
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

-Utvendig > Utvendige trapper:
Utvendige trapper til balkonger er i tre, med rekkverk. Trapp til kjeller i tre. Det mangler rekkverk i trapp og på/ved mur rundt åpning. Rekkverk må monteres. Vurdering av avvik: • Det er ikke montert rekkverk. Konsekvens/tiltak • Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Utvendig > Andre utvendige forhold
Garasje er besiktiget via garasjeport. Det står mye inventar inne i garasje på befaringsdag, slik at inspeksjon ble begrenset til hva man ser fra port. Garasje fremstår slitt og det er behov for oppgraderinger. Vurdering av avvik: • Det er avvik: Bygningen fremstår slitt og det må påregnes oppgraderinger av bygningsmassen. Konsekvens/tiltak • Tiltak: Vedlikehold og

utskiftninger av bygningsdeler må påregnes. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I kjeller er det støpt gulv. Vurdering av avvik: • Det er avvik: Det er svikt i gulv på ett av soveromene. Selger informerer at de skal utbedre dette. Konsekvens/tiltak • Tiltak: Utbedring av undergulv må påregnes. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

-Innvendig > Rom Under Terreng
Gulvet er av betong. Veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det måles fukt i gulv i kjeller. Vurdering av avvik: • Det er avvik: Det ble registrert fukt i kjellergulv ved målinger med fuktsøker på overflater. Fukt stammer fra kapilær opptrekk i betonggulvet og er forårsaket av byggeskikk fra opprinnelig byggeår. Konsekvens/tiltak • Tiltak: Det er anbefalt å sikre konstruksjonen mot fukt.

-Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro og komfyrvakt. Front på fryseskap er ikke festet. Det mangler fuktsperre i benkeplate over oppvaskmaskin. 1.ETASJE > KJØKKEN Vurdering av avvik: • Det er avvik: Front på fryseskap er ikke festet til dør. Det mangler fuktsperre i benkeplate over oppvaskmaskin. Konsekvens/tiltak • Tiltak: Skapfront må festes til fryseskapsdør. Det er anbefalt å montere dampspærre under benkeplate over oppvaskmaskin.

-Utvendig > Nedløp og beslag
På bolig er det takrenner og nedløp i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten. På garasje er det takrenner av plast på nord side av bygget og det er manglende takrenner på side mot sør. Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning. Vurdering av avvik: • Det er avvik: Det registreres manglende takrenner på en side av garasje. Takrenner på garasje er av plast. Mer en forventet brukstid er oppbrukt på disse. Konsekvens/tiltak • Tiltak: Det anbefales montering av nyere takrenner på begge sider av garasje. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

-Utvendig > Veggkonstruksjon
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader er bekledd med liggende bordkledning fra 2013. Garasje har eternittplater på vegg mot vest, samt stående bordkledning i gavl. Vurdering av avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. • Det er avvik: Det er eternittplater på vegg og det er skader i disse. Konsekvens/tiltak • Tiltak: • Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

-Utvendig > Vinduer
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste vinduer i boligen er byttet ut i 2018. Vindu på bad fra 2008. Vinduer i kjeller fra byggeår. Vurdering av avvik: • Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Konsekvens/tiltak • Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det må påregnes utskifting av vinduer i kjeller. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar

kostnad

-Utvendig > Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre. Ytterdør er skadet og selger har bestilt ny som skal monteres før salg. Balkongdør er byttet i 2018. Kjellerdør er fra byggeår. Vurdering av avvik: • Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. • Det er avvik: Kjellerdør er hard/vanskelig å åpne. Ytterdør har skader i dørblad. Selger informerer om at de har bestilt ny ytterdør. Konsekvens/tiltak • Tiltak: Det anbefales utskifting av kjellerdør og ytterdør. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

-Innvendig > Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med trekarm. Vurdering av avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Konsekvens/tiltak • Enkelte dører må justeres. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
-Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv

-Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. 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. • Installering av tett dusjkabinett anbefales. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

-Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Alder på

bereder er ukjent. Selger informerer at denne ble byttet før de kjøpte boligen i 2003. 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. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

-Tomteforhold > Terrengforhold

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. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Taktekkingen på bolig er av lakkerte stålplater fra 2013. På garasje er det takplater fra byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå. På bolig er det takrenner og nedløp i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten. På garasje er det takrenner av plast på nord side av bygget og det er manglende takrenner på side mot sør.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
752,00 kvm.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf.

vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende. Partene har derfor intet krav mot hverandre dersom tomten ved en senere oppmåling skulle vise seg å være mindre/større enn oppgitt.

Skylddelingsdokumenter er en eldre form av dagens målebrev. Prinsippet med at skylddelingsforretningene ble utført av tilfeldige skjønnsmenn, førte til at kvaliteten på den oppmålingstekniske delen var svært variabel og til dels unøyaktige. Grensemerkingen ble også dårlig utført, og var til dels helt fraværende.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 05.05.1970. Ferdigattest gjelder for enebolig i 1 etg.

Adgang til utleie

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

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og varmepumpe.

Energikarakter: D - Oransje

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 850 000,-

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

96 250,00,- (Dokumentavgift)

500,00,- (Tinglysing skjøte)

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

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

267,50,- (Gebyr panteattest)

–
3 966 218,- 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 er fordelt på følgende poster:

- Vann kr 6.618,-
- Kloakk rens kr 6.690,-

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.

Renovasjonsgebyrene er fordelt på følgende poster:

- Renovasjon 240 I Kr 6 000,-
- Kommunal andel renov. Kr 125,-

Renovasjon/slam betales over 4 terminer pr. år, og faktureres av Fosen Renovasjon IKS. Gebyret kan variere fra en termin til en annen.

Løpende kostnader

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

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

Eiendomsskatt

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 633 387,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 406 872,00.
Gjeldende for ligningsåret 2022.

Offentlige forhold

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål ihht Reguleringsplan for Brekstad sentrum. Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. 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.

Rettigheter og heftelser

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

Dnr. 2631, tgl. 25.08.1969 - Erklæring/avtale Refusjonsplikt til kommunen

Dnr. 2170, tgl. 14.07.1969 - 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:
Hvitevarer på kjøkken

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

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

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

Selger har utarbeidet et 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 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

budaskept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmevlingsforetak 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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen 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 brukslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om

kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Finansiering

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

Behandling av personopplysninger

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

Om oppdraget

Eier

Eier er Tomas Dahl og Anita Hellem.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Ove Bjelkes gate 48. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 168, bnr. 171 i Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69240276.

Megler og meglers vederlag

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

Fastpris 35 000 inkl. mva

Digitale oppdragstjenester: 2 190,00
Markedspakke Standard: 17 900,00
Oppgjørsgebyr: 6 890,00
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00

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

Ansvarlig megler er Silje Leikvold / +47 41 45 47 46/ silje.buvarp@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 22.11.2024

Tekniske
dokumenter

Tilstandsrapport



Enebolig

Ove Bjelkes gate 48, 7130 BREKSTAD ØRLAND kommune

gnr. 168, bnr. 171

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 11.09.2024 Rapportdato: 11.09.2024 Oppdragsnr.: 21178-1119 Referansenummer: PY9699

Autorisert foretak: Fosen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Raymond André Moen



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

Fosen Takst AS

Bygningssakkyndig med 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen.

Utdannet takstmann i 2020.

Sertifisert for tilstandsanalyse, skade, naturskade, verditaksering og næringstaksering. Fagskoleutdannet takstingeniør / bygningssakkyndig med 3år ingeniørutdanning.



Rapportansvarlig

Raymond André Moen

Raymond André Moen
Uavhengig Takstingeniør
raymond@fosentakst.no
483 60 216



Oppdragsnr.: 21178-1119

Befaringsdato: 11.09.2024

Side: 2 av 23

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktstøp.

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. Bygning 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 BYGNINGSELENER 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 • stagemurer • 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som påvirker helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 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://verdi.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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke 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 tjenestetter.

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. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen på bolig er av lakkerte stålplater fra 2013.
På garasje er det takplater fra byggeår.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.
På bolig er det takrenner og nedløp i plastbelagt stål med spillbikk ført ned i takrenne på takfoten.

På garasje er det takrenner av plast på nord side av bygget og det er manglende takrenner på side mot sør.

Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlign rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasader er bekledd med liggende bordkledning fra 2013.

Garasje har eternittplater på vegg mot vest, samt stående bordkledning i gavl.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
De fleste vinduer i boligen er byttet ut i 2018.

Vindu på bad fra 2008.
Vinduer i kjeller fra byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Ytterdør er skadet og selger har bestilt ny som skal monteres før salg.
Balkongdør er byttet i 2018.
Kjellerdør er fra byggeår.

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

Utvendige trapper til balkonger er i tre, med rekkverk.
Trapp til kjeller i tre. Det mangler rekkverk i trapp og på/ved mur rundt åpning.
Rekkverk må monteres.

Garasje er besiktiget via garasjeport.
Det står mye inventar inne i garasje på befaringsdag, slik at inspeksjon ble begrenset til hva man ser fra port.
Garasje fremstår slitt og det er behov for oppgraderinger.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig er det golv av laminat og belegg.
Veggene har tapet, malte panelplater og malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med trekarm.

Kjeller:
I kjeller er det støpt gulv.
Gulvet er av betong.
Veggene er av betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det måles fukt i gulv i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Bad er totalrenovert i 2009.
Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 10mm fra topp overflate flis ved dør til topp overflate slukrist.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjdører med garnityr på vegg og opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

Det er ingen tegn til tilluft mellom dørblad og terskel.
Hulltaking er ikke foretatt. Det er tilgang til konstruksjonen fra kjeller og inspeksjon er utført i etasjeskiller fra kjeller.

Det ble ikke påvist unormale forhold i etasjeskiller. Inspeksjon er foretatt i etasjeskiller fra kjeller.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro og komfyrvakt.

Front på fryseskap er ikke festet.
Det mangler fuktsperre i benkeplate over oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rør-i-rør ble først installert ved renovering av bad i 2009, så ble det komplettert i 2013 i forbindelse med renovering av kjøkken.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Alder på bereder er ukjent. Selger informerer at denne ble byttet før de kjøpte boligen i 2003.

Elektrisk anlegg:
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.
En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget.
Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningsakkyndiges kontrollpunkter.
Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

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

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 2008.
Bygningen har grunnmur i betongstein.

Eiendommen ligger ikke innenfor noe aktsomhetsområder i NVE sine kartdata.

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

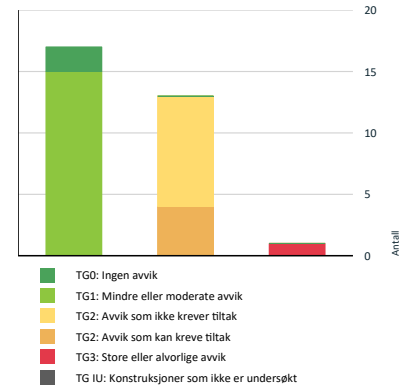
[Gå til side](#)

Enebolig

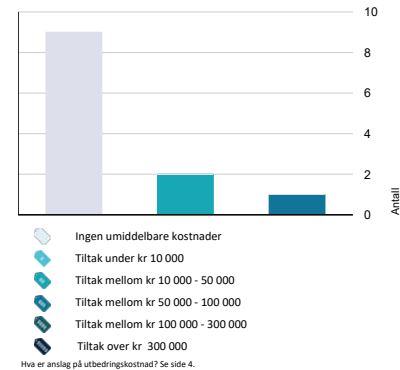
- Det foreligger ikke tegninger
- Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrenghorhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Benyttet til boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

101 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på bolig er av lakkerte stålplater fra 2013.
På garasje er det takplater fra byggeår.

Taket er besikttiget fra bakkenivå.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

102 Nedløp og beslag

På bolig er det takrenner og nedløp i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.

På garasje er det takrenner av plast på nord side av bygget og det er manglende takrenner på side mot sør.

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

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres manglende takrenner på en side av garasje.
Takrenner på garasje er av plast. Mer en forventet brukstid er oppbrukt på disse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales montering av nyere takrenner på begge sider av garasje.

Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Det er manglende takrenner på garasje.

103 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasader er bekledd med liggende bordkledning fra 2013.

Garasje har eternittplater på vegg mot vest, samt stående bordkledning i gavl.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Det er eternittplater på vegg og det er skader i disse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad



Det registreres lite/manglende lufting bak kledning.



101 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

107 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
De fleste vinduer i boligen er byttet ut i 2018.

Vindu på bad fra 2008.

Tilstandsrapport

Vinduer i kjeller fra byggeår.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes utskifting av vinduer i kjeller.

Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad

10.2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Ytterdør er skadet og selger har bestilt ny som skal monteres før salg.

Balkongdør er byttet i 2018.

Kjellerdør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Kjellerdør er hard/vanskelig å åpne.

Ytterdør har skader i dørblad. Selger informerer om at de har bestilt ny ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utskifting av kjellerdør og ytterdør.

Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad

10.1 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.

10.3 Utvendige trapper

Utvendige trapper til balkonger er i tre, med rekkverk.

Trapp til kjeller i tre. Det mangler rekkverk i trapp og på/ved mur rundt åpning.

Rekkverk må monteres.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Mur rundt trappenedgang mangler rekkverk.



Det mangler rekkverk i trapp til kjeller.

10.2 Andre utvendige forhold

Garasje er besiktiget via garasjeport.

Det står mye inventar inne i garasje på befaringsdag, slik at inspeksjon ble begrenset til hva man ser fra port.

Garasje fremstår slitt og det er behov for oppgraderinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen fremstår slitt og det må påregnes oppgraderinger av bygningsmassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og utskiftinger av bygningsdeler må påregnes.

Kostnadsestimert: 50 000 - 100 000

INNSENDIG

10.1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.

Veggene har tapet, malte panelplater og malte plater.

Innvendige tak har himlingsplater.

10.2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

I kjeller er det støpt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svikt i gulv på ett av soveromene. Selger informerer at de skal utbedre dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av undergulv må påregnes.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

10.3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Gulvet er av betong.
Veggene er av betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det måles fukt i gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert fukt i kjellergulv ved målinger med fuktsøker på overflater.
Fukt stammer fra kapilær opptrekk i betonggulvet og er forårsaket av opprinnelig byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er anbefalt å sikre konstruksjonen mot fukt.

102 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med trekarm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Bad er totalrenovert i 2009.

Årstall: 1971

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

101 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.

Årstall: 1971

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

102 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 10mm fra topp overflate flis ved dør til topp overflate slukrist.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

102 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2009

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.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

101 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjdører med garnityr på vegg og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

101 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

Det er ingen tegn til tilluft mellom dørbblad og terskel.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

100 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Det er tilgang til konstruksjonen fra kjeller og inspeksjon er utført i etasjeskiller fra kjeller.

Tilstandsrapport

Det ble ikke påvist unormale forhold i etasjeskiller. Inspeksjon er foretatt i etasjeskiller fra kjeller.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

102 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro og komfyrvakt.

Front på fryseskap er ikke festet.
Det mangler fuktsperre i benkeplate over oppvaskmaskin.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Front på fryseskap er ikke festet til dør.
Det mangler fuktsperre i benkeplate over oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skapfront må festes til fryseskapsdør.
Det er anbefalt å montere dampsperre under benkeplate over oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

101 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

101 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Rør-i-rør ble først installert ved renovering av bad i 2009, så ble det komplettert i 2013 i forbindelse med renovering av kjøkkenet.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

101 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

101 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

102 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Alder på bereder er ukjent. Selger informerer at denne ble byttet før de kjøpte boligen i 2003.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

101 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
**2009 Selger informerer at alt elektrisk er byttet fra 2009 og til dags dato.
Det mangler oppgradering på ett av soverommene i 1.etasje.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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, brannstilløp 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, jernfår eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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

1100 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparater.

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

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

1101 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2008.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

1101 Grunnmur og fundament

Bygningen har grunnmur i betongstein.

1102 Terrengforhold

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

1101 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

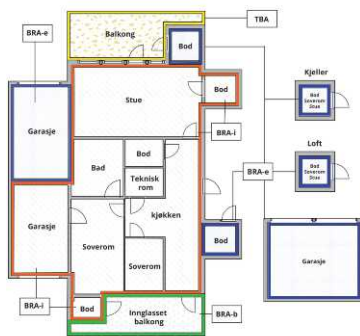
Hva er måleverdig areal?

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.



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 innvegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	97	22		119	45
Kjeller		91		91	
SUM	97	113			45
SUM BRA	210				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken	Garasje	
Kjeller		Bod /gang, Bod 2, Bod 3, Bod 4	

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.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Selger har totalrenovert bolig siden de kjøpte denne og frem til dags dato.

Sjekk under konstruksjoner for nærmere beskrivelse, samt se selgers egenerklæring.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Enebolig	P-ROM (m ²)	S-ROM (m ²)
	97	91

Arealer

Kommentar

Enebolig

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2024	Raymond André Moen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5057 ØRLAND	168	171		0	752.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ove Bjelkes gate 48

Hjemmelshaver

Hellem Anita,Dahl Tomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett etablert boligstrøk i Brekstad, nært sentrum, 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 tomt

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tomten er opparbeidet med plen, treterrasser, beplantning og parkeringsplasser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
800 000	2003

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

*flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er 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.

*Skadegjører: 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 hammerelektrode og pigger.

*Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

*Normal siltasjegrad: forventet siltasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	69240276		
Adresse	Ove Bjelkes gt 48		
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?	2003	Hvor lenge har du bodd i boligen?	21år2mnd
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?	Frende	Polise/avtalenr.	1140019
Selger1 fornavn	Tomas	Selger1 etternavn	Dahl
Selger2 fornavn	Anita	Selger2 etternavn	Hellem

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

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 Bjugn fargehandel og Johnsen VVS

Redegjør for hva som er gjort og når Totalrenovert alt 2009

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse Alt nytt

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

Firmanavn Johnsen VVS

Redegjør for hva som er gjort og når Skiftet nye rør og lagt opp rør i rør

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse Fukt gulv/yttervegg mot gårds plass

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

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

Kommentar

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

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

Kommentar

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

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

Firmanavn Hyllmark Elektro, Fosenkraft og Fosen ventilasjon

Redegjør for hva som er gjort og når Nytt elanlegg stue, kjøkken, gang og bad samt ute. Fra 2008-2018.

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse Risikovurdering og sluttkontroll sept 2021

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

Nei Ja

Hvis ja, når, hva og av hvem Fosenkraft usikker når.

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.1?

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 ferdiggjøst?

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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 oppgjør/sopdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

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

Hellem, Anita

Signert av

Dahl, Tomas

Signert av

 bankID

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)

- **Montering tetningslister**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Etterisolering av yttervegg**

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	188
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Peder Dalehavn,
Brekstad.

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Gjenpart: Kåre Johansen, Bjugn.

Journalnr.
513/70.
Dato, avsluttende synsforr.
4/5-70.

Arbeidssted	Brekstad.
Arbeidets art	Byggearbeide i tre og mur.
Bygningens art	Enebolig i 1 etg.
Byggherre	Peder Dalehavn, Brekstad.
Byggemelder	Do.
Ansvarshavende	Kåre Johansen, Bjugn.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Følgende arbeider gjenstår:

Utvendig: Taknedløp mangler utkastene.
Verandatrapp mangler.
Kjeller: Ikke ferdig innredet.
1. etg.: Vaskeservant bad ikke montert.

Det attesteres at bygget er oppført i h.h.t. tegningene.

Brekstad, _____ den 5. mai 1970.

T. Faldahl.

Anmodning om
ferdigbesiktigelse

Kommuneing.
J.nr. 438170

Ørland bygningskontroll

Undertegnede som er ansvarshavende for bygging av

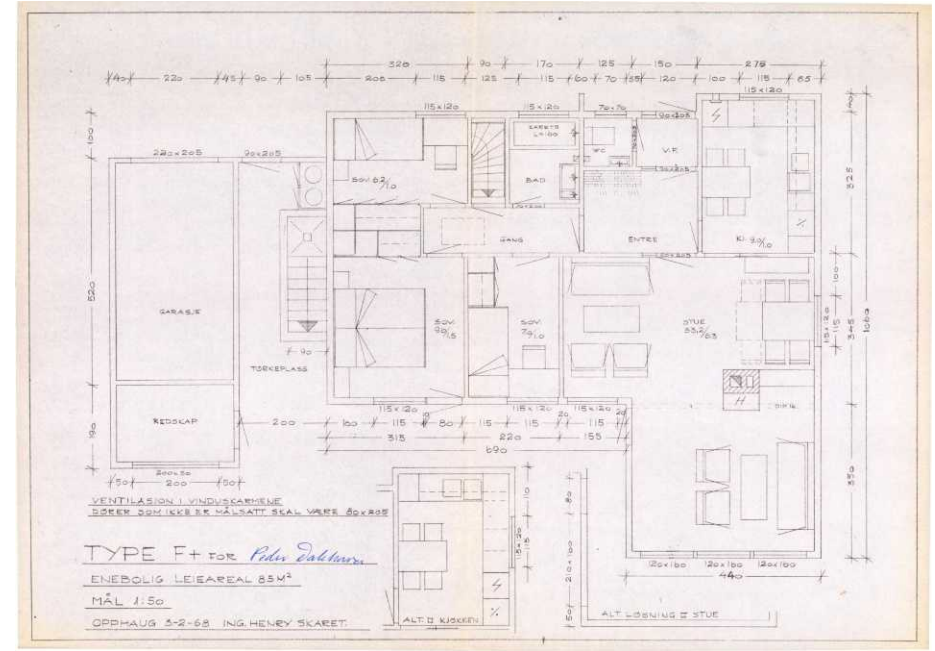
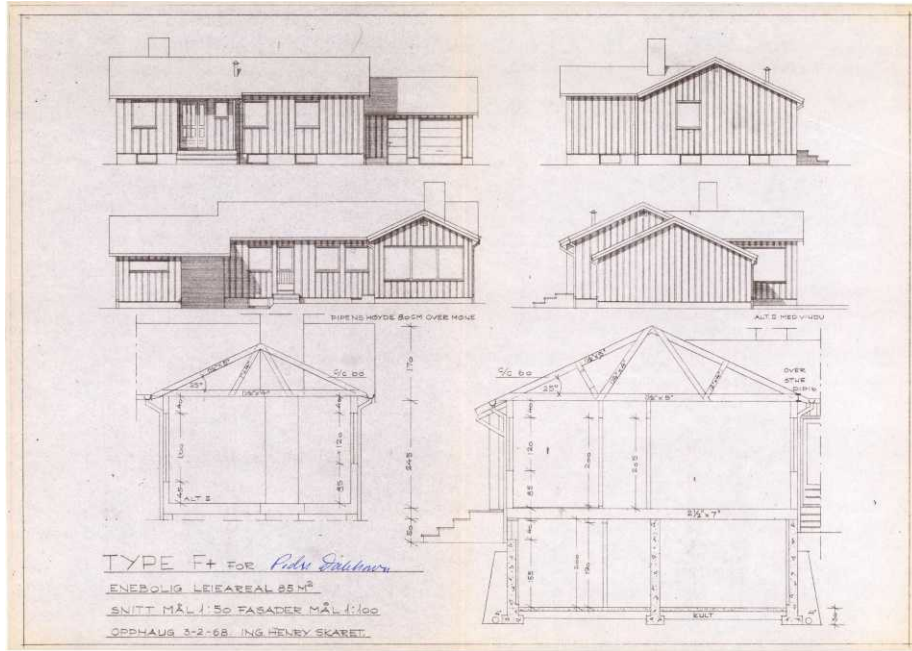
..... på eiendommen

Peder Dalehavn
.....
meddeler herved at byggearbeidet er ferdig og ber om at ferdigbesiktigelse blir avholdt.

Verdien av byggearbeidet anslåes til kr.

Bjugn den 29/4-70

Kåre Johansen



For matrikkelenhets:

Kommune: **5057 - ØRLAND** Utskriftsdato/klokkeslett: 02.09.2024 kl. 19:34
 Gårdsnummer: **168** Produsert av: Geir Øyvind Hassel
 Bruksnummer: **171**

02.09.2024 19:34

Side 1 av 7

Matrikkelenhets

Matrikkelenhetsstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: VI GT, 24 A
 Etablerringsdato: 14.07.1969
 Skyld: 0,04
 Er tinglyst: Ja
 Har restgrunnet: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
 Beregna areal for 168 / 171

Areal
 752,1 m2

Kommentar

Eierforhold

Tinglyste eierforhold
 Rolle Status Føds.d./org.nr
 Hjemmelshaver 090177 DAHL TOMAS
 Hjemmelshaver 070979 HELLEM ANITA

Bruksenhets Adresse
 PB 303
 7129 BREKSTAD
 PB 137
 7129 BREKSTAD

Andel
 1 / 2
 1 / 2

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovetteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7062511	532375		752,1 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenhets er involvert

Forretning
 Forretningstype
 Årsak til retting

Forrettingsdokumentdato
 Kommunal sakreferanse
 Netadresse (URL)
 Annen referanse

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
 Signatur Date

Omnummering v/kommuneendring
 Omnummerering

01.01.2020

Tinglyst
 Omnummerert til:
 Omnummerert fra:

01.01.2020

smatmynd 01.01.2020
 5057 - 168/171
 5015 - 68/171

02.09.2024 19:34

Side 2 av 7

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysning

Matrikkeløp
Signatur
Dato

Omnummerering v/kommuneendring 01.01.2018 Tinglyst 02.01.2018 smatmynd_nnrriap645_01.01.2018
Omnummerering Omnummerert til: 5015 - 68/171
Omnummerert fra: 1621 - 68/171

Skylddeling 14.07.1969

Skylddeling
Rolle Matrikkelenhet Arealendring
Avgiver 1621 - 68/17 0
Mottaker 1621 - 68/171 0

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adresskode	Adressenr	Koordinat	Syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Ove Bjelkes gate	3400	48				Grunnkrets: 0202 Brekstad Stemmekrets: 5 Brekstad Kirkesokn: 09050201 Ørland Postnr.område: 7130 BREKSTAD Tettsted: 6543 Brekstad	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

02.09.2024 19:34

Side 3 av 7

Byggningsnr: 183 410 873

Løpnr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 7062512 Øst: 532378

Byggningsendringstype: Enebolig

Næringsgruppe: Tatt i bruk

Byggningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Etasjer

H01 1

Antall boenheter: BRA bolig: 0

BRA annet: 0

BRA totalt: 0

BTA bolig: 0

BTA annet: 0

Alt. areal: 0

Alt. areal 2: 0

Bruksenheter

Adresse

3400 Ove Bjelkes gate 48

Bruksenhetsnummer

H0101

Bruksareal

0

Ant. rom

0

Kjøkkentilgang

0

Bad

0

WC

0

Matrikkelenhet

168/171

Bebygd areal:

Bruksareal bolig:

Bruksareal annet:

Bruksareal totalt:

Bruttoareal bolig:

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

Alternativt areal:

Alternativt areal 2:

0 Ant. boliger: 1

0 Ant. etasjer: 1

0 Vannforsyning:

0 Avløp:

0 Har heis: Nei

0

0

0

0

0

0

Datoer

Rammeåttilatelse:

Igangsettningstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdiggatstest:

BTA totalt: 0

Alt. areal: 0

Alt. areal 2: 0

Bruksareal: 0

Ant. rom: 0

Kjøkkentilgang: 0

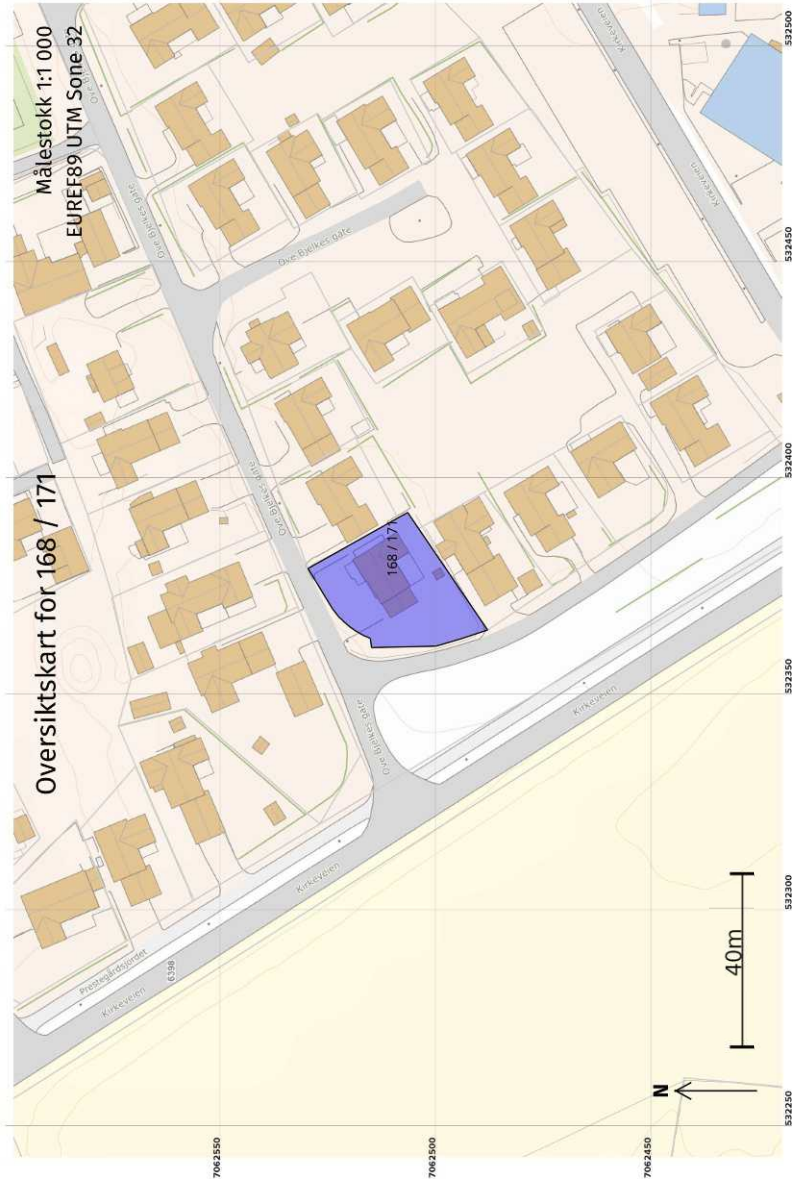
Bad: 0

WC: 0

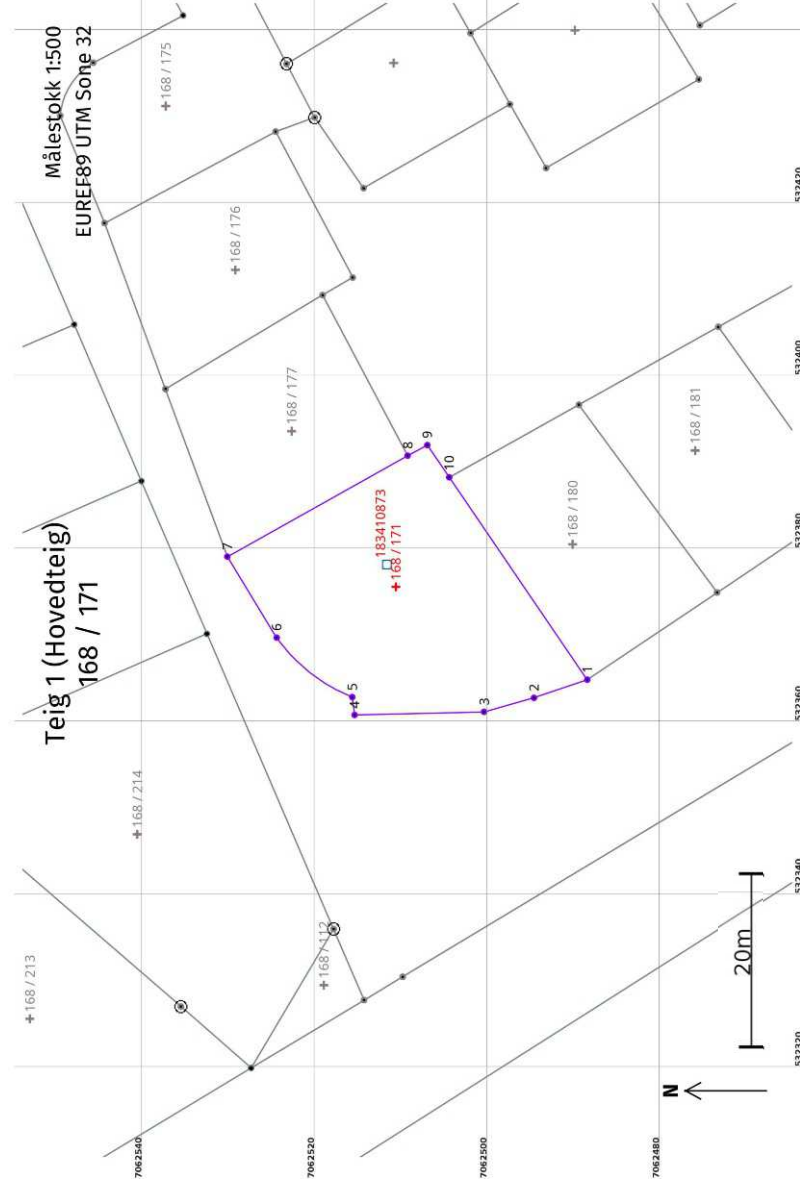
Matrikkelenhet: 168/171

02.09.2024 19:34

Side 4 av 7



Side 5 av 7



Side 6 av 7

Reguleringsbestemmelser

til reguleringsplan for Brekstad sentrum, Ørland kommune.

Dato for siste revisjon av planen: 05.05.2000
Dato for kommunestyrets vedtak: 15.06.2000

Bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

Hovedformålet med reguleringsplanen er å videreutvikle Brekstad sentrum til et funksjonelt og miljøvennlig sentrumsområde, samtidig som det skal tas vare på bruksmessige, bygningsmessige, antikvariske og andre kulturelle verdier.

Planen fastlegger følgende arealbruk innen området:

Byggeområder
Offentlige trafikkområder
Offentlige friområder
Fareområder
Spesialområder
Fellesområder

FELLESBESTEMMELSER.

- 1.1 Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares.

Kommunen skal sørge for at det blir utarbeidet en forvaltnings- og skjøtselplan for den eksisterende vegetasjonen som er med på å gi planområdet karakter.

- 1.2 Kommunen skal ved sin behandling av byggesøknader passe på at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som harmonerer med omgivende bebyggelse og terreng.

Med byggesøknader skal følge situasjonsplan som foruten plassering av bygninger og nødvendig biloppstilling også skal vise disponering av utearealene, tilknytning til vegsystemet og framtidige terrenghøyder på tomta.

BYGGEOMRÅDER – BOLIGER.

- 2.1 Ved søknader om tiltak kan kommunen kreve en plan for hele kvartalet som viser tiltakets tilpasning til det øvrige bygningsmiljøet, og hvor det tas standpunkt til tomteutnytting, takform, takvinkel og etasjetall.

Areal av garasjer skal tas med ved beregning av tomteutnyttelsen TU.

- 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 tomteavgjørelser 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 (Fv. 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 områdets bruk som friområde.
- 5.2 Friområdet ved fergeoppstillingsplassen skal gis parkmessig behandling.

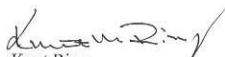
SPESIALOMRÅDER.

- 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 vei 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

3



2170
14.7.69

30.-

MÅLEBREV

År 19 69 den 10. juli ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

Parsell av eiendommen "Overfald", gnr. 68 bnr. 17.

Forretningen er rekvirert av **Oriand kommune** som er heimelshaver/med fullmakt fra heimelshaveren. *

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede: **Johan Hernes, Hans Stuenes, Bjørn Sang Daebach.**

Alle vedkommende var lovlig varslet den **7. juli**
Ved forretningen møtte:

Grensebeskrivelse: **VI. gt. 24 a.**
Tomten er utskilt av eiendommen "Overfald" og er utstukket i henhold til reguleringsplan Brekstad sentrum, rev. Parsellens grenser i øst til tomt VI. gt. 22 og til fellesareal i sør til tomt VI. gt. nr. 24 b, i vest til fellesareal, og i nord til komm.veg/VI. gate.
Grensen tar til i tomtas nordøstre hjørne ved nedsatt bolt, går derfra mot sydøst 24,0 m og videre over nedsatt bolt 1,5 m til hjørnebolt, går derfra mot sydvest 3,0 m til nedsatt bolt, videre i samme retning 26,3 m til nedsatt bolt, går derfra mot nordvest 3,0 m til nedsatt bolt går med R=12,5 m mot nord 5,0 m til nedsatt bolt, går derfra i samme retning 13,0 m til nedsatt bolt, går derfra mot nordøst 2,75 m til nedsatt bolt, går derfra med R=12,5 m til nedsatt bolt og videre i samme retning 10,0 m tilbake til utgangspunktet.
Areal utgjør **725 m²**

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: **byggetomt**
Skylden for den fraskilte del er bestemt til: **0,00**

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den **10. juli** 19 **69**.

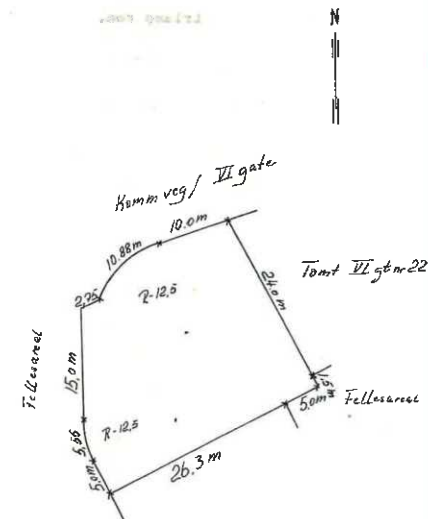
Johan Hernes
Johan Hernes
Trygve Faldahl
Trygve Faldahl

Johan Hernes
Johan Hernes

Hans Stuenes
Hans Stuenes

(Kopi av målebrev-kart)

Bruksnavn: VI. gt. 24 a
Parsell av "Overfald" gnr. 68 bnr. 17
Areal: 725 m² Målestokk: 1:500



M = 1:500 Top. 196-1954

Påtegninger:

Parsellen er forpliktet til å delta i utgiftene ved bygging og innredning av felles tilfluktsrom. Påtegningen kan ikke slettes uten bygningsrådets samtykke.

Brøkdøst, 10 juli 1969.

BYGNINGSRÅDET ØRLAND
T. Faldahl
T. Faldahl.

2631 / 25-8-69

*10,-
45,-*

Til innføring i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede ØRLAND KOMMUNE

v/ ordfører Johan Bakken født 1.1.1908
(Dato og initial)

skjøter og overdrar herved til P E D E R D A L E H A M N

adr. B R E K S T A D født 4.3.1929
(Dato og initial)

~~Min~~/vår eiendom VI. gt. 24 a.

gnf. 8 br. n. 71 av skuld m. 04 i Ørland herred)

matr. nr. i)

for en kjøpesum stor kr 4350,- fire tusentrehundreogfemti kroner - som er avgjort på omforenet måte.

Refusjon for gategrunn samt opparbeidelse av gate og kloakk blir å svare av kjøperen i samsvar med bygningslovens regler og Ørland kom munes vedtekter til bygningslovens § 49.2.

Omkostningene ved salget og tilhjemlingen bæres av kjøperen.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Nr. 41 a. Gjeldt Ørn. Statutt nr. 146.

Brekstad den 20. august 1969.

ØRLAND FORMANNSKAP

Johan Bakken

Vi jeg bekrefter herved at Johan Bakken
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over
21 år.

(Attesten undertegnes, enten av to vitnerlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmann-
fullmektig, namsmann, namsmannfullmektig godsett av namstetten, forliksmann, sakfører, autorisert sakfører-
fullmektig eller autorisert eiendomsmedler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører fellessiet og tjener til fellesbolig
eller den annen eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formues-
forhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den

Til vitnerlighet for ektefelles underskrift:

1. _____ (Understøttede ektefelle)

2. _____

*) Det som ikke passer strykes.

Ove Bjelkes gate 48

Nabolaget Brekstad - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Ørland ungdomsskole	3 min	0.2 km
Ørland lufthavn	6 min	
Trondheim Værnes	2 t 25 min	

Skoler

Brekstad barneskole (1-7 kl.)	4 min	0.3 km
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.)	2 min	0.2 km
Fosen videregående skole	15 min	14.3 km
Åfjord videregående skole	52 min	58.3 km

Ladepunkt for el-bil

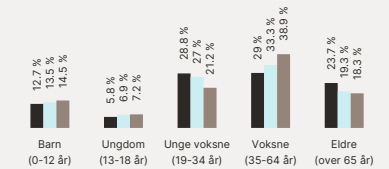
Rissa Kraftlag Skolegata 15	9 min
Fosen kraft Havnegata	11 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brekstad	1 152	737
Ottersbo	2 450	1 341
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solblomsten Steinerbarnehage (1-5 ...)	8 min	0.6 km
Futura barnehage (1-5 år)	5 min	3.5 km
Opphaug naturbarnehage (1-5 år)	6 min	4.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Brekstad	7 min	0.5 km
Rema 1000 Ørlandet Sentrum	9 min	0.7 km

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Gående

Gateparkering
Lett 92/100

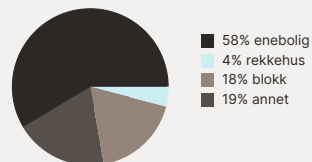
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100

Sport

- Gryta kunstgressbane - 11'er 2 min ⚡
Fotball 0.2 km
- Ørland ungdomsskole 5 min ⚡
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.4 km
- EasyFit Brekstad 5 min ⚡
- Fosen Trenings- og kampsportse... 7 min ⚡

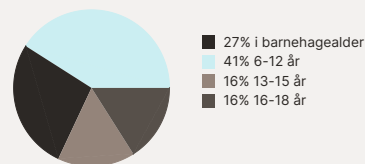
Boligmasse



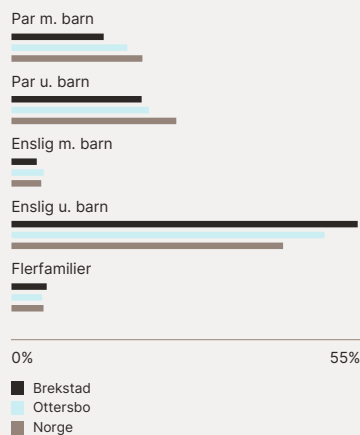
Varer/Tjenester

- Libra Kjøpesenter 8 min ⚡
- Vitusapotek Brekstad 10 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)

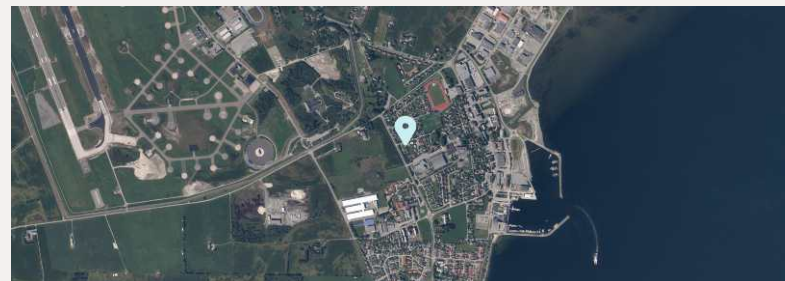


Familiesammensetning



Sivilstand

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





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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 henge lås, 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.

Notater

Notater

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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: 69240276

Adresse: Ove Bjelkes gate 48, 7130 Brekstad

Betegnelse: Gnr. 168, Bnr. 171, 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 22.11.2024 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**NYLANDER
& PARTNERS**

