

# Breidablikkveien 11

& NYLANDER  
PARTNERS



## Innhold

5

Velkommen til Breidablikkveien 11

---

6

Nøkkelinformasjon

---

8

Plantegninger

---

32

Eiendommen

---

41

Tekniske dokumenter





Velkommen til vakre Uthaug og denne koselige eneboligen i Breidablikkveien 11.



Velkommen til

# Breidablikkveien 11



Fasade

## Breidablikkveien 11

|               |           |
|---------------|-----------|
| Prisantydning | 2 090 000 |
| Omkostninger  | 53 340    |
| Totalpris     | 2 143 340 |

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Bruksareal | 155 m <sup>2</sup>   |
| BRA-i      | 155 m <sup>2</sup>   |
| BRA-e      | 0 m <sup>2</sup>     |
| BRA-b      | 0                    |
| TBA        | 14 m <sup>2</sup>    |
| Soverom    | 3                    |
| Boligtype  | Enebolig             |
| Eieform    | Eier                 |
| Tomteareal | 1 105 m <sup>2</sup> |
| Byggeår    | 1963                 |

## Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Fosen



**Silje Buvarp**

Eiendomsmegler

41454746

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

**& NYLANDER  
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad



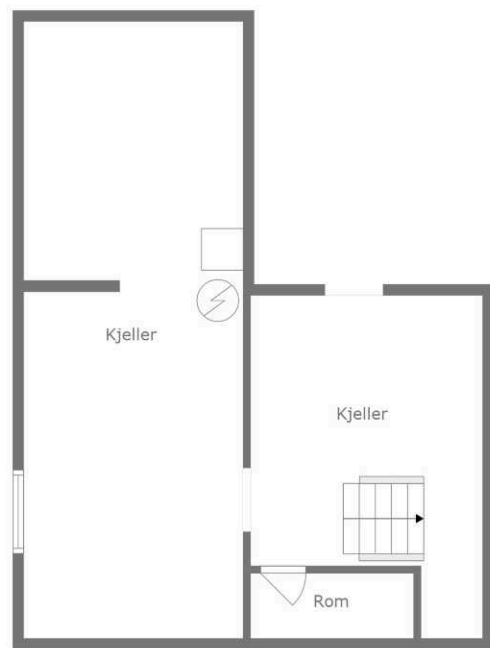


Hage og gårdsplass





# Plantegning



1. Etasje



2. Etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





Gang



Vindfang



Hovedsoverom



Soverom1



Soverom 2





Bad ble renoveret i 2015 og fremstår også som lyst og innbydende.





Bad



Lys og innbydende stue med store vindusflater som gir godt med naturlig lys inn i rommet.





Fra stuen er det også utgang til terrasse og hage





Stue



Stue





Kjøkken med delvis åpen løsning mot stue





Splitter nytt kjøkken fra 2019



Kjøkken





Kjøkken



Spisestue





Det er både vedovn og varmepumpe monteret på stue





Veranda





Veranda





Fasade/Hage





Fasade/Hage





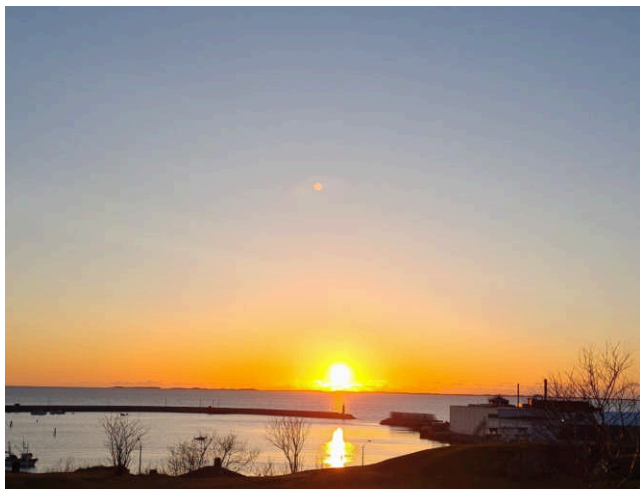
Utsikt bak boligen





Utsikt bak boligen





Selgers egne bilder



Utsikt bak boligen



Utsikt bak boligen





Eiendommen



# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 155,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 155,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 0,0 m<sup>2</sup>
- BRA-b: 0,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 14,0 m<sup>2</sup>

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.

## Beskrivelse

Velkommen til Breidablikk veien 11 beliggende på vakre Uthaug!

Dette er en meget koselig enebolig som ligger åpen og fritt til med flott utsikt utover nærområdet.

Boligen ligger godt trukket bort fra veien og har en stor tomt på over 1 mål.

Boligen inneholder følgende:

Sokkel: Garasje, gang/bod og bod/teknisk rom  
1. etasje: Entré, gang, 3 stk soverom, bad, stue, kjøkken og bod.

Godt med parkeringsplasser på nedsiden av boligen.

Og går man opp på haugen på øversiden, så har man en helt fantastisk sjøutsikt med de flotteste solnedgangene man kan tenke seg!

Kort vei til Brekstad og alt av fasiliteter.

Det er også gjort betydelig oppgraderinger i forbindelse med støyisolering. For nærmere beskrivelse, se prospekt.

Start boligdrømmen din her!

Velkommen til en hyggelig visning i Breidablikkveien 11!

## Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Uthaug i Ørland kommune.

Uthaug er et lite tettsted med ca. 400 innbyggere. Uthaug er kjent for sin gamle trehusbebyggelse i Sjøgata og Uthaugsgården som i dag er et kulturhistorisk museum med bygninger fra ca. 1740. Kort vei til småbåtmarina. Uthaug er et ypperlig utgangspunkt for sjø- og båtliv.

Det er kun 6 km til Brekstad som kan by på alt av tjenester og servicetilbud. Kulturhus med blant annet kino, galleri og bibliotek. Her har man tilbud

for store og små.

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

Nærmeste barnehage er Futura Barnehage (6 km) for barn fra 0 til 6 år. Opphaug skole, med klassetrinnene 1. til 7. klasse ligger 6 km unna. Ørland Ungdomsskole ligger ca. 6 km unna. Fosen Videregående skole ligger 13 km unna i Botngård. Det er organisert busstransport fra Uthaug.

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

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

## Innhold

Boligen inneholder:

Sokkel: Garasje, gang/bod og bod/teknisk rom  
1. etasje: Entré, gang, 3 stk soverom, bad, stue, kjøkken og bod.

## Oppussing

Det er gjort betydelig tiltak i forbindelse med støyisolering fra Forsvarsbygg.

Alle vinduer og to verandadører i 1. etg ble skiftet ut. I tillegg utvendig fasadeisolering på hele huset, ny terrasse, innvendig oppgradering av tak og nye lydventiler på alle rom. Samtidig ble det også

montert ny kjøkkeninnredning og lagt nytt gulv på stue og kjøkken.  
I tillegg er badet renoverert i 2015.

#### **Parkering**

Flere oppstillingsplasser på egen tomt.

#### **Diverse**

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

Det ligger nedgravd oljetank på eiendommen. Sikring av oljetank må gjennomføres av godkjent aktør, og skal meldes kommunen. Sikring og kostnader knyttet til sikring besørges av kjøper.

I juni 2012 vedtok Stortinget klimaforliket, og klimaforliket innebærer et forbud mot fyring med fossil energi fra 01.01.2020. I enkelte kommuner, så skal all oljefyring fases ut innen 2020. Det er per i dag forbud mot bruk av fyringsolje og parafin til oppvarming av boliger. Konsekvensen er at landets nær 290.000 oljetanker må sikres, dvs. tømmes, renses og enten graves opp eller sikres med en gravefri løsning som er godkjent av kommunen. Selv om fyringsanlegget bygges om for å kunne bruke bio-olje, som ikke omfattes av forbudet, må oljetanken likevel kontrolleres i forhold til fortsatt bruk. Enøketaten kan gi tilskudd til å fjerne fyrkjele og tilhørende oljetank, se for øvrig nettstedet [www.oljefri.no](http://www.oljefri.no) for miljøvennlige alternativer til oljefyren. Kjøper av denne eiendommen gjøres derfor oppmerksom på at han som fremtidig eier av eiendommen vil være ansvarlig for eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler,

samt det kommende forbudet, og må selv bære kostnadene i forbindelse med dette. Ta kontakt med kommunen for nærmere informasjon.

#### **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?

-2015. Våtromsplater på vegger, gulvbelegg, varmekabler i gulv, ny innredning.

2.2|Er arbeidet byggemeldt?

-Ingen informasjon om dette.

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

-Se tilstandsrapport.

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

-Kjeller.

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

-Lekkasje rundt pipe, ble reparert av fagfolk.

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

-Ja, kun av faglært.

16| Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

-Ja

16.1| Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
-Ikke undersøkt.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

#### **Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT**

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1

TG 1: 9

TG 2: 8

TG 3: 2

TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Drenering: Det ble avdekket tilsig av vann i kjeller/sokkeletasjen. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Boligen står delvis på berg, hvor vann ledes inn via berg i kjeller. Det



anbefales fjerning av berg (sprengning eller bergsplitting) og drenering rundt bolig.  
Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Rom under terreng: Det avdekkes høy luftfuktighet og tiltak må påregnes. Tilsig av vann ble avdekket på befaringsdagen. Drenering utvendig må iverksettes. For å unngå fukt i gulv fra kapillært opptrekk fra grunnen bør betonggulv pigges opp og det bør støpes nytt gulv med fuktsperre mot grunn. Kostnadsestimat må ses i sammenheng med drenering.  
Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduer med 2-lags glass i 1.etasje. Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer i kjeller. Vinduene i kjeller bærer preg av slittasje og manglende vedlikehold.

Taktekking og beslag: Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen. Det registreres stedvis værslitasje og avflassende belegglakk på takplater.

Takrenner og nedløp: Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Gamle

takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. Det ble avdekket bulker og skader på takrenner fra byggeår. Takrenner mot sør er byttet etter befaringsdagen

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Vedfyring i lukket ildsted på stue.

Trapp: Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. Manglende rekkverk i trapp.

Øvrige rom: Kjøkken: Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG2 grunnet dette. Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjon. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

VVS: Vannrør av kobber og plast (rør-i-rør), og det er avløp av plast og soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Mekanisk avtrekk over stekesone. TG 2

grunnet alder på eldre røropplegg.

**TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING, LOVLIGHET OG ROMBENEVNELSE:**

**Lovlighet:**  
Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

**Areal:**  
Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Arealet er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidlige eller gjeldene byggeforskrifter.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

### **Byggemåte**

Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Liggende kledning av trepanel, saltaksform tekking med lakkerte stålplater. Vinduer er gjennomgående i tre med koblet- og 2-lags glass.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

### Tomt

Denne tomten er eiet.  
1105,20 kvm.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, byggetegninger eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

### Adgang til utleie

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

### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet, varmepumpe og ved.

Energikarakter: E - Gul

## Økonomi

### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 090 000,-

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

52 250,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

---

-  
2 162 040,- 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. 20 437,- for 2025.

De kommunale avgiftene er fordelt på følgende poster:

- Vann: kr 7 709,-
- Kloakk/avløp: kr 7 193,-
- Feiing: kr 394,-
- Gebyr renovasjon kr. 5141,- (renovasjon 140 l)

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

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og 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

Kommunen har ikke vedtatt innkreving av eiendomsskatt.

### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 469 176,00.  
Sekundær formuesverdi kr. 1 876 705,00.



Gjeldende for ligningsåret 2023.

## Offentlige forhold

### Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Forsikring. Selger holder boligen forsikret til og med overtakelsesdato.

### Regulering

Området er regulert til boligformål. 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.

Det gjøres oppmerksom på at det finnes begrensinger for hva som kan tillates på tomten jf. reguleringsbestemmelser datert 1992  
-norm på 2 biloppstillingsplasser hvor 1 kan være garasje eller carport.  
-Bebyggelse inntil 2 etasjer. fastsetter av bygningsrådet for vært enkelt tilfelle.  
-Saltak med takvinkel fra 22 til 40 grader.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. Det er privat vei frem til eiendomsgrense.

### Rettigheter og heftelser

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

Dnr. 376, tgl. 15.02.1963 - 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

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.

### Dødsbo

Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fakknyndig. Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har kjennskap til hvor mange nøkler som er utstedt. Det kan derfor være nøkler på avveie og kjøper anbefales på generelt grunnlag å skifte lås, eventuelt supplere med ytterligere nøkler for egen regning.

### Boligselgerforsikring

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

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen

løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse 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. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Silje Buvarp per e-post [silje.buvarp@nylanderpartners.no](mailto:silje.buvarp@nylanderpartners.no) eller sms: +47 41 45 47 46. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig,

eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaspekt.

#### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske



personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

### **Salgsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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 bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 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.

### **Behandling av personopplysninger**

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

# Om oppdraget

silje.buvarp@nylanderpartners.no.

## Eier

Selger er Gry Hopstad iht. fullmakt.

Prod. dato: 22.05.2025

## Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Breidablikkveien 11.  
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 174, bnr.  
144 i Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69250005.

## Megler og meglers vederlag

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

Fastpris 40 000 inkl. mva

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

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

Meglernes vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Silje Buvarp / +47 41 45 47 46/



Tekniske  
dokumenter



Sjekk gyldighet på rapport



## TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Breidablikkveien 11

7142 UTHAUG

5057/174/0/144/0/0

Rapportdato

20.05.2025

TG 0  1

TG 1  9

TG 2  8

TG 3  2

TG IU  0

BREIDABLIKKVEIEN 11 - 5057/174/0/144/0/0

Befaring utført den 27.01.2025 av:



Raymond André Moen  
Fosen Takst AS

Jakobsli 10  
7168 Lysøysundet

+4748360216  
raymond@fosentakst.no

Bygningssakkyndig med 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Fagskoleutdannet bygningssakkyndig/takstingeniør. Utdannet takstingeniør i 2020. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade, naturskade, verditaksering og næringstaksering.



### Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



### Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



### Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

BREIDABLIKKVEIEN 11 - 5057/174/0/144/0/0



|  Tilstandsgradene                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 0</b>                                      | <b>Ingen avvik</b><br>Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>TG 1</b>                                      | <b>Mindre eller moderate avvik</b><br>Gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>TG 2</b>                                      | <b>Vesentlige avvik</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller</li> <li>det er kort gjenværende brukstid; eller</li> <li>bygningdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller</li> <li>det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller</li> <li>særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.</li> </ul> |
| <b>TG 3</b>                                      | <b>Store eller alvorlige avvik</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller</li> <li>det er fare for liv og helse; eller</li> <li>det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller</li> <li>det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>TG IU</b>                                    | <b>Ikke undersøkt</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller</li> <li>bygningdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|  Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

|  Nivå av analysen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.</li> <li>Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).</li> <li>Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.</li> <li>I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.</li> <li>Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold</li> </ul> | <p>Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.</p> <p>For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsverslag.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|  Forutsetninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekkning normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.</li> <li>Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.</li> <li>Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.</li> <li>Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                               |
|  Formål                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.</p> <p>For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.</p> <p>Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.</p> |



## Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TGO).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TGO og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



## Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

### Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med retningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



## Om boligen

**Adresse:** Breidablikkveien 11, 7142, UTHAUG

**Matrikkel:** 5057/174/0/144/0/0

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1963

**Tomt:** 1 105.20 m<sup>2</sup>

**Type tomt:** Eiet

**Hjemmelshaver(e):** Brit Marie Lien (død)

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Familie til hjemmelshaver

**Byggemetode:** Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Liggende kledning av trepanel, saltaksform tekket med lakkerte stålplater. Vinduer er gjennomgående i tre med koblet- og 2-lags glass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

### Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det registreres enkelte avvik og slitasje på boligen. Det gjøres også oppmerksomt på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

### Hindringer på befaringdagen

Ingen hindringer på befaringdagen.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Vinduer er byttet i forbindelse med støyisolering fra forsvarsbygg. Yttervegger er etterisolerte i forbindelse med støyisolering fra forsvarsbygg.

### Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

BREIDABLIKKVEIEN 11 - 5057/174/0/144/0/0

BREIDABLIKKVEIEN 11 - 5057/174/0/144/0/0





## Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

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

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

| Sokkel                                                                    |                                  |                                                                 |                           |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Primærrom<br>0 m <sup>2</sup>                                             | Sekundærrom<br>53 m <sup>2</sup> | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>53 m <sup>2</sup>                        | BTA<br>104 m <sup>2</sup> |
| Beskrivelse primærrom                                                     |                                  | Beskrivelse sekundærrom<br>Garasje, gang/bod og bod/teknisk rom |                           |
| 1.etasje                                                                  |                                  |                                                                 |                           |
| Primærrom<br>100 m <sup>2</sup>                                           | Sekundærrom<br>2 m <sup>2</sup>  | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>102 m <sup>2</sup>                       | BTA<br>112 m <sup>2</sup> |
| Beskrivelse primærrom<br>Entre, gang, 3stk soverom, bad, stue og kjøkken. |                                  | Beskrivelse sekundærrom<br>Bod.                                 |                           |
| Totalt areal                                                              |                                  |                                                                 |                           |
| Primærrom<br>100 m <sup>2</sup>                                           | Sekundærrom<br>55 m <sup>2</sup> | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>155 m <sup>2</sup>                       | BTA<br>216 m <sup>2</sup> |

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Arealet er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

| Sokkel                                                       |                           |                           |                                       |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| BRA-i<br>53 m <sup>2</sup>                                   | BRA-e<br>0 m <sup>2</sup> | BRA-b<br>0 m <sup>2</sup> | Åpent areal (TBA)<br>0 m <sup>2</sup> |
| Beskrivelse av BRA-i<br>Garasje, gang/bod og bod/teknisk rom | Beskrivelse av BRA-e      | Beskrivelse av BRA-b      | Beskrivelse av åpent areal            |

| 1.etasje                                                                      |                           |                           |                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------|
| BRA-i<br>102 m <sup>2</sup>                                                   | BRA-e<br>0 m <sup>2</sup> | BRA-b<br>0 m <sup>2</sup> | Åpent areal (TBA)<br>14 m <sup>2</sup>                   |
| Beskrivelse av BRA-i<br>Entre, gang, bod, 3stk soverom, bad, stue og kjøkken. | Beskrivelse av BRA-e      | Beskrivelse av BRA-b      | Beskrivelse av åpent areal<br>Balkong i tre ved soverom. |

| Sum areal                   |                           |                           |                                  |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| BRA-i<br>155 m <sup>2</sup> | BRA-e<br>0 m <sup>2</sup> | BRA-b<br>0 m <sup>2</sup> | Åpent areal<br>14 m <sup>2</sup> |

| BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b) |  |
|-----------------------------------------|--|
| BRA<br>155 m <sup>2</sup>               |  |

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ikke målbart areal (ALH) | Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsmåling. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA). |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Sokkel                   |                                                                     |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| BRA<br>53 m <sup>2</sup> | ALH<br>12 m <sup>2</sup>                                            |
| GUA<br>65                | Beskrivelse av ALH<br>Deler av bod/teknisk rom. (Kryprom ikke målt) |



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

8

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

**Vinduer / dører:** Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduer med 2-lags glass i 1.etasje. Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer i kjeller. Vinduene i kjeller bærer preg av slitasje og manglende vedlikehold.

**Taktekking og beslag:** Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen. Det registreres stedvis værslitasje og avflassende belegg/lakk på takplater.

**Takrenner og nedløp:** Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. Det ble avdekket bulker og skader på takrenner fra byggeår. Takrenner mot sør er byttet etter befaringsdag.

**Piper / ildsteder:** Teglsteinspipe fra byggeåret. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Vedfyring i lukket ildsted på stue.

**Trapp:** Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. Manglende rekkverk i trapp.

**Øvrige rom:** Øvrige rom er besiktiget og vurdert til høy slitasje, og med behov for oppgraderinger.

**Kjøkken:** Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG2 grunnet dette. Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

**VVS:** Vannrør av kobber og plast (rør-i-rør), og det er avløp av plast og soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Mekanisk avtrekk over stekesone. TG 2 grunnet alder på eldre røropplegg.

2

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

**Drenering:** Det ble avdekket tilsig av vann i kjeller/sokkeletasjen. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellergulv og grunnmur. Boligen står delvis på berg, hvor vann ledes inn via berg i kjeller. Det anbefales fjerning av berg (sprengning eller "bergsplitting") og drenering rundt bolig.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Rom under terreng:** Det avdekkes høy luftfuktighet og tiltak må påregnes. Tilsig av vann ble avdekket på befaringsdagen. Drenering utvendig må iverksettes. For å unngå fukt i gulv fra kapillært opptrekk fra grunnen bør betonggulv pigges opp og det bør støpes nytt gulv med fuktsperre mot grunn. Kostnadsestimat må ses i sammenheng med drenering.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 100.000 – 300.000

BREIDÅBLIKKVEIEN 11 – 5057/174/0/144/0/0

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?  
Nei

**Kommentar:**  
Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?  
Nei

**Kommentar:**  
Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.

Når ble egenerklæringen signert?

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?  
Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?  
Nei

**Kommentar:**  
Det finnes ingen ferdigattest / midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?  
Nei

BREIDÅBLIKKVEIEN 11 – 5057/174/0/144/0/0



Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

**Type fundament/grunnmur:**

Blokker, Støpt grunnmur

**Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?**

Nei

**Totalvurdering av grunnmur og fundament**

**Kommentar:**

Grunnmur av støpt betong og betongblokker.

Støpt gulv i kjeller og synlig berg.

På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile.

Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.

Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

⚠ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

BREIDÅBLUKKEVEIEN 11 - 5057/174/0/144/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Nei

**Er det synlig grunnmursplast og topplist?**

Nei

**Er det terrengfall fra grunnmur?**

Nei

**Er takvann ledet bort fra bygning?**

Nei

**Totalvurdering av drenering**

**Kommentar:**

Det ble avdekket tilsig av vann i kjeller/sokkeletasjen.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

Boligen står delvis på berg, hvor vann ledes inn via berg i kjeller.

Det anbefales fjerning av berg (sprengning eller "bergsplitting") og drenering rundt bolig.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales fjerning av berg (sprengning eller "bergsplitting") og drenering rundt bolig.

**Levetid:**

⚠ Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.

⚠ Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

BREIDÅBLUKKEVEIEN 11 - 5057/174/0/144/0/0

Bilde



Fjell/berg i kryprom. Det renner vann inn langs berget.



Fjell/berg i kryprom. Det renner vann inn langs berget.



Fjell/berg i kryprom. Det renner vann inn langs berget.



Fjell/berg i kryprom. Det renner vann inn langs berget.

BREIDÅBLUKKVEIEN 11 - 5057/174/0/144/0/0

5

## Rom under terreng

TG 3 

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmålevertøy.

**Er det påforede yttervegger?**

Nei

**Er det oppforede gulv?**

Nei

**Er det etablert fuktsikring?**

Nei

**Er det synlige tegn til fukt?**

Ja

**Kommentar:**

Det står vann i kryprom og det kommer inn vann på gulv og det er fuktmerker på vegger i kjeller.

**Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?**

Ja

**Kommentar:**

Det er målt fukt i gulv, vegger og i himling i rom under terreng. Fukt i himling kommer av vanddamp og dårlig ventilering av kjellerrom.

**Er rommet ventilert?**

Ja

**Kommentar:**

Det er ikke tilstrekkelig med lufteventiler og gjennomlufting av rom under terreng.

**Totalvurdering av rom under terreng**

**Kommentar:**

Det avdekkes høy luftfuktighet og tiltak må påregnes.

Tilsig av vann ble avdekket på befaringsdagen.

Drenering utvendig må iverksettes.

For å unngå fukt i gulv fra kapillært opptrekk fra grunnen bør betonggulv pigges opp og det bør støpes nytt gulv med fuktsperre mot grunn.

Kostnadsestimat må ses i sammenheng med drenering.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

BREIDÅBLUKKVEIEN 11 - 5057/174/0/144/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales tiltak mot fukt i rom under terreng.

6

## Geologiske forhold

Her vurderes om boligen ligger i et område med flom og skredfare. Dette kan sjekkes opp mot NVE kartdata. Takstmannen foretar ikke geologiske undersøkelser på stedet da dette krever spesialkompetanse.

### Skred

Sikker plassering mot skred?

Ja

### Flom

Sikker plassering mot flom?

Ja

Byggegrunn:

Stein, Berg

BREIDÅBLUKKVEIEN 11 - 5057/174/0/144/0/0

15/37

7

## Yttervegger / fasader

TG 1 

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

**Kommentar:**

Det er utført arbeid i forbindelse med støyisolering fra forsvaret i 2019.

**Fasade**

Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

**Kommentar:**

Svill og innvendige konstruksjoner er ikke kontrollert.

Yttervegger er ikke kontrollert med krysslaser eller vater for evt retningsavvik.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

**Musetetting?**

Ja

Lufting av kledning?

Ja

**Totalvurdering av yttervegger**

**Kommentar:**

Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med liggende trekledning.

Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringdagen.

Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.

Det registreres manglende lufting bak kledning ved inngang.

Svill og innvendige konstruksjoner er ikke kontrollert.

Yttervegger er ikke kontrollert med krysslaser eller vater for evt retningsavvik.

**Levetid:**

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

⚠ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

BREIDÅBLUKKVEIEN 11 - 5057/174/0/144/0/0

16/37



Bilde



Manglende/lite lufting bak kledning.

BREIDÅBLUKKEVEIEN 11 - 5057/174/0/144/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

#### Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass i 1.etasje, og det er vindu med 1-lags og koblet glass i kjeller.

#### Generell beskrivelse av dører

Isolert ytterdør.

Trekarmsdører.

Balkongdør med 2-lags glass.

#### Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

#### Kommentar:

Det er flere oppgraderinger/utskifting av vinduer siden opprinnelig byggeår.

Det er gjort utskiftinger i forbindelse med støyisolering fra forsåret i 2019.

#### Ble det registrert punkterte glass?

Nei

#### Totalvurdering av vinduer / dører

#### Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduer med 2-lags glass i 1.etasje.

Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer i kjeller.

Vinduene i kjeller bærer preg av slittasje og manglende vedlikehold.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

#### Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

BREIDÅBLUKKEVEIEN 11 - 5057/174/0/144/0/0

Bilde



Vindu i kjeller med koblet glass.

9

## Balkong / terrasse

TG 1 

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:

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. Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

BREIDABLUKKVEIEN 11 - 5057/174/0/144/0/0

10

## Takkonstruksjon

TG 1 

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Kaldloft, Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:

Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.

11

## Loft

TG 1 

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivarettatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?

Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:

Taket er oppført med w-takstoler med taktro. Ingen skader eller avvik avdekket. Lufting vurderes å være ivarettatt.

BREIDABLUKKVEIEN 11 - 5057/174/0/144/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkningen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

**Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?**

Ja

**Inspisert fra:**

Utvendig bakkenivå

**Taktekking:**

Lakkerte stålplater

**Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?**

Nei

**Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?**

Nei

**Totalvurdering av taktekking og beslag**

**Kommentar:**

Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen.

Det registreres stedvis værslitasje og avflassende belegg/lakk på takplater.

**Levetid:**

⚠ Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.

⚠ Normal tid før omlegging av graunlerte aluminiumspanner er 30-50 år.

⚠ Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 år.

⚠ Normal levetid på mekanisk festet takpapp er mellom 15-35 år.

⚠ Normal tid for reparasjon av mekanisk festet takpapp er mellom 5-15 år.

⚠ Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20-40 år.

⚠ Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.

⚠ Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

Bilde





## 13 Takrenner og nedløp

TG 2 

Her vurderes om det er synlig rustdannelse, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

### Type renner/nedløp:

Plastbelagt stål, Metall

### Totalvurdering av renner og nedløp

#### Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. Det ble avdekket bulker og skader på takrenner fra byggeår. Takrenner mot sør er byttet etter befaringsdag.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

#### Kommentar:

Det anbefales bytte av de delene som er Skadet/ ødelagte.

### Levetid:

⚠ Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

⚠ Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

### Bilde



BREIDÅLUKKVEIEN 11 - 5057/174/0/144/0/0

23/37

## 14 Bad

### Beskrivelse av våtrommets overflater

Våtromsbelegg på gulv, baderomsplater på vegg og malt slett himling.

### Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

#### Kommentar:

Våtrommet er renoveret etter opprinnelig byggeår. I følge selger er bad renoveret i 2015.

### Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

#### Kommentar:

Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

### Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l. på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

### Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

### Er det fall til sluk?

Ja

#### Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

### Totalvurdering av overflater

TG 1 

#### Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

### Levetid:

⚠ Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

BREIDÅLUKKVEIEN 11 - 5057/174/0/144/0/0

24/37

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuksikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert sluk ute på gulvet og avløp direkte fra badekar, via gjennomføring i gulv under badekar.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde



Sluk i gulv midt på gulvet.



Gjennomføring av avløpsrør i gulv til badekar, under badekar.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk



Kommentar:

Vinylbelegget er lagt under klemring i sluk. Det gjøres oppmerksomt på at gjennomføringer av vann og avløp i gulvbelegget ikke er en anbefalt løsning og at dette må kontrolleres ofte.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal brukssitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Sanitærutstyr:

Badekar, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon



Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Levetid:

- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for kobberør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for galvanisert rør 20-40 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuksikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

## Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuelt kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

### Totalvurdering av fuktsøk

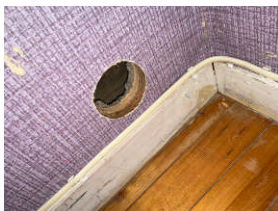
**TG 0** 

#### Kommentar:

Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjikt bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.

Ingen konstaterte fuktskader.

#### Bilde



Hulltaking fra soverom, bak dusjgarnityr/badekar.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

BREIDABLUKKVEIEN 11 - 5057/174/0/144/0/0

15

## Piper / ildsteder

**TG 2** 

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

#### Type pipe:

Tegl

#### Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

#### Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

### Totalvurdering av piper/ildsteder

#### Kommentar:

Teglsteinspipe fra byggeåret.

Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Vedfyring i lukket ildsted på stue.

#### Levetid:

 Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

#### Bilde



Feierluke etablert i krypkjeller.



Vedovn på stue.

BREIDABLUKKVEIEN 11 - 5057/174/0/144/0/0



Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

**Type:**

Betong, Tre/bjelkelag

**Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?**

Nei

**Totalvurdering av etasjeskille****Kommentar:**

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Det ble ikke foretatt nivellering av denne/dissee for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

⚠ Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

BREIDÅBLUKKEVEIEN 11 - 5057/174/0/144/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

**Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?**

Nei

**Kommentar:**

Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg.

**Totalvurdering av trapp****Kommentar:**

Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. Manglende rekkverk i trapp.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

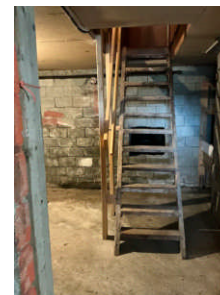
**Kommentar:**

Det anbefales å etablere rekkverk i trapp.

**Levetid:**

⚠ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

⚠ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

**Bilde**

BREIDÅBLUKKEVEIEN 11 - 5057/174/0/144/0/0

**Totalvurdering****Kommentar:**

Øvrige rom er besiktiget og vurdert til høy slitasje, og med behov for oppgraderinger.

BREIDABLUKKVEIEN 11 - 5057/174/0/144/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereider og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

**Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?**

Ja

**Kommentar:**

Det er fuktskader i dekkplate ved oppvaskmaskin. Ingen skader i innredning utover dette.

Det registreres fukt i himling i rom under kjøkken. Det er ikke registrert årsak til fukt i himling. Det anbefales videre undersøkelser av dette.

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Plater på vegg over benkeplate.

**Integrerte hvitevarer:**

Oppvaskmaskin, Ventilator

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. De samme reglene gjelder fritidsboliger.

Hvis bygningens faste vanninstallasjon har et innendørs tappested hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp, må det monteres en automatisk lekkasjestopper. Det samme gjelder for tilkoblingspunkter for produkter og utstyr som bruker vann, for eksempel vaskemaskin og oppvaskmaskin. Automatisk lekkasjestopper er en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen.

**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG2 grunnet dette.

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal brukslitasje.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Det anbefales etablering av komfyrvakt.

Det anbefales etablering av lekkasjevakt/ lekkasjesikring under innredningen med vanninstallasjoner.

BREIDABLUKKVEIEN 11 - 5057/174/0/144/0/0

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

BREIDABLUKKVEIEN 11 - 5057/174/0/144/0/0

33/37

20

VVS

TG 2 

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluger og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

**Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**

Ja

**Er det nedgravd oljetank?**

Ja

**Kommentar:**

Selger informerer at det er nedgravd oljetank i hagen.

Denne er tømt, men det er uvisst om tank er plombert.

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Varmepumpe

**Ventilasjon:**

Naturlig ventilasjon

**Gjennomstrømning av tilluft**

Ja

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Berederen er datert 2003 og rommer 194 liter.

**Totalvurdering av VVS**

**Kommentar:**

Vannrør av kobber og plast (rør-i-rør), og det er avløp av plast og soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Mekanisk avtrekk over stekesone.

TG 2 grunnet alder på eldre røropplegg.

BREIDABLUKKVEIEN 11 - 5057/174/0/144/0/0

34/37



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales utskifting av eldre vannrør av kobber og avløpsrør av soil.

**Levetid:**

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

BREIDABLUKKVEIEN 11 - 5057/174/0/144/0/0

21

## Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

**Type sikringer:**

Skrusikring

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**

Sikringsskapet er plassert i trapperom til kjeller.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Nei

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Nei

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Ukjent

**Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?**

Nei

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55  
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

BREIDABLUKKVEIEN 11 - 5057/174/0/144/0/0

22

Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

**Er det brannslukkere i boligen?**  
Det registreres 1stk 6kg brannslukningsapparat i boligen på befaringsdag.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

**Er det etablert røykvarslere?**  
Det er tilstrekkelig med røykvarslere iht forskrift i boligen på befaringsdag.

BREIDABLUKKVEIEN 11 - 5057/174/0/144/0/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                |                                                                     |                                   |          |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------|
| Oppdragsnummer                                                 | 69250005                                                            |                                   |          |
|                                                                |                                                                     |                                   |          |
| Adresse                                                        | Breidablikkveien 11                                                 |                                   |          |
| Postnummer                                                     | 7142                                                                | Poststed                          | UTHAUG   |
| Er det dødsbo?                                                 | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |                                   |          |
| Avdødes navn                                                   | Brit Marie Lund Lien                                                |                                   |          |
| Salg ved fullmakt?                                             | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |                                   |          |
| Navn på hjemmelshaver                                          | Gry Lien Hopstad                                                    |                                   |          |
| Har du kjenskap til eiendommen?                                | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |                                   |          |
| Når kjøpte du boligen?                                         | 1963                                                                | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 61år3mnd |
| 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? | If forsikring                                                       | Polise/avtalenr.                  |          |
| Selger1 fornavn                                                | Gry                                                                 | Selger1 etternavn                 | Hopstad  |

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Kommentar

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

Firmanavn

Sverre Pettersen AS

Redegjør for hva som er gjort og når

2015. Våtromsplater på vegger, gulvbelegg, varmekabler i gulv, ny innredning.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

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

Kommentar

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

Hvis ja, beskrivelse

Se tilstandsrapport

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

Hvis ja, beskrivelse

Kjeller

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Lekkasje rundt pipe, ble reparert av fagfolk.

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

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

Firmanavn

Gjul Bygg og betong AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Ukjent

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Ikke undersøkt.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

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



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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Ved oppgjør oppdrag 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.

Hopstad, Gry Lien

Signert av



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

Verified by  
SIGNICAT  
06.02.2025

## Breidablikkveien 11

Nabolaget Uthaug - vurdert av 18 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



### Offentlig transport

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Skiftkroken         | 6 min      |
| Linje 451, 558, 559 | 5 km       |
| Ørland lufthavn     | 8 min      |
| Trondheim Værnes    | 2 t 29 min |

### Skoler

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Opphaug skole (1-7 kl.)        | 8 min  |
| 215 elever, 15 klasser         | 6.1 km |
| Brekstad barneskole (1-7 kl.)  | 9 min  |
| 215 elever, 18 klasser         | 6.5 km |
| Ørland ungdomsskole (8-10 kl.) | 8 min  |
| 175 elever, 10 klasser         | 6.3 km |
| Fosen videregående skole       | 17 min |
| 328 elever, 31 klasser         | 15 km  |
| Åfjord videregående skole      | 54 min |
| 145 elever, 12 klasser         | 59 km  |

«Sol og sjø.»

Sitat fra en lokalkjent

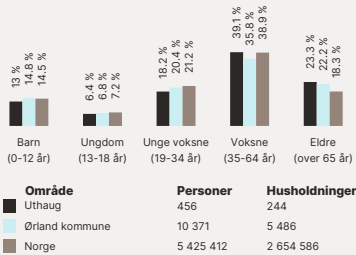


Opplevd trygghet  
Veldig trygt 85/100

Naboskapet  
Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene  
Bra 65/100

### Aldersfordeling



### Barnehager

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Marihøna barnehage (1-5 år)     | 7 min  |
| 28 barn                         | 5.1 km |
| Futura barnehage (1-5 år)       | 7 min  |
| 117 barn                        | 5.2 km |
| Opphaug naturbarnehage (1-5 år) | 8 min  |
| 65 barn                         | 5.6 km |

### Dagligvare

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Coop Extra Brekstad | 7 min  |
| Rema 1000 Brekstad  | 8 min  |
| Post i butikk       | 5.6 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Trafikk  
Lite trafikk 93/100

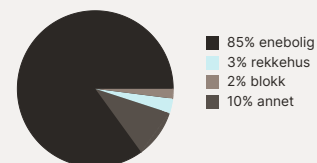
Gateparkering  
Lett 89/100

Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 82/100

## Sport

|                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| Uthaug skole ballbinge            | 4 min  |
| Ballspill                         | 0.3 km |
| Hårberg skole                     | 5 min  |
| Aktivitetshall, ballspill         | 4.3 km |
| Fosen Trenings- og kampsportse... | 7 min  |
| EasyFit Brekstad                  | 9 min  |

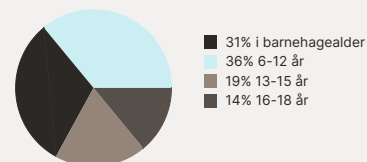
## Boligmasse



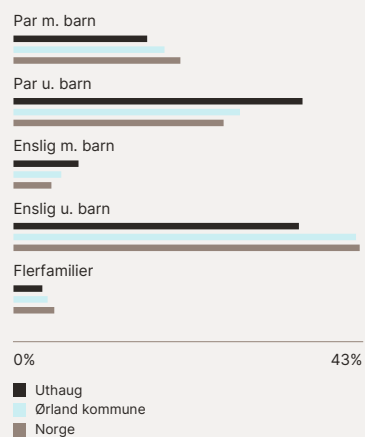
## Varer/Tjenester

|                      |       |
|----------------------|-------|
| Libra Kjøpesenter    | 7 min |
| Vitusapotek Brekstad | 7 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               | Uthaug | Norge |
|---------------|--------|-------|
| Gift          | 41%    | 33%   |
| Ikke gift     | 45%    | 54%   |
| Separert      | 10%    | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%     | 4%    |

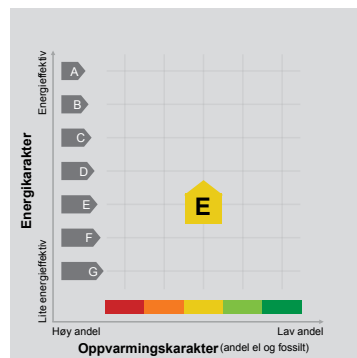
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## ENERGIATTEST

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Breidablikkveien 11     |
| Postnummer        | 7142                    |
| Sted              | UTHAUG                  |
| Kommunenavn       | Ørland                  |
| Gårdsnummer       | 174                     |
| Bruksnummer       | 144                     |
| Seksjonsnummer    | —                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Bygningsnummer    | 183401521               |
| Bruksenhetsnummer | H0101                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-73904 |
| Dato              | 31.01.2025              |
| Innmeldt av       | RAYMOND ANDRÉ MOEN      |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Tiltak utendørs

- Fyr riktig med ved
- Bruk varmtvann fornuftig

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

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



### Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår:** 1963  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 155  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

#### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmepumpe  
Ved  
**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Om grunnlaget for energiattesten

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

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

### Om energimerkeordningen

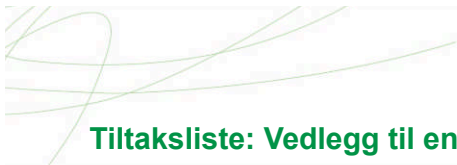
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

Praktisk informasjon om energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

#### Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjellet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

#### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

#### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

| Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse |                                  |             |         |         |  |
|-------------------------------------------------|----------------------------------|-------------|---------|---------|--|
| Matrikkelenhet:                                 | Gårdsnr 174, Bruksnr 144         | Kommune:    | 5057    | Ørland  |  |
| Adresse:                                        | Breidablikkveien 11, gatenr 1300 | Grunnkrets: | 101     | Uthaug  |  |
| Veiadresse:                                     | 7142 Uthaug                      | Valgkrets:  | 6       | Opphaug |  |
| Oppdatert:                                      | 28.09.2019                       | Kirkesogn:  | 9050201 | Ørland  |  |
|                                                 |                                  | Tettsted:   | 6541    | Uthaug  |  |

| Eiendomsopplysninger |                    |                 |      |                    |     |
|----------------------|--------------------|-----------------|------|--------------------|-----|
| Matrikkel:           |                    |                 |      |                    |     |
| Type:                | Best. grunneiendom | Tinglyst:       | Ja   | Reg.landbruksreg.: | Nei |
| Bruksnavn:           | Bergstua           | Matrikkelført:  | Ja   | Antall teiger:     | 1   |
| Etableringsdato:     | 15.02.1963         | Har festegrunn: | Nei  | Seksjonert:        | Nei |
| Areal:               | 1 105,2 kvm        | Skyld:          | 0,02 |                    |     |
| Arealkilde:          | Beregnet Areal     |                 |      |                    |     |
| Arealmerknad:        |                    |                 |      |                    |     |

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:**  
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

**Ikke tinglyst eierforhold:**  
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

**Kulturminner:**  
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

**Grunnforurensning:**  
Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

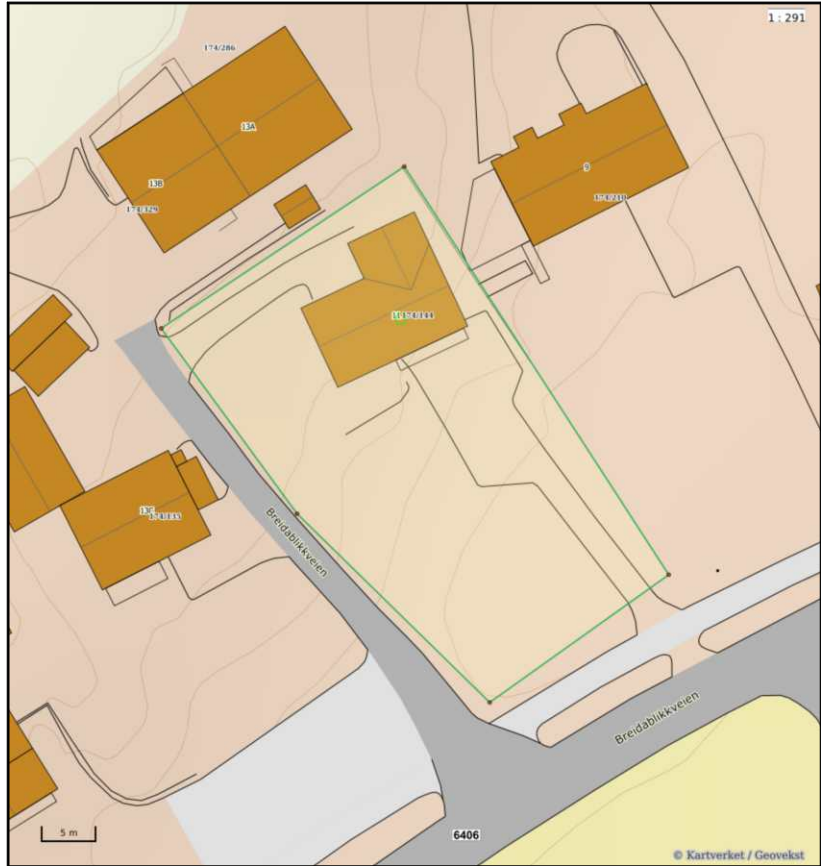
**Klage på vedtak i Matrikkelen:**  
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.



| Forretninger: |                |            |                     |                             |              |
|---------------|----------------|------------|---------------------|-----------------------------|--------------|
| Type          | Dato           |            | Rolle               | Matrikkel                   | Arealendring |
| Omnummerering | Forretning:    | 01.01.2020 | Mottaker            | 5057/174/144                | 0,0          |
|               | Matrikkelført: | 01.01.2020 |                     |                             |              |
| Omnummerering | Forretning:    | 01.01.2018 | Mottaker            | 5057/174/144                | 0,0          |
|               | Matrikkelført: | 01.01.2018 |                     |                             |              |
| Skyllddeling  | Forretning:    | 15.02.1963 | Avgiver<br>Mottaker | 5057/174/22<br>5057/174/144 | 0,0<br>0,0   |
|               | Matrikkelført: |            |                     |                             |              |

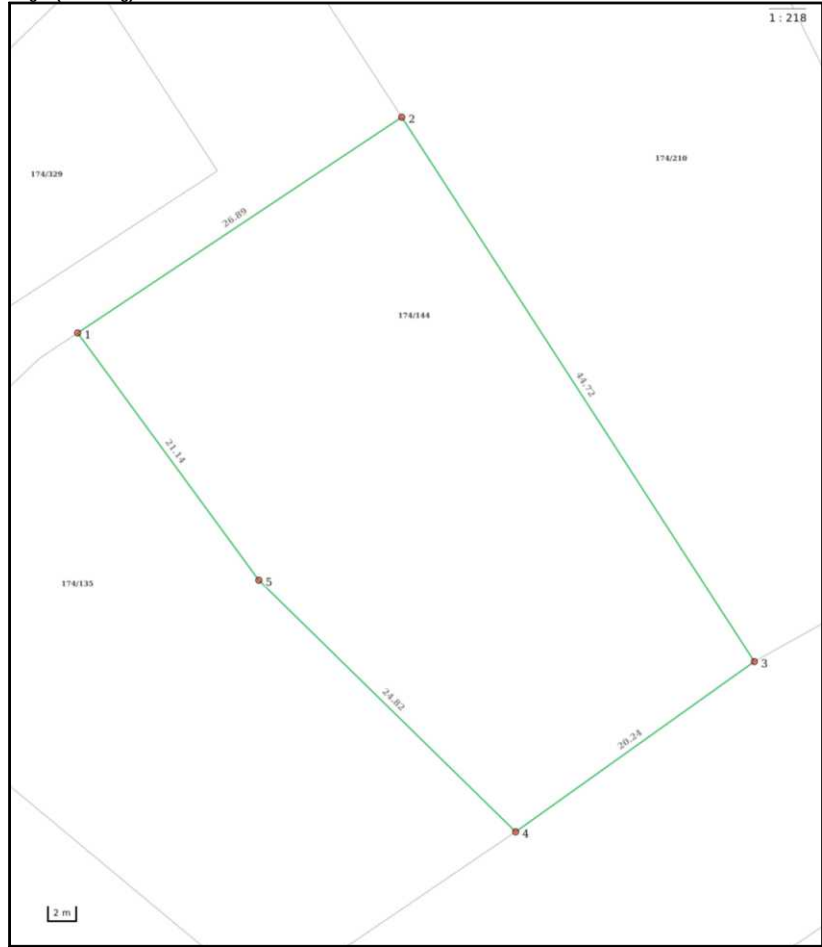
| Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter  |              |              |               |             |                  |      |                    |       |        |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|---------------|-------------|------------------|------|--------------------|-------|--------|
| Enebolig (Kilde: Massivregistrering)        |              |              |               |             |                  |      |                    |       |        |
| Opplysninger om boliger/bruksenheter:       |              |              |               |             |                  |      |                    |       |        |
| Adresse                                     |              | Type         | BRA           | Kjøkkenkode | Antall rom       | Bad  | WC                 |       |        |
| Breidablikkveien 11                         |              | Bolig        |               |             |                  |      |                    |       |        |
| Bygningsopplysninger:                       |              |              |               |             |                  |      |                    |       |        |
| Næringsgruppe:                              |              | Ikke oppgitt | Bebygd areal: |             | Rammetillatelse: |      |                    |       |        |
| Bygningsstatus:                             |              | Tatt i bruk  | BRA bolig:    |             | Igangset.till.:  |      |                    |       |        |
| Energikilde:                                |              |              | BRA annet:    |             | Ferdigattest:    |      |                    |       |        |
| Oppvarming:                                 |              |              | BRA totalt:   |             | Midl. brukstil.: |      |                    |       |        |
| Avløp:                                      |              |              | Har heis:     |             | Nei              |      | Tatt i bruk (GAB): |       |        |
| Vannforsyning:                              |              |              |               |             |                  |      | Antall boliger:    |       | 1      |
| Bygningsnr:                                 |              | 183401521    |               |             |                  |      | Antall etasjer:    |       | 1      |
| Etasjeopplysninger:                         |              |              |               |             |                  |      |                    |       |        |
| Nr                                          | Ant. boliger | BRA:         | Bolig         | Annet       | Totalt           | BTA: | Bolig              | Annet | Totalt |
| H01                                         | 1            |              |               |             |                  |      |                    |       |        |
| Kulturminner:                               |              |              |               |             |                  |      |                    |       |        |
| Ingen kulturminner registrert på bygningen. |              |              |               |             |                  |      |                    |       |        |

Oversiktskart



| Nøyaktighet (standardavvik) |              | Hjelpelinjer             | Symboler                                  |  |
|-----------------------------|--------------|--------------------------|-------------------------------------------|--|
| 10 cm eller mindre          | 201 - 500 cm | — Vannkant               | ● Bygningspunkt                           |  |
| 11 - 30 cm.                 | Over 500 cm  | — Veikant                | ▲ Sefrak kulturminne                      |  |
| 31 - 200 cm                 | Ikke angitt  | ..... Fiktiv / Teigdeler | se ambita.com/sefrak for targetforklaring |  |
|                             |              | ..... Punktteste         |                                           |  |

Teig 1 (Hovedteig)



| Nøyaktighet (standardavvik) |              | Hjelpelinjer             | Symboler                                  |  |
|-----------------------------|--------------|--------------------------|-------------------------------------------|--|
| 10 cm eller mindre          | 201 - 500 cm | — Vannkant               | ● Bygningspunkt                           |  |
| 11 - 30 cm.                 | Over 500 cm  | — Veikant                | ▲ Sefrak kulturminne                      |  |
| 31 - 200 cm                 | Ikke angitt  | ..... Fiktiv / Teigdeler | se ambita.com/sefrak for targetforklaring |  |
|                             |              | ..... Punktteste         |                                           |  |

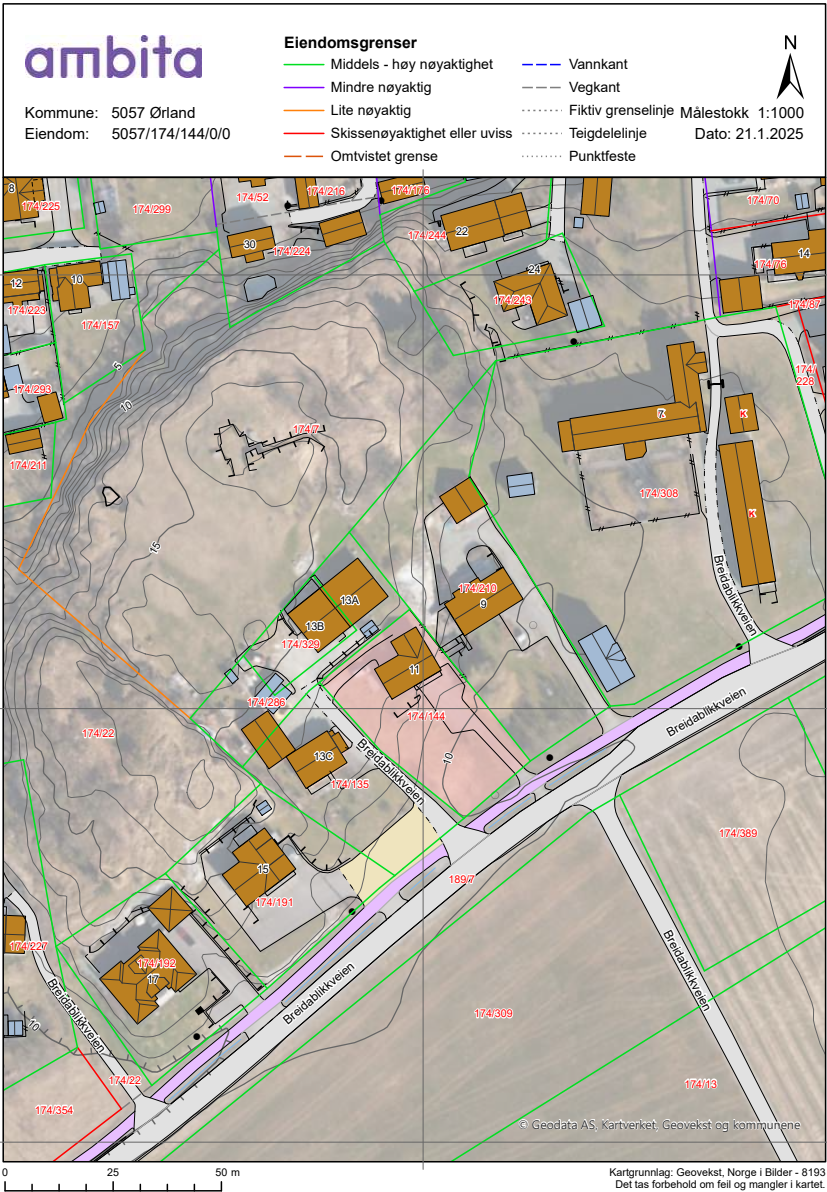
Areal og koordinater

Areal: 1 105,20m<sup>2</sup> Arealmerknad:  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

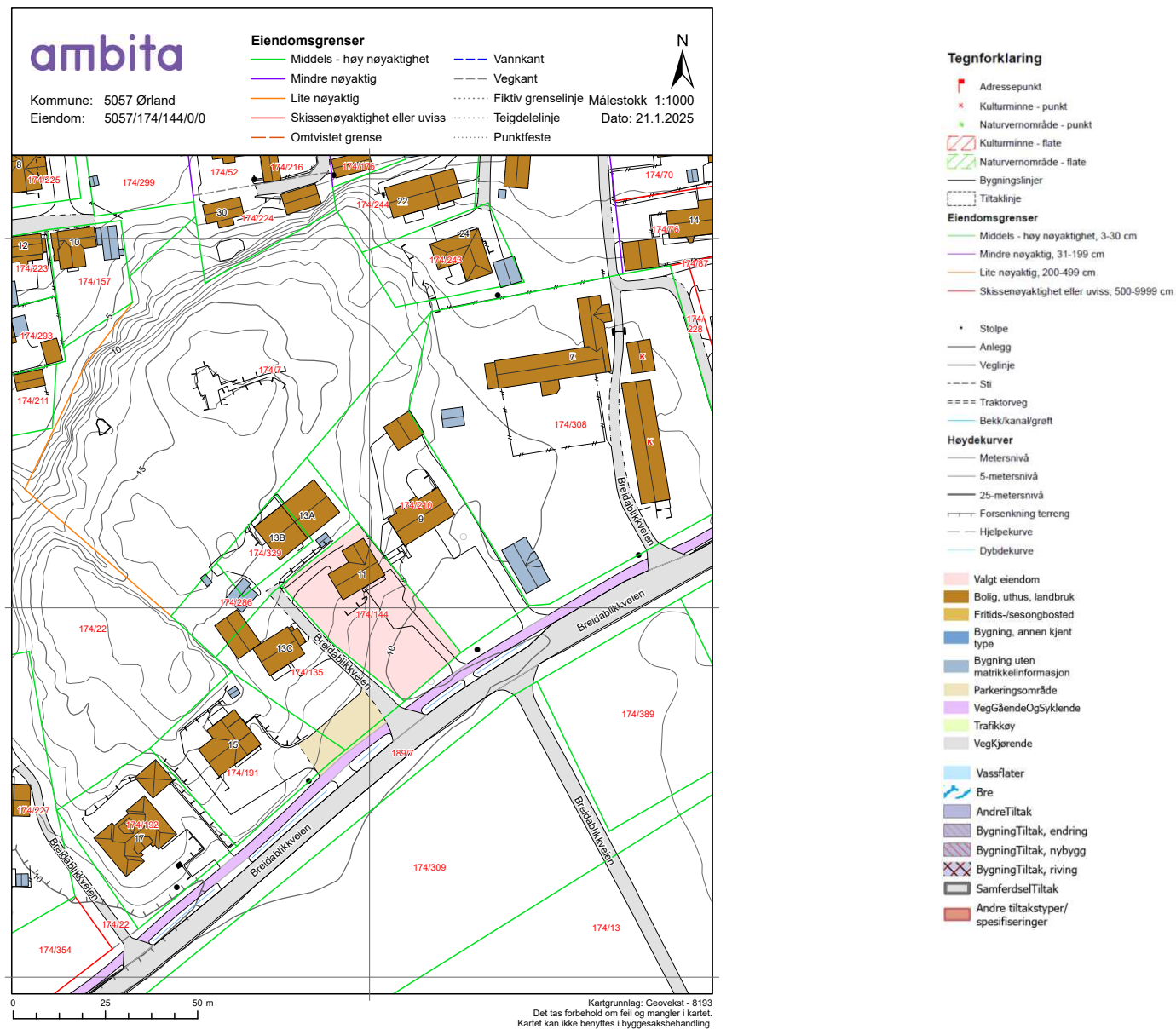
Ytre avgrensing

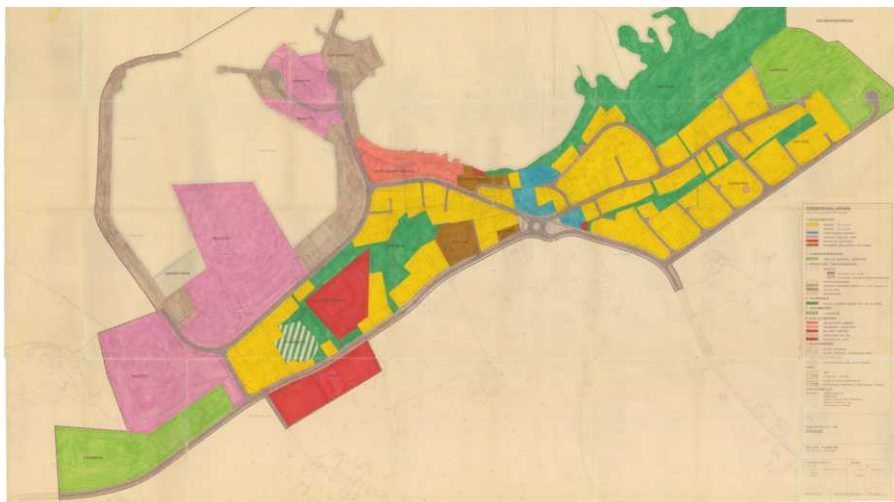
| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>a</sup> | Målemetode  | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsett i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|-------|--------------|------------|---------------------|-------------|-------------|--------|------------------|-------------|-----------------|
| 1     | 7 066 506,04 | 529 376,07 | 26,89m              | Terrengmålt | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 2     | 7 066 522,94 | 529 396,98 | 44,72m              | Terrengmålt | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 3     | 7 066 487,89 | 529 424,76 | 20,24m              | Terrengmålt | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 4     | 7 066 474,66 | 529 409,44 | 24,82m              | Terrengmålt | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 5     | 7 066 490,25 | 529 390,13 | 21,14m              | Terrengmålt | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |

(<sup>a</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.









## Mindre endring av Kommuneplanens arealdel 2014-2026 (rev. 2016)

### Vedtatt i Planutvalget: 21.06.2022

Følgende bestemmelse erstatter bestemmelse 0.1 i gjeldende planbestemmelser til kommuneplanens arealdel for tidligere Ørland kommune:

### 0.1 Forhold til eksisterende planer

Kommuneplanens arealdel erstatter kommuneplanens arealdel vedtatt av kommunestyret 25.11.2004.

Vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal fortsatt gjelde og ved eventuell motstrid går de foran kommuneplanens arealdel med mindre annet er fastsatt i de øvrige bestemmelser til kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplan for Uthaug sentrum (planID 1621 1992 01) og Del av Uthaug – steinuttak, område for Forsvaret (planID 1621 2005 03) skal fortsatt gjelde, men følgende av kommuneplanens bestemmelser går foran:

7.1 Hensynssone støy (§ 11-8 tredje ledd, bokstav a)

7.2 Hensynssone sikring (hinderflater) (§ 11-8 tredje ledd bokstav a) (H130)

Dersom det er motstrid mellom formål og/eller bestemmelser i kommuneplanens arealdel og formål eller bestemmelser i følgende planer skal kommuneplanen gå foran:

| PLANID | PLANNAVN |
|--------|----------|
|--------|----------|

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| 1621 1983 02 | Skoleområdet på Storfosna |
|--------------|---------------------------|

|              |                                 |
|--------------|---------------------------------|
| 1621 1985 02 | Pelsdyrfarmanlegg på Karlsenget |
|--------------|---------------------------------|

|              |                                           |
|--------------|-------------------------------------------|
| 1621 1989 02 | Pelsdyrfarmanlegg på Vestmyran, Storfosna |
|--------------|-------------------------------------------|

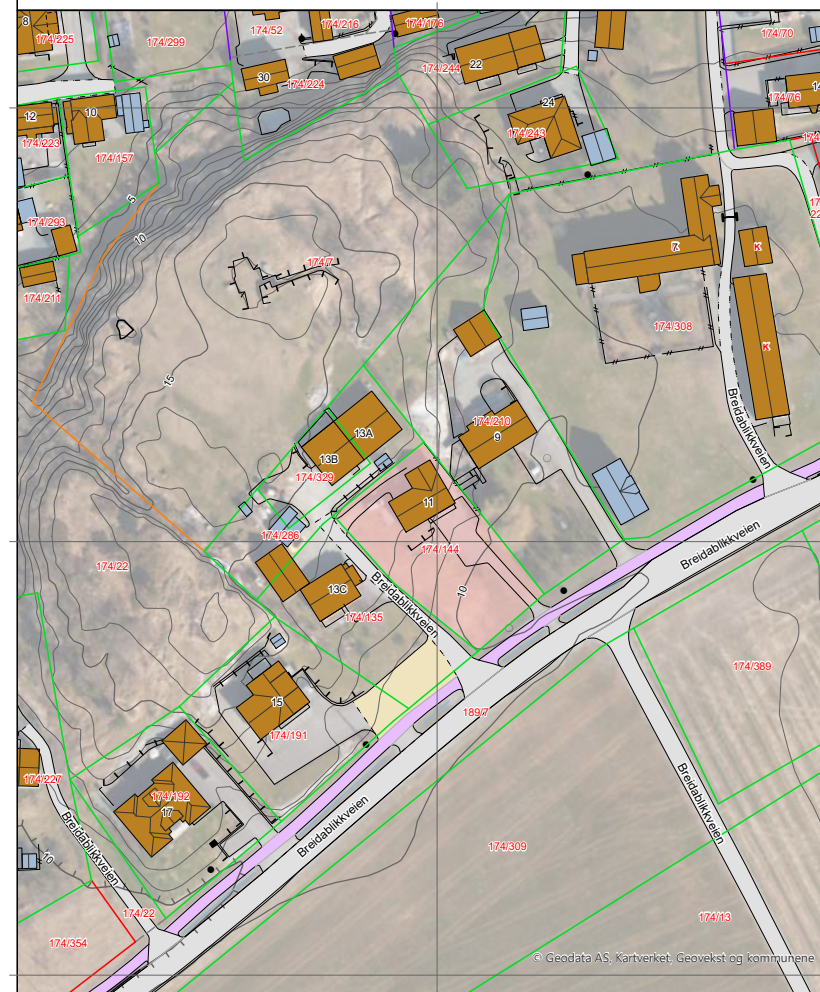
|              |                                           |
|--------------|-------------------------------------------|
| 1621 1991 01 | Brekstad vestre, område nord – mot kirken |
|--------------|-------------------------------------------|

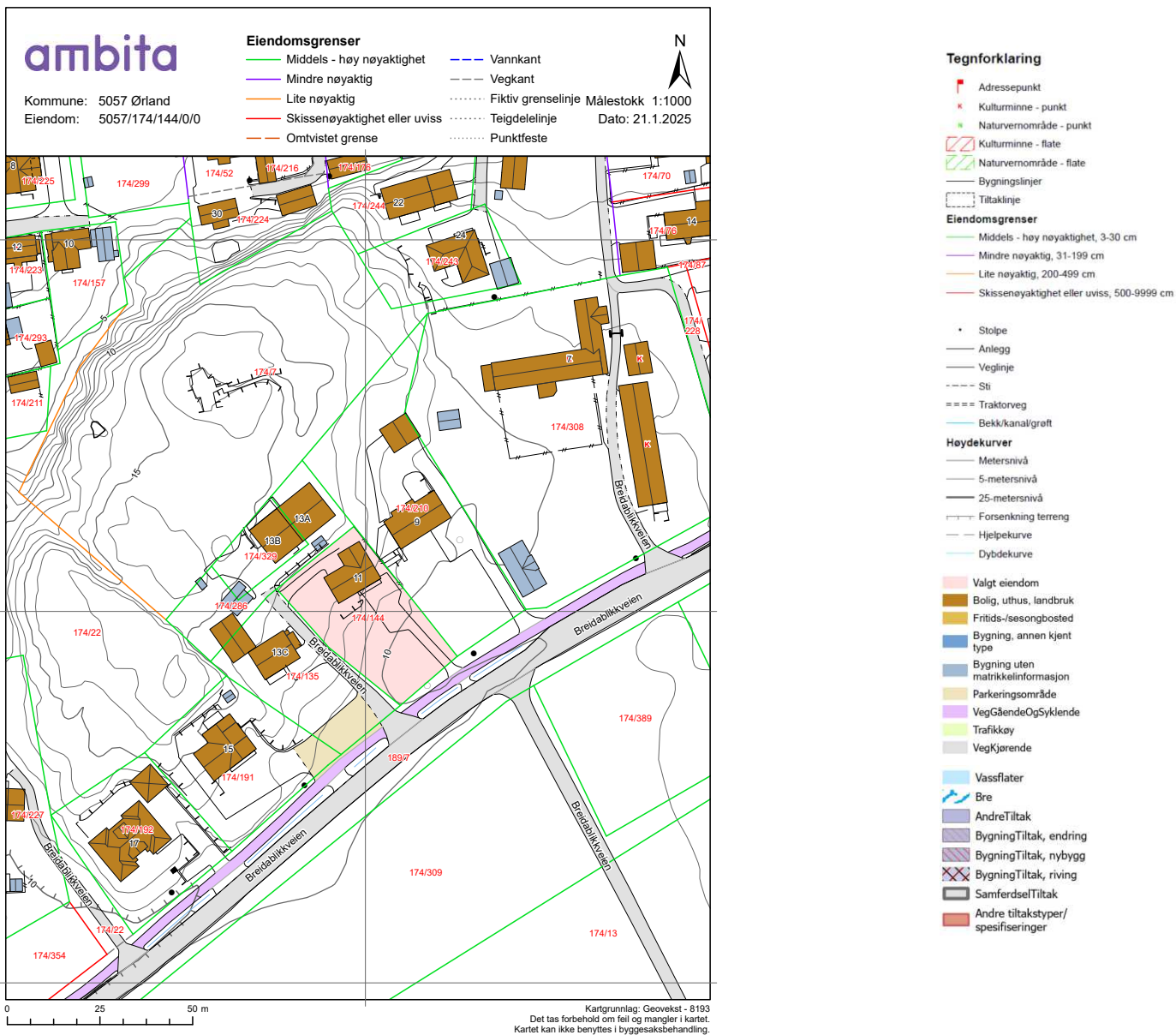
|              |                                                        |
|--------------|--------------------------------------------------------|
| 1621 2009 01 | Del av Brekstad sentrum – Ungdomsskole, idrettshall mm |
|--------------|--------------------------------------------------------|



- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvisst
- Omtvistet grense

- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste









## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR UTHAUG

### § 1.

#### GENERELT

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
2. Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

#### Byggeområder:

Boliger  
Forretninger/kontor  
Offentlig bebyggelse  
Industri  
Almennyttige formål

#### Landbruksområder:

Jordbruk

#### Offentlig trafikkformål:

Kjøreveg  
Gang- og sykkelveg, fortau  
Havneområde  
Småbåthavn

#### Friområder:

Park, turveg, lek

#### Fareområde:

Steinbrudd

#### Spesialområde:

Antikvarisk område  
Fornminne - Gravhaug  
Kommunaltekniske anlegg, teleanlegg  
Øvingsområde for forsvaret

#### Fellesområde:

Felles avkjørsel

### § 2

#### FELLES BESTEMMELSER

1. Ubebygde arealer skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegetasjon bør søkes best mulig bevart. Det må ikke plantes busker eller trær som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for nabo eller redusere trafikksikkerheten.
2. Innenfor frisisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over planum for de tilstøtende vegger. Frisiktsområdet må ikke gis en slik bruk at fri sikt på noe tidspunkt blir hindret. Hekker, buskplanter og gjerder må ikke plasseres slik at disse hindrer et rasjonelt vintervedlikehold.
3. Eventuell innhegning, forstøtningsmurer, garasjeinnkjørsel, parkering etc. kan for hvert område kreves utført etter en av bygningsrådet godkjent plan.
4. Antall parkeringsplasser innenfor reguleringsområdet som den enkelte byggherre må anlegge, skal når ikke annet er bestemt, beregnes etter følgende normer:
  - Boliger: 2 biloppstillingsplasser pr. bolig hvorav 1 kan være i garasje eller carport. Der det er innredet hybelleilighet i enebolig, skal det anlegges 1 biloppstillingsplass for denne.
  - Forretningsbygg: 1 biloppstillingsplass pr. 50 kvm. brutto grunnflate.
  - Annen type bygninger: Normer fastsettes av bygningsrådet.
5. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som harmonerer med omgivelsene. Bygningsrådet kan kreve detaljplan for skilt, reklamebruk, utvedig belysning, husfarge, beplantning, gjerder og grunnmurer.
6. Kiosker, utsalgshytter, transformatorbokser o.l. tillates bare oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe.
7. Etter at reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse.

### § 3

#### OMRÅDE FOR BOLIGER.

1. Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser.
2. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Etasjetallet fastsettes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.
3. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel fra 22 til 40 grader. Mønet skal gå i lengderetning.

### § 4

#### OMRÅDE FOR FORRETNING OG KONTORER

1. Bebyggelsen skal oppføres i inntil 2 etasjer, evt. med kjeller. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger en detaljert bebyggelsesplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, parkeringsplasser m.m.
2. I området skal oppføres forretningsbebyggelse, herunder forretning med nødvendige lagerlokaler og kontorer.
3. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er generende for naboer eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

### § 5

#### OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

1. I området skal det drives skole og annen virksomhet knyttet til dette.
2. Bebyggelsens art, etasjehøyde og utforming samt avkjørsler, parkering, beplantning, inhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

### § 6

#### OMRÅDE FOR INDUSTRI

1. I området kan oppføres bebyggelse for industri, lager og kontor.
2. Bygningsrådet kan forby etablering av bebyggelse som etter rådets skjønn vil medføre ulemper for omkringliggende strøk.
3. Bebyggelsen skal oppføres i inntil 2 etasjer.

4. Bygningsrådet fastsetter i hvert enkelt tilfelle utnyttelsesgraden for industritomtene.
5. Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg må i størst mulig utstrekning unngås, og skal i alle tilfeller skjermes av bygningsdeler, murer eller annen innhegning etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.
6. Det skal sørges for at det på egen tomt etableres gunstige forhold for adkomst, varetransport, av- og pålesing etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.
7. Bygningsrådet kan, før det tar standpunkt til et prosjekt kreve at det utarbeides en samlet plan for tomten eller kvartalet som viser bebyggelsen, adkomst, parkeringsplasser, transportarealer, lagerarealer og den parkmessige behandling av de ubebygde områder.
8. Bygningsrådet kan bestemme felles takutforming og ensartet taktekkning for bygninger som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke.

### § 7

#### OMRÅDE FOR ALMENNYTTIGE FORMÅL

1. Området kan nyttes til museum ( eier: Stiftelsen Uthaugsgården ), forsamlingslokale ( eier: Uthaug Turn- og Gymnastikklag ) og bedehus ( eier: Uthaug Indremisjonsforening ).
2. Bebyggelsen kan føres opp i inntil 2 etasjer.

### § 8

#### OMRÅDE FOR LANDBRUK

1. I området kan oppføres bygninger som har tilknytning til jordbruket.

### § 9

#### OMRÅDE FOR TRAFIKKFORMÅL

##### VEGAREAL:

- 1.1 I områdene skal anlegges kjøreveger, rabatter, fortau, gang- og sykkelveger, bussoppstillingsplasser som vist i planen.

##### HAVNEAREAL:

- 2.1 Lagring av småbåter m.m., samt parkering i havneområdet skal godkjennes av bygningsrådet.

- 2.2 Naustarealeet på gnr. 74 bnr. 263, parsell F etter erklæring av 1918 og i henhold til målebrev datert 07.04.1983, har et verdifullt bygningsmiljø. Dette miljøet bør av kulturhistoriske grunner opprettholdes.
- 2.3 Før utfylling eller andre aktiviteter som vil ha innvirkning på sjøbunnen ved området for dypvannskai kan begynne, må det foretas en marinarkologisk undersøkelse av dette for tiltakhavers regning.

#### § 10

##### FRIOMRÅDER

1. Områdene skal benyttes til fellesopphold, rekreasjon, park og lek.
2. Bygninger tillates ikke oppført i friområdene. Unntak kan gjøres av bygningsrådet når det gjelder bygninger som hører naturlig til, og ikke hindrer bruken av friområdene.

#### § 11

##### FAREOMRÅDE

1. Nedlagt steinbrudd kan nyttes til lek og opphold under forutsetning av at bruddet er sikret mot fall og ras.

#### § 12

##### SPESIALOMRÅDE

##### ANTIKNVARISK OMRÅDE:

- 1.1 Antikvarisk område har et bygningsmiljø som er kulturhistorisk verdifullt.
- 1.2 Bebyggelsen kan nyttes til boligformål og som feriehus. Bygningsrådet kan i unntakstilfelle tillate bygning benyttet til annet formål.
- 1.3 Planer om riving, påbygging, tilbygging, ombygging, omfattende reparasjoner og oppussing av alle typer bygninger i området skal godkjennes av bygningsrådet. Videre skal utvendig materialbruk, utforming av dører og vinduer, takteking og farger godkjennes av bygningsrådet.
- 1.4 Ny bebyggelse skal gis en dimensjon, form og materialbruk som harmonerer med områdets spesielle særpreg.
- 1.5 Området kan suppleres med bygninger av historisk verdi fra annet sted dersom dette etter bygningsrådets skjønn ikke forringer strøkets karakter.

- 1.6 Før bygningsrådet treffer avgjørelse i søknader vedrørende ovennevnte punkter, skal det innhentes uttalelse fra riksantikvaren/kulturvernkontoret.

##### FORNMINNE - GRAVHAUG:

- 2.1 Gravhaugen er fredet av Kulturminneloven. Det samme er tilfelle med en sikringssone i et 5 m bredt belte regnet fra haugens ytterkant. Innen det fredede areal må det ikke foretas inngrep.

##### Øvingsområde for forsvaret:

- 3.1 Ved bruk av øvingsområde skal det tas behørlig hensyn til omgivelsene vedrørende støy og ferdsel.

#### § 13

##### FELLESOMRÅDER

1. Fellesavkjørselene i planen er felles for de eiendommer som får adkomst fra dem. Disse er vist med piler på plankartet.

#### § 14

##### ANNET

1. Areal vist med betegnelsen "vann" i tegnforklaringen skal opprettholde sin nåværende utstrekning og bruk.

Revidert 20.08.92

|         |           |           |                                  |       |            |
|---------|-----------|-----------|----------------------------------|-------|------------|
| Gnr/Bnr | 74/144    | Adresse:  | BREIDABLIKKVEIEN 11, 7142 UTHAUG | Side: | 1 av 3     |
| ID:     | 183401521 | Byggtype: | Enebolig                         | Dato: | 2017-04-03 |

|       |                                            |               |  |
|-------|--------------------------------------------|---------------|--|
| Eier: | Britt Marie Lund Lien                      | Tiltakspunkt: |  |
| Sak:  | 09-74/144-RAP-C-031-A02 Naborapport 5-9-31 | Ja            |  |



Byggeår 1963. Én etasje. Bindingsverksvegger med 100 mm isolasjon. Skrått tak med 100 mm isolasjon mot kaldt loft. 2-lags vinduer. Spalte- og klaffeventiler.

| L den, ute: 60,7 dB | Beregnete lydnivåer inne (dB) |                          |                                                                                                                                                                                      |
|---------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rom                 | LpA,ekv,24t før tiltak        | LpA,ekv,24t etter tiltak | Tiltak:                                                                                                                                                                              |
| Stue                | 41                            | 31                       | Tre vinduer og én verandadør skiftes. Tre lydventiler installeres. Utvendig tiltak på tre vegger. Innvendig tiltak A på flatt tak. Redusert tiltaksomfang etter kost-nyttevurdering. |
| Sov 3               | 39                            | 31                       | To vinduer skiftes. Én lydventil installeres. Utvendig tiltak på to vegger. Innvendig tiltak B på flatt tak. Redusert tiltaksomfang etter kost-nyttevurdering.                       |
| Kjøkken             | 41                            | 31                       | Ett vindu skiftes. Én lydventil installeres. Utvendig tiltak på én vegg. Innvendig tiltak A på flatt tak. Redusert tiltaksomfang etter kost-nyttevurdering.                          |
| Sov 1               | 39                            | 30                       | Ett vindu og én verandadør skiftes. To lydventiler installeres. Utvendig tiltak på to vegger. Innvendig tiltak A på flatt tak.                                                       |
| Sov 2               | 35                            | 30                       | Ett vindu skiftes. Én lydventil installeres. Utvendig tiltak på én vegg. Innvendig tiltak A på flatt tak.                                                                            |

Generell beskrivelse av tiltak:  
Åtte vinduer og to verandadører skiftes.  
Åtte lydventiler installeres.

Utvendig tiltak på vegg(-er): Utvendig utlekting med 50 mm mineralull + 9 mm GU.  
Innvendig tiltak A på flatt tak i fire rom: 2 x 13 mm gipsplate monteres i himling.  
Innvendig tiltak B på flatt tak i ett rom: Fjerne eksisterende innvendig kledning på tak. 2 x 13 mm gips på 25 mm akustikkprofil.

Utvendig utlekting av vegg medfører kortere takutstikk.  
Ventiler i yttervegg (vegg- eller karmventiler) som ikke blir byttet ut i rom med tiltak, må tettes.  
Nye mekaniske avtrekksventiler monteres på våtrom iht. planskisse. Det må sikres fri strømming av luft fra oppholdsrom til våtrom (eks. terskelfrie dører, overstrømningsventiler el.).  
Plassering av tiltak er angitt på planskisse.

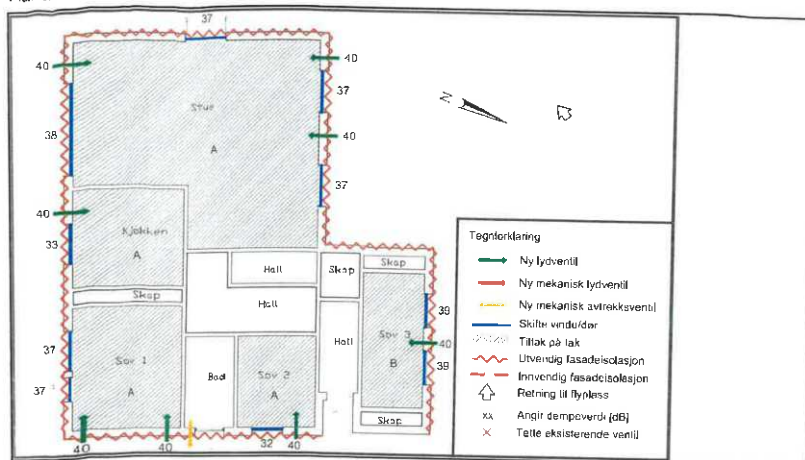
|         |           |           |                                  |       |            |
|---------|-----------|-----------|----------------------------------|-------|------------|
| Gnr/Bnr | 74/144    | Adresse:  | BREIDABLIKKVEIEN 11, 7142 UTHAUG | Side: | 2 av 3     |
| ID:     | 183401521 | Byggtype: | Enebolig                         | Dato: | 2017-04-03 |

Beskrivelse av bruksenhet:



|         |           |           |                                  |       |            |
|---------|-----------|-----------|----------------------------------|-------|------------|
| Gnr/Bnr | 74/144    | Adresse:  | BREIDABLIKKVEIEN 11, 7142 UTHAUG | Side: | 3 av 3     |
| ID:     | 183401521 | Byggtype: | Enebolig                         | Dato: | 2017-04-03 |

Planskiss e med markering av tiltak. 1. etasje:



Attestert kopi av dok.nr. 1963/376/63  
Uthentet 2025-01-22 11:49

Side 1 av 4

Nr. 531 B  
Bardens & Co. Halden  
6-40

## Skylddelingsforretning

Torsdag, den 14. feb. 1963, holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte  
mann skylddelingsforretning over gården . breidablikk  
g.nr. 74 br.nr. 22 av skyld mark 2.72 i Arland herred  
herred. Forretningen er forlagt av fru Aslaug Lund Hoff

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlagt delt.)  
Mannsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forklaring<sup>3)</sup> som skjønsmenn  
Samtlige. Henrik Høsten, Asa Høsten og Johan Lund Hoff

Ved forretningen møtte<sup>4)</sup> For Aslaug Lund Hoff møtte hennes mann  
Jakob Hoff. For de andre interesserte møtte Henrik Lund Hoff,  
og som tilstøtende grunneier møtte Oskar Grøtan for Unn Lund  
Grøtan.

Mennene valte til formann Henrik Høsten, Uthaug.

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrtet jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv  
skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

2. Grensebeskrivelse:<sup>4)</sup>

Tomten som er ca. 1250 m<sup>2</sup> er firkantet og ligger på nordsiden  
av bygdeveien Uthaug - Høsten. Mot vest går grensen mot Unn  
Lund Grøtan's eiendom, mot nord og øst går grensen mot  
hovedbruket og mot sør til nevnte vei.

I tomtens sørvestre hjørne er fra før nedsatt stein som er  
merket mellom Unn Lund Grøtan og Aslaug Lund Hoff's

<sup>3)</sup> Hvis rekvisiten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å satsa til tinglysing med mindre rekvi-  
renten ved den er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlages fraskilt. (Skylddelings-  
lovens § 1.)

<sup>4)</sup> Har noen av mennene ikke gitt slik forklaring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. for forret-  
ningen høres, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelings-  
forretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønsmann samvittighetsfullt og etter  
beste overbevisning»  
den.....19  
N.N.»

<sup>5)</sup> Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller uabidte ikke møter, må det i forretningen opplyses om  
det er godkjent av varede er gitt dem eller for nabers vedkomme om det er funnet uansett å være  
dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

<sup>6)</sup> Se skylddelingslovens §§ 3 og 4. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse ikke er  
er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal manne etter partens forlangende utføre delingen i marken i  
forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tilhøre inneholder det nødvendige herom.  
Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at befelet skriftlig  
er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som befelet skal hvile på (lovens § 5).

eiendommen. Herfra går grenselinjen langs Inn Lind Grøtens  
 eiendom i nordlig retning i en lengde av 50m til idag nedsett  
 stein, - herfra i sørlig retning i en lengde av 50m til i dag  
 hugget kryss i berg. Herfra går grenselinjen i sørlig retning  
 i en lengde av 50m til en dag nedsett stein, - videre går  
 grensen i vestlig retning langs høysvellen Uthaug - Høien i  
 en lengde av 20m til utgangspunktet.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei.
2. Har hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen  
 den skog som er nødvendig til husbehov og fædreforsørgelse?  
Nei.
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjell-  
 strekning, herunder fjellvann, elver og bekker?  
Nei.

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen  
 den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? Nei.

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddeelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den par-  
 sell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller  
 nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende  
 øyemed?

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

Det bevisnes:

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

kan nyttes i fellesskap

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.<sup>1)</sup>

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

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0.02

Hovedhelets gjenværende skyld utgjør 2.70

Hovedhelets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og  
 kultarbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar.

I alt ..... dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn<sup>2)</sup> Bergstua.

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøperen.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overkjønn, når det gjelder  
 skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt  
 til saksbehandler innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i hen-  
 holdt til gitt forsikring.

Vi har bestemt at formannen

skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

*Henrik Høien* *Per Olav* *Johan Hånes Hoff*

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes over.

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

De trekkte del har fått g.nr. 144 h.m. 144

Går til Jordtysse utskilt: 19

Går til landbruksveskap. Fylkeslandbruksstyrets utskilt: 19

Går til landbruksveskap. 19

ambita

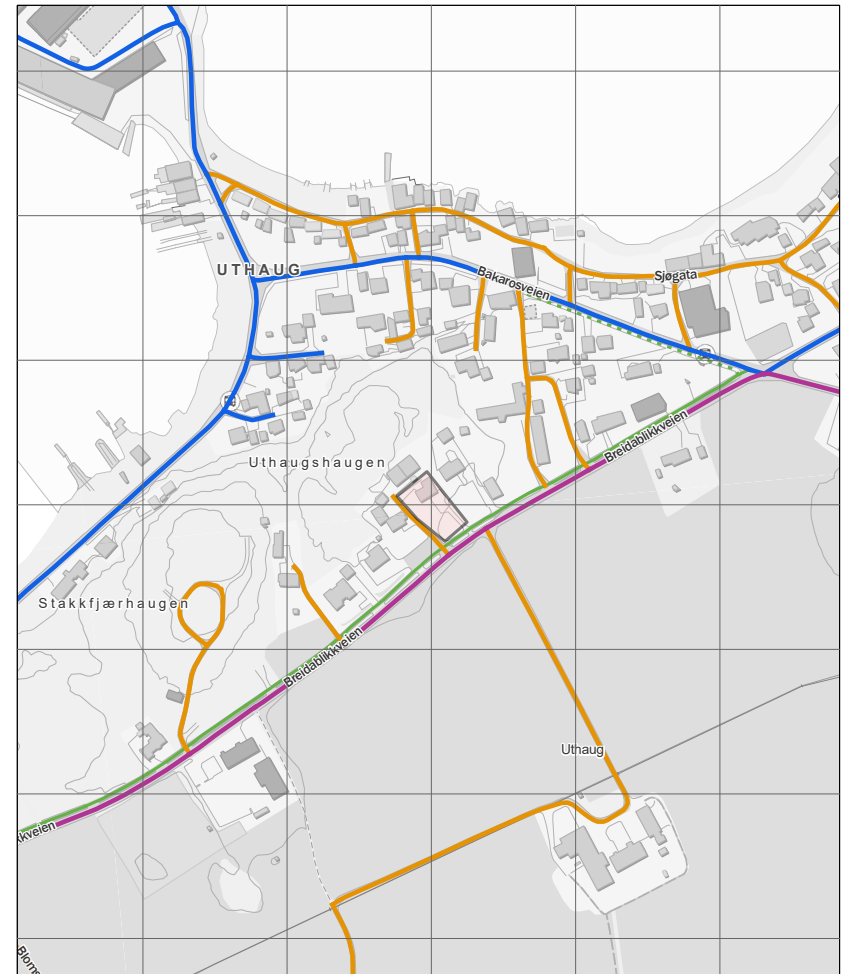
## Vegstatuskart

Kommune: Ørland

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 174/144/0/0

Adresse: Breidablikkveien 11, 7142 UTHAUG

Målestokk v/A4: 1:3000  
Dato: 21/01/2025



- |                   |                 |                   |                      |                    |                    |
|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Europaveg         | Riksveg         | Fylkesveg         | Kommunal veg         | Privat veg         | Gang- og sykkelveg |
| Tunnel, Europaveg | Tunnel, riksveg | Tunnel, fylkesveg | Tunnel, kommunal veg | Tunnel, privat veg | Annet gangareal    |
|                   |                 |                   |                      |                    | Bilferje           |
|                   |                 |                   |                      |                    | Annet              |



ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no)



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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

## **GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

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

når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

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

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

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

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

## **VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 69250005

Adresse: Bredablikkveien 11, 7142 Uthaug

Betegnelse: Gnr. 174, Bnr. 144, 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)





