

# Uthaugsveien 456

& NYLANDER  
PARTNERS



## Innhold

5

Velkommen til Uthaugsveien 456

---

6

Nøkkelinformasjon

---

30

Plantegninger

---

36

Eiendommen

---

43

Tekniske dokumenter







Velkommen til

# Uthaugsvæien 456



## Uthaugsveien 456

Prisantydning	990 000
Omkostninger	25 840
Totalpris	1 015 840

Bruksareal	225 m <sup>2</sup>
BRA-i	225 m <sup>2</sup>
BRA-e	0 m <sup>2</sup>
BRA-b	0
TBA	4 m <sup>2</sup>
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	754 m <sup>2</sup>
Byggeår	1947

# Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Fosen



**Aleksander Buvarp**

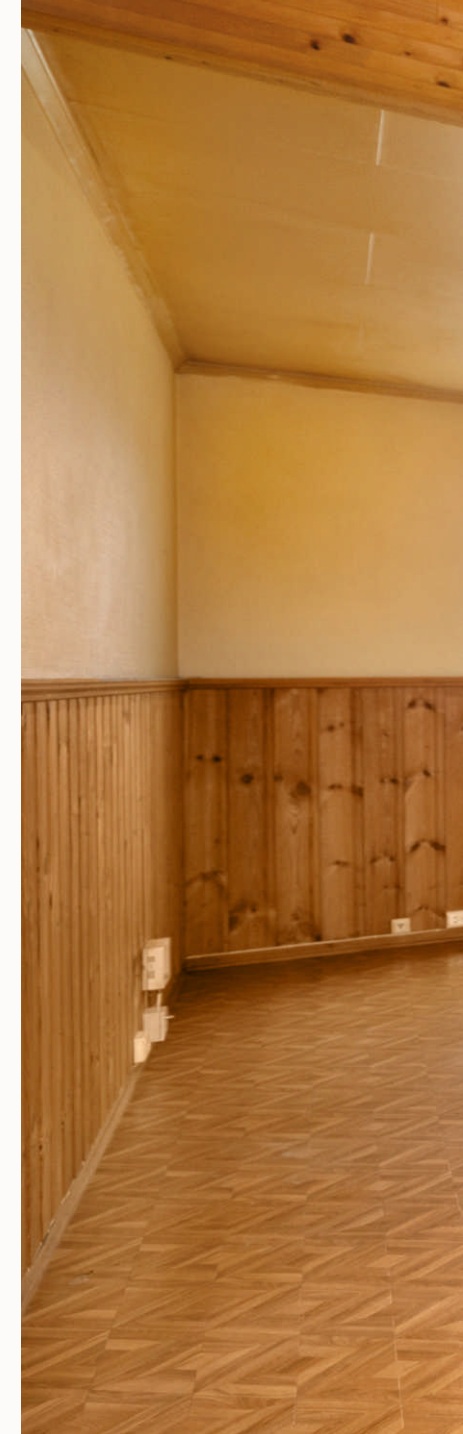
Eiendomsmegler

97148336

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

**& NYLANDER  
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad







Stue/Kjøkken























































































# Plantegning



2. Etasje



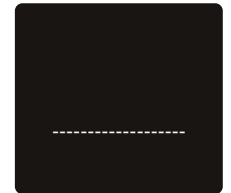
1. Etasje



3. Etasje



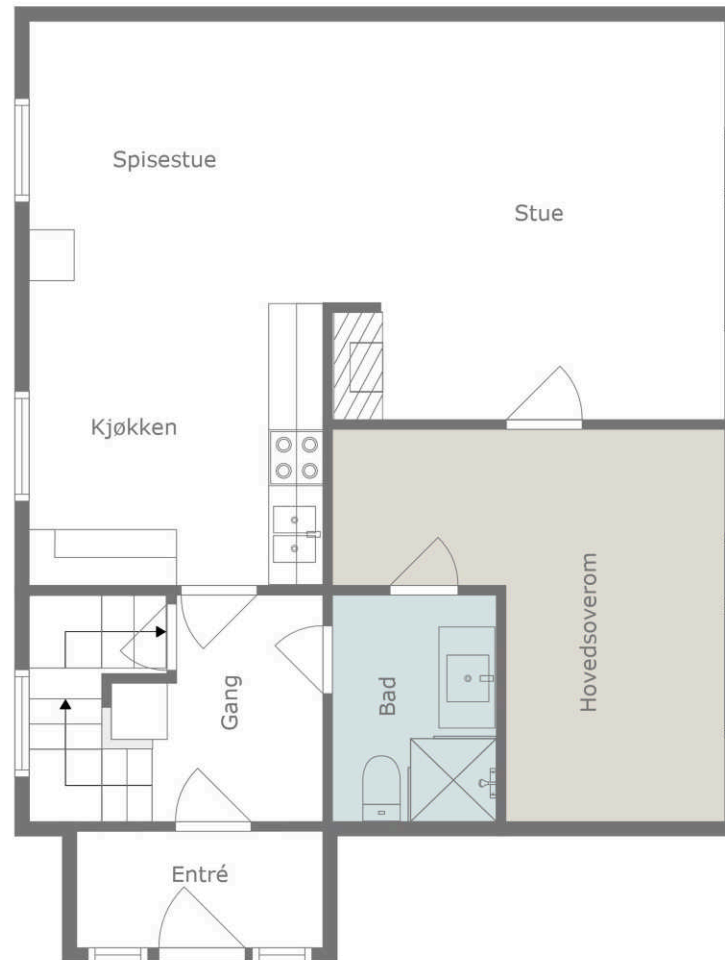
4. Etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



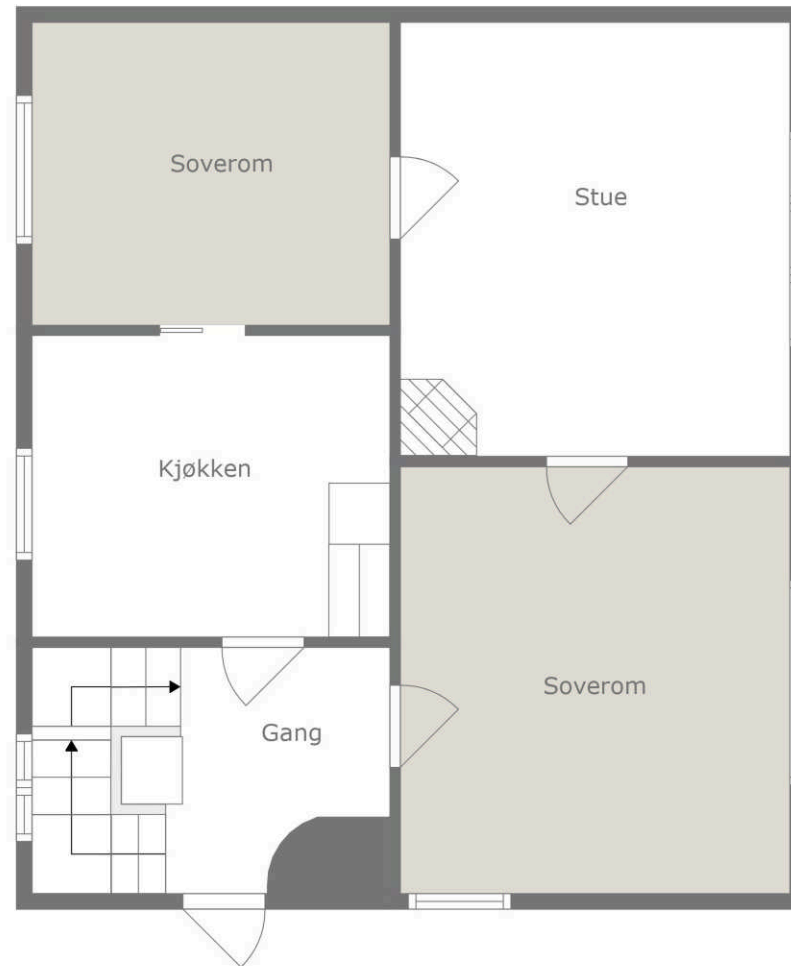




Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

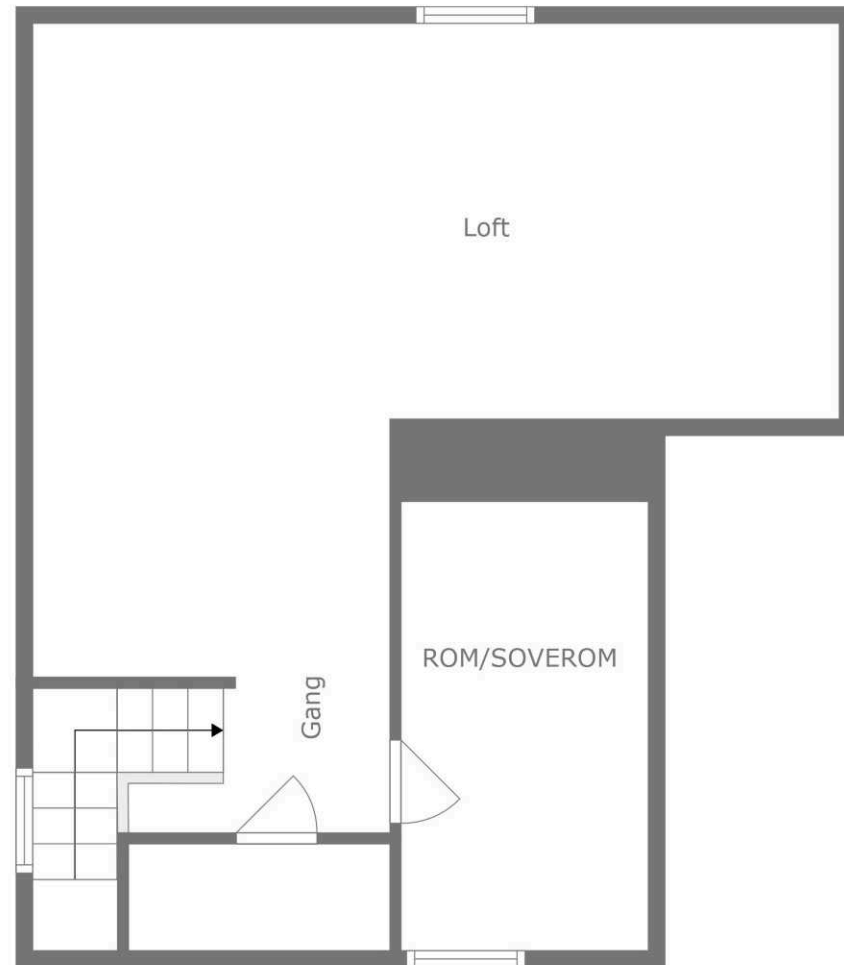






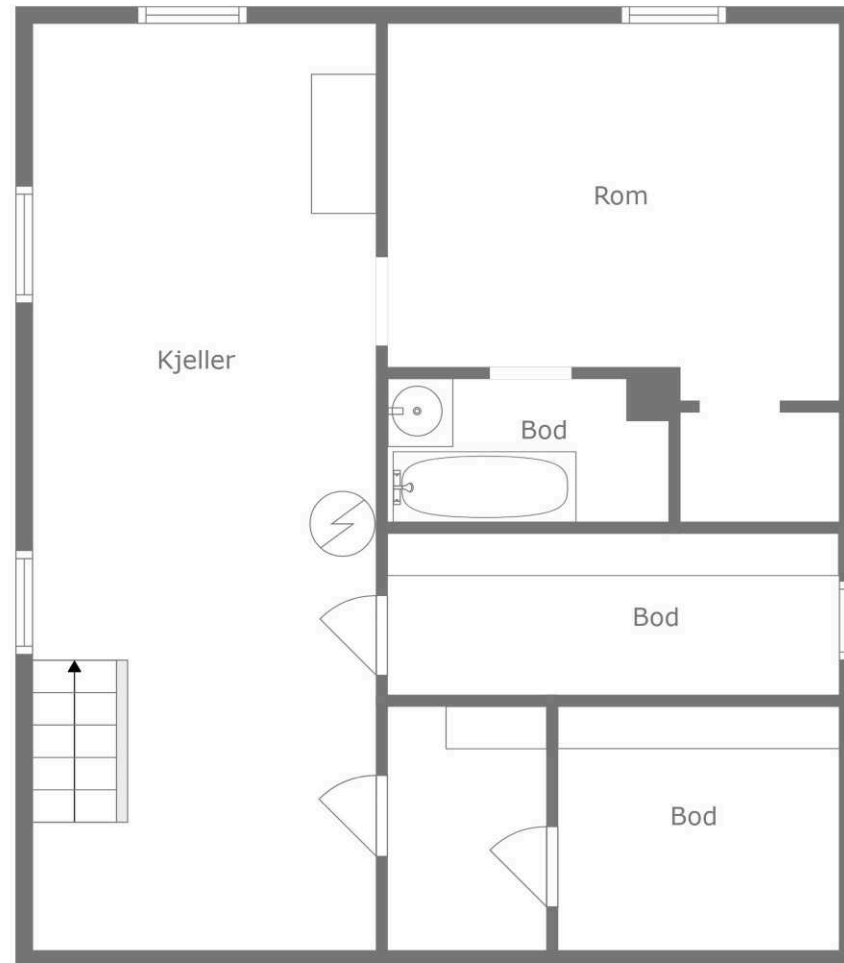
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Eiendommen

# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 225,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 225,0 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): 4,0 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. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasst balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

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

## Beliggenhet

Eiendommen ligger i et område med spredt bebyggelse like utenfor Brekstad sentrum.

Ørland kommune kan by på alt av tjenester og servicetilbud. Kulturhus med blant annet kino og bibliotek. Her har man tilbud for store og små. Brekstad småbåthavn og marina ligger like ved som er et ypperlig utgangspunkt for båt - og sjøliv.

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

Futura Barnehage (4 km) for barn fra 0 til 6 år. Brekstad barneskole med klassetrinnene 1. til 7. klasse ligger 1 km unna sammen med Ørland Ungdomsskole. Fosen Videregående skole ligger 11 km unna i Botngård. Det er organisert busstransport fra Brekstad Havn.

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

## Selgers egenerklæringsskjema

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: 0  
TG 1: 0  
TG 2: 11  
TG 3: 6  
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

### Taktekking og beslag

Det ble avdekket vesentlige skader og svikt i tekkingen på befaringsdagen. Tekkingen har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes. Det må påregnes utbedringer av taktekking, undertak og lekting.

### Takrenner og nedløp

Takrenner og nedløp har passert forventet levetid og tiltak må påregnes. Det mangler takrenner på deler av boligen.

### Bad - Totalvurdering av overflater

Sprekk i vinylbelegget på gulv ble avdekket. Overflater registreres å ha høy slitasjegrade og tiltak må påregnes. Det er ingen sluk i gulv. Kun avløpsrør fra dusjkabinett som en gjennomføring i gulvbelegg.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk  
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

### Bad - Totalvurdering av fuktsøk

Det ble advekket tegn til svikt i tettesjiktet på befaringsdagen.



#### Trapper

Trappene vurderes å være konstruksjonsmessig svekket og tiltak må påregnes. Trappen mangler sikring. Sikring av trapp må påregnes. Utskifting av trapper må påregnes.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

#### Grunnmur / fundamenter

Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

#### Drenering

Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjelleretasjen. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktspærre under støpt gulv på etableringstidspunktet.

#### Vinduer / dører

Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

#### Takkonstruksjon

Takkonstruksjonen er oppført av taksperrer med taktro over.

Fuktmerker i taktro og manglende isolasjon av yttertak.

#### Loft

Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Isolasjon på undergurten er noe komprimert og det ble registrert manglende isolasjon i himlinger/takkonstruksjon. Manglende isolering av taket fører til varmetap i boligen. Det er taktro til undertak, over taksperrer. Det er bemerket en del fuktmerker i taktro.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

#### Piper / ildsteder

Teglsteinspipe fra byggeåret. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

#### Etasjeskillere

Etasjeskillere av tre. Generelt store skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Det ble ikke målt med krysslaser. Stedvis knirk. Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

#### Øvrige rom

Øvrige rom er besiktiget og vurdert til høy bruksslitasje. Det vil være påregnelig med oppgraderinger av rom i boligen.

Himling på soverom i 1.etasje er løstnet. Må rives/festes.

#### Kjøkken: Kjøkken 1.etasje

Det registreres en del slitasje på innredningen. Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand. Det registreres at det er plassert en kopp under avløpsrør til vask. Kjøkkenet i 2.etasje må forventes at må totalrenoveres.

#### VVS

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Mangelfull ventilering av badet. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

#### TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

-Takstmann har ikke kontrollert boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

-Det er avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet? "Dersom vindu har underkant mer enn 3,0 m, men mindre enn 5,0 m, over planert terreng bør det monteres stige for å lette rømningen."

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

### Tomt

Denne tomten er eiet.  
754,90 kvm.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest 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.

Det foreligger heller ikke byggetegninger i kommunens arkiv, megler har derfor ikke fått kontrollert lovligheten opp mot dagens plantegning.

### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er elektrisk oppvarmet og har vedfyring.

Energikarakter: G - Oransje

## Økonomi

### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 990 000,-

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

- 24 750,00,- (Dokumentavgift)
- 545,00,- (Tinglysing skjøte)
- 545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)
- 15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)
- 2 800,00,- (HELP PLUSS)

---

1 034 540,- 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. 20 444,- for 2025.

Renovasjon håndteres av Fosen Renovasjon IKS. Gebyr renovasjon for 2025 kr. 5 642,- pr. år. Det faktureres 4 ganger pr. år

### Andre løpende kostnader (vei, vann, feiing m.m.)

7609,00  
7193,00

### Eiendomsskatt

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

### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 599 488,00.  
Sekundær formuesverdi kr. 2 397 951,00.  
Gjeldende for ligningsåret 2023.

## Offentlige forhold

### Forsikring

Eiendommen er forsikret i med polisnr. .

### 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.

### Vei, vann og avløp

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

### Rettigheter og heftelser

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

Dnr. 4140, tgl. 23.12.1967 - Erklæring/avtale Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1376, tgl. 22.10.1947 - 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.

Eiendommen overtas slik den er under visning. Eiendommen vil ikke bli videre utvasket til overtakelse.

### 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 fakkkyndig.

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 overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklærings skjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra 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.

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

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

eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

## Lov om hvitvasking

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 bygningsssakyndig 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 kjøper 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

#### **Eier**

Eier er Lars Kristoffer Støkkan.

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

Eiendommens adresse er Uthaugsveien 456. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 174, bnr. 54 i Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69250018.

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

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

Fastpris 50 000 inkl. mva

Digitale oppdragstjenester: 2 190,00

Markedspakke Standard: 17 900,00

Oppgjørsgebyr: 6 890,00

Tilretteleggelsesgebyr: 15 000,00

Visningshonorar pr. stk: 3 000,00

3200 Provisjon: -10 000,00

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 Aleksander Buvarp / +47 97 14 83 36/ [aleksander.buvarp@nylanderpartners.no](mailto:aleksander.buvarp@nylanderpartners.no).

Prod. dato: 07.03.2025

Tekniske  
dokumenter



## Uthaugsveien 456

Nabolaget Uthaug - vurdert av 18 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



### Offentlig transport

Skiftkroken	5 min
Linje 451, 558, 559	4.2 km
Ørland lufthavn	7 min
Trondheim Værnes	2 t 29 min

### Skoler

Opphaug skole (1-7 kl.)	7 min
204 elever, 14 klasser	5.4 km
Brekstad barneskole (1-7 kl.)	8 min
226 elever, 17 klasser	5.6 km
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
178 elever, 10 klasser	5.4 km
Fosen videregående skole	16 min
328 elever, 31 klasser	14.2 km
Åfjord videregående skole	55 min
145 elever, 12 klasser	58.2 km

«Sol og sjø.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 85/100

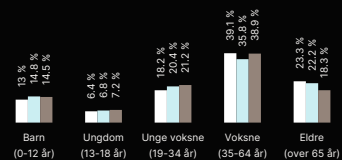


Naboskapet  
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene  
Bra 65/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Uthaug	456	244
Ørland kommune	10 371	5 486
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Futura barnehage (1-5 år)	6 min
117 barn	4 km
Marilhøna barnehage (1-5 år)	6 min
28 barn	4.4 km
Opphaug naturbarnehage (1-5 år)	6 min
65 barn	4.8 km

### Dagligvare

Coop Extra Brekstad	6 min
Coop Extra Opphaug	6 min
Post i butikk, PostNord	4.9 km



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

## Uthaugsveien 456

Nabolaget Uthaug - vurdert av 18 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



### Offentlig transport

Skiftkroken	5 min
Linje 451, 558, 559	4.2 km
Ørland lufthavn	7 min
Trondheim Værnes	2 t 29 min

### Skoler

Opphaug skole (1-7 kl.)	7 min
204 elever, 14 klasser	5.4 km
Brekstad barneskole (1-7 kl.)	8 min
226 elever, 17 klasser	5.6 km
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
178 elever, 10 klasser	5.4 km
Fosen videregående skole	16 min
328 elever, 31 klasser	14.2 km
Åfjord videregående skole	55 min
145 elever, 12 klasser	58.2 km

«Sol og sjø.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 85/100

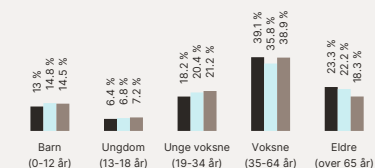


Naboskapet  
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene  
Bra 65/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Uthaug	456	244
Ørland kommune	10 371	5 486
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Futura barnehage (1-5 år)	6 min
117 barn	4 km
Marilhøna barnehage (1-5 år)	6 min
28 barn	4.4 km
Opphaug naturbarnehage (1-5 år)	6 min
65 barn	4.8 km

### Dagligvare

Coop Extra Brekstad	6 min
Coop Extra Opphaug	6 min
Post i butikk, PostNord	4.9 km



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

### Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Samkjøring

Trafikk  
Lite trafikk 93/100

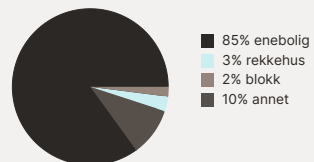
Gateparkering  
Lett 89/100

Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 82/100

### Sport

- Uthaug skole ballbinge 13 min 1 km  
Ballspill
- Hårberg skole 4 min 3.5 km  
Aktivitetshall, ballspill
- Fosen Trenings- og kampsportse... 6 min
- EasyFit Brekstad 7 min

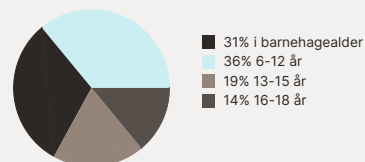
### Boligmasse



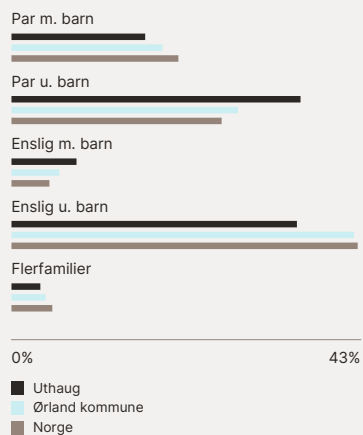
### Varer/Tjenester

- Libra Kjøpesenter 6 min
- Vitusapotek Brekstad 6 min

### Aldersfordeling barn (0-18 år)

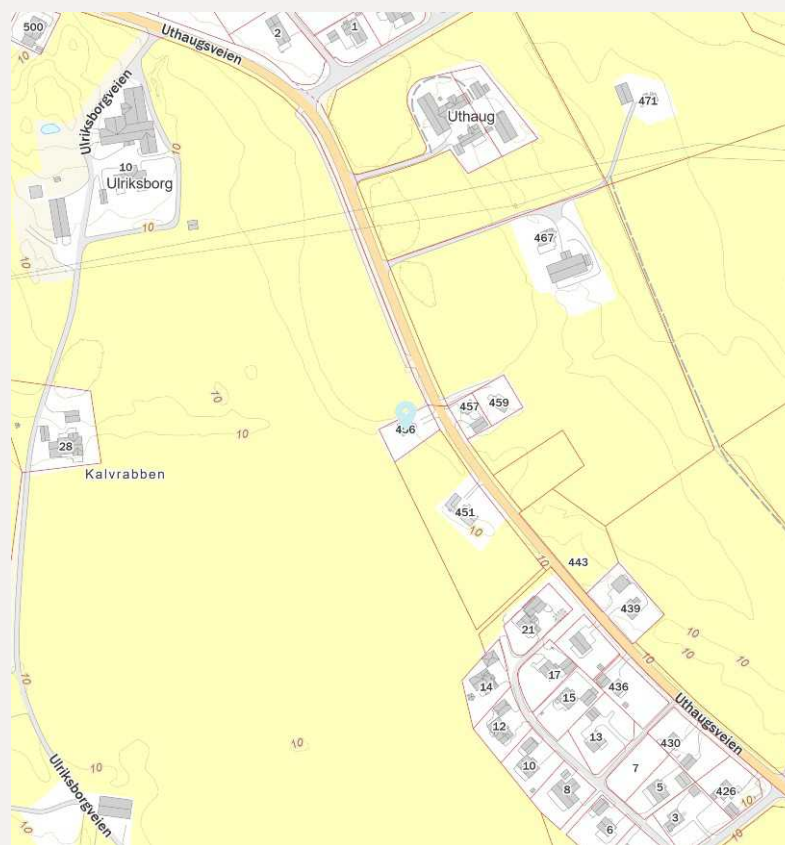


### Familiesammensetning



### Sivilstand

		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 naboevner 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 naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Sjekk gyldighet på rapport



## TILSTANDSRAPPORT

Boligtype  
Enebolig

Adresse

Uthaugsveien 456  
7142 UTHAUG  
5057/174/0/54/0/0

Rapportdato  
27.02.2025

TG 0  0

TG 1  0

TG 2  11

TG 3  6

TG IU  0

UTHAUGSVEIEN 456 - 5057/174/0/54/0/0

UTHAUGSVEIEN 456 - 5057/174/0/54/0/0



### 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/revirenten 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.

#### Befaring utført den 27.02.2025 av:



Raymond André Moen  
Fosen Takst AS

Jakobsliå 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.



## Tilstandsgradene

TG 0 

### Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1 

### Mindre eller moderate avvik

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.

TG 2 

### Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3 

### Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU 

### Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 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

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- 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).
- 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.
- 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.
- Den bygningsdeler 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

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.

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 kostnadsoverslag.

## Forutsetninger

- 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.
- 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.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

## Formål

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.

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.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.





## 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 bygningsakkyndige 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 rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningskader.

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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningsakkyndige 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:** Uthaugsveien 456 , 7142, UTHAUG

**Matrikkel:** 5057/174/0/54/0/0

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1947 (opplysninger hentet fra matrikkel)

**Tomt:** 754.90 m<sup>2</sup>

**Type tomt:** Eiet

**Hjemmelshaver(e):** Alf Reidar Støkken

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Kun takstmann

**Byggemetode:** Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpte murer. Stående kledning av trepanel og lakkerte aluminium/stålplater. Takkonstruksjonen har saltaksform tekket med stein/eternit/skifer. Vinduer er gjennomgående i tre med enkelt glass, koblet glass og 2-lags glass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

### Overordnet faglig vurdering:

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Boligen fremstår som slitt og med behov for oppgraderinger utvendig og innvendig. Det vil måtte påregnes en del kostnader og tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

### Hindringer på befaringdagen

Ingen hindringer på befaringdagen.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

### Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

UTHAUGSVEIEN 456 - 5057/174/0/54/0/0

UTHAUGSVEIEN 456 - 5057/174/0/54/0/0



## 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 begrensninger som rekkverk ol.

Loft			
Primærrom 9 m <sup>2</sup>	Sekundærrom 22 m <sup>2</sup>	BRA (P-ROM + S-ROM) 31 m <sup>2</sup>	BTA 50 m <sup>2</sup>
Beskrivelse primærrom Soverom.		Beskrivelse sekundærrom Uinnredet loft og kott.	
2.etasje			
Primærrom 66 m <sup>2</sup>	Sekundærrom 0 m <sup>2</sup>	BRA (P-ROM + S-ROM) 66 m <sup>2</sup>	BTA 72 m <sup>2</sup>
Beskrivelse primærrom Gang, kjøkken, stue og 2stk soverom.		Beskrivelse sekundærrom	
1.etasje			
Primærrom 69 m <sup>2</sup>	Sekundærrom 0 m <sup>2</sup>	BRA (P-ROM + S-ROM) 69 m <sup>2</sup>	BTA 76 m <sup>2</sup>
Beskrivelse primærrom VF, gang, bad, trapperom, soverom, stue og kjøkken.		Beskrivelse sekundærrom	
Kjeller			
Primærrom 0 m <sup>2</sup>	Sekundærrom 59 m <sup>2</sup>	BRA (P-ROM + S-ROM) 59 m <sup>2</sup>	BTA 68 m <sup>2</sup>
Beskrivelse primærrom		Beskrivelse sekundærrom 7stk uinnredet kjellerrrom.	

UTHAUGSVEIEN 456 - 5057/174/0,64/0,0

Totalt areal			
Primærrom 144 m <sup>2</sup>	Sekundærrom 81 m <sup>2</sup>	BRA (P-ROM + S-ROM) 225 m <sup>2</sup>	BTA 266 m <sup>2</sup>

Merknader om areal: Loftetasje har 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. 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 gjeldende byggeforskrifter.

Loft			
BRA-i 31 m <sup>2</sup>	BRA-e 0 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal (TBA) 0 m <sup>2</sup>
Beskrivelse av BRA-i	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

2.etasje			
BRA-i 66 m <sup>2</sup>	BRA-e 0 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal (TBA) 4 m <sup>2</sup>
Beskrivelse av BRA-i Gang, kjøkken, stue og 2stk soverom	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong

1.etasje			
BRA-i 69 m <sup>2</sup>	BRA-e 0 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal (TBA) 0 m <sup>2</sup>
Beskrivelse av BRA-i VF, gang, bad, trapperom, soverom, stue og kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

Kjeller			
BRA-i 59 m <sup>2</sup>	BRA-e 0 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal (TBA) 0 m <sup>2</sup>
Beskrivelse av BRA-i 7stk uinnredet kjellerrrom.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

Sum areal			
BRA-i 225 m <sup>2</sup>	BRA-e 0 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal 4 m <sup>2</sup>

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 225 m <sup>2</sup>			

UTHAUGSVEIEN 456 - 5057/174/0,64/0,0



**Merknader om areal:** Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, oppgis som ALH. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde.

Ikke målbart areal (ALH)	Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. 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).
<b>Loft</b>	
<b>BRA</b> 31 m <sup>2</sup>	<b>ALH</b> 7 m <sup>2</sup>
<b>GUA</b> 38	<b>Beskrivelse av ALH</b> Gulvareal uten areal bak knevegger.

UTHAUGSVEIEN 456 - 5057/174/0/54/0/0

## 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.

### 11 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

**Grunnmur / fundament:** Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

**Drenering:** Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuksikring. Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjelleretasjen. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuksperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.

**Vinduer / dører:** Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

**Takkonstruksjon:** Takkonstruksjonen er oppført av taksperrer med taktro over. Fuktmerker i taktro og manglende isolasjon av yttertak.

**Loft:** Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Isolasjon på undergurten er noe komprimert og det ble registrert manglende isolasjon i himlinger/takkonstruksjon. Manglende isolering av taket fører til varmetap i boligen. Det er taktro til undertak, over taksperrer. Det er bemerket en del fuktmerker i taktro.

**Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

**Piper / ildsteder:** Teglsteinspipe fra byggeåret. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

**Etasjeskillere:** Etasjeskillere av tre. Generelt store skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Det ble ikke målt med krysslaser. Stedvis knirk. Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

**Øvrige rom:** Øvrige rom er besiktiget og vurdert til høy bruksslitasje. Det vil være påregnelig med oppgraderinger av rom i boligen. Himling på soverom i 1.etasje er løstnet. Må rives/festes.

**Kjøkken:** Kjøkken 1.etasje Det registreres en del slitasje på innredningen. Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjon. Kjøkkenet vurderes å være noe slitte, men generelt i tilfredsstillende stand. Det registreres at det er plassert en kopp under avløpsrør til vask. Kjøkkenet i 2.etasje må forventes at må totalrenoveres.

**VVS:** TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Mangelfull ventilering av badet. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

UTHAUGSVEIEN 456 - 5057/174/0/54/0/0

6

## Bygningdeler med TG 3

TG 3

**Taktekking og beslag:** Det ble avdekket vesentlige skader og svikt i tekkingen på befaringsdagen. Tekkingen har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes. Det må påregnes utbedringer av taktekking, undertak og lekting.

**Kostnadsestimat:** Tiltak over 300.000

**Takrenner og nedløp:** Takrenner og nedløp har passert forventet levetid og tiltak må påregnes. Det mangler takrenner på deler av boligen.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 10.000 – 50.000

**Bad - Totalvurdering av overflater:** Sprekk i vinylbelegget på gulv ble avdekket. Overflater registreres å ha høy slitasjegrade og tiltak må påregnes. Det er ingen sluk i gulv. Kun avløpsrør fra dusjkabinett som en gjennomføring i gulvbelegg.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. (Kostnadsestimatet må ses i sammenheng med estimat for overflater)

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Bad - Totalvurdering av fuktsøk:** Det ble avdekket tegn til svikt i tettesjiktet på befaringsdagen. Kostnadsestimatet må ses i sammenheng med estimat for overflater og tettesjikt.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Trapper:** Trappene vurderes å være konstruksjonsmessig svekket og tiltak må påregnes. Trappen mangler sikring. Sikring av trapp må påregnes. Utskifting av trapper må påregnes.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 100.000 – 300.000

0

## Bygningdeler 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:**

Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**

Nei

**Kommentar:**

Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.

**Når ble egenerklæringen signert?**

UTHAUGSVEIEN 456 - 5057/174/0/54/0/0

2

## Lovlighet

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Nei

**Kommentar:**

Det foreligger ferdigattest for eiendommen.

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

Ja

**Kommentar:**

Dersom vindu har underkant mer enn 3,0 m, men mindre enn 5,0 m, over planert terreng bør det monteres stige for å lette rømningen.

3

## Grunnmur / fundamenter

TG 2



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:**

Støpt grunnmur

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

Ja

**Kommentar:**

Det observeres sprekk i puss utenpå grunnmuren.

**Totalvurdering av grunnmur og fundament**

**Kommentar:**

Bygningdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

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.

UTHAUGSVEIEN 456 - 5057/174/0/54/0/0



## 4 Drenering

TG 2 

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuksikring. 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 topplst?**

Nei

**Er det terrengfall fra grunnmur?**

Nei

**Er takvann ledet bort fra bygning?**

Nei

### Totalvurdering av drenering

#### Kommentar:

Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuksikring. Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjelleretasjen. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuksperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

#### Kommentar:

Det anbefales tiltak med drenering utvendig rundt bolig.

#### Levetid:

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

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

UTHAUGSVEIEN 456 - 5057/174/0/5-4/0/0

## 5 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:**

Sand

UTHAUGSVEIEN 456 - 5057/174/0/5-4/0/0

## 6 Vinduer / dører

TG 2 

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollerer vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurderer 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 enkelt glass, koblet glass og 2-lags glass.

### Generell beskrivelse av dører

Ytterdøren fra byggeår.

Balkongdør i tre med 2-lags glass.

Innvendige dører er av såkalte finnerdører uten noen pakninger i karm.

### Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

#### Kommentar:

Det er flere oppgraderinger/utskifting av vinduer siden opprinnelig byggeår. Det er usikkert når hver enkel bygningsdel er utskiftet.

### Ble det registrert punkterte glass?

Ja

#### Kommentar:

Det registreres flere vinduer/dører med punkterte glass.

### Totalvurdering av vinduer / dører

#### Kommentar:

Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

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

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

#### Kommentar:

Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.

Det anbefales bytte av enkelte vinduer.

#### Levetid:

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

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

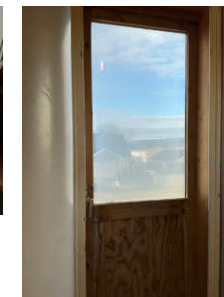
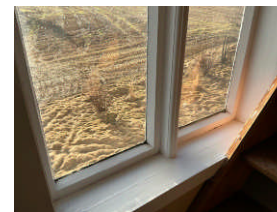
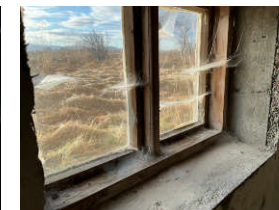
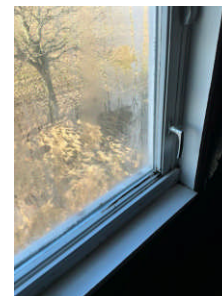
⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

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

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

UTHAUGSVEIEN 456 - 5057/174/05-4/0/0

### Bilde



UTHAUGSVEIEN 456 - 5057/174/05-4/0/0

## 7 Takkonstruksjon

TG 2 

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:

Innvendig himling , Utvendig bakkenivå

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

Nei

### Totalvurdering av takkonstruksjon

#### Kommentar:

Takkonstruksjonen er oppført av taksperrer med taktro over.

Fuktmerker i taktro og manglende isolasjon av yttertak.

15/32

16/32



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?**

Ja

**Er det foretatt endringer etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Loft er delvis innredet. Det er uvisst hva som er gjort til hvilke tid.

**Kan arbeidet dokumenteres?**

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 oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Isolasjon på undergurten er noe komprimert og det ble registrert manglende isolasjon i himlinger/takkonstruksjon. Manglende isolering av taket fører til varmetap i boligen. Det er taktro til undertak, over taksperrer. Det er bemerket en del fuktmerker i taktro.

UTHAUGSVEIEN 456 - 5057/1174/0/54/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigeledd? 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?**

Nei

**Inspisert fra:**

Utvendig bakkenivå

**Taktekking:**

Annet

**Kommentar:**

Taktekkingen er av steintak, skifer/eternit.

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

Ja

**Kommentar:**

Det er manglende beslag rundt og over pipe. Manglende beslag ved takfot og vindskier.

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

Ja

**Kommentar:**

Det registreres råteskader i vindski og takutstikk.

**Totalvurdering av taktekking og beslag****Kommentar:**

Det ble avdekket vesentlige skader og svipt i tekkingen på befaringsdagen. Tekkingen har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes. Det må påregnes utbedringer av taktekking, undertak og lekting.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak over 300.000

UTHAUGSVEIEN 456 - 5057/1174/0/54/0/0

#### Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av skifer er 10-50 år.

⚠ Normal tid før omlegging av skifer er 50-80 år.

⚠ Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 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.

## 10 Takrenner og nedløp

TG 3 

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, 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:

Metall

#### Totalvurdering av renner og nedløp

#### Kommentar:

Takrenner og nedløp har passert forventet levetid og tiltak må påregnes. Det mangler takrenner på deler av boligen.

#### Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

#### Kommentar:

Det anbefales bytte av takrenner.

#### 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.

UTHAUGSVEIEN 456 - 5057/174/054/0/0

## 11 Bad

#### Beskrivelse av våtrommets overflater

Våtromsbelegg på gulv, våtromstapet på vegger og takplater i himling.

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

Nei

#### Kommentar:

Våtrommet er fra opprinnelig byggeår.

#### 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?

Ja

#### Kommentar:

Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder.

#### 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 registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

#### Totalvurdering av overflater

#### Kommentar:

Sprekk i vinylbelegget på gulv ble avdekket. Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes. Det er ingen sluk i gulv. Kun avløpsrør fra dusjkabinett som en gjennomføring i gulvbelegg.

#### Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

#### Levetid:

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

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

TG 3 

UTHAUGSVEIEN 456 - 5057/174/054/0/0



## 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 fuktsikring 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?

Nei

### Kommentar:

Det er ingen sluk i gulv. Kun avløpsrør fra dusjkabinett som en gjennomføring i gulvbelegg.

### Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

### Kommentar:

Det er ingen sluk i gulv. Kun avløpsrør fra dusjkabinett som en gjennomføring i gulvbelegg.

### Bilde



UTHAUGSVEIEN 456 - 5057/174/0/54/0/0

## Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3 

### Kommentar:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. (Kostnadsestimatet må ses i sammenheng med estimat for overflater)

### Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

### Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.
- ⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 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)

Innredningen fremstår som slitt og med behov for oppgradering.

### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

### Kommentar:

Det er kun naturlig av trekk på badet. Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

### Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

### Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

### Kommentar:

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

### Levetid:

- ⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 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?

Nei

### Kommentar:

Da våtrommet ikke har vært i bruk over lengre tid er det ikke utført fuktmåling/ hulltaking fra tilstøtende rom. Våtrommet må totalrenoveres, derav er det ikke utført hulltaking til våtrommet.

UTHAUGSVEIEN 456 - 5057/174/0/54/0/0

## 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. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

### Totalvurdering av fuktsøk

TG 3 

#### Kommentar:

Det ble addekket tegn til svikt i tettesjiktet på befaringsdagen. Kostnadsestimatet må ses i sammenheng med estimat for overflater og tettesjikt.

#### Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

#### Kommentar:

Våtrom må totalrenoveres.

## 12 Piper / ildsteder

TG 2 

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feiløke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningsakkyndige 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. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

#### Levetid:

 Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

UTHAUGSVEIEN 456 - 5057/174/0/64/0/0

## 13 Etasjeskillere

TG 2 

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

#### Type:

Tre/bjelkelag

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

Ja

#### Kommentar:

Det er bemerket stedvis knirk. Det ble ikke foretatt nivellering av bjelkelag for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Ved visuell observasjon er gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

### Totalvurdering av etasjeskille

#### Kommentar:

Etasjeskillere av tre. Generelt store skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Det ble ikke målt med krysslaser. Stedvis knirk. Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.


#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

#### Kommentar:

Ved oppgradering/renovering av bolig anbefales det å rette opp og stive av bjelkelag.

#### Levetid:

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

UTHAUGSVEIEN 456 - 5057/174/0/64/0/0



## 14 Trapper

TG 3 

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:**

Lukket utførelse med manglende rekkverk og håndløper på vegg.

**Totalvurdering av trapp**

**Kommentar:**

Trappene vurderes å være konstruksjonsmessig svekket og tiltak må påregnes.

Trappen mangler sikring.

Sikring av trapp må påregnes. Utskifting av trapper må påregnes.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**


Ja

**Kommentar:**

Det anbefales utskifting av trapper i bolig.

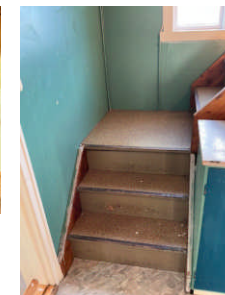
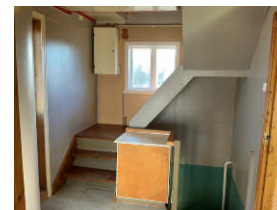
**Levetid:**

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

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

UTHAUGSVEIEN 456 - 5057/174/054/0/0

**Bilde**



UTHAUGSVEIEN 456 - 5057/174/054/0/0

## 15 Øvrige rom

TG 2 

**Totalvurdering**

**Kommentar:**

Øvrige rom er besiktiget og vurdert til høy bruksslitasje.

Det vil være påregnelig med oppgraderinger av rom i boligen.

Himling på soverom i 1.etasje er løstnet. Må rives/festes.

Her vurderes om det er støvcondens, heksesot og svartesopp. 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?**

Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal over stekesone, tilkoblet pipe.

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

**Integrerte hvitevarer:**

Ingen

**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:**

Kjøkken 1.etasje

Det registreres en del slitasje på innredningen.

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjon.

Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand.

Det registreres at det er plassert en kopp under avløpsrør til vask.

Kjøkken i 2.etasje må forventes at må totalrenoveres.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Bilde



UTHAUGSVEIEN 456 - 5057/174/054/0/0

UTHAUGSVEIEN 456 - 5057/174/054/0/0

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. Stakeluker 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?**

Nei

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

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Elektrisk via panelovner  
Vedovn

**Ventilasjon:**

Naturlig ventilasjon

**Gjennomstrømning av tilluft**

Ja

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Berederen er datert 1982 og rommer ca. 200 liter.

**Totalvurdering av VVS**

**Kommentar:**

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Mangelfull ventilering av badet. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.


**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**


Ja


**Kommentar:**

Det anbefales oppgraderinger av VVS anlegg og kontroll av anlegget av rørlegger.

**Levetid:**

 Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

 Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

 Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.



## 18 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:

Automatsikring

### Hvor er sikringskapet lokalisert?

Sikringskapet er plassert i trapp mellom, 2.etasje og loft.

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

Ja

### Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

### Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

### Kommentar:

Det er ingen tegn til samsvarserklæringer inne i sikringskapet. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

### 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, branttilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

### Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

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.

UTHAUGSVEIEN 456 - 5057/174/0/54/0/0

31/32

## 19 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 er tilstrekkelig med røykvarslere i boligen på befaringdag.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarslere 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 registreres tilstrekkelig med røykvarslere i boligen på befaringdag.

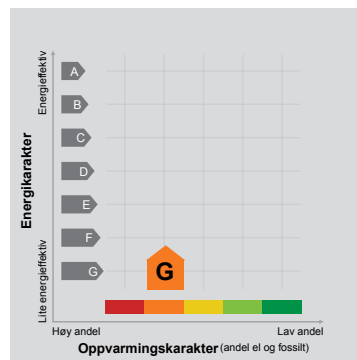
Røykvarslere i boligen er gamle og slitt. Det anbefales å montere nye røykvarslere i boligen.

UTHAUGSVEIEN 456 - 5057/174/0/54/0/0

32/32

## ENERGIATTEST

Adresse	Uthaugsveien 456
Postnummer	7142
Sted	UTHAUG
Kommunenavn	Ørland
Gårdsnummer	174
Bruksnummer	54
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183402331
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-85693
Dato	27.02.2025



**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 innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Luft kort og effektivt**

- **Fyr riktig med ved**
- **Montering tetningslister**

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår:** 1947  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 225  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 4  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved  
**Ventilasjon:** Naturlig ventilasjon

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 3: 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 4: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: 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 6: 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 spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

#### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 vaskerbøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

### 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: 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 19: Etterisolering av kjellervegg

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

#### Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 21: 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 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 utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Oppdragsnummer</b>	69250018		
<b>Adresse</b>	Uthaugsvelen 456		
<b>Postnummer</b>	7142	<b>Poststed</b>	UTHAUG
<b>Er det dødsbo?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>Avdødes navn</b>	Alf Reidar Støkken		
<b>Salg ved fullmakt?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Selger1 fornavn</b>	Lars Kristoffer	<b>Selger1 etternavn</b>	Støkken

#### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
 Nei  Ja
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsatts/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsatts/dugnad
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggesjeldt?  
 Nei  Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
4. Kjenner du til om det er feil ved utløpsarbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?  
 Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsatts/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsatts/dugnad
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med rustete skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve guller eller lignende?  
 Nei  Ja
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen, som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
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/egeninnsatts/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsatts/dugnad
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/egeninnsatts/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsatts/dugnad
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

19.1 Hvis ja, er overført godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

20. Er det foretatt radonmålinger?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

**selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.**

### 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 næringsleiidom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

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

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

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

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

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

Støkkan, Lars Kristoffer

-----  
Signert av





## Ørland kommune

PlanID 1621 2013 04  
 DETALJREGULERING FOR GANG- OG SYKKELVEG - FV 245 - UTHAUGSVEIEN

### REGULERINGSBESTEMMELSER

Planforslag er datert:	16.12.13
Dato for siste revisjon av plankartet:	11.06.15
Dato for siste revisjon av bestemmelser:	04.06.15
1. gangs behandling:	12.06.14
Offentlig ettersyn:	23.06.15 - 01.09.14
2. gangs behandling:	11.06.15
Egengodkjent av kommunestyret:	18.06.15

I medhold av §§ 12-5, 12-6 og 12-7 i Plan- og bygningsloven gjelder disse bestemmelser for det området som på plankartet, er avgrenset med plangrense.

#### § 01 HENSIKT

Reguleringsplanen skal sikre tryggere ferdsel for gående og syklende langs Fv.245 - Uthaugsvegen.

#### § 02 FORMÅLSOMRÅDER

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til disse formålene og hensynssonene, jmfør Pbl. §§ 12-5, 12-6 og 12-7:

##### Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (1110)
- Trafostasjon (1500)
- Forretning/kontor (1810)

##### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang- og sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn- grøntareal (2019)

##### Grønnstruktur

- Friområde (3040)

##### Forsvaret

- Forsvaret (4001)

#### Landbruks-, natur og friluftsmål samt reindrift (LNFR)

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (5100)

#### Hensynssoner

- Sikringssone - Frisikt (H140)

#### Bestemmelsesområder

- Anlegg og riggområde (rpbestemmelseshjemmel 91)
- Automatisk fredede kulturminner (rpbestemmelseshjemmel 12)

### § 03 FELLES BESTEMMELSER

#### 3.1 Situasjonsplan

Situasjonsplan for opparbeidelse av kjøreveg, gang- og sykkelveg og sideareal som inngår i planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingsstillatelse kan gis.

#### 3.2 Plan for bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingsstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold, herunder sprengningsarbeid. Nødvendige avbøtende tiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidene kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2012 legges til grunn for arbeidet.

#### 3.3 Byggegrenser

Bygg skal plasseres innenfor byggegrenser som vist i planen. Dersom ikke annet er vist skal plan- og bygningsloven gjelde.

#### 3.4 Terrenginngrep i planområdet

- Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet.
- Alle skjæringer og fyllinger skal søkes å gi ei utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene.
- Matjord som eventuelt blir overflødig som følge av utbygging skal skrapes av og sikres et forsvarlig gjenbruk i nærområder, primært til jordbruksformål.

#### 3.5 Kulturminner

Dersom det under arbeid i området kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i område, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighet, jfr. Lov om kulturminne.

#### 3.6 Forurensning i grunnen

Graving, sprenging og disponering av masse skal skje i samsvar med forurensningsforskriften kapittel 2, opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid. Eksisterende asfalt som fjernes i anleggsfasen, skal kjøres til anbefalt mottak for gjenvinning.

- 3.7 Graveforbud**  
Etter endt opparbeidet tiltak bør det ikke iverksettes graving i kjørebane og gang- og sykkelveg, inntil 1 år etter ferdigstilt anlegg. Det vil si graving som er på grunn av reetablering av kabler, såfremt det ikke er strakstiltak som er nødvendig for offentligheten, slik som vann- og avløp.
- 3.8 Rekkverk**  
Det skal benyttes rørrykkverk på de deler av strekningen hvor det er nødvendig.
- 3.9 Dyrking**  
Dyrking helt inntil ytre skulderkant på fylkesvegen er tillatt, men pløying og harving må ikke skje nærmere vegkant enn 1,5 meter.
- 3.10 Oppsetning av gjerder**  
Evt. gjerde (også elektrisk gjerde) skal plasseres slik at vedlikehold av veg/vegområde ikke hindres.
- § 04 BEBYGGELSE OG ANLEGG**
- Boligbebyggelse B1 - B3**  
Eksisterende reguleringsbestemmelser fra *Regulerings- og bebyggelsesplan for området Uthaug 2*, vedtatt 24.07.69, skal fortsatt være gjeldende, unntatt byggegrensen. Byggegrensen settes 15 m fra senterlinje gang- og sykkelveg eller til eksisterende grunnmurer.
- Boligbebyggelse B4 - B5**  
Områdene reguleres til boligformål. Byggegrense settes 15 meter fra senterlinje veg eller til eksisterende grunnmurer.
- Boligbebyggelse B6**  
Området reguleres til boligformål. Byggegrense settes 15 meter fra senterlinje gang- og sykkelveg eller til eksisterende grunnmurer.
- Forretning/kontor (FK1)**  
Eksisterende reguleringsbestemmelser for tilliggende forretning/kontor-formål fra *Reguleringsplan for Uthaug*, vedtatt 27.08.92, skal være gjeldende.
- § 05 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
- Kjøreveg (o\_KV)**  
Området skal benyttes til kjøreveg. Vegarealet skal være offentlig.
- Gang- og sykkelveg (o\_GSV1, o\_GSV2)**  
Området skal benyttes til gang- og sykkelveg. Arealet skal være offentlig. o\_GSV1 skal opparbeides. Kjøring med landbruksmaskiner til og fra dyrka mark tillates.
- o\_GSV2 er opparbeidet til gang- og sykkelveg etter *Reguleringsplan for Uthaug*, vedtatt 27.08.92.

**Fortau (o\_FTA)**  
Området er opparbeidet til fortau etter *Reguleringsplan for Uthaug*, vedtatt 27.08.92.

**Annen veggrunn - grøntareal (o\_VG1, o\_VG2)**  
Områdene skal benyttes til grøfter, skjæringer, fyllinger og eventuelle støttemurer. Arealet skal være offentlig.

- § 06 FORSVARET (M)**  
Regulert gjennom reguleringsplan for Ørland hovedflystasjon. Arealet skal benyttes av Forsvaret.
- § 07 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT**  
Området er satt av til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
- § 08 HENSYNSSONER**
- Sikringssone - frisikt (H140)**  
Innenfor frisiktsonen skal ikke eventuelle sikthindringer, herunder byggverk, gjerder, murer og vegetasjon, være høyere enn 0,5 meter over primærvegens kjørebanenivå.
- § 09 BESTEMMELSEOMRÅDER**
- Anlegg og riggområde (#1, #2, #3 og #4)**  
Arealene er satt av til midlertidig anleggsområde (rpbestemmelsehjemmel 91) og skal tilbakestilles til angitt formål etter anleggsperiodens slutt.
- Automatiske fredete kulturminner (#5, #6, #7)**  
Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av berørte automatisk fredete kulturminner, bosettingsspor fra jernalderen, del av id. 174774, del av id. 174801 og hele id. 179206 som er markert som bestemmelsesområder #5, #6 og #7 i plankartet. For id. 174772, 174703 og den delen av id. 174773 som berøres av tiltaket kan tiltak i medhold av planen gjøres uten vilkår om videre arkeologiske undersøkelser.
- Det skal tas kontakt med Sør-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.
- § 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**
- 10.1 Forsvarets gjerde**  
Forsvaret skal ved behov flytte eget gjerde til ytterkant av grensen for midlertidig anleggsbelte før anleggsarbeidet starter. Gjerde kan flyttes tilbake etter anleggsperiodens slutt.

## 10.2 Stenging av avkjørsler

Avkjørselen som er markert for stenging i område B1 på plankartet skal stenges senest fra det tidspunktet anleggsarbeidet avsluttes. Ny avkjørsel skal være opparbeidet når eksisterende avkjørsel stenges.

## 10.3 Ferdigstillelse av berørte arealer

Sidarealer som blir berørt skal istandsettes til opprinnelig stand og i henhold til detaljplan etter endt anleggsperiode og senest 1 år etter ferdigstilt veganlegg.

## 10.4 Midlertidig anleggsbelte og forholdet til reguleringsplan for Ørland hovedflystasjon

Aralet regulert til forsvarsformål og midlertidig anleggsbelte reguleres som et areal i to trinn:

1. Midlertidig anleggsbelte for gang- og sykkelveg
2. Opprinnelig regulering i reguleringsplan for Ørland hovedflystasjon (forsvarsformål)

Egengodkjent av kommunestyret 18.06.15

Hallgeir Grøntvedt  
Ordfører

## REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR UTHAUG 2, ØRLAND KOMMUNE

### § 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

### § 2.

Bebyggelsen skal bestå av frittliggende bolighus i inntil 1½ etasje med tilhørende garasjer.

### § 3.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som harmonerer med omgivende bebyggelse og terreng. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

### § 4.

Maksimal gesimshøyde for 1 etasjes hus er 3,5 m. For hus som tillates bygget med sokkeletasje er maksimal gesimshøyde på sokkelsiden 5,5 m. Maksimumshøyder til gesims måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser.

Bebyggelsen skal ha saltak. Møngretninger er angitt på planen. Takvinkelen skal være mellom 15° og 30°, og garasjene skal ha samme takutforming som bolighusene. Bygningsrådet kan bestemme felles takvinkel for hus som hører naturlig sammen i en rekke eller gruppe. Tak med knestokk tillates ikke. Arker eller nedskjæringer i takflaten, unntatt takluker, tillates ikke.

### § 5.

Det skal på tomten reserveres plass for 1 garasje pr. leilighet. Garasjeport som vender ut mot offentlig gate skal ligge minst 5 m innenfor gatelinjen.

### § 6.

I forbindelse med byggemelding skal det på situasjonsplanen være angitt følgende:

Plassering av garasje, selv om denne ikke oppføres samtidig med bolighuset.  
Plassering av tørkestativ, søppelspann m.v.  
Planering av tomten med cotehøyder og eventuelle forstøttningsmurer, markert skråninger o.l.

For hus som hører naturlig sammen i en rekke eller gruppe, kan bygningsrådet kreve utarbeidet en felles plan som viser utforming av tomtene, høydene på terrenget, forslag til beplantninger, plassering av tørkestativ, søppelspann m.v.

### § 7.

De ikke bebygde deler av tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Det må ikke plantes trær som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjuenerende for naboene eller den offentlige ferdsel.







ambita

Kommune: 5057 Ørland  
Eiendom: 5057/174/54/0/0

**Eiendomsgrenser**

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense

- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

Målestokk 1:1000  
Dato: 26.2.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

**Tegnforklaring**

- Adresspunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- ▨ Kulturminne - flate
- ▨ Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- ==== Traktorveg
- Bekk/kanal/greft
- Høydekurver**
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer



## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 174, Bruksnr 54	<b>Kommune:</b>	5057 Ørland
<b>Adresse:</b>	Uthaugsvæien 456, gatenr 4400 7142 Uthaug	<b>Grunnkrets:</b>	101 Uthaug
<b>Oppdatert:</b>	28.09.2019	<b>Valgkrets:</b>	6 Opphaug
		<b>Kirkesogn:</b>	9050201 Ørland

Eiendomsopplysninger					
<b>Matrikkel:</b>					
<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Austvoll	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	22.10.1947	<b>Har festegrund:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	754,9 kvm	<b>Skyld:</b>	0,07		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

### 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	5057/174/54	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5057/174/54	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Skylddeling	Forretning:	22.10.1947	Avgiver Mottaker	5057/174/10 5057/174/54	0,0 0,0
	Matrikkelført:				

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ulthaugsvæien 456	Bolig					

**Bygningsopplysninger:**

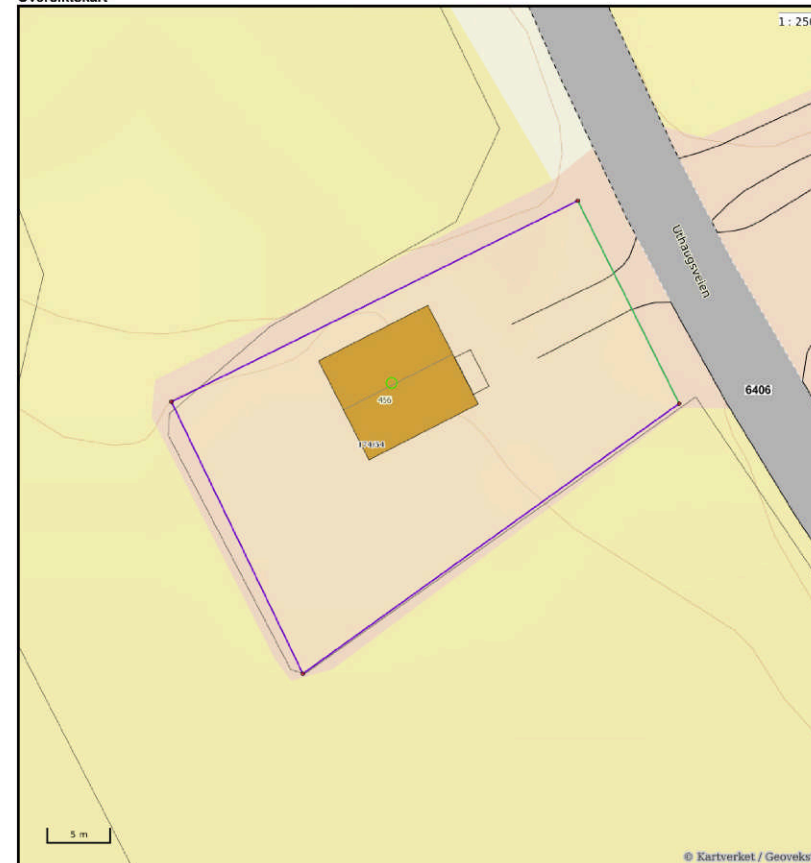
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetilførelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigstest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Tatt i bruk (GAB):		
Vannforsyning:			Antall boliger:		
Bygningsnr:	183402331		Antall etasjer:		
				1	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart****Nøyaktighet (standardavvik)**

10 cm eller mindre	201 - 500 cm
11 - 30 cm.	Over 500 cm
31 - 200 cm	Ikke angitt

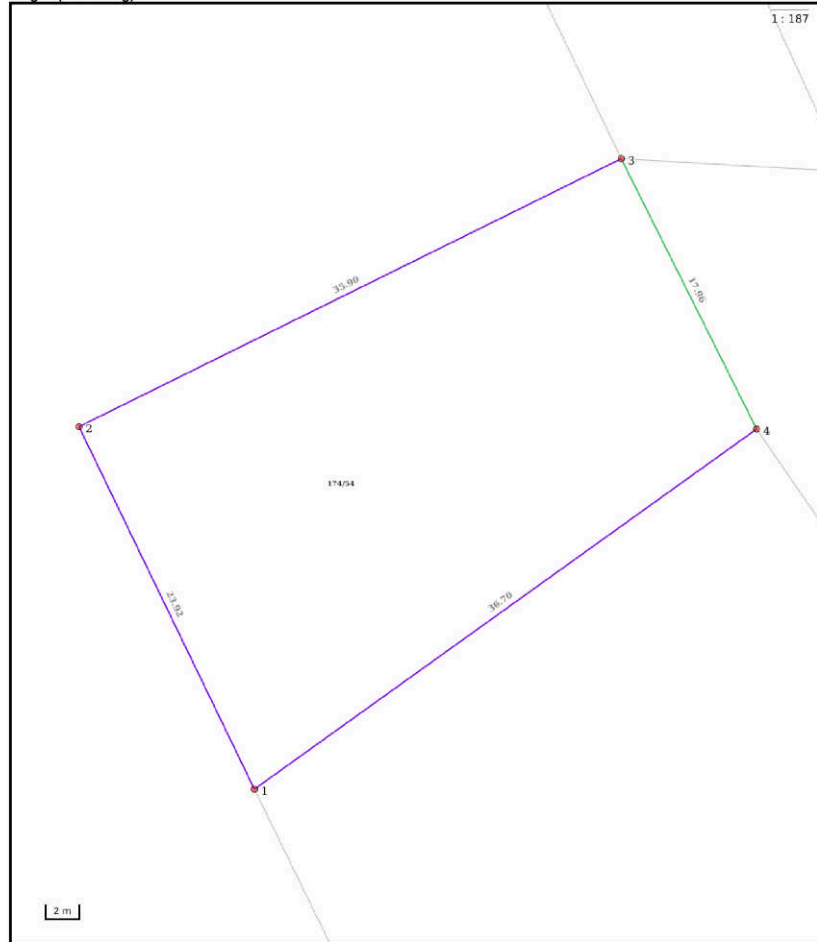
**Hjelpelinjer**

— Vannkant	..... Fiktiv / Teigdeler
--- Veikant	..... Punktteste

**Symboler**

● Bygningspunkt
▲ Seifrak kulturminne
<small>se ambita.com/seifrak for fargeforklaring</small>

## Teig 1 (Hovedteig)



## Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 - 500 cm
11 - 30 cm	Over 500 cm
31 - 200 cm	Ikke angitt

## Hjelpelinjer

— Vannkant	..... Fiktiv / Teigdel
--- Veikant	..... Punktfeste

## Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
<small>se ambica.com/sefrak for fargeopklaring</small>

## Areal og koordinater

Areal: 754,90m<sup>2</sup>

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

## Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>(*)</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 066 286,41	529 953,15	23,92m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	7 066 306,88	529 940,77	35,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	7 066 325,76	529 971,31	17,96m	Terrengmål	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 066 310,52	529 980,82	36,70m	Terrengmål	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(\*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.





ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---



# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

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



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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

## **GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgiver 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

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 69250018

Adresse: Uthaugsvеien 456, 7142 Uthaug

Betegnelse: Gnr. 174, Bnr. 54, Ørland kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

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

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr

Til sammen ..... Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

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

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

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

--	--

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

Salgsoppgaven er opprettet 07.03.2025 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**NYLANDER  
& PARTNERS**



