

Reksterfaret 1

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Reksterfare 1

6

Nøkkelinformasjon

35

Plantegninger

38

Eiendommen

45

Tekniske dokumenter



Fasade

Velkommen til

Reksterfaret 1



Stue

Reksterfare 1

Prisantydning	4 950 000
Omkostninger	124 840
Totalpris	5 074 840

Bruksareal	170 m ²
BRA-i	134 m ²
BRA-e	36 m ²
BRA-b	0
TBA	51 m ²
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	817 m ²
Byggeår	2003

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Fosen



Aleksander Buvarp

Eiendomsmegler

971 48 336

aleksander.buvarp@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad





Stue



Stue



Peis i stuen



Gang



Stue



Stue med utgang til terrasse



Terrasse



God plass til utemøblement



Terrasse



Kjøkken



Kjøkken



Godt med skap -og benkeplass på kjøkkenet



Plass til spisebord på kjøkkenet



Gang



Bad



Bad



Teknisk rom



Soverom i 1.etg



Gang med trapp til 2.etg



Gang



Gang



Soverom II



Soverom III



Velkommen til Reksterfaret 1!



Fasade



Fasade



Inngangsparti



Fasade



Inne i garasjen

Plantegning

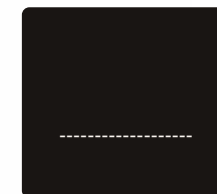


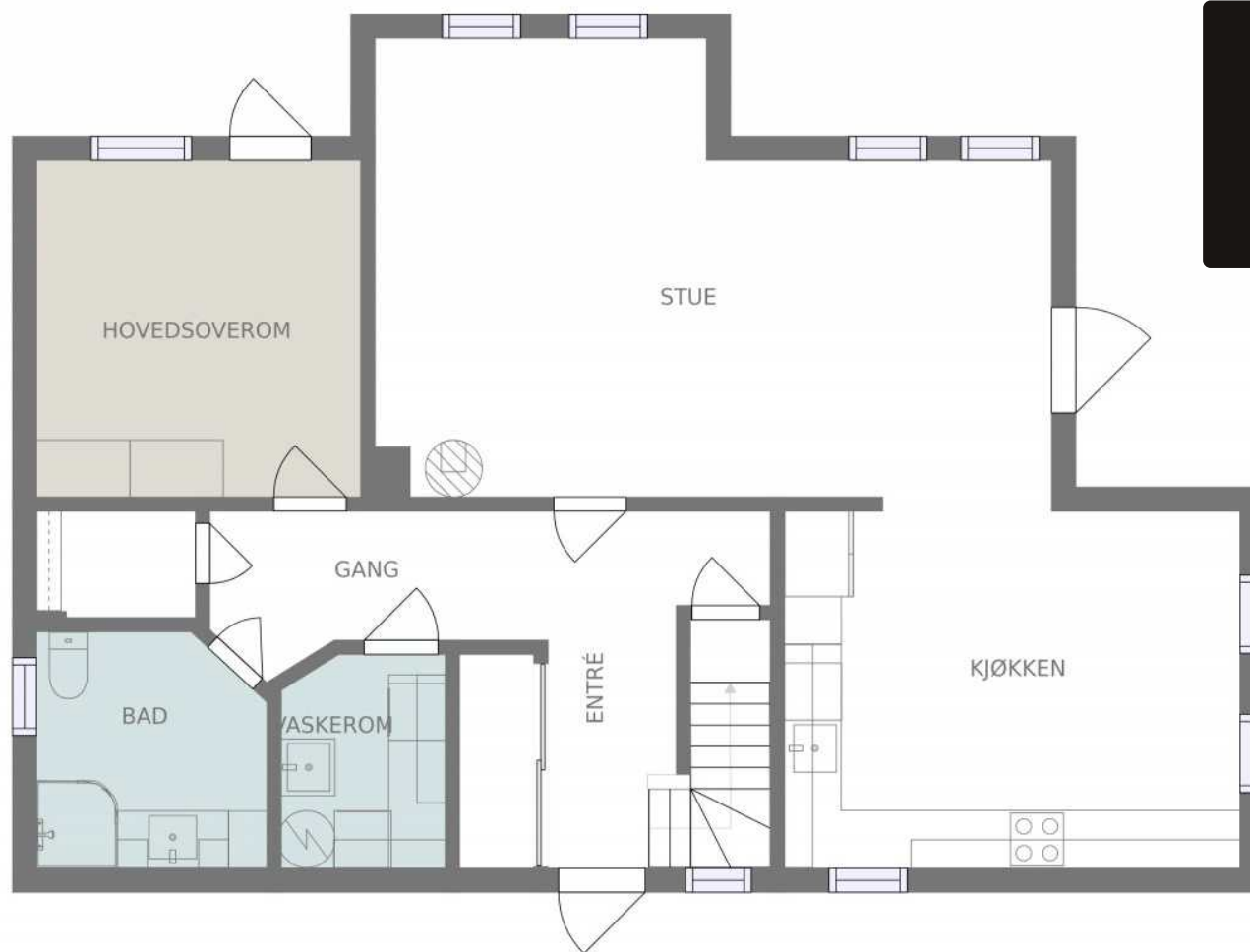
2. ETASJE



1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





Plantegning 1.etg

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 170,0 m²

- BRA-i: 134,0 m²
- BRA-e: 36,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 51,0 m²

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

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

Beliggenhet

Boligen ligger på populære Reksterberget. Her har du gangavstand til alt av Brekstads servicefasiliteter, samt barnehage, barneskole, ungdomsskole og idrettsanlegg. Dette er et meget barne- og familievennlig boligfelt.

Boligen ligger på endetomt som grenser til kommunal friareal. Noen som gjør at det er meget fritt og åpent på den ene siden.

Det er også gangavstand ned til hurtigbåtterminalen, herfra kommer du deg kjapt inn til Trondheim med hyppige hurtigbåtvanger.

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

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

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré/gang, vaskerom/teknisk rom, bad, soverom, stue, kjøkken og bod.

Loft: Gang, 2stk soverom, WC og bod.

Garasje på 36 kvm

Adkomst

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

Parkering

I garasje, samt oppstillingsplass på egen tomt.

Diverse

Selger opplyser at 1 år gammel robotgressklipper selges i tillegg for 5000,-kr

Selgers egenerklæringsskjema

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

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

"I forbindelse med takstering ble det oppdaget forhøyet fukt i vegg mellom toalett og bod. Etter nærmere inspeksjon kan det fremstå at det var vann som kom av vannbeholderen bak toalettet, som da har rent til ned i veggen."

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

"Skrudd til kraner på varmtvannsbereder da det var antydning til drypp av vann. Vannskaden mellom toalett og bod er som varslet til forsikringsselskap, så de er på saken med utbedring."

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

"Nei"

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

"Installasjon av varmepumpe i stue, da den originale luft til vann oppvarmingen ikke fungerte"

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

"Installert Tesla lader i garasje ved hjelp av montør fra Fosen Kraft"

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

"Fjernet vegg til tidligere lagringsbod slik at

garasjen kan nå huse 2 kjøretøy"

Tilleggs kommentar: 1 år gammel robotgressklipper selges i tillegg for 5000,-kr Vannskaden mellom toalett og bod er som nevnt varslet til forsikringsselskap, så de er på saken med utbedringer. Dette skal ikke være noe ny eier skal trenge å tenke videre på ved overtagelse.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1
TG 1: 17
TG 2: 3
TG 3: 0
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Taktekking og beslag: Noe sprekker og skadet stein ble avdekket. Taket er tekket med betongtakstein. Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Undertak er ikke kontrollert. Tekkingen hadde noe mosedannelse.

Dette anbefales fjernet da mose forringer levetiden på tekkingen.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det er installert tett dusjkabinett, slik at overflater eksponeres ikke direkte mot vann. Det anbefales videre dusjing i dusjkabinett.

Frittstående garasje: Frittstående garasje på 36m². Bygget er oppført med støpt gulv, bindingsverk i tre og takkonstruksjoner i tre. Utvendig er bygget bekledd med liggende trekledning og taket er tekket med takstein. Det er undertak av papp, med fuktmerker i undertaket. Innvendige vegger er bekledd med trepanel. Det registreres plast på vegg og i himling hvor det er isolert. Det anbefales ikke å ha plast på vegger og tak i garasje, da garasje kan ses på som både kald og varm. Kondens kan oppstå og skader kan oppstå som konsekvens av dette. Om resten av garasje skal isoleres, anbefales det å benytte en smart dampspærre eller vindsperre på innsiden av isolasjon. Det er leddport i stål med portåpner. Det er dobbelport. Malt boddør installert i garasje og trevinduer med 2-lags glass. Det er montert elektrisk styrt vifte på vegg i garasje. Det registreres noe slitte overflater utvendig.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Enebolig på 1 1/2 plan, oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Liggend kledning av trepanel.

Takkonstruksjonen har saltaksform, tekket med takstein. Vinduer er gjennomgående i tre med 2-lags glass.

Byggemåte er opplyst av bygnings sakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
817,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 01.10.03 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt.

Adgang til utleie

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

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med Vannbåren gulvvarme. Vedovn. Varmepumpe.

Energikarakter: B - Gul

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 950 000,-

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

123 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

–
5 093 540,- 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. 21 691,- for 2025.

De kommunale avgiftene og renovasjonsgebyrene er fordelt på følgende poster:

- Vann Kr 7709,-
- Kloakk rens Kr 7193,-
- Feiing Kr 394,-
- Renovasjon 240 l Kr 6270,-
- Kommunal andel renov. Kr 125,-

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

Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring og kommunale avgifter og renovasjonsgebyr. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.

Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være:

- TV-pakke og internett
- Energi, herunder elektrisitet
- Forsikring av bygning og innbo
- Alarm

Disse kostnader vil avhenge av forbruk og avtaler, antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur og andre forhold.

Eiendomsskatt

Kommunen har ikke vedtatt innkreving av eiendomsskatt.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 834 461,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 337 844,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Ørland kommune. Det er private stikkledninger

fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 2554, tgl. 31.05.2000 - 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.

Konsesjon og odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Diverse

Løsøre og tilbehør

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

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales

normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

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

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

salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på

kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. 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. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (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.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som

hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

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 budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets

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

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

Salgsbetingelser

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer

dette som bindende for seg.

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Finansiering

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

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler

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

Om oppdraget

Eier

Eier er Kristoffer Myhre og Ragnhild Nysveen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Reksterfare 1. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 166, bnr. 306 i Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69250033.

Megler og meglers vederlag

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

Fastpris 55 000 inkl. mva

Digitale oppdrags tjenester: 2 190,00

Markedspakke Standard: 17 900,00

Oppgjørsgebyr: 6 890,00

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00

Visningshonorar pr. stk: 3 500,00

Rabatt - Kundefordel: -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.

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

Prod. dato: 10.10.2025

Tekniske
dokumenter



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Reksterfaret 1

7130 BREKSTAD

5057/166/0/306/0/0

Rapportdato

17.09.2025

TG 0  1

TG 1  17

TG 2  3

TG 3  0

TG IU  0

REKSTERFARET 1 - 5057/166/0/306/0/0

Befaring utført den 29.04.2025 av:



Raymond André Moen
Fosen Takst AS

Jakobsli 10
7168 Lysøysundet

+4748360216
raymond@fosentakst.no



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



Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/ekvirenten 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.

REKSTERFARET 1 - 5057/166/0/306/0/0



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.

REKSTERFARET 1 - 5057/166/0/306/0/0



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

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 kostnadsverslag.



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 over 25kg 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.

REKSTERFARET 1 - 5057/166/0/306/0/0



Struktur og referansenivå

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

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

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



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

REKSTERFARET 1 - 5057/166/0/306/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med retningsmålere 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

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

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

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



Om boligen

Adresse: Reksterfaret 1, 7130, BREKSTAD

Matrikkel: 5057/166/0/306/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2003

Tomt: 817.60 m²

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Kristoffer Myhre, Ragnhild Nysveen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig på 1 1/2 plan, oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Liggend kledning av trepanel. Takkonstruksjonen har saltaksform, tekktet med takstein. Vinduer er gjennomgående i tre med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen var møblert på befaringsdag.

Vesentlige endringer/oppgaderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

REKSTERFARET 1 - 5057/166/0/306/0/0

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. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

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. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

1.etasje			
Primærrom 90 m ²	Sekundærrom 2 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 92 m ²	BTA 102 m ²
Beskrivelse primærrom Entre/gang, vaskerom/teknisk rom, bad, soverom, stue og kjøkken.		Beskrivelse sekundærrom Bod.	
Loft			
Primærrom 40 m ²	Sekundærrom 2 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 42 m ²	BTA 60 m ²
Beskrivelse primærrom Gang, 2stk soverom og WC.		Beskrivelse sekundærrom Bod.	
Totalt areal			
Primærrom 130 m ²	Sekundærrom 4 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 134 m ²	BTA 162 m ²

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

REKSTERFARET 1 - 5057/166/0/306/0/0

1.etasje			
BRA-i 92 m ²	BRA-e 36 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 51 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre/gang, bod, vaskerom/teknisk rom, bad, soverom, stue og kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e Garasje.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Platt ved inngang (6m2) og terrasse ved stue, kjøkken og soverom (45m2).

Loft			
BRA-i 42 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, 2stk soverom, WC og bod.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

Sum areal			
BRA-i 134 m ²	BRA-e 36 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 51 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)	
BRA 170 m ²	

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, kan oppgis som tilleggsinformasjon. Arealer som allerede er medregnet i BRA, skal ikke regnes med i ALH. ALH skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses om sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres og samlet kalles gulvareal (GUA).

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).
--------------------------	---

Loft	
BRA 42 m ²	ALH 9 m ²
GUA 51	Beskrivelse av ALH Arealer utenfor måleverdige arealer på rom, mot knevegger.

REKSTERFARET 1 - 5057/166/0/306/0/0

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.

3 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Taktekking og beslag: Noe sprekker og skadet stein ble avdekket. Taket er tekket med betongtakstein. Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Undertak er ikke kontrollert. Tekkingen hadde noe mosedannelse. Dette anbefales fjernet da mose forringer levetiden på tekkingen.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det er installert tett dusjkabinett, slik at overflater eksponeres ikke direkte mot vann. Det anbefales videre dusjing i dusjkabinett.

Frittstående garasje: Frittstående garasje på 36m². Bygget er oppført med støpt gulv, bindingsverk i tre og takkonstruksjoner i tre. Utvendig er bygget bekledd med liggende trekledning og taket er tekket med takstein. Det er undertak av papp, med fuktmerker i undertaket. Innvendige vegger er bekledd med trepanel. Det registreres plast på vegg og i himling hvor det er isolert. Det anbefales ikke å ha plast på vegger og tak i garasje, da garasje kan ses på som både kald og varm. Kondens kan oppstå og skader kan oppstå som konsekvens av dette. Om resten av garasje skal isoleres, anbefales det å benytte en smart dampspærre eller vindspærre på innside av isolasjon. Det er leddport i stål med portåpner. Det er dobbelport. Malt boddør installert i garasje og trevinduer med 2-lags glass. Det er montert elektrisk styrt vifte på vegg i garasje. Det registreres noe slitte overflater utvendig.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

REKSTERFARET 1 - 5057/166/0/306/0/0

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?

Ja

Kommentar:

Egenerklæringen er gått igjennom etter befarings. Ingen nevneverdige punkter bemerket.

Når ble egenerklæringen signert?

10.03.2025

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?

Ja

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?

Nei

REKSTERFARET 1 - 5057/166/0/306/0/0

3

Grunnmur / fundamenter

TG 1 

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, Støpt plate på mark

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen.

På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.

Støpt plate på mark. Ingen skader eller avvik avdekket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

REKSTERFARET 1 - 5057/166/0/306/0/0

4

Geologiske forhold

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

Skred**Sikker plassering mot skred?**

Ja

Flom**Sikker plassering mot flom?**

Ja

Byggegrunn:

Stein

11/31

5

Yttervegger / fasader

TG 1 

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Fasade

Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger**Kommentar:**

Konstruksjonen fremstår som solid uten tegn til fukt, råte eller svikt etter en visuell besiktelse.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen er i god stand.

Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringsdagen.

Levetid:

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

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

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

REKSTERFARET 1 - 5057/166/0/306/0/0

12/31

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 2- og 3-lags glass.
Takvindu med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Innvendige dører er av såkalte lettører med pakninger i karm.
Isolert ytterdør fra byggeår.
Trekarmsdører.
Balkongdører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er byttet vinduer i 2017 ifb med støyisolering av forsvarsbygg.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Det registreres at enkelte vinduer tar i karm. Anbefales å justere.
Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.

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.

REKSTERFARET 1 - 5057/166/0/306/0/0

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

Type:

Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkhøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

REKSTERFARET 1 - 5057/166/0/306/0/0

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:
Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

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

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?
Nei

Er konstruksjonen inspisert?
Ja

Kommentar:
Konstruksjonen er inspisert via knevegger i enkelte rom på loft.

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:
Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket i himling eller knevegger.

REKSTERFARET 1 - 5057/166/0/306/0/0

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Takstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Ja

Kommentar:
Det registreres råteskader i vindskier.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Noe sprekker og skadet stein ble avdekket.
Taket er tekket med betongtakstein.
Taket fremstår som tett og i solid utførelse.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Undertak er ikke kontrollert.
Tekkingen hadde noe mosedannelse. Dette anbefales fjernet da mose forringer levetiden på tekkingen.

Levetid:

-  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.

REKSTERFARET 1 - 5057/166/0/306/0/0

Bilde



Noe knekte/ødelagte takstein registreres.



Råte i vindskier registreres.

11

Takrenner og nedløp

TG 1 

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:

Aluminium

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:

Takrenner og nedløp er utført i lakkert aluminium med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten. Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

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.

REKSTERFARET 1 - 5057/166/10/306/0/0

12

Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, takess 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?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm. Totalt ble det målt 2cm fra topp dør til sluk.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

TG 1 

REKSTERFARET 1 - 5057/166/10/306/0/0

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 dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Kommentar:
Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.
Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Det er installert tett dusjkabinett, slik at overflater eksponeres ikke direkte mot vann. Det anbefales videre dusjing i dusjkabinett.

- Levetid:**
- ❗ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
 - ❗ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
 - ❗ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Vegghengt toalett, Dusjkabinett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.
Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

- Levetid:**
- ❗ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
 - ❗ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 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?
Ja

Kommentar:
Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.
Det er målt med fuktsøker i overflater inne på badet.

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 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader.
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne på rommet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Våtrommet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og badet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen.

På befaringsdag ble det påvist lekkasje i vannrør bak vegghengt toalett. Dette ble ordnet via forsikringsselskapet og er i dag utbedret. Selger/forsikringsselskap har dokumentasjon på arbeidene som er utført.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

13 Piper / ildsteder

TG 1 

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

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feirvesen?
Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet.
Ildsted ble ikke funksjonstestet.
Pipen er regelmessig feiet.

Levetid:

 Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

REKSTERFARET 1 - 5057/166/Q/306/Q/O

14 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 1 

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?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Etasjeskiller er trebjelkelag.
Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget.
Det ble ikke foretatt nivellering av denne/dissee for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avvismålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.
Gulv på grunn er av betong.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

REKSTERFARET 1 - 5057/166/Q/306/Q/O

15 Trapp

TG 1 

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)?

Ja

Kommentar:

Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret.
Ingen avvik utover normal slitasjegrad. Noe knirk i trinn registreres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg.

Levetid:

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

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

REKSTERFARET 1 - 5057/166/0/306/0/0

16 WC-rom

TG 1 

Totalvurdering

Kommentar:

Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik.
Rommet innehar wc og vask.

Det er laminat på guly, panel på vegger og takess i himling.
Avtrekk via balansert ventilasjon i rommet og tilluft mellom dørblad og dørterskel.

17 Øvrige rom

TG 1 

Totalvurdering

Kommentar:

Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og normal bruksslitasje.

18 Vaskerom / teknisk rom

TG 1 

Totalvurdering

Kommentar:

Vaskerommet fremstår i god stand og våtrommets tettesjikt er ivaretatt.

Det er etablert sluk i gulvet.

Vaskerommet innehar vask på vegg og opplegg for vaskemaskin med kran og avløp.

Av tekniske installasjoner innehar rommet; sikringsskap, ventilasjonsaggregat, opplegg for vannbåren gulvvarme, rør-i-rør fordelskap, innvendig hovedstoppekran og sentralstøvsuger.

REKSTERFARET 1 - 5057/166/0/306/0/0

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

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.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

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

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Det bemerkes at komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det anbefales etablering av komfyrvakt.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

REKSTERFARET 1 - 5057/166/0/306/0/0

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 sammenkopplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluger og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Vannbåren gulvvarme.
Vedovn.
Varmepumpe.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Aggregat er plassert inne på vaskerom/teknisk rom.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

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

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Varmtvannsbereider er etablert i rom med sluk.
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Mekanisk avtrekk over stekesone.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Boligen vurderes å være tilstrekkelig ventilert.

Det mangler avløp/drenering av vannfordelerskap (rør-i-rør). Dette anbefales det å få montert.

Utvendig varmepumpe til vannbåren anlegg er defekt. Selve varmeanlegget er i orden. Dette er nylig kontrollert av rørlegger.

REKSTERFARET 1 - 5057/166/0/306/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det mangler avløp/drenering av vannfordelerskap (rør-i-rør). Dette anbefales det å få montert.

Levetid:

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereider er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

REKSTERFARET 1 - 5057/166/10/306/0/0

21

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert inne på vaskerom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er installert el-bil lader, i 2022.

Det er utført arbeid ifb med renovering av kjøkken, i 2018.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det ligger samsvarserklæring inne i skapet. Denne gjelder renovering av kjøkken.

Samsvarserklæring for installasjon av el-bil lader ligger på boligmappe.no

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsbereidere

som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55

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.

REKSTERFARET 1 - 5057/166/10/306/0/0

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

22 Brannslukkere og røykvarslere

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

Er det brannslukkere i boligen?

Det registreres 1stk 6kg skumapparat i boligen på befaringsdag.

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

Er det etablert røykvarslere?

Det er tilstrekkelig med røykvarslere iht forskrifter montert i boligen.

REKSTERFARET 1 - 5057/166/10/306/0/0

23

Frittstående garasje

TG 2 

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjøkk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:

Frittstående garasje på 36m2.

Bygget er oppført med støpt gulv, bindingsverk i tre og takkonstruksjoner i tre.

Utvendig er bygget bekledd med liggende trekledning og taket er tekket med takstein.

Det er undertak av papp, med fuktmerker i undertaket.

Innvendige vegger er bekledd med trepanel.

Det registreres plast på vegg og i himling hvor det er isolert. Det anbefales ikke å ha plast på vegger og tak i garasje, da garasje kan ses på som både kald og varm. Kondens kan oppstå og skader kan oppstå som konsekvens av dette. Om resten av garasje skal isoleres, anbefales det å benytte en smart dampspærre eller vindspærre på innsiden av isolasjon.

Det er leddport i stål med portåpner. Det er dobbelport.

Malt boddør installert i garasje og trevinduer med 2-lags glass.

Det er montert elektrisk styrt vifte på vegg i garasje.

Det registreres noe slitte overflater utvendig.

REKSTERFARET 1 - 5057/166/10/306/0/0

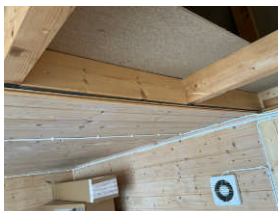
Bilde



Slitasje på vindskier.



Fuktmerker i treverk ved dør.



Bilde viser elektrisk styrt vifte på vegg. Og bildet viser at det er benyttet dampsperre i himling.



Fuktmerker i undertak.

REKSTERFARET 1 - 5057/166/10/306/0/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Nylander & Partners Fosen	
Oppdragsnr.	
69250033	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristoffer Myhre	Ragnhild Nysveen
Gateadresse	
Reksterfaret 1	
Poststed	Postnr
BREKSTAD	7130
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Landkreditt forsikring - Politiets fellesforbund
Polise/avtalensr.	37694525

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 69250033

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse I forbindelse med takstering ble det oppdaget forhøyet fukt i vegg mellom toalett og bod. Etter nærmere inspeksjon kan det fremstå at det var vann som kom av vannbeholderen bak toalettet, som da har rent til ned i veggen.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar Ja, kun av faglært
Beskrivelse Skudd til kranner på varmtvannsbereder da det var antydning til drypp av vann. Vannskaden mellom toalett og bod er som varslet til forsikringsselskap, så de er på saken med utbedring.
Arbeid utført av Sverre Pettersen AS

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

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☒ Nei ☐ Ja

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

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktløst, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar Ja, kun av faglært
Beskrivelse Installasjon av varmepumpe i stue, da den originale luft til vann oppvarmingen ikke fungerte
Arbeid utført av Watco Ålfjord

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse Installert Tesla lader i garasje ved hjelp av monter fra Fosen Kraft

Initialer selger: KM, RN

2

Document reference: 69250033

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar Ja, kun av faglært
Beskrivelse Fjernet vegg til tidligere lagringsbod slik at garasjen kan nå huse 2 kjøretøy
Arbeid utført av Fosenhus AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ 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

Initialer selger: KM, RN

3

Document reference: 69250033

Tilleggs kommentar

1 år gammel robotgressklipper selges i tillegg for 5000,-kr Vannskaden mellom toalett og bod er som nevnt varslet til forsikringselskap, så de er på saken med utbedringer. Dette skal ikke være noe ny eier skal trenge å tenke videre på ved overtagelse.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet 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.

Forøvrig opptfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: KM, RN

4

Document reference: 69250033

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	2003
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	134
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
	Varmpumpe
	Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

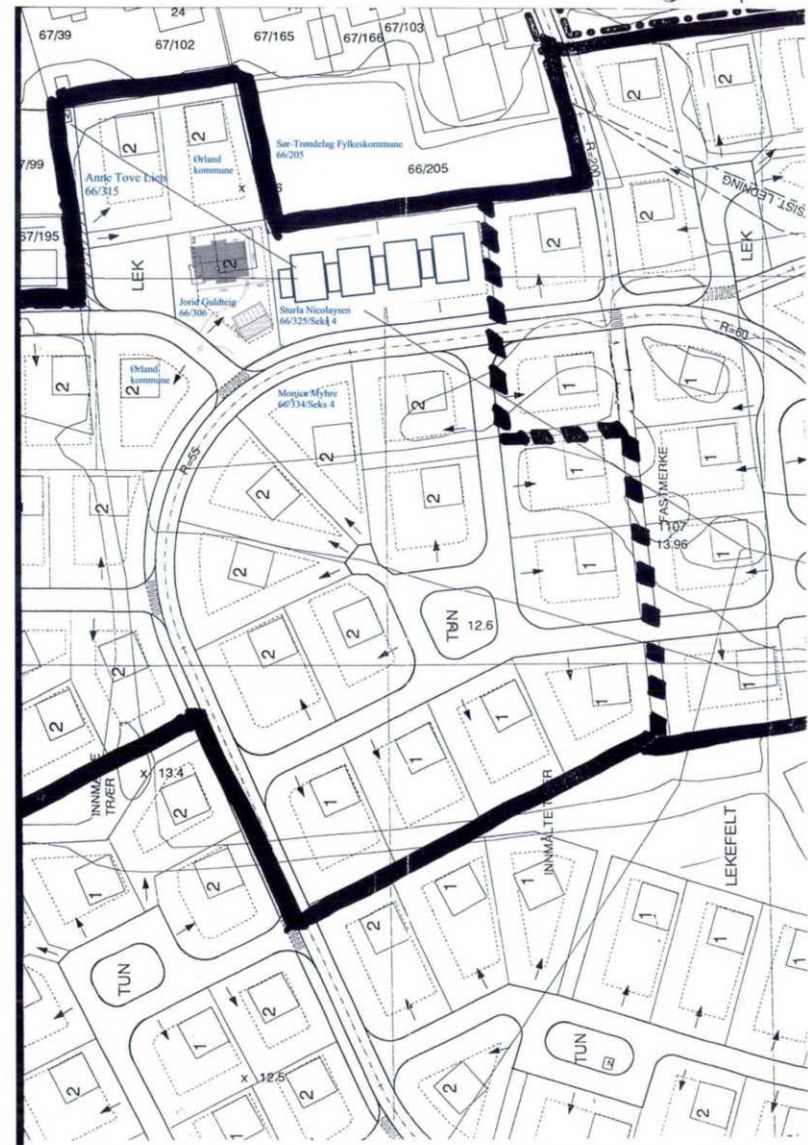
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

63

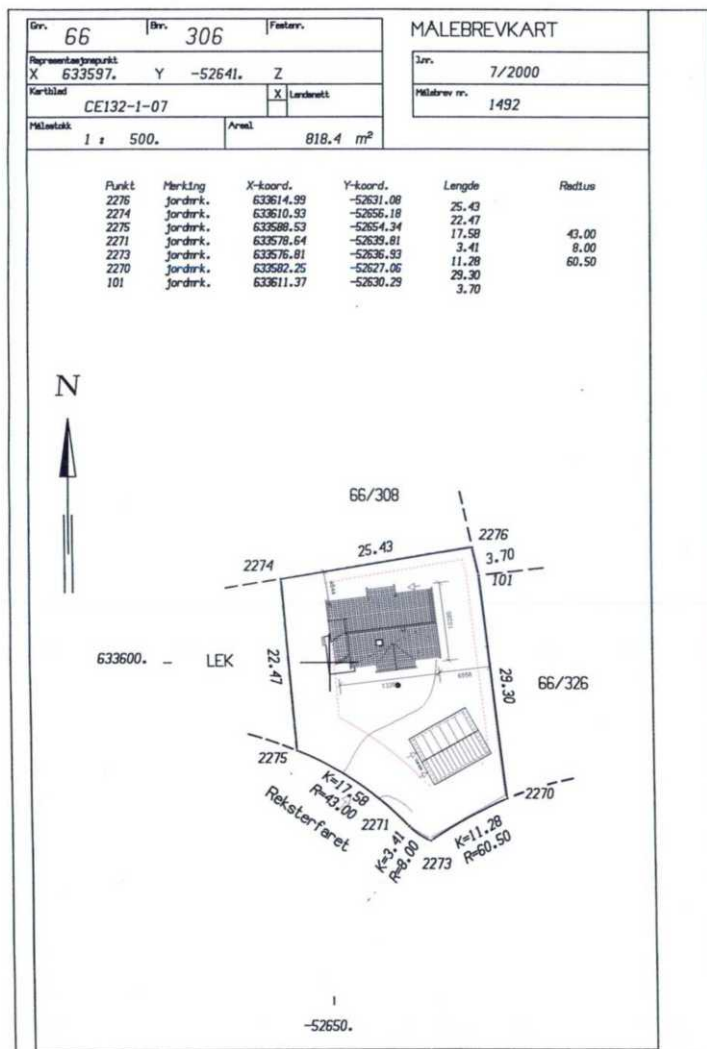
ØRLAND KOMMUNE Postboks 401 7129 Brekstad		Ferdigattest etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 §99 nr 1	
Ansvarlig søker (navn og adresse) BYGGMESTER DAGFINN MOLLAN AS 7100 RISSA		Tiltakshaver (navn og adresse) JORID GULDTEIG 7130 BREKSTAD	
Ferdigattest er gitt for			
Elendom/adresse REKSTERFARET 1, 7130 BREKSTAD	Gnr. 66	Bnr. 306	Festnr. Seksjonsnr.
Spesifikasjon Tiltakets/byggets art Nybygg. Enebolig og garasje.			
Vedtak fattet av: Ørland kommune		Dato: 01.10.03	
Dato sluttkontroll: 03.09.2003		Saksnr: 03/00294	
		Kontrollansvarlig: BYGGMESTER DAGFINN MOLLAN AS	
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).			
Merknader Ole Knutsen Ole Knutsen Avdelingsingeniør			
Underskrift			
Sted: Brekstad	Dato: 01.10.03	Stempel/underskrift Knut Hegg Avd.leder PBO	
Kopi sendt til:			
Funksjon	Navn	Adresse	

Ferdigmelding		Kommunens saksnr	Side 1 av 1
Gjelder Elendom/byggested: Gnr. 66 Bnr. 306 Festnr. Seksjonsnr. Bygningsnr. Bolignr. Adresse: REKSTERFARET 1 Poststed: 7130 BREKSTAD			
Det anmodes om			
☒ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspiktig arbeid) ☐ FERDIGATTEST (søknadspiktig arbeid) ☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)			
Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?			
☒ Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:			
☐ Deler av tiltaket Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for:			
Gjenstående arbeider			
Angi gjenslående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse	
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:			
Energiforsyning			
Oppvarming	Energikilde		
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☒ Sentralvarmeanlegg (varnbåren golvvarme, radiatorer o.l.) ☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☒ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☐ Biobrensel (ved fliser o.l.) ☐ Solenergi		
	☐ Varmepumpe ☐ Gass ☐ Fjernvarme ☐ Annen		
☐ Ikke relevant			
Vedlegg (gjelder kun søknad)			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 - 1	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐
Underskrift			
Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver			
Foretak / Tiltakshaver BYGGM. D. MOLLAN AS			
Dato: 3/9-03 Underskrift: Dagfinn Mollan			
Gjentas med blokkbokstaver DAGFINN MOLLAN			
© NBR nr 5167 Juli-2003			

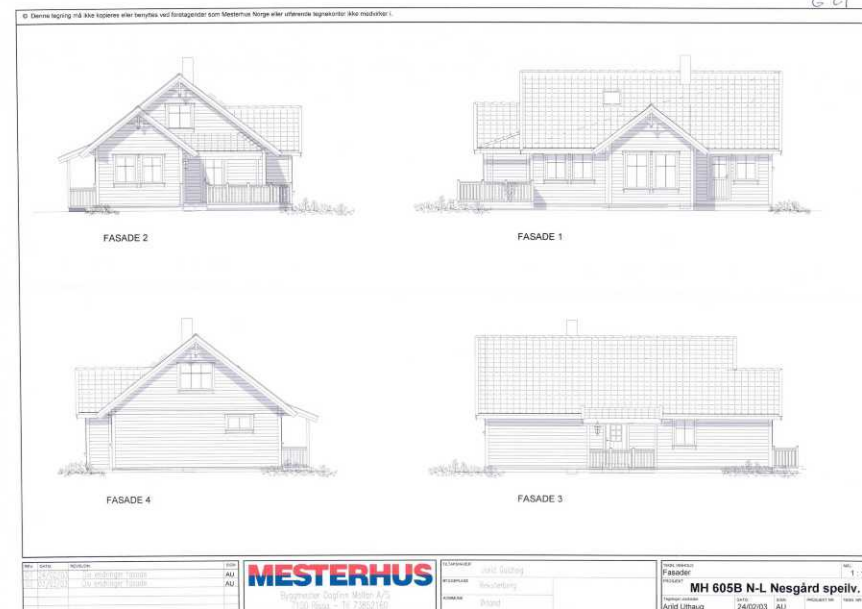
Kontrollerklæring		Vedlegg nr G-1	kommunens saknr
Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak		• Kontrollerklæring for PROSJEKTERING sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse • Kontrollerklæring for UTFØRELSE sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest	
Til kommune ØRLAND			
Erklæringen gjelder			
Elendom/byggested	Gnr	Bnr	Festlenr
	66	306	
Adresse	Postnr		
	REKSTERFARET 1 7130 BREKSTAD		
Foretak			
Foretak	Organisasjonsnr		
	BYGGMESTER DAGFINN MOLLAN AS 948932415		
Adresse	Postnr	Poststed	
	7100	RISSA	
Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon
	73852160	73852220	DAGFINN MOLLAN 91302330
Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområde knyttet til tiltaket			
HELE ARBEIDET KUT 040.2			
Bekreftelser			
Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan		av dato	og kontrollplan for viktige og kritiske områder
		02.03.03	
Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.			
Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger			
SJEKKLISTER			
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering			
☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)			
Ansvarlig kontrollerende for utførelse			
☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse			
Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår			
UTVENDIG TERRASSE. NOE PLANERING.			
☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest			
Erklæring og underskrift			
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.			
Dato	Foretakets underskrift		Gjenfås med blokkbokstaver
3/9-03	Dagfinn Mollan		DAGFINN MOLLAN



D 02

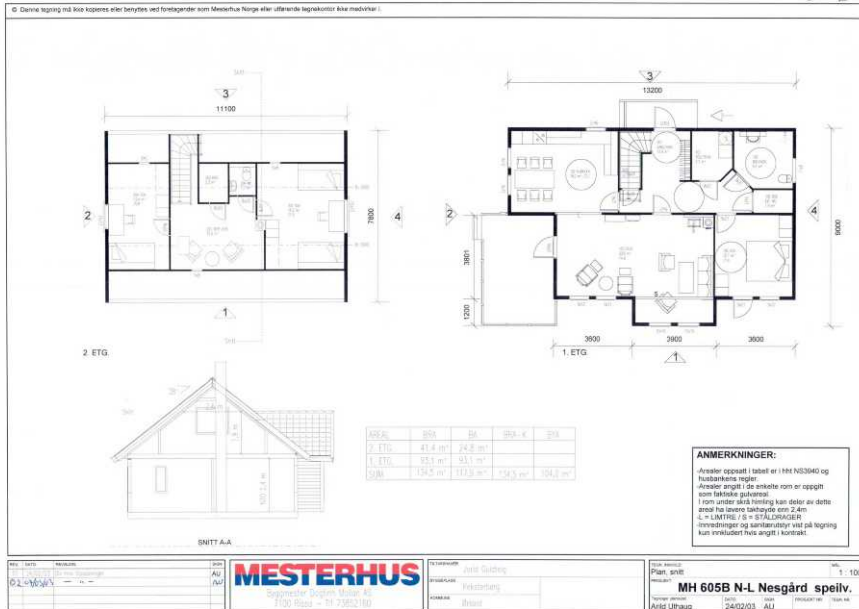


G 01



© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved fremstillingen som Mesterhus Norge eller utførende tegningstutor sine medholdt i

G 02



© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved fremstillingen som Mesterhus Norge eller utførende tegningstutor sine medholdt i

G 03



Laene tegninger må ikke kopieres eller brukes ved konstruksjon eller bygging uten tillatelse fra Mesterhus.



ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 166, Bruksnr 306	Kommune:	5057 Ørland
Adresse:	Reksterfaret 1, gatenr 3520	Grunnkrets:	203 Hovde
Veiadresse:	7130 Brekstad	Valgkrets:	5 Brekstad
Oppdatert:	14.05.2024	Kirkesogn:	9050201 Ørland
		Tettsted:	6543 Brekstad

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	21.03.2000	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	817,6 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5057/166/306	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5057/166/306	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			

Oppmålingsforretning	Forretning:	11.05.2012	Avgiver	5057/166/345	-281,8
	Matrikkelført:	15.05.2012	Berørt	1621/Eierløs(e) teig(er)	
			Berørt	1621/66/205	0,0
			Berørt	1621/66/436	0,0
			Berørt	1621/67/218	0,0
			Berørt	1621/67/219	0,0
			Berørt	5057/166/3	0,0
			Berørt	5057/166/8	0,0
			Berørt	5057/166/141	0,0
			Berørt	5057/166/201	0,0
			Berørt	5057/166/267	0,0
			Berørt	5057/166/281	0,0
			Berørt	5057/166/282	0,0
			Berørt	5057/166/289	0,0
			Berørt	5057/166/290	0,0
			Berørt	5057/166/291	0,0
			Berørt	5057/166/292	0,0
			Berørt	5057/166/293	0,0
			Berørt	5057/166/294	0,0
			Berørt	5057/166/298	0,0
			Berørt	5057/166/299	0,0
			Berørt	5057/166/300	0,0
			Berørt	5057/166/306	0,0
			Berørt	5057/166/308	0,0
			Berørt	5057/166/310	0,0
			Berørt	5057/166/313	0,0
			Berørt	5057/166/315	0,0
			Berørt	5057/166/325	0,0
			Berørt	5057/166/346	0,0
			Berørt	5057/166/347	0,0
			Berørt	5057/166/348	0,0
			Berørt	5057/166/349	0,0
			Berørt	5057/166/350	0,0
			Berørt	5057/166/351	0,0
			Berørt	5057/166/352	0,0
			Berørt	5057/166/353	0,0
			Berørt	5057/166/354	0,0
			Berørt	5057/166/355	0,0
			Berørt	5057/166/356	0,0
			Berørt	5057/166/357	0,0
			Berørt	5057/166/362	0,0
			Berørt	5057/166/363	0,0
			Berørt	5057/166/391	0,0
			Berørt	5057/166/400	0,0
			Berørt	5057/166/401	0,0
			Berørt	5057/166/402	0,0
			Berørt	5057/166/403	0,0
			Berørt	5057/166/404	0,0
			Berørt	5057/166/411	0,0
			Berørt	5057/166/419	0,0
			Berørt	5057/166/421	0,0
			Berørt	5057/166/435	0,0
			Berørt	5057/166/450	0,0
			Berørt	5057/167/1	0,0
			Berørt	5057/167/10	0,0
			Berørt	5057/167/39	0,0
			Berørt	5057/167/95	0,0
			Berørt	5057/167/99	0,0
			Berørt	5057/167/100	0,0
			Berørt	5057/167/174	0,0
			Berørt	5057/167/195	0,0
			Berørt	5057/186/1	0,0
			Berørt	5057/186/2	0,0
			Mottaker	5057/166/451	281,8

Kart- og delingsforretning	Forretning:	28.09.2010	Avgiver	1621/66/205	-211,3
	Matrikkelført:	28.09.2010	Berørt	5057/166/201	0,0
			Berørt	5057/166/298	0,0
			Berørt	5057/166/306	0,0
			Berørt	5057/166/325	0,0
			Mottaker	5057/166/435	211,3
Kartforretning med grensejustering	Forretning:	13.03.2009	Berørt	1621/66/205	0,0
	Matrikkelført:	10.04.2009	Berørt	5057/166/201	0,0
			Berørt	5057/166/306	0,0
			Berørt	5057/166/308	0,0
			Berørt	5057/166/310	0,0
			Berørt	5057/167/102	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	21.03.2000	Avgiver	5057/166/201	-818,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5057/166/306	818,0

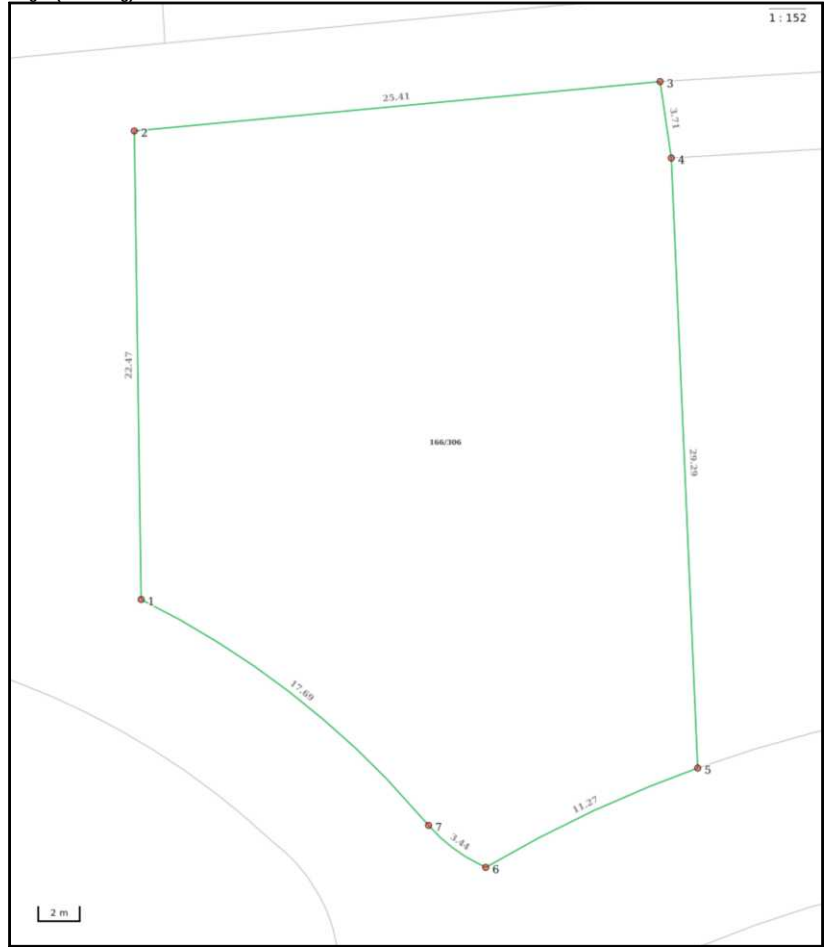
Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 2: Enebolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Reksterfare 1		Bolig	134,0	Kjøkken	5	1	2		
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig		Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.04.2003			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		BRA bolig:	134,0	Igangset.till.:	20.05.2003			
Energikilde:			BRA annet:		Ferdigattest:				
Oppvarming:			BRA totalt:	134,0	Midl. brukstil.:				
Avløp:			Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	03.09.2003			
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk				Antall boliger:	1			
Bygningsnr:	21657921				Antall etasjer:	2			
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		93,0		93,0				
H02			41,0		41,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Ingen registrert adresse		Unummerert bruksenhet							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.04.2003			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		BRA bolig:		Igangset.till.:	20.05.2003			
Energikilde:			BRA annet:	36,0	Ferdigattest:				
Oppvarming:			BRA totalt:	36,0	Midl. brukstil.:				
Avløp:			Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	03.09.2003			
Vannforsyning:					Antall boliger:				
Bygningsnr:	21657948				Antall etasjer:	1			
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				36,0	36,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Oversiktskart



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

Teig 1 (Hovedteig)



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

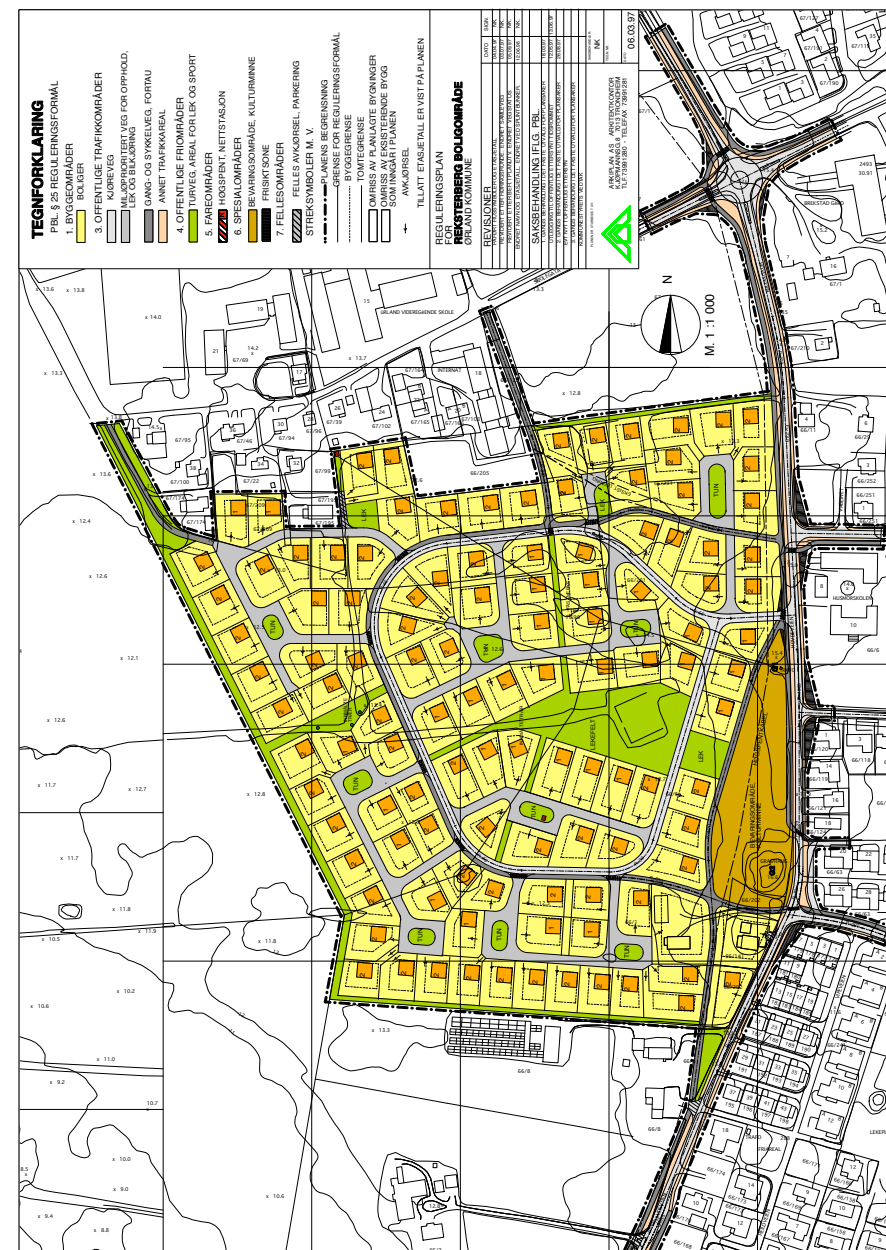
Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 061 879,89	532 323,29	22,47m	Terrengmål	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 061 902,23	532 320,85	25,41m	Terrengmål	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 061 906,96	532 345,82	3,71m	Terrengmål	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 061 903,36	532 346,70	29,29m	Terrengmål	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 061 874,35	532 350,71	11,27m	Terrengmål	13	-59,97	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 061 868,65	532 341,00	3,44m	Terrengmål	13	8,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	7 061 870,40	532 338,07	17,69m	Terrengmål	13	-42,98	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Side 8 av 8



Reguleringsbestemmelser

til reguleringsplan for REKSTERBERG BOLIGOMRÅDE, Ørland Kommune.

Dato for siste revisjon av planen: 05.09.97.
Dato for Kommunestyrets vedtak: 19.09.97

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

Planen fastlegger følgende arealbruk innen området:

Byggeområder
Trafikkområder
Friområder
Fareområder
Spesialområder
Fellesområder

1. BYGGEOMRÅDER, BOLIGER

1. 1. Bebyggelsens plassering.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser på den enkelte tomt slik disse er markert på plankartet. Der byggegrensa er vist 1,5m fra eiendomsgrensa, skal bolighuset der dette er mulig legges inntil denne grensa. Vegg mot nabo som ligger mindre enn 4,0 m fra nabogrense kan ikke ha vinduer til kjøkken, stue eller soverom.

Garasjer kan plasseres utenfor byggegrensa, men avstand til nabogrense må ikke være mindre enn 1,5m. Avstand til regulert tomtgrense mot veg må ikke være mindre enn 5,0m der innkjøringen skjer normalt på vegen, og ikke mindre enn 2,5m når innkjøringen skjer parallelt med vegen.

Garasjer kan dog ikke plasseres utenfor byggegrense mot Hovdevegen og ledninger i grunnen.

1. 2. Etasjetall, takform, bygningenes utforming.

Tillatt etasjeantall er vist på plankartet.

Med en etasje menes en etasje uten måleverdig loft, og med to etasjer menes enten en etasje med måleverdig loft, eller to etasjer uten måleverdig loft.

Bolighusene skal ha saltak. Møneretningen skal være i husets lengderetning, og skal være parallell med den ene av sidene i det hussymbolet som er vist på plankartet.

Hus med en eller to fulle etasjer skal ha takvinkel mellom 22 og 25 grader, mens hus med måleverdig loft skal ha takvinkel mellom 35 og 42 grader.

Valmtak er ikke tillatt.

Takoppløft kan tillates i inntil 1/3 av husets lengde. Eventuelle takoppløft skal ha en takvinkel på minimum 18 grader.

Tak på eventuelle arker skal ha samme takvinkel som hovedtaket.

På tomter der det søkes innpasset bileilighet skal bileiligheten sikres tilfredsstillende lysforhold og uteplass.

Det er ikke tillatt med egen boligenhet i kjeller.

1. 3. Høyder.

Bolighusenes golvnivå fastlegges av Ørland Kommune.

Mønehøyde kan maksimalt være 5,5m over hovedetasjens golv for en-etasjes hus og 8,0m over hovedetasjens golv for to-etasjes hus.

1. 4. Tillatt tomteutnyttelse, TU.

TU for den enkelte tomt må ikke overstige 30%.

1. 5. Garasjer.

Garasjer skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

1. 6. Krav til byggemeldinger.

Med byggemelding skal følge situasjonsplan som skal vise:

- plassering av bolighus og boder, samt plass for en garasje og en gjesteparkeringsplass for hver boligenhet. For eventuelle hybler skal vises en biloppstillingsplass.
- snitt som viser hus og framtidige terrenghøyder på tomta.
- disponering av utearealet med hensyn til avkjørsel/parkering, uteopphold/rekreasjon og annen bruk.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

3. 1. Atkomstveger.

Miljøprioritert veg for opphold, lek og bilkjøring skal opparbeides i 3,5m bredde med minimum 0,5m gruset skulder.

Overgang mellom ordinær kjøreveg og miljøprioritert veg er markert med 90 graders retningsforandring. Overgangen kan i tillegg markeres på andre måter for å gjøre bilister ytterligere oppmerksom på at de er kommet inn på en veg der bilkjøring skjer på lekende barns og fotgjengeres premisser.

3. 2. Atkomst.

Atkomstpiler er vist på plankartet. Plassering av pilene er omtrentlig, men angir hvilken veg atkomsten skjer fra.

4. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER.

4. 1. Turveger, areal for lek og sport.

Kvartalslekeplasser og grøntarealer forøvrig skal opparbeides i takt med utbygging av boligene.

Grøntstripa fram til nettstasjonen i forlengelsen av felles avkjørsel FA 1 skal kunne brukes av kraftselskapet til nødvendig drift og vedlikehold av nettstasjonen.

Grøntstripa mellom ringvegen og jordbruksarealet vest for planområdet skal kunne brukes som framtidig atkomst til jordbruksparsellen G.nr. 66/3.

Grøntstriper mellom boligarealet og tilgrensende jordbruksarealer kan gjennom avtale med Ørland Kommune nyttes til jordbruksdrift.

5. FAREOMRÅDER.

5. 1. Nettstasjoner

Nettstasjoner for el. skal utplasseres i samråd med Fosen Kommunale Kraftlag.

6. SPESIALOMRÅDER.

6. 1. Bevaringsområde, fornminner.

Gravhaugene G1 og G2 og en 5m bred sikringssone rundt haugenes ytterkant er fredet etter Kulturminneloven.

Innen bevaringsområdet må det ikke foretas noen form for inngrep eller graving i bakken. Nødvendige tiltak innen bevaringsområdet skal godkjennes av kulturminnemyndighetene.

Deler av området kan nyttes til lek og fritidsaktiviteter etter samråd med- og godkjenning av kulturminnemyndighetene.

6. 2. Dersom det skulle komme fram fredete kulturminner etter testgraving og overvåking, og dersom det av noen grunn ikke skulle kunne gis dispensasjon fra Kulturminneloven for deler av de aktuelle områder (i området vest for vestligste bunker og langs de aktuelle veger), må disse delene av planen omreguleres til bevaring i den utstrekning slike kulturminner blir påvist.

7. FELLESOMRÅDER.

7. 1. Felles avkjørsel.

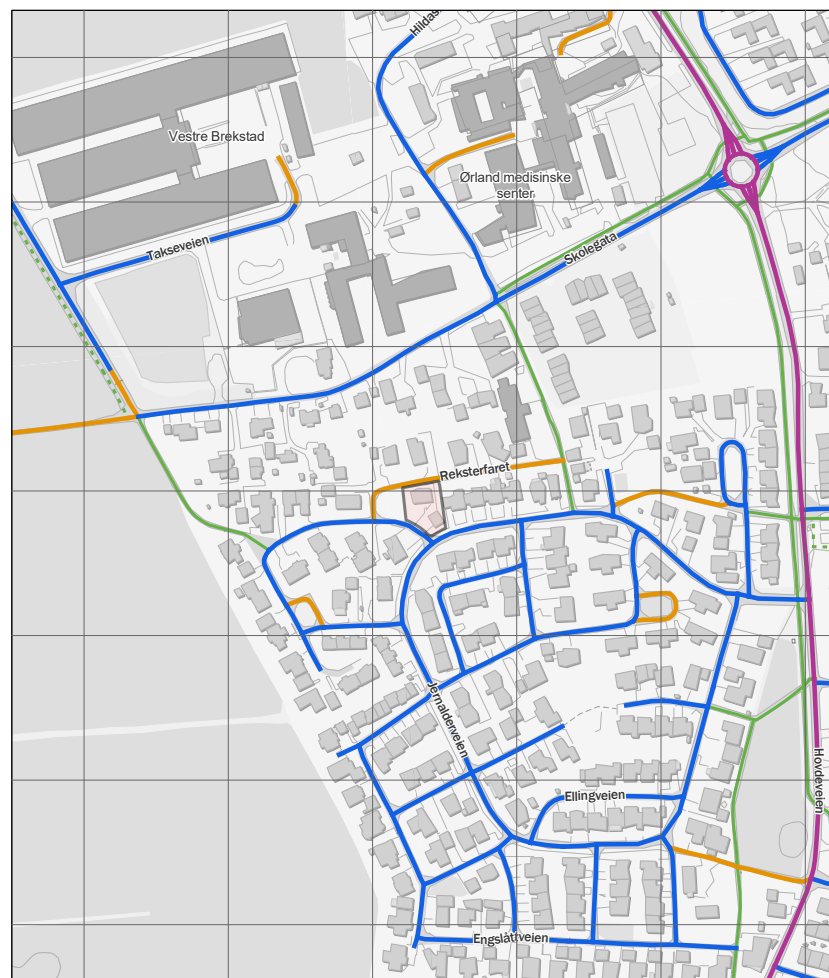
Felles avkjørsel F1 er felles for de to tomtene som har atkomst fra avkjørselen. Avkjørselen skal kunne brukes av kraftselskapet til nødvendig ettersyn og vedlikehold av sin nettstasjon.

Fellesavkjørselen skal opparbeides samtidig med utbygging av tomtene som sogner til avkjørselen.

8. FELLESBESTEMMELSER.

8. 1. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av Kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i Plan- og bygningslovgivningen.
8. 2. Etter at reguleringsplanen med bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.





Reksterfaret 1

Nabolaget Hovde/Reksterberget - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Offentlig transport

Ørland ungdomsskole Linje 558	7 min 0.7 km
Ørland lufthavn	8 min

Skoler

Brekstad barneskole (1-7 kl.) 226 elever, 17 klasser	11 min 1 km
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.) 178 elever, 10 klasser	8 min 0.7 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	19 min 15.4 km
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	53 min 59.5 km

Ladepunkt for el-bil

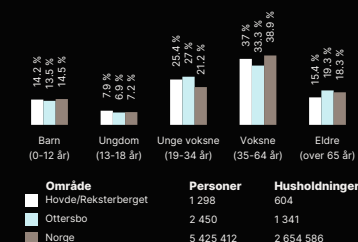
Rissa Kraftlag Skolegata 15	3 min
Brekstad helsesenter	7 min

«God utsikt mot Trondheimsfjorden.
Gåavstand til sentrum, hurtigbåt
med forbindelse til Trondheim.»

Sittet fra en lokalkjent



Aldersfordeling



Barnehager

Solblomsten Steinerbarnehage (1-5 ...)	4 min 0.4 km
Futura barnehage (1-5 år)	9 min 4.6 km

Dagligvare

Bunnpris Brekstad PostNord, søndagsåpent	11 min 1 km
Rema 1000 Ørlandet Sentrum PostNord	12 min 1.1 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 naboeierne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

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



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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Bud mottatt: / - kl: .

Bud mottatt: / - kl: .

Bud mottatt: / - kl: .

Bud mottatt: / - kl: .

Bud mottatt: / - kl: .

Bud mottatt: / - kl: .

Bud mottatt: / - kl: .

Bud mottatt: / - kl: .

Bud mottatt: / - kl: .

Bud mottatt: / - kl: .

Bud mottatt: / - kl: .

Bud mottatt: / - kl: .

Bud mottatt: / - kl: .

Bud mottatt: / - kl: .

Bud mottatt: / - kl: .

Bud mottatt: / - kl: .

Bud mottatt: / - kl: .

Bud mottatt: / - kl: .

Bud mottatt: / - kl: .

Bud mottatt: / - kl: .

Bud mottatt: / - kl: .

Bud mottatt: / - kl: .

NYLANDER
& PARTNERS

NYLANDER
& PARTNERS

NYLANDER
& PARTNERS

NYLANDER
& PARTNERS

