

Stjørnveien 182

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Stjørnveien 182

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

28

Eiendommen

36

Tekniske dokumenter



Velkommen til Sjørnveien 182! Ene-/fritidsbolig beliggende helt nede ved sjøkanten.

Velkommen til

Stjørnveien 182



En koselig bolig med pent opparbeidet tomt.

Stjørnveien 182

Prisantydning	2 100 000
Omkostninger	53 590
Totalpris	2 153 590

Bruksareal	76 m ²
BRA-i	67 m ²
BRA-e	9 m ²
BRA-b	0
TBA	58 m ²
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	542 m ²
Byggeår	2009

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Fosen



Silje Buvarp

Eiendomsmegler

414 54 746

silje.buvarp@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad





Inngangsparti med
terrasse som går rundt
halve boligen.

Plantegning



Ene-/fritidsbolig med
idyllisk beliggenhet
like ved fjorden.

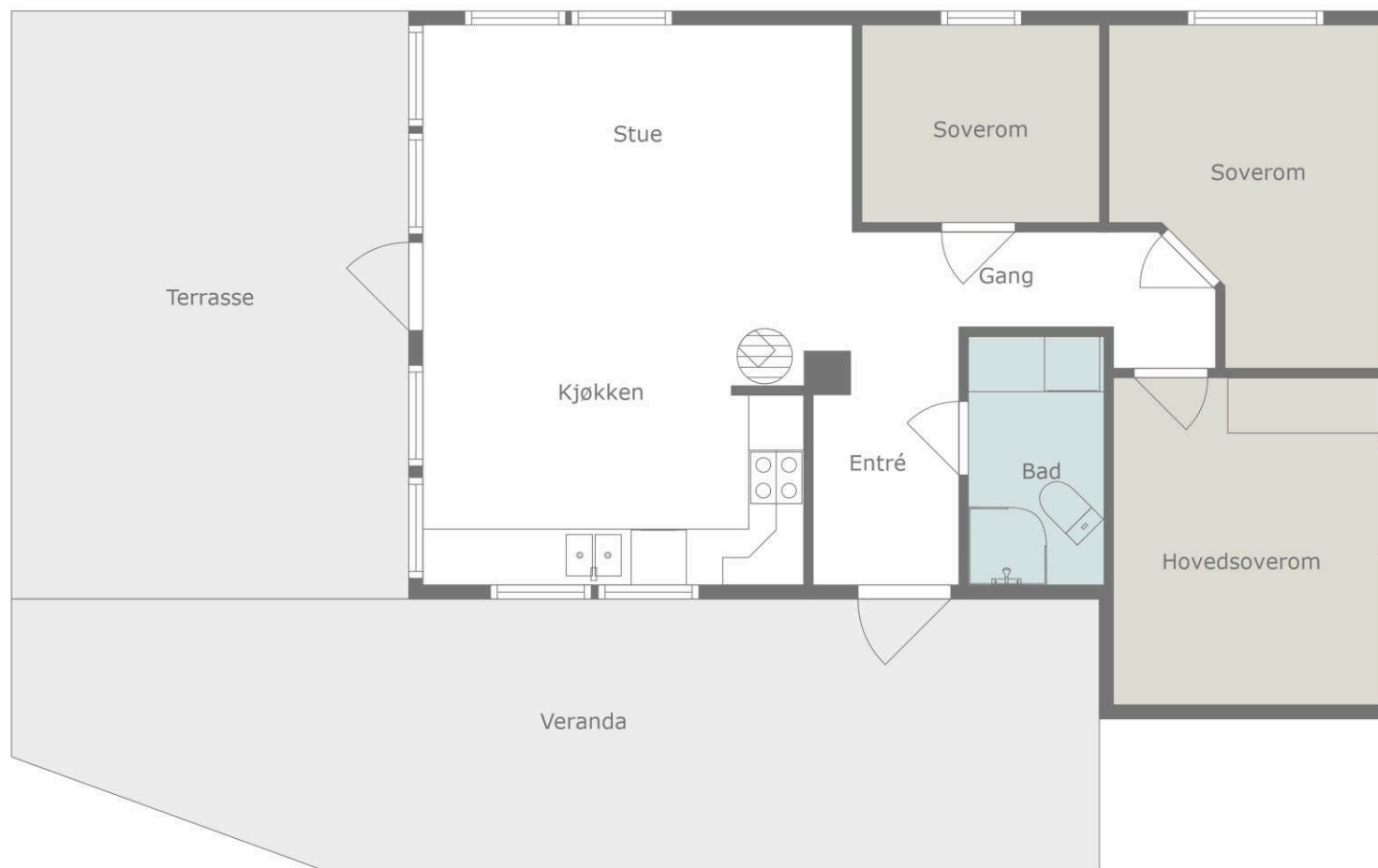
76 m² (total bruksareal)

67 m² (internt bruksareal)

0 m² (innglasset balkong)

9 m² (eksternt bruksareal)

58 m² (terrasse-/balkongareal)



1. etg

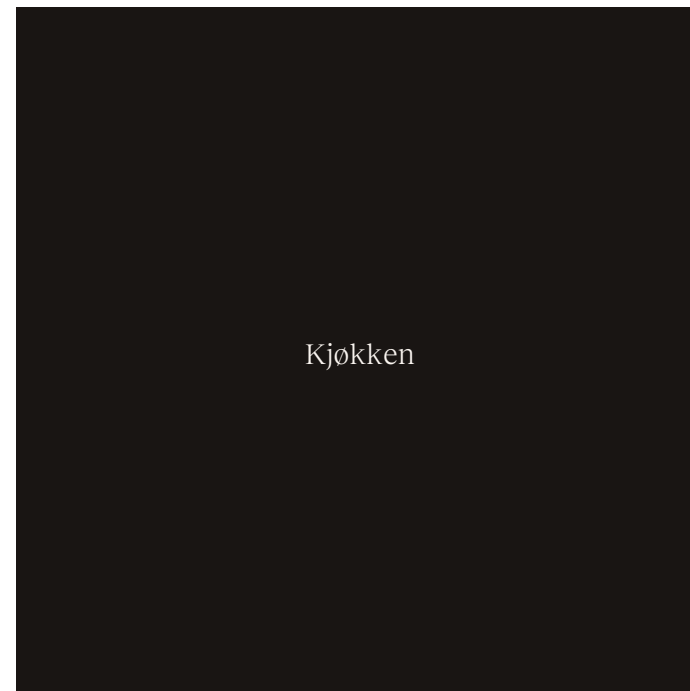
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.







Kjøkken med plass til egen spisegruppe.



Stue



Koselig peisovn som er godt å ha på kalde dager.



Integrerte hvitevarer og masse skaplass.



Masse vindusflater gir godt med naturlig lys inn i rommet.



Kjøkken



Åpen stur og kjøkkenløsning





Her er det også plass til flere sittegrupper



Herfra er det også utgang til veranda.



Veranda, her kan man nyte maten og utsikten samtidig.



Soverom



Soverom som også har blitt brukt som en ekstra stue.



Hovedsoverom. MEget koselig og innbydende.



Hovedsoverom.



Bad kombinert med vaskerom.



Bad



Hems



Fasade



Fasade



Sør fjorden Marina



Det medfølger båtplass i Sørkjøya Marina.

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 76,0 m²

- BRA-i: 67,0 m²
- BRA-e: 9,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 58,0 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.

Beskrivelse

Velkommen til Sørfjorden også kalt Solfjorden og denne eiendommen med fantastisk beliggenhet rett ved vannkanten! Stjørnveien 182 er en enebolig benyttet som fritidsbolig. Så her kan man gjøre begge deler.

Lys, koselig og innbydende bolig med alt på ett plan.

Boligen inneholder følgende:

Entré/gang, bad, 3stk soverom samt stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til veranda.

På tomta står også en utvendig bod på 9 kvm.

Hytta er opprinnelig fra 2010.

Og ble senere bruksendret til enebolig.

I 2019 ble det lagt nytt tak på boligen samtidig som boligen ble bygd på og rommer nå 76 kvm

Kort vei til butikk samtidig som man er omringet av flott natur.

Båtplass i Sørfjorden Marina medfølger eiendommen ved salg.

Velkommen til en hyggelig boligopplevelse!

Beliggenhet

Idyllisk beliggenhet kun 20 meter fra sjøen og med flott utsikt over Sørfjorden. Eiendommen ligger vestvendt og har meget gode solforhold. Her har man direkte adkomst til Trøndelags fineste skjærgård med gode fiske- og naturopplevelser. Idylliske omgivelser. Fjorden og havet utenfor et full av fisk og skalldyr. Yppelig område for båtliv, fiske og dykking. Gode turmuligheter til fots i området.

Kort vei til Råkvågen med båt og bil. Råkvåg er et gammelt fiskevær med store fiskebrygger fra 1800-tallet. Om sommeren er det et yrende folkeliv. Det arrangeres årlig friluftsteater og det er museer, kunstutstillinger og restauranter. Meget sjarmerende trehusbebyggelse.

Eiendommen ligger i et område med spredt

småhusbebyggelse ca 2 km fra Sørfjorden sentrum, hvor en bl.a. finner skole og nærkjøpmann. Eiendommen ligger åpent og fritt til med utsyn ut over Sørfjorden.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré/gang, bad, 3stk soverom, stue og kjøkken.

Utvendig bod på 9 kvm.

Oppussing

Dokumentasjon på arbeider som er utført ligger i boligmappe på eiendommen.

Her ligger EL samsvarserklæring, EL sluttkontroll og EL FDV.

Adkomst

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

Diverse

Båtplass i Sørfjorden Marina medfølger eiendommen ved salg.

Grunneier skal godkjenne ny eier.

Grunneier har også forkjøpsrett ved videre omsetning.

Se § 6 og 7 i "Regelverk for Sørfjorden Marina"

Årsavgift for båtplass 2,5 m bredde i 2024 var 3.172,- inkl mva.

Regelverk, vedtekter og organisering av marina ligger som vedlegg i prospektet.

Selgers egenerklæringsskjema

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1
TG 1: 10
TG 2: 5
TG 3: 2
TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

-Balkong / terrasse: Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold. Det mangler rekkverk på terrasse hvor det er over 50cm fra bakkenivå til topp terrassedekke. TG 3 grunnet dette. Søylar i tre under terrasse er delvis dekket av grus. Disse må graves frem.
Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

-Trapp: Trapp er uegnet til bruk innomhus mellom boligrom. Om hems skal benyttes til sovealkove anbefales det å installere trapp som er egnet til bruk mellom boligrom/oppholdsrom.
Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Kryprom: Manglende tiltak for å sikre konstruksjonen mot fuktskader registreres. Det bemerkes at skjøter til subbloft/asfaltplater mangler klemlekter og sikring mot fukt. Det kan trekke i gulv når stubbloft ikke er tettet.

-Yttervegger / fasader: 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. Utvendig kledning består av liggende trekledning. Ingen skader eller avvik avdekket ved visuell kontroll. Kun behov for normalt periodisk vedlikehold. Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringsdagen. Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert. Det registreres lite lufting bak kledning. Spalte mellom asfaltplate/vindsperre og bordkledning er vurdert til å være lite og under anbefalte mål/dimensjoner for luftesjikt. Ved ombygging anbefales det å benytte større dimensjoner på lekter for å få tilstrekkelig med luft bak kledning. Minste anbefalte dimensjon for luftesjikt bak bordkledning er 23mm.

-Bad - Totalvurdering av overflater: Det bemerkes at det er fuktskader/fuktmerker i listverk og foring ved dør. Dette tyder på at vann har kommet seg til dør, og det er fare for skader i tilstøtende konstruksjoner da det mangler fall på gulv og tetting ved dør og mot tilstøtende konstruksjoner.

Da det ikke er fall på gulv er det anbefalt/krav om tett terskel med minimum 25mm oppbrett/membran ved dør. Dette er ikke utført.

-Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Da det ikke er fall på gulv er det anbefalt/krav om tett terskel med minimum 25mm oppbrett/membran ved dør. Dette er ikke utført. Feil/avvik med tettesjikt avdekket. Tiltak anbefales. Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år.

-Etasjeskiller/gulv på grunn: Etasjeskiller er trebjelkelag. Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget. Det ble ikke foretatt nivellering av denne/disse for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser. Det er etasjeskiller over stubbloftsgulv mot kryprom. Det registreres at det "trekker" ved gulv i gang, mot soverom. TG 2 grunnet dette. (trekker som i at det kommer luft opp fra stubbloft).

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

-Utvendig bod: Det ble ikke gitt tilgang til utvendig bod på befaringsdag. Denne er derav ikke kontrollert og vurdert. Arealer er kun utvendig målt og kan derav ikke forventes å være helt eksakte.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Eiendommene ble bygd som hytte og ferdigstilt i mars 2010.

I januar 2011 ble det sendt inn søknad om bruksendring fra hytte til enebolig, og denne ble godkjent.

Nåværende eiere kjøpte eiendommen i 2018 og benytter den som fritidsbolig.

I 2019 ble det gitt tilatelse til et tilbygg som sto ferdig i 2020.

Samtidig med tilbygget ble det lagt nytt yttertak på hele bygget.

All dokumentasjon på dette ligger som vedlegg i prospektet.

Tomt

Denne tomten er eiet.
542,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 17.03.2010. Ferdigattest gjelder for fritidsbolig.

Ferdigattest datert 23.01.2020. Ferdigattest gjelder for tilbygg på 23 kvm.

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 elektrisk via panelovner/ varmekabler og vedovn.

Energikarakter: B - Oransje

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 100 000,-

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

52 500,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

-
2 172 290,- 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. 17 752,- for 2025.

De kommunale avgiftene og renovasjonsgebyrene er fordelt på følgende poster:

- Vann Kr 8936,-
- Eiendomsskatt Kr 3382,-
- Slamtank 4m3 - hv. 2 år Kr 1453,76
- Kommunal andel slam Kr 312,52
- Renov. nabodeling 140/80 I Kr 4263,76
- Nabosamarbeid Kr -752,52
- Kommunal andel renov Kr 156,24

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 renovasjon. 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

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 483 356,00.
Sekundær formuesverdi kr. 1 933 424,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Regulering

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel for Indre Fosen kommune er avsatt som et LNFR-område. LNFR-område er en forkortelse for Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, jf. Plan- og bygningslovens § 11-7 nr. 5. I landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift er det kun tillatt med tiltak som er knyttet til stedbunden næring/nødvendig for drift av landbrukseiendom. F.eks ulike typer driftsbygninger og nødvendige boliger knyttet til landbruksdriften. Dette innebærer at det hviler strenge restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, rivning m.m. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen.

Arealdeplan med tilhørende kart og vedtekter kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Eiendommen har privat vei.

Det er privat vei over gnr.154 bnr.61 frem til eiendomsgrense. Tinglyst veirett følger vedlagt.

Rettigheter og heftelser

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

Dnr. 102489, tgl. 19.08.1960 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om gjerde

Dnr. 795833, tgl. 15.10.2010 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om vann og kloakkledning

Dnr. 795911, tgl. 15.10.2010 - Best. om vann/kloakkledn.
Best. om vann/kloakkledn.

Dnr. 725822, tgl. 12.09.2011 - Jordskifte
Jordskiftesak 1600-2009-0047 Årneset
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 89976, tgl. 22.01.2019 - Bestemmelse om adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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.

Boplikt

Det er ikke boplikt i dette området.

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.

Liste over møbler som følger Stjørnveien 182:

- Mørkt soverom i nybygg: seng 140 cm
- Lyst soverom i nybygg: seng 150 cm m/sengegavl
- Tv-rom: sovesofa
- Gang: garderoberpeil
- Bad: vaskemaskin
- Stue/kjøkken: sofa (det ligger en ny setepute til sofaen på hemsen), puff, hvilestol med fotskammel, hvit skjenk, spisebord, alle hvitevarer
- Terrasse: bord og 4 stoler
- Bod: 2 stk solsenger i teak m/sidebord, gassgrill, bensinmotorklipper, 1 kapp-/gjærsag, gardintrapp, sammenleggbar arbeidsbenk + noe verktøy som spade, spett, brekkjern, øks
- Ute: sammenleggbar stige

Alle møbler vil bli rensert før overtakelse.

Ved spørsmål om annet løsøre, ta kontakt med megler.

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.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

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

inngått.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er

solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at 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 Eli Kristine Elvheim og Frank Krogh.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Stjørnveien 182. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 154, bnr. 43 i Indre Fosen.

Vårt oppdragsnummer er 69250065.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 2,800 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 55 000 inkl. mva)

Digitale oppdragstjenester: 2 290,00
Markedspakke Standard: 17 900,00
Oppgjørsgebyr: 6 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00
Visningshonorar pr. stk: 3 000,00
Rabatt: -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 Silje Buvarp / +47 41 45 47 46/
silje.buvarp@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 16.05.2025

Tekniske
dokumenter



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype
Enebolig

Adresse

Stjørnveien 182
7113 HUSBYSJØEN
5054/154/0/43/0/0

Rapportdato

02.05.2025

TG 0		1
TG 1		10
TG 2		5
TG 3		2
TG IU		1

STJØRNVEIEN 182 - 5054/154/0/43/0/0

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.



NITO



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.

STJØRNVEIEN 182 - 5054/154/0/43/0/0



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.

ST-JØRNVEIEN 182 - 5054/154/0/43/0/0



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.

ST-JØRNVEIEN 182 - 5054/154/0/43/0/0



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.



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 TG0 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.

STJØRNVEIEN 182 - 5054/154/0/43/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



Om boligen

Adresse: Stjørnveien 182, 7113, HUSBYSJØEN

Matrikkel: 5054/154/0/43/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2009

Tomt: 542.70 m²

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Eli Kristine Elvheim, Frank Ole Krogh

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Hindringer på befaringsdagen

Boligen var møblert på befaringsdag.

Vesentlige endringer/oppraderinger etter byggeår:

Boligen har ett tilbygg fra 2019. Ferdigattest i 2020.

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

STJØRNVEIEN 182 - 5054/154/0/43/0/0

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

1.etasje			
Primærrom 67 m ²	Sekundærrom 9 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 76 m ²	BTA 82 m ²
Beskrivelse primærrom Entre/gang, bad, 3stk soverom, stue og kjøkken.		Beskrivelse sekundærrom Utvendig bod.	

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

1.etasje			
BRA-i 67 m ²	BRA-e 9 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 58 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre/gang, bad, 3stk soverom, stue og kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e Utvendig bod.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong.
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 76 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Det er ikke gitt tilgang til utvendig bod, denne er kun utvendig oppmålt. Arealer i utvendig bod kan fravike ved innvendig oppmåling.

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.

5

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Kryprom: Manglende tiltak for å sikre konstruksjonen mot fuktskader registreres. Det bemerkes at skjøter til subbloft/asfaltplater mangler klemlekter og sikring mot fukt. Det kan trekke i gulv når subbloft ikke er tettet.

Yttervegger / fasader: 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. Utvendig kledning består av liggende trekledning. Ingen skader eller avvik avdekket ved visuell kontroll. Kun behov for normalt periodisk vedlikehold. Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringsdagen. Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert. Det registreres lite lufting bak kledning. Spalte mellom asfaltplate/vindspærre og bordkledning er vurdert til å være lite og under anbefalte mål/dimensjoner for luftesjikt. Ved ombygging anbefales det å benytte større dimensjoner på lekter for å få tilstrekkelig med luft bak kledning. Minste anbefalte dimensjon for luftesjikt bak bordkledning er 23mm.

Bad - Totalvurdering av overflater: Det bemerkes at det er fuktskader/fuktmerker i listverk og foring ved dør. Dette tyder på at vann har kommet seg til dør, og det er fare for skader i tilstøtende konstruksjoner da det mangler fall på gulv og tetting ved dør og mot tilstøtende konstruksjoner. Da det ikke er fall på gulv er det anbefalt/krav om tett terskel med minimum 25mm oppbrett/membran ved dør. Dette er ikke utført.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Da det ikke er fall på gulv er det anbefalt/krav om tett terskel med minimum 25mm oppbrett/membran ved dør. Dette er ikke utført. Feil/avvik med tettesjikt avdekket. Tiltak anbefales. Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Etasjeskiller er trebjelkelag. Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget. Det ble ikke foretatt nivellering av denne/disse for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser. Det er etasjeskiller over stubbloftsgulv mot kryprom. Det registreres at det "trekker" ved gulv i gang, mot soverom. TG 2 grunnet dette. (trekker som i at det kommer luft opp fra subbloft).

2

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Balkong / terrasse: Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold. Det mangler rekkverk på terrasse hvor det er over 50cm fra bakkenivå til topp terrassedekke. TG 3 grunnet dette. Søyler i tre under terrasse er delvis dekket av grus. Disse må graves frem.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Trapp: Trapp er uegnet til bruk innomhus mellom boligrom. Om hems skal benyttes til sovealkove anbefales det å installere trapp som er egnet til bruk mellom boligrom/oppholdsrom.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Utvendig bod: Det ble ikke gitt tilgang til utvendig bod på befaringsdag. Denne er derav ikke kontrollert og vurdert. Arealer er kun utvendig målt og kan derav ikke forventes å være helt eksakte.

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

Ja

Kommentar:

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.

Når ble egenerklæringen signert?

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen.

Det registreres at det er flyttet på enkelte innvendige vegger, slik at byggemeldingstegninger ikke stemmer med dagens inndeling av bolig.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen.

Ferdigattest for tilbygg er gitt i 2020.

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

Ja

Kommentar:

Vindu på ett soverom er for lite. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

Det er ikke et krav at et hvert soverom skal ha vindu som rømningsvei. Iht. dagens regelverk skal det fra en branncelle minst være én utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller én utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder.

STJØRNVEIEN 182 - 5054/154/0/43/0/0



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

Type fundament/grunnmur:

Pilarer

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

STJØRNVEIEN 182 - 5054/154/0/43/0/0

Her vurderes overflater og tiliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep i bygningsdeler av organiske materialer herunder bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder. Se også etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og fuktsperre mot grunn vurderes også.

Er krypkjeller inspisert?

Nei

Kommentar:

Kryprom er kun inspisert utenfra. Det er høyde på under 40cm under stubbloftsgulv, og derav ble ikke kryprom inspisert.

Er krypkjelleren ventilert?

Ja

Foreligger det fuktsperre på grunn?

Nei

Totalvurdering av krypkjeller
Kommentar:

Manglende tiltak for å sikre konstruksjonen mot fuktskader registreres. Det bemerkes at skjøter til subbloft/asfaltplater mangler klemlekter og sikring mot fukt. Det kan trekke i gulv når subbloft ikke er tettet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales sikring mot fukt fra grunn.
Det anbefales å klemme/lekte skjøter til asfaltplater/stubbloft under kryprom.

STJØRNVEIEN 182 - 5054/154/0/43/0/0

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, Sand

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er utført tilbygg til bygget etter opprinnelig byggeår, slik at det er utført arbeider med utvendige fasader i forbindelse med dette.

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. Utvendig kledning består av liggende trekledning. Ingen skader eller avvik avdekket ved visuell kontroll. Kun behov for normalt periodisk vedlikehold. Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringsdagen.

Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert.

Det registreres lite lufting bak kledning. Spalte mellom asfaltplate/vindsperre og bordkledning er vurdert til å være lite og under anbefalte mål/dimensjoner for luftesjikt. Ved ombygging anbefales det å benytte større dimensjoner på lekter for å få tilstrekkelig med luft bak kledning. Minste anbefalte dimensjon for luftesjikt bak bordkledning er 23mm.

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.

STJØRNVEIEN 182 - 5054/154/0/43/0/0

Bilde



Spalte mellom asfaltplate/vindsperre og bordkledning er vurdert til å være lite og under anbefalte mål/dimensjoner for luftesjikt.

STJØRNVEIEN 182 - 5054/154/0/43/0/0

13/33

7

Vinduer / dører

TG 1 

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontroller vinduenes og dørenes plassering i vegg, og vurder 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.

Generell beskrivelse av dører

Boligen har isolert ytterdør.

Trekarmsdører.

Balkongdør med 3-lags glass.

Innvendige dører er av såkalte lettdører med trekarm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostemplinger fra: 2007 og 2018.

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. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

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

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

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

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

STJØRNVEIEN 182 - 5054/154/0/43/0/0

14/33

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

Type:
Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold. Det mangler rekkverk på terrasse hvor det er over 50cm fra bakkenivå til topp terrassedekke. TG 3 grunnet dette. Søyler i tre under terrasse er delvis dekket av grus. Disse må graves frem.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket hvor det er over 50cm ned til bakkenivå.

Levetid:

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

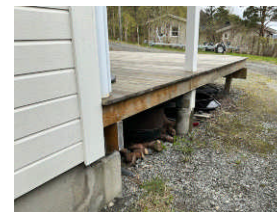
⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

STJØRNVEIEN 182 - 5054/154/0/43/0/0

Bilde



Terrasse fremstår med slitte overflater og behov for vedlikehold.



Terrasse med over 50cm ned til bakkenivå. Her er det krav om rekkverk.



Terreng rundt søyle tærer på treverket.

STJØRNVEIEN 182 - 5054/154/0/43/0/0

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er lagt decra yttertak etter opprinnelig byggeår. Ny tekking i forbindelse med tilbygg.

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Annet

Kommentar:

Decra takplater.

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

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand. Taket ble kontrollert fra bakkenivå.

Levetid:

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

STJØRNVEIEN 182 - 5054/154/0/43/0/0

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

Type renner/nedløp:

Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten. Ingen lekkasjer eller skader avdekket på takrenner eller nedløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

STJØRNVEIEN 182 - 5054/154/0/43/0/0

12 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, takess i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det bemerkes at det er fuktskader/fuktmerker i listverk og foring ved dør. Dette tyder på at vann har kommet seg til dør, og det er fare for skader i tilstøtende konstruksjoner da det mangler fall på gulv og tetting ved dør og mot tilstøtende konstruksjoner.

Er det fall til sluk?

Nei

Kommentar:

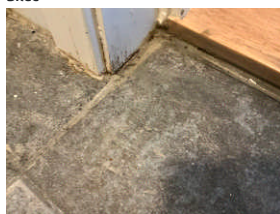
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Det bemerkes at det er fuktskader/fuktmerker i listverk og foring ved dør. Dette tyder på at vann har kommet seg til dør, og det er fare for skader i tilstøtende konstruksjoner da det mangler fall på gulv og tetting ved dør og mot tilstøtende konstruksjoner. Da det ikke er fall på gulv er det anbefalt/krav om tett terskel med minimum 25mm oppbrett/membran ved dør. Dette er ikke utført.

Bilde



Fuktskader i foring og listverk ved dør. Manglende oppkant/tett terskel ved dør.

TG 2

ST-JØRNVEIEN 182 - 5054/154/0/43/0/0

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.

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 dusjonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:

Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim.

Da det ikke er fall på gulv er det anbefalt/krav om tett terskel med minimum 25mm oppbrett/membran ved dør. Dette er ikke utført.

Feil/avvik med tettesjikt avdekket. Tiltak anbefales.

Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år.

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)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Innledning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

ST-JØRNVEIEN 182 - 5054/154/0/43/0/0

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon



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.

STJØRNVEIEN 182 - 5054/154/0/43/0/0

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

Ja

Kommentar:

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk



Kommentar:

Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.
Ingen konstaterte fuktskader.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales tiltak med oppgradering av våtrommets tettesjikt, da det er registrert avvik med membran/tettesjiktet på befaringsdag.
Det anbefales å installere tett dusjkabinett på våtrommet.
Det anbefales å lage avrenning til sluk på hele rommet.

STJØRNVEIEN 182 - 5054/154/0/43/0/0

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?
Ja

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. Feieluke er overmalt, slik at åpning krever verktøy for å fjerne maling/puss.

Status fra feier:
Siste varslet tilsyn, ikke utført. 21.09.2023
Sist feiing utført, utført. 01.04.2020

Levetid:

⚠ Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Bilde



Vedovn på stue.



Feieluke er overmalt og åpning av denne krever verktøy.

STJØRNVEIEN 182 - 5054/154/0/43/0/0

14 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 2 

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

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
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 avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Det er etasjeskiller over stubbloftsgulv mot kryprom. Det registreres at det "trekker" ved gulv i gang, mot soverom. TG 2 grunnet dette. (trekker som i at det kommer luft opp fra stubbloft).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales tiltak med tetting av stubbloftsgulv under kryprom.

Levetid:

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

STJØRNVEIEN 182 - 5054/154/0/43/0/0

15 Trapp

TG 3 

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

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

Nei

Kommentar:

Trapp til hems er av type «brannstige»

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Trapp er uegnet til bruk innomhus mellom boligrom.

Om hems skal benyttes til sovealkove anbefales det å installere trapp som er egnet til bruk mellom boligrom/oppholdsrom.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å installere trapp som er egnet til bruk mellom boligrom/oppholdsrom.

Levetid:

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

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

Bilde



Trapp mellom boligrom.

ST-JØRNVEIEN 182 - 5054/154/0/43/0/0

16 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.

ST-JØRNVEIEN 182 - 5054/154/0/43/0/0

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 gjennom tak.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Flis på vegg over benkeplate.

Integreerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Stekeovn, Platetopp, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

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

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

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det anbefales etablering av komfyrvakt.

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

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

STJØRNVEIEN 182 - 5054/154/0/43/0/0

STJØRNVEIEN 182 - 5054/154/0/43/0/0

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.
Berederen er datert 2006 og rommer 116 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

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 rekvidert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Mekanisk avtrekk over stekesone.

Mekanisk avtrekk på bad med manglende spalte under dørblad for tilluft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

! Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

19 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 på soverom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er gjort arbeider på boligen etter byggeår.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det ligger samsvarserklæring inne i skapet.

- Samsvarserklæring fra 2005, gjelder «boliginstallasjonsskap i henhold til vedlagte materialoversikt». (Manglende dokumentasjon på hva dette gjelder).

- Samsvarserklæring fra 2007, gjelder installasjon av varmekabler.

- Samsvarserklæring fra 2009, gjelder installasjon av varmekabler.

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?

I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

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

STJØRNVEIEN 182 - 5054/154/0/43/0/0

31/33

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.

20 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 pulverapparat i boligen på befæringsdag.

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 registreres tilstrekkelig med røykvarslere i henhold til forskrifter i boligen på befæringsdag.

STJØRNVEIEN 182 - 5054/154/0/43/0/0

21 Innvendige overflater

Overflater gulv

Entre og gang er det flis og furu på gulv.

Stue, kjøkken og soverom har furugulv.

Bad har fliser på gulv.

Det er varmekabler i gulv på bad og i gang.

Overflater vegg / himling

På vegger i stue, kjøkken og gang er det panel på vegger.

På soverom er det malte panelplater på vegg.

På bad er det fliser på vegg.

I himlinger på stue, gang og 2stk soverom er det panel.

I himling på bad og ett soverom er det takess i himling.

32/33

22 Utvendig bod

TG IU 

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

Totalvurdering av bygget

Kommentar:

Det ble ikke gitt tilgang til utvendig bod på befaringdag. Denne er derav ikke kontrollert og vurdert. Arealer er kun utvendig målt og kan derav ikke forventes å være helt eksakte.

Bilde



STJØRNVEIEN 182 - 5054/154/0/43/0/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander & Partners AS avd Fosen	
Oppdragsnr.	
69250065	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eli Kristine Elvheim	Frank Krogh
Gateadresse	
Stjørnveien 182	
Poststed	Postnr
HUSBYSJØEN	7113
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	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalensr.	7499871

Document reference: 69250065

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EKE, FK

1

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

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
Beskrivelse
Arbeid utført av

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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 soppråteskader/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
Beskrivelse
Arbeid utført av

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

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, tømmerarbeid 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
Beskrivelse
Arbeid utført av

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

Initialer selger: EKE, FK

2

Document reference: 69250065

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
Beskrivelse

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: EKE, FK

3

Document reference: 69250065

Tilleggs kommentar

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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseidom
- 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 oppfordrer 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 næringsseidom, 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 iht vilkår.

Initialer selger: EKE, FK

4

Document reference: 69250065

E-Signing validated

secured by **nets**

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eli Kristine Elvheim	6a0bb6268a92b4ee54208 68c08e3e5615c4f2a93	10.05.2025 10:03:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frank Krogh	4580529e3dcb0363731f63 7fac595ca75865ab7a	10.05.2025 10:01:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 69250065

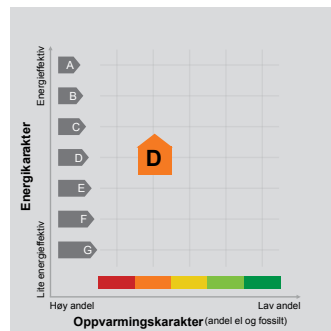
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets

ENERGIATTEST



Adresse	Stjernveien 182
Postnummer	7113
Sted	HUSBYSJØEN
Kommunenavn	Indre Fosen
Gårdsnummer	154
Bruksnummer	43
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300199696
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-114137
Dato	02.05.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Luft kort og effektivt

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår: 2006
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 76
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Regelverket for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå el. apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Byggningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Stjørnveien 182

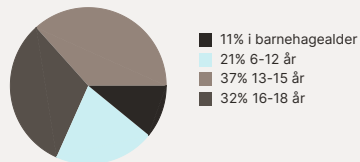
Offentlig transport

🚌 Husby Linje 350	9 min 🚶 0.9 km
✈️ Ørland lufthavn	48 min 🚗

Skoler

Mælan skole (1-10 kl.) 52 elever, 3 klasser	3 min 🚶 3 km
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	27 min 🚶 33.4 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	29 min 🚶 35 km

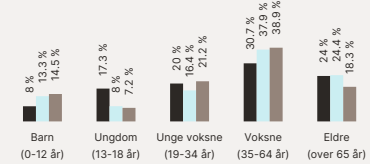
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	3%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Husby	75	43
Kommune: Indre Fosen	9 899	5 265
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fagerbakken barnehage (0-5 år) 20 barn	7 min 🚶 6.5 km
Fevåg barnehage (1-5 år) 9 barn	13 min 🚶 15.6 km
Skaugdalen barnehage (0-5 år) 22 barn	21 min 🚶 26.4 km

Dagligvare

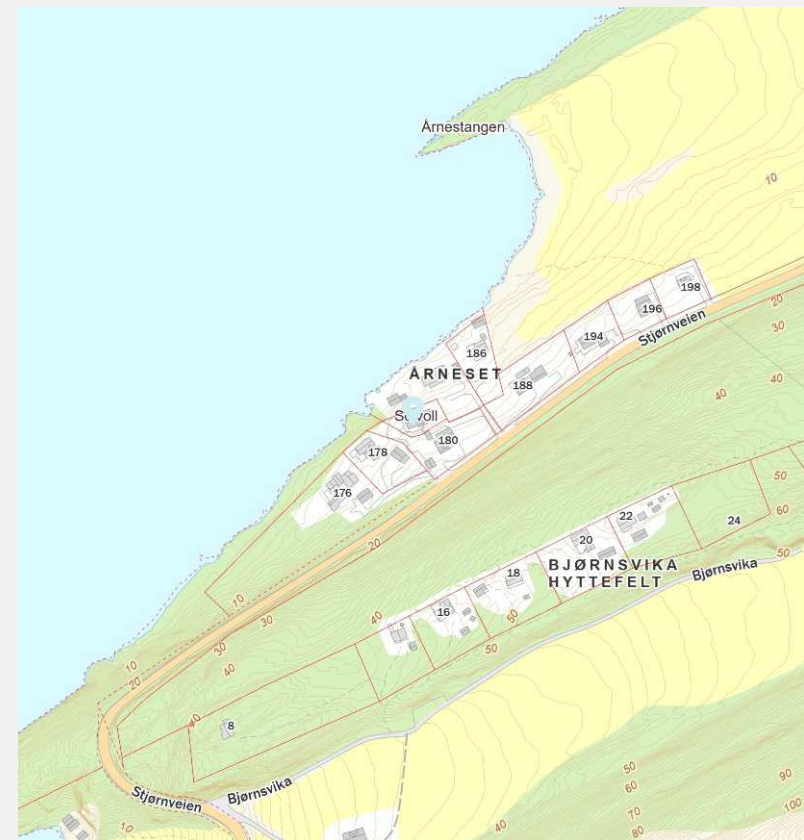
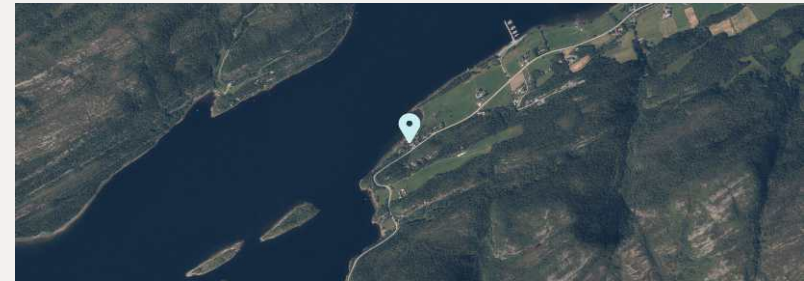
Joker Husbysjøen Post i butikk, PostNord	3 min 🚶 3 km
Coop Marked Råkvåg Post i butikk	8 min 🚶 7.5 km

Sport

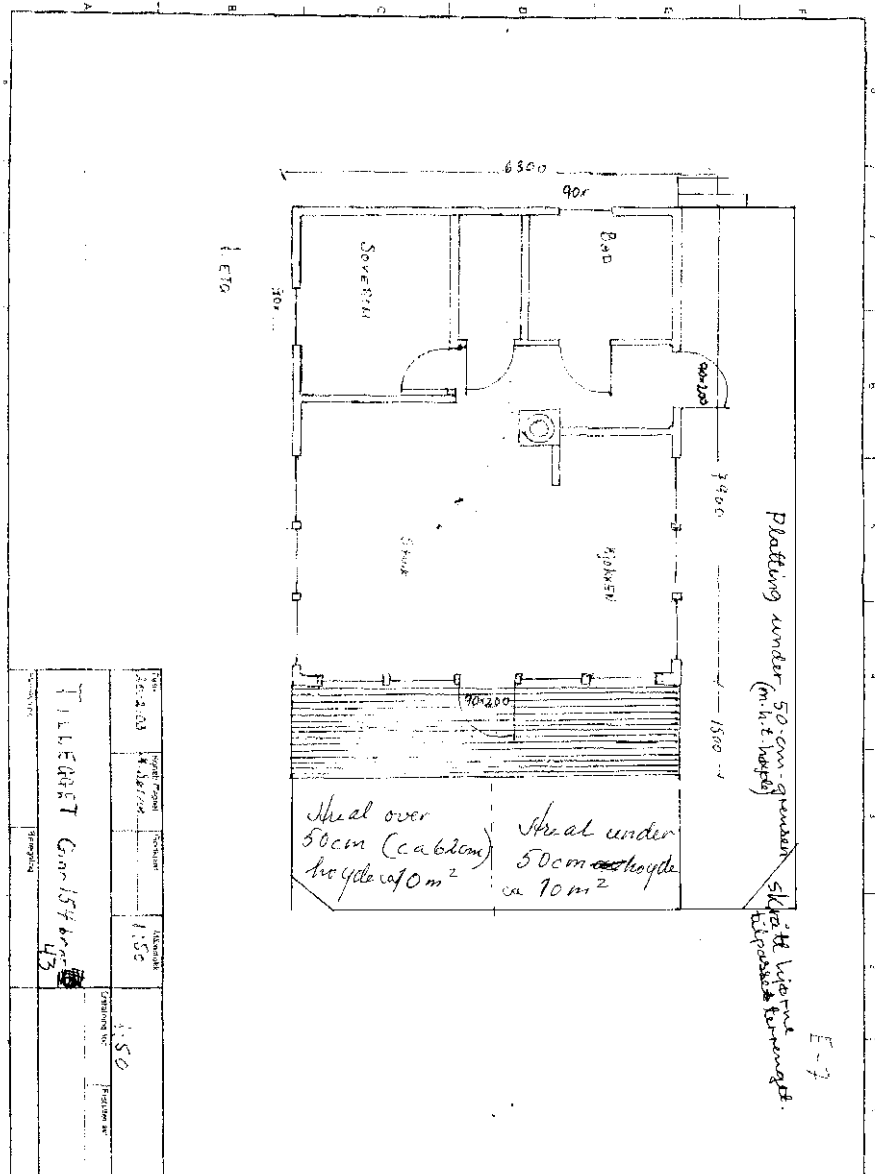
🏟️ Mælan skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	3 min 🚶 3.1 km
🏟️ Råkvåg stadion - grasbane Fotball	8 min 🚶 7.4 km



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



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



Titel	Byggeskisse	Skala	1:50	Arkitekt	Frank Krogh
Prosjekt	TILBUDT	Byggeskisse	1:50	Byggherre	Gnr 157 bnr 43
Dato	29.05.03	Byggeskisse	1:50	Byggherre	

73852700

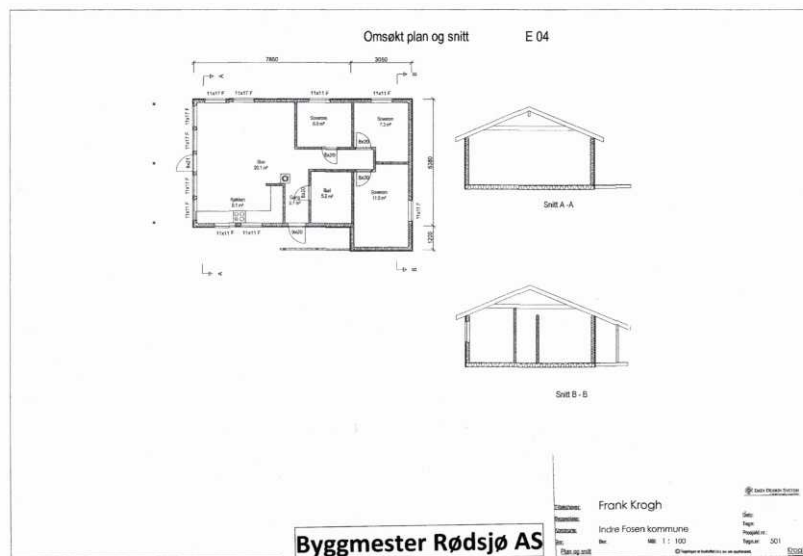
Omsøkte fasader.

E 03



Byggmester Rødsjø AS

Byggmester Rødsjø AS
Frank Krogh
Indre Fosen kommune
Byggeskisse
Skala 1:100
Dato 29.05.03
Prosjekt Gnr 157 bnr 43



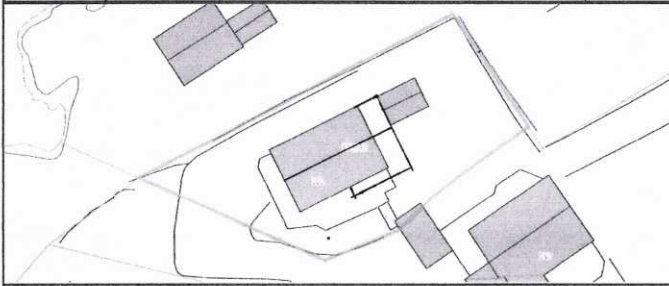
Skannet - Indre Fosen kommune - 19.03.2019 10:01

Utskrift

OMSØKT

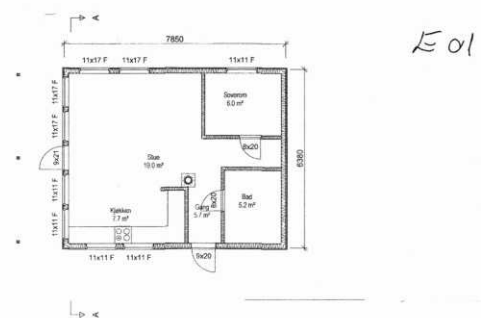
Page 1 of 1

D02

SITUASJONSKART	
	Gnr: 154 Bnr: 43 Fnr: 0 Snr: 0 Adresse: Stjørnveien 182, 7113 HUSBYSKJØEN Hylaver/Fester: Date: 7/3-2019 Sign:
INDRE FOSEN KOMMUNE	Målestokk 1:300
	
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bl.a. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.	

<http://kart.fosen.net/webinnsyn/Content/printDynaLeg.asp?Left=553368.3341228882...> 07.03.2019

Skannet - Indre Fosen kommune - 19.03.2019 10:01



EKSISTERENDE PLAN OG SNITT

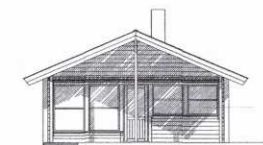
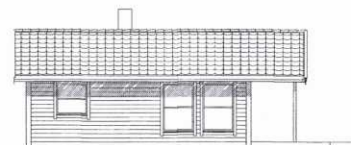


Byggmester Rødsjø AS

Skannet - Indre Fosen kommune - 19.03.2019 10:01



EKSISTERENDE FASADER

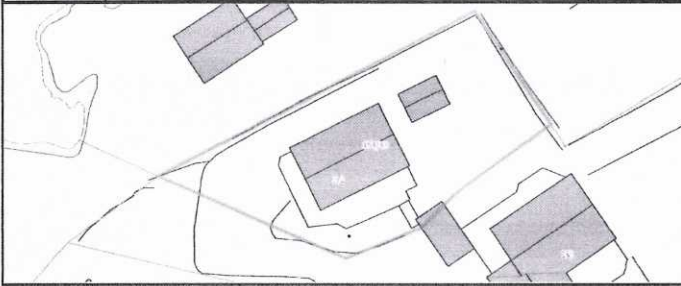


Byggmester Rødsjø AS

Skannet - Indre Fosen kommune - 19.03.2019 10:01

EKISTERENDE

Dol

SITUASJONSKART				
	Elendom:	Gnr: 154	Bnr: 35	Fnr: 0
	Hj.haver/Fester:	Adresse: Stjørnveien 184, 7113 HUSBYSJØEN, med flere		
INDRE FOSSEN KOMMUNE	Dato: 7/3-2019 Sign:			Målestokk 1:300
				
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bl.a. gjelder dette eiendomsgrensser, ledninger/kabler, nummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.				

Rissa kommune Kommunalteknikk		Ferdigattest etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 §99 nr 1	
Ansvarlig søker (navn og adresse) Anders Søtvik 7160 BJUGN		Tiltakshaver (navn og adresse) Anders og Kirsten Søtvik 7160 BJUGN	
Ferdigattest er gitt for			
Elendom/adresse	Gnr.	Bnr	Festnr
	154	43	
Spesifikasjon			
Tiltakets/byggets art . fritidsbolig			
Vedtak fattet av: Rissa kommune		Dato: 20.08.2003	Saksnr: fw 03/252
Dato sluttkontroll: 27.04.2009 04.02.2010		Kontrollansvarlig: Anders Søtvik Sverre Pettersen AS	
Merknader	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 tilfredsstillende 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 tillatsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93). Ingen		
Underskrift			
Sted: Rådhusveien 13	Dato 17.03.2010	Stempel/underskrift Grethe Rostad Avd. ing. byggesak	
Kopi sendt til:			
Funksjon	Navn	Adresse	
	Sverre Pettersen AS		
	Fosen Renovasjon		

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven
av 27. juni 2008 § 21-10

Sektorsjef for Areal, har etter delegasjon, gitt i medhold av kommuneloven §23 nr.4 og delegasjonsreglementet for Indre Fosen kommune behandlet og fattet vedtak

Ansvarlig søker (navn og adresse) BYGGMESTER RØDSJØ AS Lillemotun 7113 HUSBYSJØEN	Tiltakshaver (navn og adresse) Frank Ole Krogh Øystein Møylas Veg 41 B 7031 TRONDHEIM			
Ferdigattest er gitt for:				
Eiendom/adresse: Stjørnveien 182, 7113 Husbysjøen	Gnr. 154	Bnr. 43	Festenr.	Seksjonsnr.

Spesifikasjon:		
Type tiltak: Tilbygg på 23m²BYA		
Vedtak fattet av: Indre Fosen kommune	Vedtaksdato tilatelse: 10.05.2019	Vedtaksdato ferdigattest: 23.01.2020
<i>Tiltakshaver/ansvarlig søker bekrefter ved søknad om ferdigattest at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tiltakelsen fastsetter (jf Plan- og bygningsloven § 20-1). Bruksendring krever særlig tilatelse (jf pbl § 20-1).</i>		

Merknad/vilkår:

Sted: Rissa	Dato: 23.01.2020	Saksbehandler: Stian Fallrø
-----------------------	----------------------------	---------------------------------------

Med hilsen
Stian Fallrø
byggesaksbehandler
Plan
Stian.Fallro@indrefosen.kommune.no
Tlf: 97767906

Dokumentet er elektronisk og har ingen fysisk signatur.

Vil du svare på dette brevet?

Oppgi gjerne dette saksnummeret:

- og kontakt oss digitalt via [sikker forsendelse \(krever innlogging\)](#)
- eller per post til: Indre Fosen kommune, Rådhusveien 13, 7100 RISSA

Generell kontaktinfo

Sentralbord: 74 85 51 00

postmottak@indrefosen.kommune.no

Kopi:

Frank Ole Krogh

Intern kopi:

Geir Løkken

Anne Karin Storsve



*Fantastiske
Fosen*



Rissa kommune
Rissa kommune

Anders Søtvik

7160 BJUGN

Deres ref.

Vår ref.
3024/2011/1624/154/43/5MWA

Dato
28.01.2011

**GBNR. 154/43 - ANDERS SØTVIK - BRUKSENDRING. DISPENSASJON FRA
KOMMUNEPLANENS AREALDEL**

Vedlagt følger utskrift av ovennevnte sak.

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Med hilsen

Marna Waterloo



RISSA KOMMUNE

Arkiv: 1624/154/43
Dato: 17.01.2011

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Motedato
18/11	Hovedutvalg for landbruk, teknisk og miljø i Rissa	24.01.2011

Saksbehandler: Leif Gunnar Lillevik

**GBNR. 154/ 43 - ANDERS SØTVIK - BRUKSENDRING. DISPENSASJON FRA
KOMMUNEPLANENS AREALDEL**

Vedlegg
1 Kart

Sakens bakgrunn og innhold:

Det søkes om bruksendring fra hytte til bolig for gbnr.: 154/43. I kommuneplanens arealdel er gbnr.: 154/43 regulert til LNF-område.

Vurdering:

Gbnr.: 154/43 ligger i LNF-området i kommuneplanens arealdel hvor deling og bygging til annet formål enn stødbunden næring i utgangspunktet er forbudt. Det søkes om dispensasjon fra dette forbudet, jfr. Plan- og bygningslovens §19-1.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynet til lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø sikkerhet og tilgjengelighet. Ved vurdering om det skal gis dispensasjon fra planer, skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommuner bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelse om planer og forbudet i plan- og bygningslovens §1-8, når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Godkjenning av søknaden fører ikke til at hensynet til kommuneplanens målsetting blir vesentlig tilsidesatt. Det fører heller ikke til konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Oppsummering:

Det anbefales at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel slik at gbnr.: 154/43 godkjennes omdisponert fra hytte til boligformål.



Postadresse	Rådhusveien 13 7100 Rissa	Telefon	73852700
		Telefaks	73852799
Besøksadresse	Rådhusveien 13, 7100 Rissa	E-post	postmottak@rissa.kommune.no
		Internett	
		Bankgiro	4213 05 10021/ 4336 06 00182/ skatt: 6345 06 16240

Rådmannens innstilling:
Rissa kommune v/hovedutvalget for landbruk, teknisk og miljø gir i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealdel slik at gbnr.: kan omdisponeres fra hytte til boligformål.

Det er en forutsetning at boligen tilfredsstiller gjeldende bestemmelser i byggteknisk forskrift for bolig.

Begrunnelse for dispensasjon:
Dispensasjon som omsøkt fører ikke til at kommuneplanens målsetting blir vesentlig tilsidesatt. Den fører heller ikke til konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Saksprotokoll i Hovedutvalg for landbruk, teknisk og miljø i Rissa - 24.01.2011
Behandling:

Ingen

Endelig vedtak:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

	Matrikkelrapport	MAT0001	Samlet rapport for matrikkelenhets	 Kartverket
For matrikkelenhets:				
Kommune:	5054 - INDRE FOSEN	Utskriftsdato/klokkeslett:	28.04.2025 kl. 09:01	
Gårdsnummer:	154	Produsert av:	Tove Gravås	
Bruksnummer:	43			

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	Solvoll
Etableringsdato:	19.08.1960
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 154 / 43	542,7 m2

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		100666	ELVHEIM ELI KRISTINE		ØYSTEIN MØYLAS VEG 41B 7031 TRONDHEIM	1 / 2
Hjemmelshaver		280962	KROGH FRANK OLE		Øystein Møyilas veg 41B 7031 TRONDHEIM	1 / 2

Oversikt over teiger						(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	
1	Teig	Ja	7068335	553405		Areal 542,7 m2

Forretninger der matrikkelenheten er involvert				
Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Matrikkelføring
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			Signatur Data
Annen referanse				

Omnummerering v/ kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst	03.01.2018	smatmynd	01.01.2018
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	5054 - 154 /43 1624 - 154/ 43		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse			Signatur Data
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			
Annen referanse				

Grensejustering	24.09.2010	Rolle	Matrikkelenhet	1624grt	02.02.2012
Kartforretning med grensejustering		Avgiver	1624 - 154 /43	Arealendring	
	J 4785/2010	Mottaker	1624 - 154 /40	-18,1	
		Berørt	1624 - 154 /53	18,1	
				0	

Grensejustering	24.09.2010	Rolle	Matrikkelenhet	1624grt	02.02.2012
Kartforretning med grensejustering	M 16/2012	Avgiver	1624 - 154 /60	Arealendring	
	J 4785/2010	Mottaker	1624 - 154 /43	-131	
				130,9	

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	19.08.1960	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Kart- og delingsforretning		Avgiver	1624 - 154 /35	0	
		Mottaker	1624 - 154 /43	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt				
Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Matrikkelføring
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			Signatur Data
Annen referanse				

Kvalitetshaving for eksisterende matrikkelenhet	02.02.2012	Rolle	Matrikkelenhet	1624grt	02.02.2012
Annen forretningstype		Berørt	1624 - 154 /35	Arealendring	
		Berørt	1624 - 154 /40	0	
		Berørt	1624 - 154 /43	0	
		Berørt	1624 - 154 /53	0	

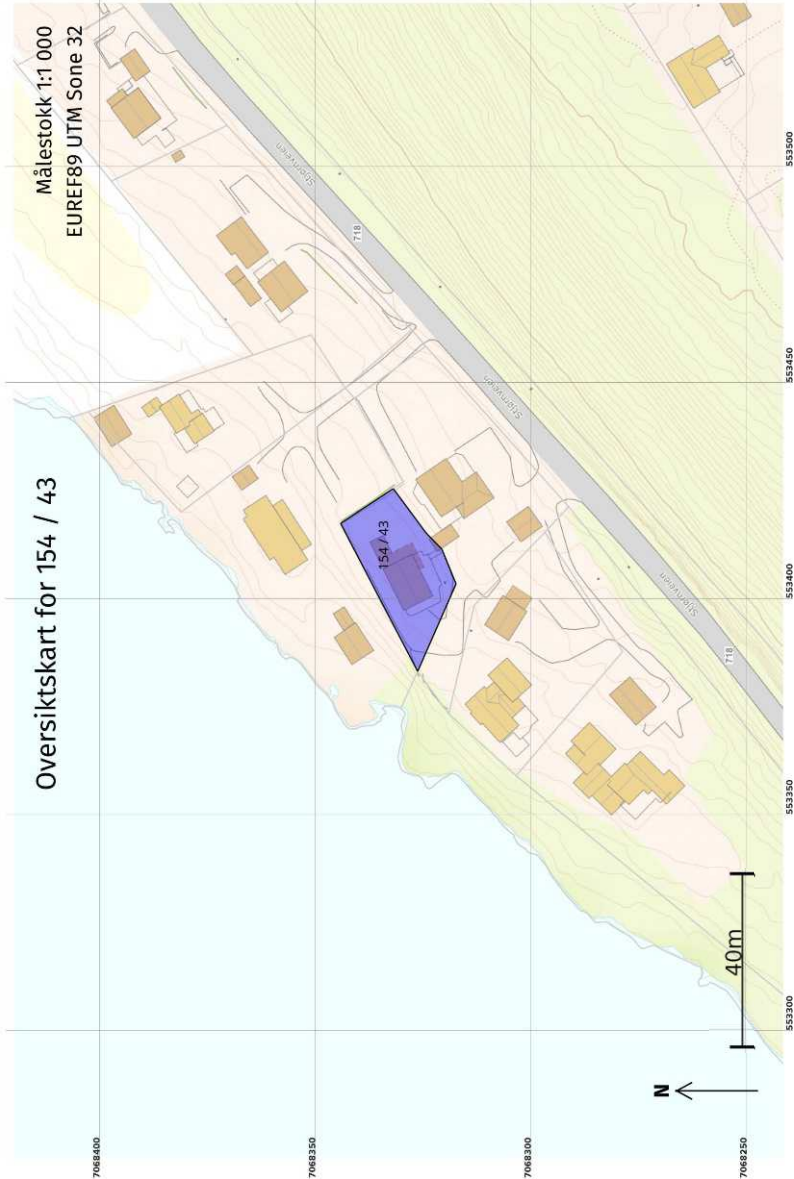
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Data	
Kvalitetshewing for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	02.02.2012	Rolle	Matrikkelenhet		1624grt 02.02.2012	
		Berørt	1624 - 154/60		Arealendring	
		Berørt	1624 - 154/35		0	
		Berørt	1624 - 154/40		0	
		Berørt	1624 - 154/43		0	
Kvalitetshewing for eksisterende matrikkelenhet Jordskifte	14.02.2011 1600-2009-0047	Rolle	Matrikkelenhet		1624grt 28.05.2015	
		Berørt	1624 - 154/35		Arealendring	
		Berørt	1624 - 154/43		0	
Kvalitetshewing for eksisterende matrikkelenhet Jordskifte	14.02.2011 1600-2009-0047 Årnesset	Rolle	Matrikkelenhet		1624grt 28.05.2015	
		Berørt	1624 - 154/6		Arealendring	
		Berørt	1624 - 154/9		0	
		Berørt	1624 - 154/35		0	
		Berørt	1624 - 154/40		0	
				0		
Adresser	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Øst Nord	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Stjørnveien	4040	182		Grunnkrets: 0105 Husby Stemmelekrets: 3 Stjørna Kirkesokn: 09050103 Sør-Stjørna Postnr.område: 7113 HUSBYSJØEN Tettsted:	Nei

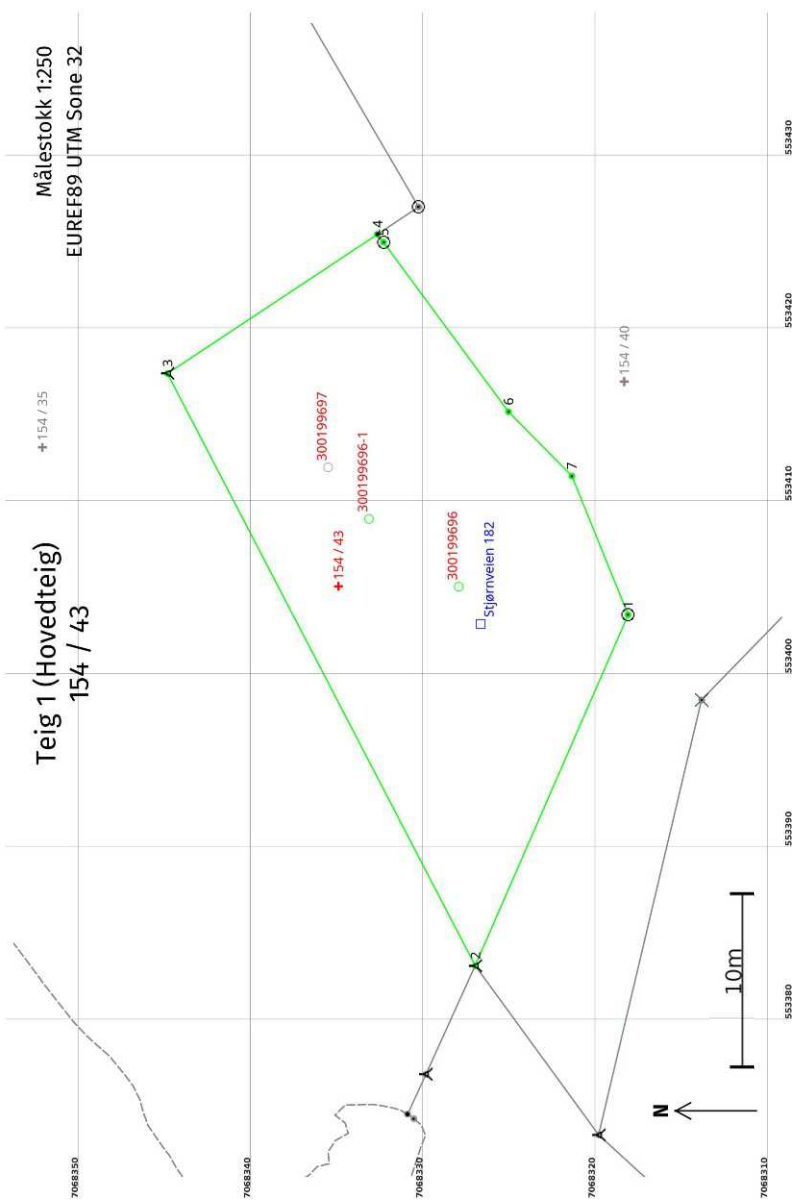
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten											
Byggningsnr: 300 199 696		Bebygd areal:		143	Ant. boliger:		1	Datoer			
Løpnr:		Bruksareal bolig:		80	Ant. etasjer:		1	Rammetilatelase:			
Repr.punkt:		Bruksareal annet:		0	Vannforsyning:		Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse: 13.07.2008			
Nord: 7068328 Øst: 553405		Bruksareal totalt:		80	Avløp:			Tatt i bruk:			
Byggningsendringskode:		Bruttoareal bolig:		0	Har heis:		Nei	Midlertidig brukstillatelse: 17.03.2010			
Bygningstype: Enebolig		Bruttoareal annet:		0				Ferdigattest:			
Næringsgruppe: Bolig		Bruttoareal totalt:		0							
Byggningsstatus: Ferdigattest		Alternativt areal:		0							
Energikilder:		Alternativt areal 2:		0							
Oppvarming:											
Etasjer											
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2		
H01	1	80	0	80	0	0	0	0	0		
Bruksenheter											
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetsstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4040 Stjørnveien 182	H0101			Bolig		80	0	Kjøkken	0	0	154/43
Kontaktpersoner											
Rolle	Føds.data/org.nr	Navn		Bruksenhet		Adresse					
Tiltakshaver	Anders Sølvik		7160 BJUGN								
Byggningsnr: 300 199 696											
Løpnr:											
Repr.punkt:		Bruksareal bolig:		23	Ant. boliger:		0	Datoer			
Nord: 7068333 Øst: 553409		Bruksareal annet:		0	Ant. etasjer:		1	Rammetilatelase:			
Byggningsendringskode: Tilbygg		Bruksareal totalt:		23	Vannforsyning:			Igangsettingstillatelse: 10.05.2019			
Bygningstype: Enebolig		Bruttoareal bolig:		25	Avløp:			Tatt i bruk:			
Næringsgruppe: Bolig		Bruttoareal annet:		25	Har heis:		Nei	Midlertidig brukstillatelse: 23.01.2020			
Byggningsstatus: Ferdigattest		Bruttoareal totalt:		25				Ferdigattest:			
Energikilder:		Alternativt areal:		0							
Oppvarming:		Alternativt areal 2:		0							
Etasjer											
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2		
H01	0	23	0	23	25	0	25	0	0		
Bruksenheter											
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetsstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4040 Stjørnveien 182	H0101			Bolig		23	0	Kjøkken	0	0	154/43
28.04.2025 09:01											
Side 5 av 9											

Kontaktpersoner			Bruksenhet	Adresse
Rolle	Føds dato / org.nr	Navn		
Tiltakshaver	100666	ELVHEIM ELI KRISTINE	ØYSTEIN MØYLAAS VEG 41B 7031 TRONDHEIM	
Tiltakshaver	280962	KROGH FRANK OLE	Øystein Møyilas veg 41B 7031 TRONDHEIM	

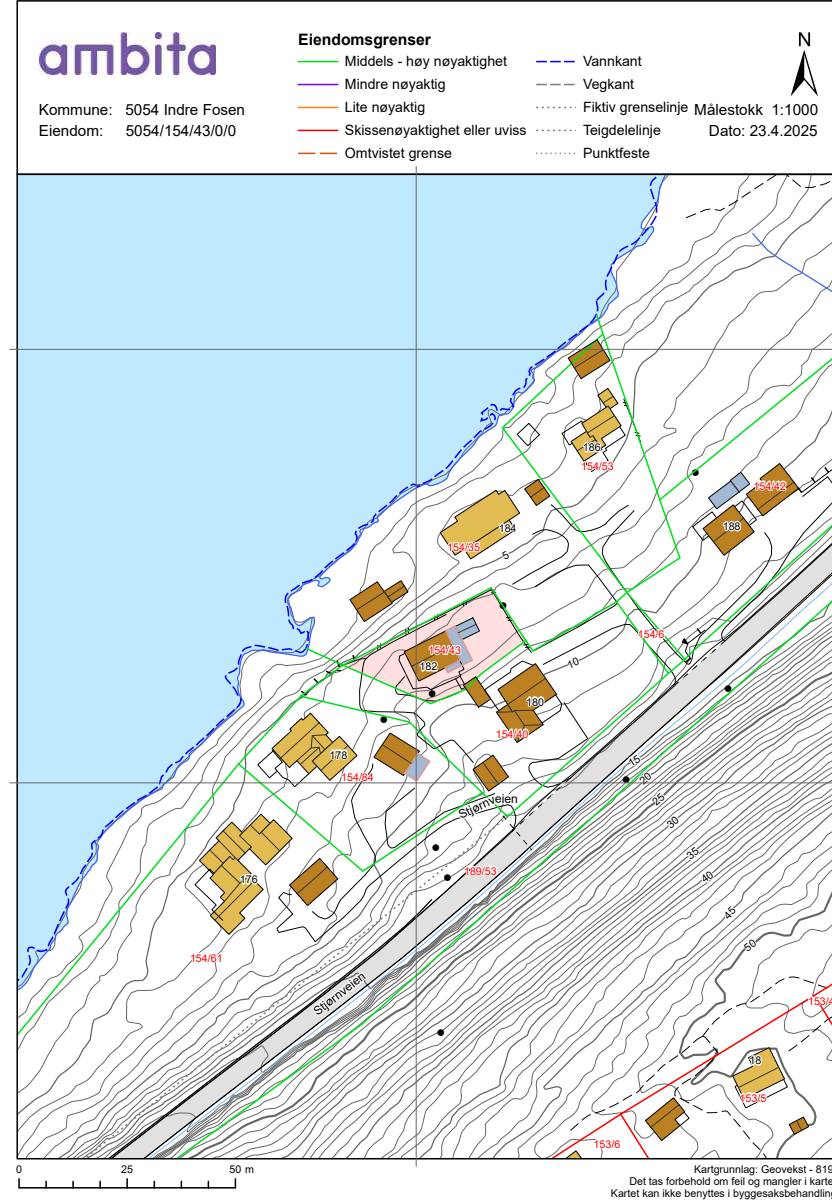
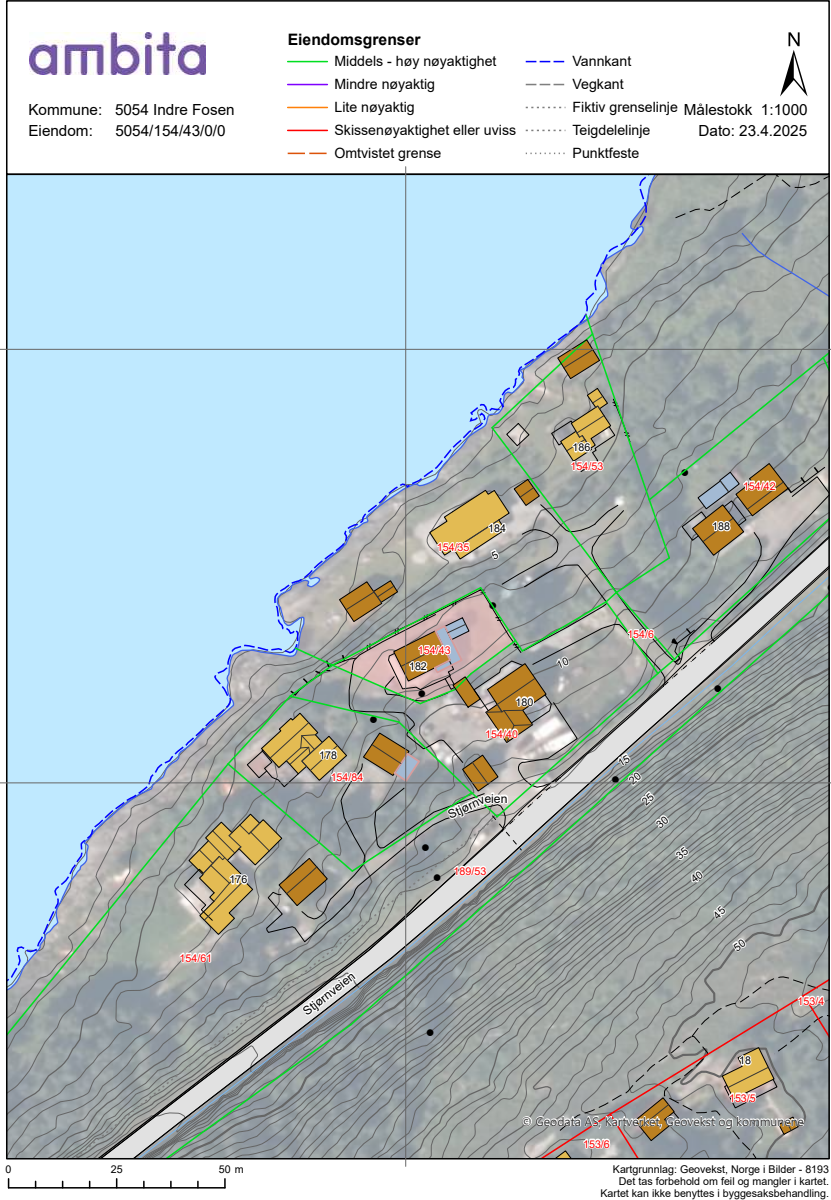
Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten									
Byggningsnr:	300 199 697	Bebygd areal:	20	Ant. boliger:	0	Datoer			
Løpnr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetilatelelse:			
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	10	Vannforsyning:		Igangsettningstillatelse:			
	Nord: 7068336 Øst: 553412	Bruksareal totalt:	10	Avløp:		Tatt i bruk:			
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdiggjett:			
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:			
Bygningsstatus:	Bygningsnummer utgått	Alternativt areal:	0						
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0						
Oppvarming:									

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	10	10	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Bruksenheter				Bruksareal		Ant. rom		Bad	WC
Adresse				Unummerert bruksenhet		0		0	0
								0	0
								154/43	





Areal og koordinater						
Areal: 542,7		Arealmerknad:				
Representasjonspunkt:		Koordinatsystem:		EUREF89 UTM Sone 32		
Nord: 7068335		Øst: 553405				
Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing				
Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)
1	7068318,30	553403,36	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
2	7068327,16	553383,07	22,14	Fjell Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
3	7068345,00	553417,31	38,61	Fjell Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
4	7068332,83	553425,36	14,59	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
5	7068332,48	553424,89	0,58	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10
6	7068325,23	553415,10	12,18	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
7	7068321,56	553411,38	5,23	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
			8,65			



Tegnforklaring

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

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- === Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

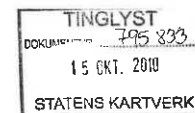
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkø
- VegKjørende

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



Attestert kopi av dok.nr. 2010/795833/200
Uthentet 2025-04-24 09:10

Side 1 av 1



ERKLÆRING

Undertegnede Kirsten Søvik fnr. 090150 gir som hjemmelshaver av gnr 154 bnr 40 og gnr 154 bnr 60 i Rissa kommune eiendommen gnr 154 bnr 43 i Rissa kommune rett til adkomst over gnr 154 bnr 60,

Jeg gir videre eiendommen gnr 154 bnr 43 i Rissa kommune rett til å vedlikeholde vann- og kloakkledninger som ligger inne på min eiendom gnr 154 bnr 60 i Rissa kommune.

Brekstad, den 05.10.10

Kirsten Søvik

Kirsten Søvik



Doknr: 795833 Tinglyst: 15.10.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

73/10-10
Rett kopi bekreftes
Erik Solli
BREKSTAD

ERKLÆRING

Undertegnede Anders Setvik fnr. 291045 [redacted] gir som hjemmelshaver av gnr 154 bnr 43 i Rissa kommune eiendommen gnr 154 bnr 40 og gnr 154 bnr 60 i Rissa kommune rett til å vedlikeholde vann- og kloakkledninger som ligger inne på min eiendom gnr 154 bnr 43 i Rissa kommune.

Brekstad, den 05.10.10

Anders Setvik

Doknr: 795911 Tinglyst: 15.10.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOMDoknr: 725822 Tinglyst: 12.08.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sør-Trøndelag jordskifterett

Bedriftsnr. 974 752 182

Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Sak: 1600-2009-0047 Årneset

Gnr. 154 i Rissa kommune

Påbegynt: 02.03.2010
Avsluttet: 14.02.2011Rett kopi bekreftes
Hans Eiken

Dette er et rettshjert utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

DOM

Rettsmøtedag: 31. august 2010.
Sted: Sør-Trøndelag jordskifterett i Trondheim
Sak nr.: 1600-2009-0047 Årneset - utsatt fra 30.06.2010.

Saken gjelder: Krav om grensegang etter jordskifteoven § 88

Jordskiftedommer: Tore Angell-Petersen, som enedommer etter jordskifteoven § 9 annet ledd.

Protokollfører: Tore Angell-Petersen

Saken er krevd av: Kenneth Slotten

Til behandling: 1. Tvist om grense mellom gnr/bnr 154/6 og 154/35, 53.
2. Tvist om grense mellom gnr/bnr 154/6 og 154/84

Parter i tvist 1: Eier av gnr. 154/6 Kenneth Slotten
Eier av gnr. 154/35 og 154/53 Geir Blaasmo

Parter i tvist 2: Eier av gnr. 154/6 Kenneth Slotten
Eier av gnr. 154/84 Anders Haarberg

Til stede: Jordskiftedommeren

Tvist 1 - om grense mellom gnr/bnr 154/6 og 154/35, 53.

Jordskifteretten avsa slik

dom:

Bakgrunn:

Tvisten omfatter to spørsmål:

Det første gjelder i hovedsak et område på land i vestre (eg. sørvestre) ende av eiendommen Småviken 154/35, hvor det er uenighet om landarealet rundt ei vik med båtsto omfattes av eiendommen Småviken eller om arealet tilhører eiendommen Årneset 154/6 som den ble fradelt ved skylddeling i 1952. Dessuten er det uenighet om hvor grensa for den opprinnelige 154/35 (nå Småviken østre 154/53) går fra

1600-2009-0047 Årneset Sør-Trøndelag jordskifterett

1

eksisterende grensekryss nær sjøen til den når nivået for middel høyvann.

Det andre spørsmålet er om det fulgte med grunn og tilhørende rettigheter i sjøen da Småviken 154/35 ble fradelt, eller om eiendomsgrensa går langs strandkanten.

Slutning:

- Grensa på land mellom eiendommene Årneset gnr/bnr 154/6 og Småviken gnr/bnr 154/35 i vest fortsetter ca.6 m fra grensemerket SØ for vika, til et nedsatt grensemerke ved middel flo. Landarealet på vestsida av vika tilhører eiendommen Årneset, landarealet på østsida tilhører Småviken.
- Grensa på land mellom Småviken østre gnr/bnr 154/53 og Årneset gnr/bnr 154/6 går ca. 4 m fra nedsatt off. grensemerke ut til sjøen (middel flo), i forlengelsen av grensa fram til grensemerket.
- Sjøgrunnen utenfor Småviken gnr/bnr 154/35 og Småviken østre gnr/bnr 154/53 tilhører Småviken gnr/bnr 154/35.
- Grensa ut i sjøen i vest mellom Småviken gnr/bnr 154/35 og Årneset gnr/bnr 154/6 starter i grensemerket ved middel flo beskrevet ovenfor, og går 20 m i rett linje til et umerka grensepunkt i sjøen i forlengelsen av grensa på land ut til merket i flomålet. Videre ut i sjøen går grensa i samsvar med rettspraksis for eiendomsgrenser i sjøen. Grensa mellom Småviken og Årneset i øst, fra flomålet ut i sjøen, går i samsvar med rettspraksis for eiendomsgrenser i sjøen.
- Grensene er vist på skisse vedlagt dommen som saksdok. nr. 18. Jordskiftekart og beskrivelse med koordinater for grensepunktene nevnt i dommen utarbeides før saken avsluttes.
- Hver av partene dekker sine saksomkostninger.

Tvist 2 - om grense mellom gnr/bnr 154/6 og 154/84.

Jordskifteretten avsa slik

dom:

Bakgrunn:

Tvisten gjelder grensen i nord for Anders Haarbergs hyttetomt gnr/bnr 154/84.

1600-2009-0047 Årneset Sør-Trøndelag jordskifterett

2

Slutning:

1. Anders Haarbergs eiendom gnr/bnr 154/84 grenser mot Kenneth Slottens eiendom gnr/bnr 154/6 som vist i kommunalt målebrev nr. 2000-40 med tilhørende målebrevskart, utstedt 22.01.2009.
1. Kenneth Slotten erstatter kr. 20 000,- av Anders Haarbergs sakskostnader, ellers dekker partene egne sakskostnader.

Retten hevet.

Trondheim 31. august 2010

Tore Angell-Petersen
(sign.)**AVSLUTNINGSMØTE**

Rettsmøtedag:	14. februar 2011
Sted:	Sør-Trøndelag jordskifterett i Trondheim
Sak nr.:	1600-2009-0047 Årneset - utsatt fra 31.08.2010.
Saken gjelder:	Krav om grensegang etter jordskifteoven § 88
Jordskiftedommer:	Tore Angell-Petersen, som enedommer etter jordskifteoven § 9 annet ledd.
Protokollfører:	Tore Angell-Petersen og Anne Langseth
Saken er krevd av:	Kenneth Slotten
Til behandling:	1 Vedtak om grenser 2 Fordeling av kostnader 3 Avslutning av saken
Parter:	Eier av gnr. 154/6, Kenneth Slotten Eier av gnr. 154/35 og 154/53 Geir Blaasmo Eier av gnr. 154/40, 154/43 og 154/60 Kirsten Søvik Eier av gnr. 154/42, Kåre Oskar Fiksdal Eier av gnr. 154/61, Solfrid Johanne Husby Eier av gnr. 154/84, Anders Haarberg Eiendommene ligger i Rissa kommune.
Prosessfullmektig:	Advokat Siv Aida Rui Skattem, representerer Kenneth Slotten Advokat Christine Grøtten, representerer Geir Blaasmo og Anders Haarberg
Til stede:	Jordskiftedommeren. Med hjemmel i jordskifteoven § 22 ble avslutningsmøtet avholdt uten at partene var til stede

Retten vedtok med hjemmel i jordskifteoven 17 a følgende bestemmelser:**1. Grenser:**

Grensene berørt av saken er dels bestemt ved jordskifterettens dom av 31.08.2010, dels ved grensegang med tilgrensende eiere under ledelse av avdelingsingeniør Anne Langseth, der partene er blitt enige om grenseforløpet.

Grenseforklaring og målegrunnlag

Grensene går i rette linjer mellom de grensepunktene det er oppgitt retning for.

Retningen mellom punktene er beregnet ut fra punktenes koordinater og er angitt i forhold til kartets nordretning. Sirkelen er inndelt i 400 grader. Avstanden mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

Grensemerkene er bolter/nør av aluminium forsynt med hode med påskrift "GRENSE" og "JORDSKIFTERETTEN".

Grensepunktene er koordinatbestemt med fasemålede tofrekvent satellittmåleutstyr med korreksjonsdata fra CPOS.

Grensene er vist på jordskiftekart med kartarkivnr. 164067. Kartet består av 1 blad i målestokk 1:1000.

Grensebeskrivelse

Grense 1

Eiendom til venstre: Gnr. 154 bnr. 6

Eiendom til høyre: Gnr. 154 bnr. 61

tar til i grensa mot RV718 og går med ei retning på 342° til

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
8	JSR bolt i stor stein	342	18,92	7068192,64	553291,99
7	JSR bolt i stor stein			7068204,34	553277,12
C	JSR jordmerke	44	129,23	7068304,37	553358,95

Punkt C er satt ned etter koordinater vist på målebrev nr. 2000-40.

Grense 2

Eiendom til venstre: Gnr. 154 bnr. 6

Eiendom til høyre: Gnr. 154 bnr. 60

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
B	Kommunal bolt i fjell	60	12,12	7068320,00	553373,30
2	JSR bolt i fjell			7068327,17	553383,08

Punkt B er innmålt av kommunen, vist på målebrev nr. 2000-40.

Grense 3

Eiendom til venstre: Gnr. 154 bnr. 6

Eiendom til høyre: Gnr. 154 bnr. 35

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
2	JSR bolt i fjell	327	6,90	7068327,17	553383,08
9	JSR bolt i fjell			7068330,03	553376,80
17	Umerket grensepunkt ute i sjøen	327	20,00	7068338,32	553358,60

Og fortsetter videre i samsvar med rettspraksis for eiendomsgrenser i sjøen.

Grense 4

Eiendom til venstre: Gnr. 154 bnr. 35

Eiendom til høyre: Gnr. 154 bnr. 43

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
2	JSR bolt i fjell	69,43	38,60	7068327,17	553383,08
3	JSR bolt i fjell			7068345,00	553417,31

Grense 5

Eiendom til venstre: Gnr. 154 bnr. 40

Eiendom til høyre: Gnr. 154 bnr. 6

tar til i grensa mot RV718 i

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
19	JSR jordmerke	360	20,41	7068325,26	553458,27
20	Kommunalt jordmerke			7068341,77	553446,28

Grense 6

Eiendom til venstre: Gnr. 154 bnr. 6

Eiendom til høyre: Gnr. 154 bnr. 42

tar til i grensa mot RV718 i

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
21	JSR jordmerke	354	20,45	7068328,50	553462,09
10	JSR jordmerke			7068343,92	553448,66

Grense 7

Eiendom til venstre: Gnr. 154 bnr. 35

Eiendom til høyre: Gnr. 154 bnr. 6

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
20	Kommunalt jordmerke	53	3,20	7068341,77	553446,28
10	JSR jordmerke			7068343,92	553448,66

Grense 8

Eiendom til venstre: Gnr. 154 bnr. 53

Eiendom til høyre: Gnr. 154 bnr. 42

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
10	JSR jordmerke	63	14,61	7068343,92	553448,66
11	JSR jordmerke			7068351,90	553460,89
12	JSR jordmerke	379	14,17	7068365,30	553456,28

Grense 9

Eiendom til venstre: Gnr. 154 bnr. 53

Eiendom til høyre: Gnr. 154 bnr. 6

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
12	JSR jordmerke	379	40,43	7068365,30	553456,28
1	JSR bolt i fjell			7068403,54	553443,14

Grense 10

Eiendom til venstre: Gnr. 154 bnr. 35

Eiendom til høyre: Gnr. 154 bnr. 6

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
1	JSR bolt i fjell	380	4,75	7068403,54	553443,14
14	JSR bolt i fjell			7068408,04	553441,65

Videre går grensa i samsvar med rettspraksis for eiendomsgrenser i sjoen.

Grense 11

Eiendom til venstre: Gnr. 154 bnr. 35

Eiendom til høyre: Gnr. 154 bnr. 53

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
10	JSR jordmerke	359	47,62	7068343,92	553448,66
15	JSR bolt i fjell			7068381,90	553419,93
1	JSR bolt i fjell	52	31,73	7068403,54	553443,14

Grense 12

Eiendom til venstre: Gnr. 154 bnr. 6

Eiendom til høyre: Gnr. 154 bnr. 42

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
12	JSR jordmerke	56	51,87	7068365,30	553456,28
13	JSR jordmerke			7068398,08	553496,47

Grense 13

Eiendom til venstre: Gnr. 154 bnr. 6

Eiendom til høyre: Gnr. 154 bnr. 84

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
C	JSR jordmerke	47,28	21,22	7068304,37	553358,95
B	Kommunal bolt i fjell			7068320,00	553373,30

Begge punkt i grensa er vist i målebrev nr. 2000-40

Grensepkt. 6

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
6	JSR jordmerke			7068300,33	553430,20

Punkt 6 er et punkt nedsett i grensa mot RV718 mellom gnr. 154 bnr. 60 og gnr. 154 bnr. 40.

Tinglysing

Jordskifteretten vil bli tinglyst på gnr/bnr 154/6, 154/35, 154/40, 154/42, 154/43, 154/53, 154/60, 154/61 og 154/84 i Rissa kommune.

Retten hevet.

Trondheim 14. februar 2011

Tore Angell-Petersen
(sign.)

Rett kopi:



Statens kartverk
Tinglysingen
3507 Hønefoss

Saksnummer
1600-2009-0047

Vår referanse
1277/11 kjf

Vår dato
09.09.2011

Tinglysing av rettsbok

jordskiftesak 1600-2009-0047 Årneset

Vi sender med dette utdrag av rettsboka og gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteoven § 24.
Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Rissa kommune

Gnr./bnr.: 154/6, 154/35, 154/40, 154/42, 154/43, 154/53, 154/60, 154/61 og 154/84

Tinglysingen er gebyrfri, jf. rettsgebyrloven § 22 pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste utdraget til:

Bedriftsnr. 974 752 182

Sør-Trøndelag jordskifterett
Postboks 4730 Sluppen
7468 Trondheim

Med hilsen
Sør-Trøndelag jordskifterett

Kjersti Lovås Fjelltun
Kjersti Lovås Fjelltun
førstekonsulent
Tlf. direkte innvalg: 73492754
E-post: kjersti.lovås.fjelltun@domstol.no

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (ekvivalent) Svein Olav Hauger		Plass for tinglysingsstempel	
Adresse Markaplassen 411		 Dokn: 89976 Tinglyst: 22.01.2019 STATENS KARTVERK	
Postnummer: 7054	Poststed: Ranheim		
Fødselsnr./Org.nr. 080667	Ref.nr.		

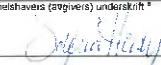
1. Hjemmelshaver (avgiver)				
Navn Soffrid Husby		Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 26/19		

2. Eiendom (avgiver) ³				
Kommunenr. 5054	Kommunenavn Indre Fosen	Gnr 154	Bnr 61	Fnr Snr

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B				
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴			
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr	Bnr
	5054	Indre Fosen	154	40
	5054	Indre Fosen	154	43

B	Rettighet for person (personlig servitut/pengeheftelse)			
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	

Dato 4.1.19	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
----------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Rettighet gjelder adkomst til eiendommene - 154/40 - 154/43 via felles avkjørsel fra Stjørnveien (Fv 718) over ytterkant av eiendommen - 154/61	
Vedlegg: Kartbilde som viser angitt eiendom og rettigheten innlagt (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☐ Ja ☒ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter Sted og dato:  4.1.19 Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ : 	

Noter

- Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veierett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjeldende for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (ekvivalent) etter tinglysing.
- Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 tilføyhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedsfestes, og bør signeres inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- Den som signerer må ha grunnbokskjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



Regelverk for Sørfjorden Marina

Kap. 1 VEDTEKTER, REGELVERK OG ORGANISERING

§ 1. Havnemyndighet

Sørfjorden Panorama og Marina AS (SPM) er grunneier av gårds og bruks nr 154/104, Stjørnveien 250, er havneutvalg og den ansvarlige instans for anlegg og drift av Sørfjorden Marina. Havneområdet består av det området som er definert som småbåthavn i henhold til godkjent reguleringsplan.

§ 2. Sørfjorden Panorama og Marina AS

Grunneier Sørfjorden Panorama og Marina AS (SPM), skal ivareta interessene til de som har kjøpt rett til båtplass i marinaen (Plasseiere) samt drift og vedlikehold av anlegget.

§ 3. Årsavgift/felleskostnader

Ut over kjøpesum for båtplass (jfr. Kap. 2) vil det påløpe en årlig avgift til dekning av felleskostnader for anlegget mv. Felleskostnadene skal blant annet gå til dekning av: felles vannforsyning, renovasjon, kommunale avgifter, fellesstrøm, vedlikehold av flyteanlegg og anleggets sjøfortøyning, og administrative kostnader.

For bruk av landstrøm til egen båt, betaler man etter forbruk på måler etter gjeldende kw pris.

Årsavgift / felleskostnader fastsettes til kr 1000,- pr breddemeter fra år 2015, hvor det indeksreguleres hvert år for de som er båtplasseiere.

De som leier båtplass (maks leieperiode 1 år), er det egen årsavgift som fastsettes av SPM.

Det blir arrangert 2 dugnader i året, en vår og en høst, som båtplasseiere oppfordres til delta på, dette for å skape et godt fellesskap, samt holde driftskostnadene nede, noe som påvirker årsavgift. SPM innkaller til disse dugnadene.

Det henstilles uansett til at man vedlikeholder rundt sin egen plass.

Ved innmeldt salg - Båtplasseier betaler årsavgift inntil salg er fullført

Kap. 2 RETT TIL BÅTPLASSER

§ 4. Kjøp av båtplass

Tildeling av båtplasser og prisfastsetting blir foretatt av grunneier av styret i SPM AS. Ved tildeling av båtplass, får Plasser en eksklusiv bruksrett til en nærmere angitt båtplass i marinaen, i samsvar med det som er fastsatt i disse bestemmelser, samt andre bestemmelser som måtte bli fastsatt av SPM.

§ 5. Register

SPM skal føre løpende oversikt over samtlige båtplasser og hvem som til enhver tid disponerer disse. Registeret skal inneholde Plasserers navn, adresse, telefonnummer og eventuell e-post adresse.

§ 6. Omsetting av båtplasser

Plasser kan fritt overdra bruksretten til sin båtplass når han/hun måtte ønske, dog slik at eierskifte er betinget av grunneier eller den grunneier gir fullmakt for godkjenning. Både selger og den nye eieren av båtplassen plikter straks å meddele overdragelsen til grunneier. Inntil grunneier har godkjent ny eier, vedblir den tidligere eier å hette for båtplassen, herunder ansvar for bruk, årsavgift, med videre, i forhold til SPM. Grunneier kan ikke nekte å godkjenne ny eier uten saklig grunn. Dersom grunneier nekter å godkjenne ny eier, skal grunneier overta båtplassen ved bruk av forkjøpsrett, jfr. § 7. Ved godkjent eierskifte skal det betales et eierskiftegebyr. Størrelsen på eierskiftegebyret fastsettes av grunneier, og kan reguleres hvert år. Ved utstående fordringer som ubetalt årsavgift, skal ved salg av båtplass dette innbetales til SPM. Utelater båtplasseier å betale årsavgift over 3 år, og heller ikke bruker båtplassen sin, kan SPM videregjøre båtplassen, da med å trekke fra utstående fordringer, samt omkostninger ved salg/eierskifte.

§ 7. Forkjøpsrett

Grunneier har forkjøpsrett, men ikke tilbakekjøpsplikt ved videre omsetning av båtplasser, både frivillig omsetning og ved eventuelt tvangssalg. Forkjøpsretten gjelder kun i tilfeller der grunneier med saklig grunn kan nekte godkjenning av ny eier, jfr. § 6, men den gjelder aldri ved eierskifte som følge av arv til livsarvinger eller ektefelle/registrert samboer.

§ 8. Uttån/ramleie av båtplass

Plasser kan fritt låne ut sin båtplass. Ramleie av båtplassen kan fritt gjennomføres i inntil ett år. For ramleie ut over et år, kreves SPM samtykke som for eierskifte, jfr. § 5. Flere påfølgende ramleieperioder, og ramleie hvor eierens egen bruk er ubetydelig sett i forhold til ramleien, skal i denne forbindelse regnes som sammenhengende ramleie. SPM må orienteres om hvem som disponerer plassen og få kontaktinformasjon.

§ 9. Plassnummer

Hver Båtplass er tildelt et eget plassnummer, og skal være tydelig merket med dette. Plasserers båt skal være tydelig merket med båtplassens nummer.

Kap. 3 ANSVAR OG FORPLIKTELSE

§ 10. Skade på anlegg mv.

Plasser er ansvarlig for skader som måtte oppstå på anlegg, båtplass, andre båter eller annen manns eiendom for øvrig, som er forårsaket av plasser, plasserers båt, eller noen plasser svarer for. Oppståtte skader repareres av SPM for båteiers regning.

§ 11. Forsikring

Alle båter over 5 meter, som har fast båtplass i havna, skal ha gyldig ansvarsforsikring. Kopi av gyldig ansvarsforsikring skal forevises SPM på forespørsel.

§ 12. Tyveri, hæverk, o.l.

Grunneier/SPM har intet ansvar for tyveri fra båt i båtplass, parkert bil, eller for annen skade som blir gjort på båter eller annet utstyr i marinaen eller havneområdet for øvrig.

Kap. 4 BRUK AV MARINAEN**§ 13. Generelt**

Det påhviler plasser og andre besøkende i marinaen å utvise god skikk og bruk, og ta hensyn til anlegget og øvrige brukere, slik at det skapes et godt og trivelig forhold blant alle som bruker havna. Det påhviler plasser og alle andre brukere et ansvar for å bidra til at marinaen og havneområdet for øvrig er rent og ryddig til enhver tid. Ferdsel på molo og sjøanlegg samt bruk av anlegget for øvrig skjer på eget ansvar og risiko. Det oppfordres til å bruke redningsvest til enhver tid når man ferdes på flyteanlegget og om bord i båten er det lovplagt både for voksne og barn. Det er ikke tillatt å fiske fra flytebyggene. Av hensyn til sikkerhet og fremkommelighet er det ikke tillatt å ha deler av båtens profil (dregg, baugspyd og lignende stikkende innover bryggen. Av samme grunn er det heller ikke lov å ha joller eller rekvisita plassert på flytebyggene. Vi henstiller alle om å ikke kaste stein på sjøen fra moloen, den trenger vi der den er lagt. Alle hunder må holdes i bånd og hundeavføring plukkes opp i medbragt pose og kastes i søpla Servicebygg med toalett og dusj er tilgjengelig for plasser, det gjelder også servicebyggets uteområde og gapahuk med grill. Alle er pliktige til å rydde etter seg.

§ 14. Båttørrelser

For fortøyning av båter over 12 meters lengde eller 4 meters bredde, skal plasser eller annen bruker innhente tillatelse fra SPM før båtplassen kan benyttes.

§ 15. Maks hastighet

Maks hastighet i havneområdet skal ikke overstige 5 knop. Ved ferdsel i havneområdet plikter den som fører båten å påse at det ikke skapes hekkbølger eller at ferdseilen for øvrig skjer på en måte som er egnet til å skade anlegget eller andre båter.

§ 16. Fenderavstand

Alle båter skal ha god fenderklaring, minimum 60 cm for båter opp til 6 meter, dvs. minimum 80 cm for båter over 6 m. Dette måles på båtens største bredde i høyde med dekket på kaien. God fenderklaring er nødvendig for at båten skal ligge fritt og trygt i båtplassen.

§ 17. Krav til fortøyning

Se vedlegg 3 på fortøyning fra Ørsta Marine

Kap. 5 ORDENSREGLER**§ 18. Søppel**

Det er forbudt å kaste søppel eller andre forurensende ting i havna eller havneområdet for øvrig. Søppel skal kastes i søppelcontainere, som vil være plassert på land for normalt avfall. Kildesortering skal utføres etter nærmere kommunal anvisning.

§ 19. Olje

Oljeholdige vesker skal dumpes i spesielle containere for olje ved kommunal avfallshåndtering.

§ 20. Sloying av fisk mv.

Sloying av fisk eller fiskerensning skal være utført før en ankommer havneområdet. Det er ikke tillatt å sloye fisk eller kaste fiskeavfall inne i havna.

§ 21. Utfyllende bestemmelser

SPM kan når som helst fastsette reglement eller ordensregler for marinaen, havneområdet og/eller eiendommen 154/104 som justerer, endrer og/eller utfyller nærværende Regelverk.

Kap. 6 ANNET**§ 22. Bortvisning**

Enhver som nekter å følge disse bestemmelser, ordensregler, eller andre pålegg gitt av SPM, kan umiddelbart bortvises fra havneområdet, for slikt tidsrom som SPM måtte finne hensiktsmessig eller nødvendig. SPM kan delegere sin myndighet etter dette punkt til ansvarshavende, eller andre som på SPM vegne måtte føre oppsyn med marinaen eller havneområdet.

§ 23. Eksklusjon

Plasser som vedvarende eller vesentlig misligholder sine forpliktelser gitt i eller i medhold av disse bestemmelser kan ekskluderes. Eksempler på vesentlig mislighold kan være:

- Tyveri fra eller hærverk på anlegget eller andre båter.
- Alvorlige eller gjentatte brudd på sikkerhetsbestemmelser
- Forsettlig eller grovt uaktsom opptreden for øvrig som utsetter anlegget, båter eller brukere av anlegget i fare.
- Unnlater å betale fastsatt årsavgift

Eventuell eksklusjon besluttet av grunneier/SPM etter at vedkommende plasser har fått anledning til å uttale seg om spørsmålet. Plasser som er ekskludert plikter å selge sin båtplass innen 3 – tre – måneder fra vedtak om eksklusjon er fattet. I perioden fra vedtak om eksklusjon er fattet til båtplassen er solgt, kan den ekskluderte Plasser bortvises fra havneområdet i medhold av § 22. Dersom båtplassen ikke er solgt innen fristens utløp, har grunneier rett til å kjøpe plassen tilbake fra plasser mot å betale 75 % av opprinnelig kjøpspris for plassen til plasser. Samt trekke fra utestående fordringer og omkostninger ved salg/eierskifte.

§ 24. Tvister

Tvister som eventuelt måtte oppstå mellom plasser, rapporteres skriftlig til grunneier. Grunneier avgjør tvisten med bindende virkning for de involverte parter, etter at alle involverte parter har hatt anledning til å uttale seg om saken.

Eventuelle tvister mellom plasser og grunneier/SPM skal søkes løst i minnelighet gjennom forhandlinger. Dersom forhandlingene ikke fører frem, kan hver av partene bringe tvisten inn for de alminnelige domstoler til avgjørelse ved Fosen Tingrett som avtalt vernetting.

Sorfjorden Panorama og Marina AS
Storrøhaugveien 32
7113 Husbysjøen
Gerda Husby
Mobil 92219933
g-ja-h@online.no



ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. 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, prismselamper 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.

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

Oppdragsnr: 69250065

Adresse: Stjørnveien 182, 7113 Husbysjøen

Betegnelse: Gnr. 154, Bnr. 43, Indre Fosen kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

