

# Sjøsiden 28



## Innhold

5

Velkommen til Sjøsiden 28

---

6

Nøkkelinformasjon

---

24

Plantegninger

---

28

Eiendommen

---

36

Tekniske dokumenter



Velkommen til Sjøsidan 28!

Velkommen til

# Sjøsiden 28



Åpen stue kjøkkenløsning

## Sjøsiden 28

Prisantydning	4 100 000
Omkostninger	103 590
Totalpris	4 203 590

Bruksareal	175 m <sup>2</sup>
BRA-i	145 m <sup>2</sup>
BRA-e	30 m <sup>2</sup>
TBA	84 m <sup>2</sup>
Soverom	4
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eier
Tomteareal	246 m <sup>2</sup>
Byggeår	2013





# Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Fosen



**Aleksander Buvarp**

Eiendomsmegler

971 48 336

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

**& NYLANDER  
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad



Stue



Fra stuen er det utgang til en stor terrasse



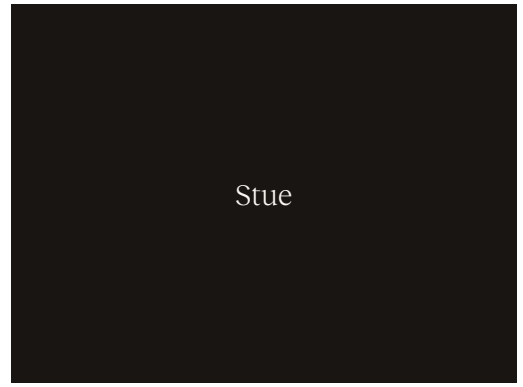
Stue



Stue



Detalj



Detalj



Kjøkkenøy ved kjøkkenet for litt ekstra arbeidsplass



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Godt med skap- og benkeplass



Kjøkken



Spiseplass ved kjøkkenet



Spiseplass



Bad



Vaskerom/teknisk rom



Soverom



Gang



Trapp opp til 2.etg



Detalj



Gang 2.etg



Loftstue



Bad



Bad



Soverom II



Soverom III



Soverom III



Stor terrasse



Terrasse



Fassade



Terrasse



Fassade

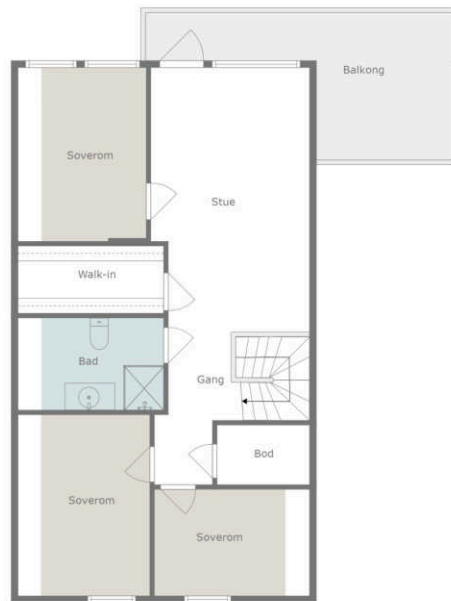
# Plantegning

1. etg



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.





Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

# Notater

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

# Eiendommen

# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 175,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 145,0 m<sup>2</sup>

- BRA-e: 30,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal):  
84,0 m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal.

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 Sjøsidan 28!

Flott og moderne rekkehus i et meget barne- og familievennlig boligområde. Her kan man flytte rett inn.

Boligen inneholder følgende:

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

2.etg: Loftstue, 3 soverom, bad og 2 boder.

I tilknytning til huset er det en garasje med bod i bakkant.

Like ved finner man en liten fotballbane, koselig lekeplass og ikke minst tilgang til stranda og havet rett ved.

Nabolaget er en god mix av folk i alle aldere og naboskapet er meget godt.

Gang-og sykkelavstand til Brekstad sentrum.

Velkommen til en hyggelig boligopplevelse med Nylander&Partners!

## Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget familie- og barnevennlig boligfelt.

Boligfeltet er ett av de nye feltene i kommunen.

Her er det kort vei ned til sjøen og stranda samt en flott lekeplass for barna rett ved.

Nabolaget er en god mix av folk i alle aldere og naboskapet er meget godt.

Gang-og sykkelavstand til Brekstad sentrum.

Brekstad kan by på alt av tjenester og servicetilbud. Kulturhus med et variert tilbud. Kino og bibliotek. Her har man tilbud for store og små. Brekstad småbåthavn og marina som er et ypperlig utgangspunkt for båt - og sjøliv.

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

Nærmeste barnehage er Solblomsten steinerbarnehage (2km) Brekstad barneskole med klassetrinnene 1. til 7. klasse ligger ca. 1 km unna sammen med Ørland Ungdomsskole. Fosen Videregående skole ligger 11 km unna i Botngård. Det er organisert busstransport fra Brekstad Havn.

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

## Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Entre/gang, vaskerom/teknisk rom, soverom, bad, stue, kjøkken og terrasse.

2. etasje: Loftstue, 3stk soverom, bad, 2stk boder og balkong.

Garasje.

Rombenevnelser er satt i henhold til bruk, uten hensyn til hva rommene er godkjent som.

## Standard

Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at det er påvist enkelte avvik og slitasje i overflater, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## Adkomst

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

## Parkering

Parkering skjer i garasje, samt på egen tomt.

## Diverse

Megler har kontrollert dagens planløsning mot godkjente bygningstegninger.

Det bemerkes følgende avvik som ikke er søknadspliktige:

-Det er blitt etablert soverom og walk-in closet i 2.etasje av areal som i byggegodkjente tegninger er godkjent som loftstue.

## Selgers egenerklæringsskjema

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

2| Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom? Nye baderomsplater på bad i 2.etg, og ny fuge i dusjsone.

15| Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

Utett balkong pga. feil utførelse i overgang mellom vegg/balkongdekke når huset ble bygget, førte til fuktskader på balkong og verandadør i 1.etg. Utbedret av Husbyggarn AS i januar 2026.

16| Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Utbedring av balkong ved å legge ny papp og OSB-plater, samt nytt beslag i overgang vegg/balkongdekke. Ny foring og utskifting av fuktskadet treverk rundt verandadør i 1.etg. Utført av Husbyggarn AS. Forrige eier har bygget terrasse på bakkenivå med hjelp fra fagkyndige.

25| Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

Bytte av kondensator og kontaktkort kompressor på avtrekksvarmepumpe mars 2025.

31| Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Forrige eier har bygget terrasse på bakkenivå.

33| Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Noe sopp på vegg i garasje, anbefales fra takstmann å etablere luftventil på vegg for gjennomstrømming av luft.

Øvrige kommentarer:

Forrige eier opplyste i egenerklæringsskjema til oss at det var problemer med et av vinduene i andre etasje, og at det kom vann inn i der. Dette var noe som var en klagesak på flere av husene i området. Dette ble utbedret av Nordbohus.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

## Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1

TG 1: 17

TG 2: 2

TG 3: 0

TG IU: 3

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Bad 1.etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen.

Garasje

Det registreres sopp i overflater på vegg. Det anbefales å etablere lufterventiler på vegg for gjennomstrømming av luft i garasjen.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Balkong 2.etasje

Balkong var snødekt på befaringssdag, slik at full undersøkelse var ikke mulig.

Terrasse 1.etasje

Balkong var snødekt på befaringssdag, slik at full undersøkelse var ikke mulig. Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.

Taktekking og beslag

Taket er tekket med takstein fra byggeår. Da taktekkingen var snølagt ble ikke dette kontrollert. Undertak er ikke tilgjengelig og ikke kontrollert. Tak over garasje er tekket med asfaltpapp.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL LOVLIGHET, AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen.

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.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

### Byggemåte

Enebolig i rekke, oppført i trekonstruksjon over støpte ringmurer og gulv på grunn. Fasader er bekledd med liggende trekledning. Takkonstruksjonen har saltaksform, tekket med takstein. Vinduer er gjennomgående fra byggeår med 3-lags glass.

Byggemåte er opplyst av bygnings sakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.

### Tomt

Denne tomten er eiet.  
246,60 kvm.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for rekkehus enhet K5, datert 13.12.2013.

### 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 varmepumpe og vannbåren gulvvarme.

Energikarakter: B - Lys grønn

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 100 000,-

I tillegg til prisantydning, påløper følgende omkostninger:

102 500,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysning skjøte)

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

11 500,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere)

---

4 217 890,- Totalpris inkl. omkostninger

---

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

### Kommunale avgifter

Kr. 21 297,- for 2026.

De kommunale avgiftene fordeles på følgende poster:

Vann: kr. 7.609,-

Avløp: kr. 7.193,-

Renovasjon håndteres av Fosen Renovasjon IKS. Gebyr renovasjon for 2025 kr. 6 395,- pr. år. Det faktureres 4 ganger pr. år

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og fra en termin til en annen.

### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 998 820,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 995 281,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Opgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

## Offentlige forhold

### Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringsplan for Hovde gbnr. 66/447 m.fl. - Sjøsiden, med PlanID 1621201202, vedtatt 28.06.2012, er gjeldende.

Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

### Vei, vann og avløp

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

## Rettigheter og heftelser

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

Dnr. 1094199, tgl. 16.12.2013 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Bestemmelse om adkomst for nødvendig vedlikehold

Dnr. 1121202, tgl. 24.12.2013 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Bestemmelser om rett til å sette stige på ed. for nødvendig vedlikehold utvendig

Dnr. 1102536, tgl. 18.12.2013 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Rett til å sette stige på eiendommen for vedlikehold

Dnr. 433715, tgl. 30.05.2013 - Registrering av grunn  
Registrering av grunn

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereieendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

## Diverse

### Løsøre og tilbehør

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

### Overtagelse

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

### Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

### Boligselgerforsikring

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

Selger har utarbeidet et egenerklærings skjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

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

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

### Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

## Kjøpsvilkår

### Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgiverens finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

### Lov om hvitvasking

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

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

### Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig 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 foretakets hjemmeside.

## **Om oppdraget**

### **Eier**

Eier er Johan Pettersen og Silje Anine Tarud.

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

Eiendommens adresse er Sjøsidan 28.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 166, bnr. 465 i Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69250079.

### **Megler og meglers vederlag**

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

Fastpris 55 000 inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 6 990,00

Digitale oppdragstjenester: 2 290,00

Markedspakke Standard: 17 900,00

Tilretteleggelsesgebyr: 15 000,00

Visningshonorar pr. stk: 1 000,00

Rabatt - Kundefordel: -10 000,00

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

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

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

Oppdragstakers forretningsadresse er Postboks 40,  
7129 BREKSTAD. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 27.03.2026

# Tekniske dokumenter

## Sjøsiden 28

Nabolaget Hovde/Reksterberget - vurdert av 37 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



### Offentlig transport

Ørland ungdomsskole Linje 558	16 min	1.5 km
Ørland lufthavn	8 min	

### Skoler

Brekstad barneskole (1-7 kl.) 226 elever, 17 klasser	20 min	1.8 km
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.) 178 elever, 10 klasser	17 min	1.5 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	19 min	15.7 km
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	53 min	59.9 km

### Ladepunkt for el-bil

Rissa Kraftlag Skolegata 15	14 min
-----------------------------	--------

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 91/100

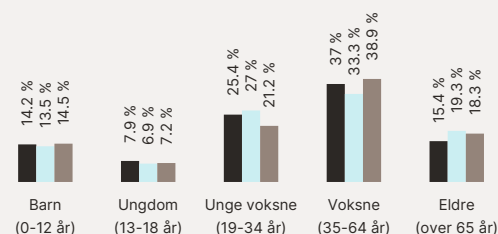


Naboskapet  
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene  
Bra 68/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hovde/Reksterberget	1 298	604
Ottersbo	2 450	1 341
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Solblomsten Steinerbarnehage (1-5 ...)	15 min	1.4 km
Futura barnehage (1-5 år)	9 min	5 km
Marihøna barnehage (1-5 år)	9 min	5.8 km



### Dagligvare


Bunnpris Brekstad PostNord, søndagsåpent	19 min	1.7 km
Rema 1000 Ørlandet Sentrum	20 min	





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

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Gående

 Trafikk  
Lite trafikk 93/100

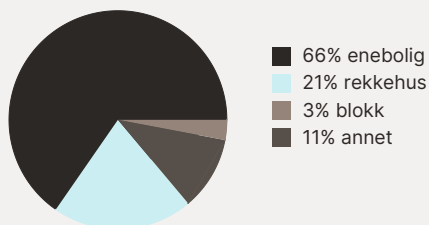
 Gateparkering  
Lett 91/100

 Støynivået  
Lite støynivå 87/100





## Sport

-  Ørland ungdomsskole 16 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.5 km
-  Realskolebanen 17 min   
Fotball 1.6 km
-  EasyFit Brekstad 18 min 
-  Fosen Trenings- og kampsportse... 4 min 

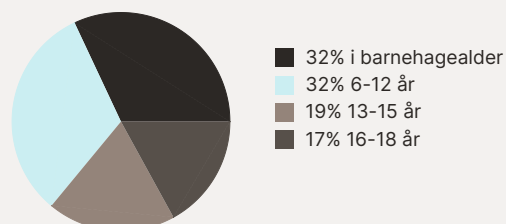
## Boligmasse



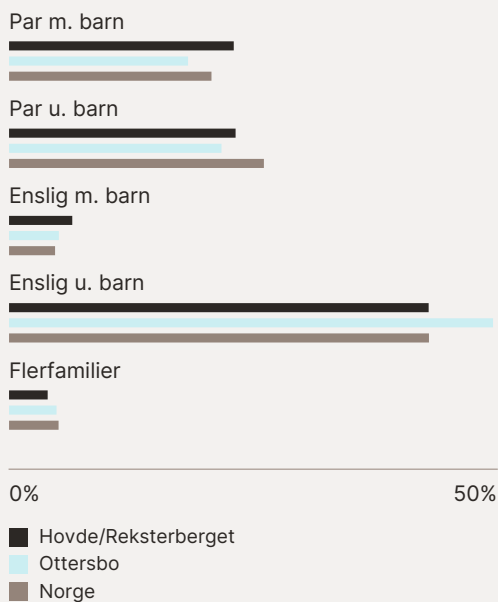
## Varer/Tjenester

-  Libra Kjøpesenter 5 min 
-  Vitusapotek Brekstad 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

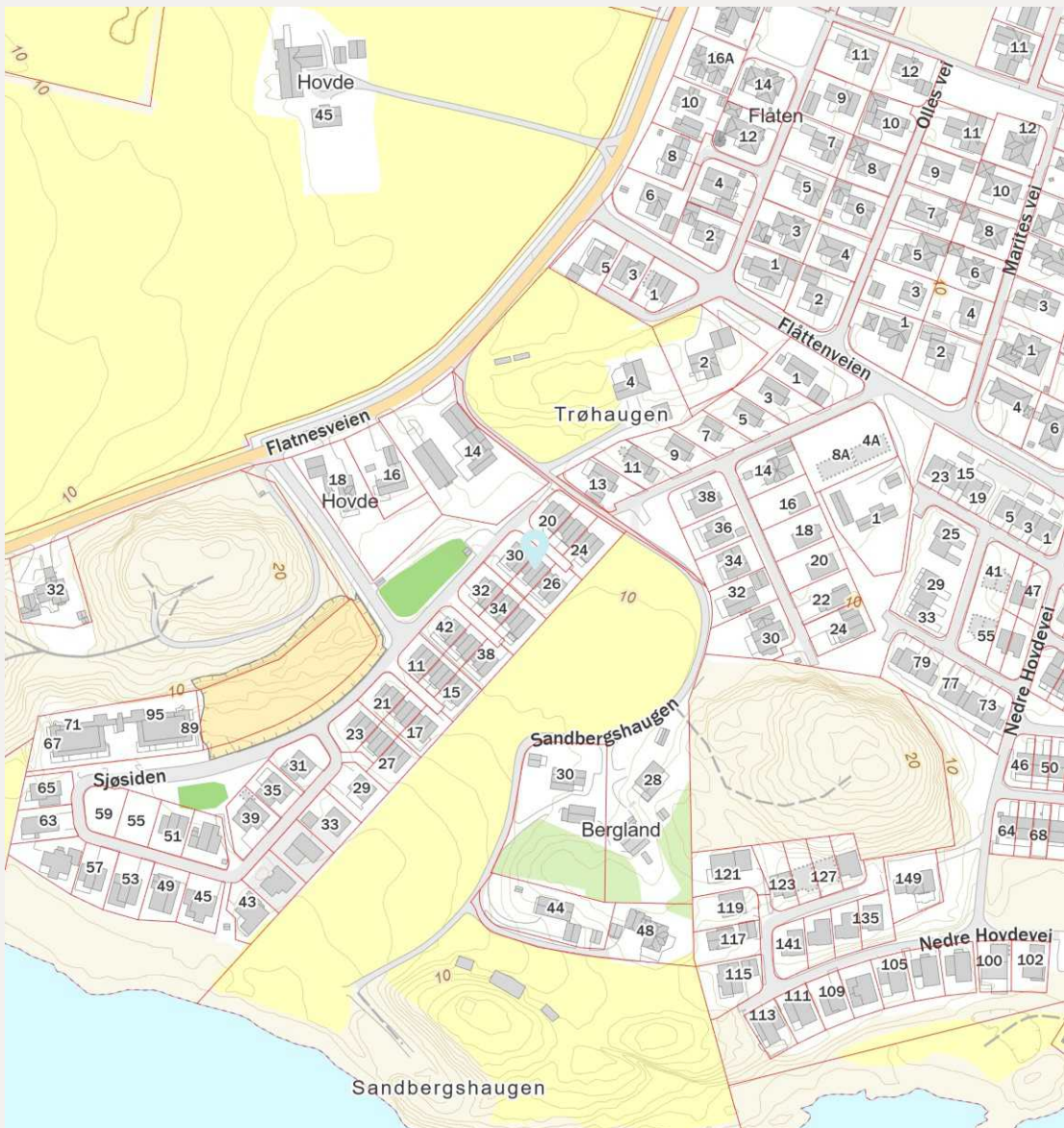


## Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Trondheim Sentrum	Oppdragsnr.	69250079
Adresse	Sjøsiden 28		
Postnr.	7130	Sted	BREKSTAD
Selgers navn	Johan Pettersen		
Selgers navn	Silje Anine Tarud		

**SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)**

## Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei  Ja

Salg ved fullmakt?

Nei  Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

Når kjøpte du boligen?

August 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden august 2020

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei  Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Landkreditt

Polise/avtalenr.:

37688266

## Våtrom

Initialer selger:

J P  
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei  Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nye baderomsplater på bad i 2.etg, og ny fuge i dusjsone.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Faktura fra Systembygg AS på nye baderomsplater og fugging.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

Nei  Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

Nei  Ja

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

Nei  Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

Nei  Ja

Initialer selger:

J P  
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei  Ja

## Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

Nei  Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

Nei  Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei  Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

Nei  Ja

### Beskrivelse:

Utett balkong pga. feil utførelse i overgang mellom vegg/balkongdekke når huset ble bygget, førte til fuktskader på balkong og verandadør i 1.etg. Utbedret av Husbyggarn AS i januar 2026. Se mer på tilleggscommentar.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

### Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utbedring av balkong ved å legge ny papp og OSB-plater, samt nytt beslag i overgang vegg/balkongdekke. Ny foring og utskifting av fuktskadet treverk rundt verandadør i 1.etg. Utført av Husbyggarn AS.

### Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Forrige eier har bygget terrasse på bakkenivå med hjelp fra fagkyndige.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei  Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Initialer selger:

J P  
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Dokumenter viser to besiktelser fra forsikringsselskap etter vi oppdaget fuktskader. Siste dokumentet viser sluttrapport fra Husbyggarn AS på utført arbeid på skaden.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei  Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

Nei  Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

Nei  Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

Nei  Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte av kondensator og kontaktkort kompressor på avtrekksvarmepumpe mars 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Initialer selger:

J P  
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura på utført arbeid fra Sverre Pettersen AS.

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

Nei  Ja

**Oljetank**

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei  Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

Nei  Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

Nei  Ja

**Offentlige godkjenninger og utleiedel**

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

Nei  Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

Nei  Ja

**Beskrivelse:**

Forrige eier har bygget terrasse på bakkenivå.

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

Nei  Ja

**Skadedyr/Sopp/Mugg**

**33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?**

Nei  Ja

**Beskrivelse:**

Noe sopp på vegg i garasje, anbefales fra takstmann å etablere luftventil på vegg for gjennomstrømming av luft.

**34. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

Nei  Ja

**Radon**

Initialer selger:

J P  
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

## Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei  Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

Nei  Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei  Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei  Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei  Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei  Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei  Ja

## Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

Nei  Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Initialer selger:

J P  
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Forrige eier opplyste i egenerklæringskjema til oss at det var problemer med et av vinduene i andre etasje, og at det kom vann inn i der. Dette var noe som var en klagesak på flere av husene i området. Dette ble utbedret av Nordbohus.

Initialer selger:

J P  
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 - seks - måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 27.03.2026

Signert av Johan Pettersen

Signert av Silje Anine Tarud

Initialer selger:

J P  
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Sjekk gyldighet på rapport



**FOSEN TAKST AS**  
DIN LOKALE TAKSTMANN

## TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

**Rekkehus**

Adresse

**Sjøsidan 28**

**7130 BREKSTAD**

**5057/166/0/465/0/0**

Rapportdato

**23.03.2026**

**TG 0**  **2**

**TG 1**  **17**

**TG 2**  **2**

**TG 3**  **0**

**TG IU**  **3**

SJØSIDEN 28 - 5057/166/0/465/0/0

**Befaring utført den 11.02.2026 av:**

 **FOSEN TAKST AS**  
DIN LOKALE TAKSTMANN



Raymond André Moen  
Fosen Takst AS

Jakobslia 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.*

Medlem av  
**NITO**



## Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygnings sakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



## Takstmannens integritet

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



## Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

SJØSIDEN 28 - 5057/166/0/465/0/0



## Tilstandsgradene

TG 0



### Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1



### Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2



### Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3



### Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU



### Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

SJØSIDEN 28 - 5057/166/0/465/0/0



## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør 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 kostnadsoverslag.



## Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktes 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.

SJØSIDEN 28 - 5057/166/0/465/0/0



## 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. Datagrnnlaget 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. Produkt navn nevnes ikke.



## Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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.

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.

SJØSIDEN 28 - 5057/166/0/465/0/0



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den 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 levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

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



## Om boligen

**Adresse:** Sjøsiden 28 , 7130, BREKSTAD

**Matrikkel:** 5057/166/0/465/0/0

**Boligtype:** Rekkehus

**Byggeår:** 2013

**Tomt:** 246.60 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Johan Pettersen, Silje Anine Tarud

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Kun takstmann

**Byggemetode:** Enebolig i rekke, oppført i trekonstruksjon over støpte ringmurer og gulv på grunn. Fasader er bekledd med liggende trekledning. Takkonstruksjonen har saltaksform, tekket med takstein. Vinduer er gjennomgående fra byggeår med 3-lags glass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

### Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at det er påvist enkelte avvik og slitasje i overflater, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

### Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys med snø på utvendige overflater som f.eks terrasse og på tak. Utvendig inspeksjon bar noe preg av værforholdene, og det anbefales ny kontroll/ undersøkelse når dette blir mulig.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

### Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

SJØSIDEN 28 - 5057/166/0/465/0/0



## 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 m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

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

1.etasje			
<b>BRA-i</b> 75 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 30 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 67 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Entre/gang, vaskerom/teknisk rom, soverom, bad, stue og kjøkken.	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> Garasje.	<b>Beskrivelse av BRA-b</b>	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> Terrasse.
2.etasje			
<b>BRA-i</b> 70 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 17 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Loftstue, 3stk soverom, bad og 2stk bodar.	<b>Beskrivelse av BRA-e</b>	<b>Beskrivelse av BRA-b</b>	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> Balkong.
Sum areal			
<b>BRA-i</b> 145 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 30 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal</b> 84 m <sup>2</sup>
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
<b>BRA</b> 175 m <sup>2</sup>			

SIJØSIDEN 28 - 5057/166/0/465/0/0

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 139m<sup>2</sup> / S-Rom: 6m<sup>2</sup>

Ikke målbart areal (ALH)	Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).
<b>2.etasje</b>	
BRA 70 m <sup>2</sup>	ALH 10 m <sup>2</sup>
GUA 80	Beskrivelse av ALH Arealer utenfor målbart areal, mot knevegger.



## 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.

2

## Bygningsdeler med TG 2

TG 2

**Bad 1.etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** Det er våtromspanelet som fungerer som tettesjikt på veggene. Ingen skader eller avvik avdekket på disse. TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Det anbefales videre dusjing i badekar eller i dusjkabinett.

**Garasje:** Det er støpt gulv i garasje, med sluk i gulv. Det er gipsplater på vegg mot bolig. Garasjeport i stål med portåpner. Ytterdør/boddør til garasje er etablert ved terrasse. Sentralstøvsuger er etablert inne i garasjen. Takkonstruksjon har pulttaksform. Undertak er av OSB. Det registreres sopp i overflater på vegg. Det anbefales å etablere lufterventiler på vegg for gjennomstrømning av luft i garasjen.

0

## Bygningsdeler med TG 3

TG 3

3

## Bygningsdeler med TG IU

TG IU

**Balkong 2.etasje:** Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Balkong var snødekt på befaringssdag, slik at full undersøkelse var ikke mulig. Det anbefales å gjøre egne undersøkelser når balkong er snøfri. Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres. Det informeres at det er utført arbeider med tetting av terrasse mot bolig, da det tidligere har kommet vann inn i konstruksjonen.

**Terrasse 1.etasje:** Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Balkong var snødekt på befaringssdag, slik at full undersøkelse var ikke mulig. Det anbefales å gjøre egne undersøkelser når balkong er snøfri. Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.

**Taktekking og beslag:** Taket er tekket med takstein fra byggeår. Da taktekkingen var snølagt ble ikke dette kontrollert. Undertak er ikke tilgjengelig og ikke kontrollert. Tak over garasje er tekket med asfaltapp.

SJØSIDEN 28 - 5057/166/0/465/0/0

# 1

## Dokumentasjon

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

Nei

**Kommentar:**

Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

Det er utført arbeid med overgang balkong-yttervegg i 2.etasje, da det tidligere har kommet inn vann i konstruksjonen.

---

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**

Nei

**Kommentar:**

Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.

---

# 2

## Lovlighet

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

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

---

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

Ja

**Kommentar:**

Det foreligger ferdigattest for eiendommen.

---

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

Nei

---

SJØSIDEN 28 - 5057/166/0/465/0/0

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:**

Støpt plate på mark, Ringmur

**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.

Støpte ringmurselementer og støpt plate på mark. Ingen skader eller avvik avdekket.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

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

SJØSIDEN 28 - 5057/166/0/465/0/0

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

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

Nei

**Er det synlig grunnmursplast og topplast?**

Nei

**Er det terrengfall fra grunnmur?**

Nei

**Er takvann ledet bort fra bygning?**

Ja

**Totalvurdering av drenering**

**Kommentar:**


Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

 Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1-5 år.

 Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år.

SJØSIDEN 28 - 5057/166/0/465/0/0

**Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

Radon måles i becquerel per kubikkmeter og det finnes henholdsvis en tiltaksgrense og en grenseverdi for boliger. Det anbefales at det settes inn tiltak dersom målingen viser mer enn 100 Bq/m<sup>3</sup>, mens grenseverdien er satt til 200 Bq/m<sup>3</sup>.

Utbygger har bekreftet via ferdigattest at boligen er utført med sikring mot radon.

**Totalvurdering av radon**

**Kommentar:**

Utbygger har via søknad om ferdigattest bekreftet at bygget er utført etter gjeldende forskrifter og at tiltak mot radon er utført.

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?

Nei

### Kommentar:

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i området.

---

## Flom

### Sikker plassering mot flom?

Ja

---

### Byggegrunn:

Stein, Leire

---

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 nylig utført arbeid på vegg i overgang balkong til vegg i 2.etasje. Dette grunnet vanninntrenging i konstruksjonen i overgangen.

**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:**

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

Slitasje i overflater utvendig.

Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringsdagen.

**Levetid:**

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

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

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

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

#### Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 3-lags glass.

#### Generell beskrivelse av dører

Trekarmsdører.

Innvendige dører er malte lettdører.

Ytterdøren er ei isolert ytterdør.

Balkongdører i tre med 3-lags glass.

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

Nei

#### 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 og balkongdører fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Dører fremstår i god stand.

Alle vinduer i boligen er trevinduer med 3-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.

#### 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.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

**Type:**

Det er etablert balkong ved loftstue.

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**

Nei

**Er det etablert rekkverk?**

Ja

**Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?**

Ja

**Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?**

Ja

**Er det krav til fall/avrenning?**

Ja

**Totalvurdering av balkong / terrasse****Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer.

Balkong var snødekt på befaringdag, slik at full undersøkelse var ikke mulig. Det anbefales å gjøre egne undersøkelser når balkong er snøfri.

Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.

Det informeres at det er utført arbeider med tetting av terrasse mot bolig, da det tidligere har kommet vann inn i konstruksjonen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales å gjøre egne undersøkelser når balkong er snøfri.

**Levetid:**

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

⚠️ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

**Type:**

Det er etablert terrasse ved stue/kjøkken.

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**

Nei

**Er det etablert rekkverk?**

Ja

**Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?**

Ja

**Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?**

Nei

**Totalvurdering av balkong / terrasse****Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer.

Balkong var snødekt på befaringdag, slik at full undersøkelse var ikke mulig. Det anbefales å gjøre egne undersøkelser når balkong er snøfri.

Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales å gjøre egne undersøkelser når balkong er snøfri.

**Levetid:**

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

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

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 , Annet

---

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

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

Nei

**Inspisert fra:**

Utvendig bakkenivå, På selve taket

**Taktekking:**

Takstein

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

Nei

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








Nei

**Totalvurdering av taktekking og beslag**

**Kommentar:**

Taket er tekket med takstein fra byggeår.  
Da taktekkingen var snølagt ble ikke dette kontrollert.  
Undertak er ikke tilgjengelig og ikke kontrollert.  
Tak over garasje er tekket med asfaltapp.

**Levetid:**

-  Normal tid før omlegging asfalttakbelegg er 15-35 år.
-  Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.
-  Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 år.
-  Normal levetid på mekanisk festet takpapp er mellom 15-35 år.
-  Normal tid for reparasjon av mekanisk festet takpapp er mellom 5-15 år.
-  Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
-  Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

Sjøsiden 28 - 5057/166/0/465/0/0

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.

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

-  Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.
-  Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.
-  Gjennomsnittlig levealder: Plastrenner: 10 - 15 år.

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv, sokkelflis og baderomsplater på vegg, og det er takess i himling.  
Det er vannbåren gulvvarme i gulv.

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

Nei

**Kommentar:**

Våtrommet er fra opprinnelig byggeår.

**Overflater**

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

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

Nei

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

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

**Totalvurdering av overflater**

TG 1 

**Kommentar:**

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.  
Det anbefales å bytte silikon mellom sokkellist og baderomsplater i våtsoner, gjerne en gang i året.

**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.

⚠ Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 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 under badekar.

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

Ja

#### Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

### Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

#### Kommentar:

Det er våtromspanelet som fungerer som tettesjikt på veggene. Ingen skader eller avvik avdekket på disse.

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring.

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Det anbefales videre dusjing i badekar eller i dusjkabinett.

#### Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 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.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 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) og plastavløp.

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

### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

#### Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørbblad og dørterskel.

#### Sanitærutstyr:

Badekar, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

### Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

#### Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

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.

SJØSIDEN 28 - 5057/166/0/465/0/0

**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 galvanisert rør 20-40 år.

! Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

! Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

! Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

**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**

**TG 0** 

**Kommentar:**

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 befaringdagen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

SJØSIDEN 28 - 5057/166/0/465/0/0

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv, sokkelflis og baderomsplater på vegg, og det er takess i himling.  
Det er vannbåren varme i gulv.

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

Ja

**Kommentar:**

Baderomsplater ble byttet i mars 2026.

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

Ja

**Kommentar:**

Dokumentasjon på arbeidene foreligger.

**Overflater**

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

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

Nei

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.  
Totalt ble det målt 1,7cm fra topp overflate gulv ved dør til sluk.

**Totalvurdering av overflater****TG 1** **Kommentar:**

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.  
Det anbefales å bytte silikon mellom sokkellist og baderomsplater i våtsoner, gjerne en gang i året.

**Levetid:**

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

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

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

Ja

### Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

## Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

### Kommentar:

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

Det er våtromspanelet som fungerer som tettesjikt på veggene. Ingen skader eller avvik avdekket på disse.

### Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 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.
- ⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

SIJØSIDEN 28 - 5057/166/0/465/0/0

## 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) og plastavløp.

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

### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

### Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

### Sanitærutstyr:

Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg

### Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

#### Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

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.

Det anbefales å installere tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk.

#### 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 galvanisert rør 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

⚠ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

⚠ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

#### 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

TG 0 

#### Kommentar:

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.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

SJØSIDEN 28 - 5057/166/0/465/0/0

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

**Type:**

Betong, Tre/bjelkelag

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

Nei

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

Etasjeskiller er trebjelkelag.

Gulv på grunn er av betong.

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 ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

På soverom over inngangsparti er det avvik på 0,5cm i gulv, hvor det er en forhøyning på 5mm rett over bærevegg. Dette kan tyde på feilplassering av bærende konstruksjoner under gulv. TG 2 på dette.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

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

SJØSIDEN 28 - 5057/166/0/465/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

**Plassering av trapp**

Trappen går fra 1. etasje til 2. etasje.

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

Ja

**Kommentar:**

Trappen er forskriftsmessig utført. Ingen skader eller avvik avdekket.

Lukket utførelse med rekkverk og håndløper på vegg.

**Totalvurdering****Kommentar:**

Vaskerommet fremstår i god stand og våtrommets tettesjikt er ivaretatt.

Det er etablert sluk i gulvet.

Overflater: fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling.

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

Av tekniske installasjoner inne på vaskerommet er det kombi varmtvannsbereder, gulvvarmeanlegg og ventilasjonsaggregat.

Sikringskap og fordelerskap rør-i-rør er også etablert i rommet.

---

**Totalvurdering****Kommentar:**

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

Det ble registrert noe fuktmerker i vindusposter/vindusforinger på soverom, samt avflasket maling på listverk som følge av fukt.

Se bilder. Fukt har kommet fra vindu som har stått åpne. TG 2 på vindusforinger og listverk med fuktskader.

Det registreres en del bruksmerker i overflater innvendig.

**Bilde**

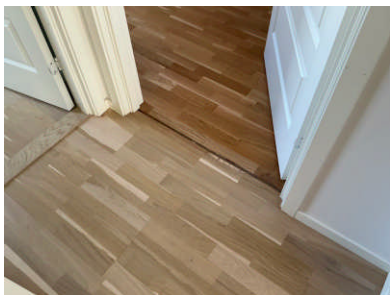
Listverk med avflasket maling på soverom og fuktskader i vindusforing.



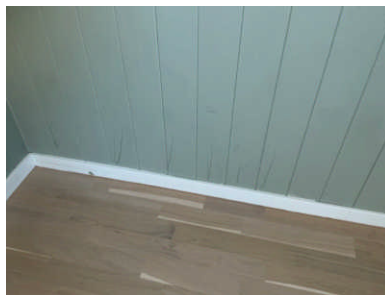
Listverk med avflasket maling på soverom og fuktskader i vindusforing.



Fuktskader i vindusforing.



Manglende dørterskel til soverom i 2.etasje



Slitte overflater på rom innvendig.

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

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

Ja

**Kommentar:**

Det registreres noe fuktskader i parkett fremfor oppvaskmaskin og vask. Ingen store skader.

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal over stekesone.

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog med profilerte fronter.

Det er både laminert og heltre benkeplate.

**Integrerte hvitevarer:**

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

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

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Ikke funksjonstestet.

**Totalvurdering av kjøkken**

**Kommentar:**

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

Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Det registreres skade av varme i benkeplate ved platetopp. TG 2 på denne.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereider er 25 år.

**Bilde**



Skade i benkeplate ved platetopp.

---

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

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

Nei

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

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Vannbåren gulvvarme.

**Ventilasjon:**

Balansert ventilasjon

**Plassering av luftaggregat:**

Aggregatet er plassert inne i vaskerommet.

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

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

**Totalvurdering av VVS**

**Kommentar:**

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Det registreres en del støy fra aggregat.

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

Sentralstøvsuger er plassert inne i garasjen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales service på klimaanlegget/ventilasjonsaggregatet.

**Levetid:**

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

---

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 sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

**Type sikringer:**

Automatsikring

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**

Sikringsskapet er etablert inne på vaskerom.

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

Nei

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Nei

**Kommentar:**

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

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

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

Nei

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

Nei

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Berederen har fast tilkobling.

**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.

**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.

## 23 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 befaringdag.

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

**Er det etablert røykvarslere?**

Det er tilstrekkelig med røykvarslere i boligen i henhold til forskrifter på befaringdag.

## 24 Garasje

**TG 2** 

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


**Totalvurdering av bygget****Kommentar:**

Det er støpt gulv i garasje, med sluk i gulv.  
Det er gipsplater på vegg mot bolig.  
Garasjeport i stål med portåpner.  
Ytterdør/boddør til garasje er etablert ved terrasse.  
Sentralstøvsuger er etablert inne i garasjen.  
Takkonstruksjon har pulttaksform. Undertak er av OSB.

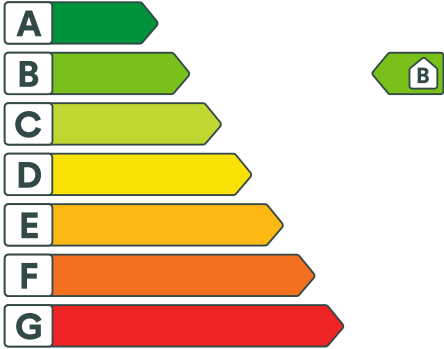
Det registreres sopp i overflater på vegg.


Det anbefales å etablere lufteventiler på vegg for gjennomstrømning av luft i garasjen.

SJØSIDEN 28 - 5057/166/0/465/0/0



Adresse <b>Sjøsidan 28, 7130 BREKSTAD</b>	
Dato for energimerking <b>16.02.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-259989</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>300372786</b>
Gårdsnummer <b>166</b>	Bruksnummer <b>465</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>





### Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



### Boliginformasjon

Byggeår <b>2013</b>	Bygningstype <b>Kjedet enebolig</b>
Bruksareal <b>145,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>145,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



### Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år <b>99,03 kWh/m<sup>2</sup></b>
--

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>100,35 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>14 550 kWh</b>
---	---



## Sjøsiden 28, 7130 BREKSTAD



### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Sjøsiden 28, 7130 BREKSTAD



### Tiltak

#### Tiltak på varmeanlegg

##### Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 3: 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 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: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 11: 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 utendørs

### Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



### Om grunnlaget for energimerket

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



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i.  
Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Bestemmelser tilhørende detaljert reguleringsplan for Hovde – gnr. 66 bnr. 447 m. fl.

PlanID: 1621201202

<b>Planforslag er datert:</b>	<b>18.03.12</b>
Dato for siste revisjon av plankartet:	01.06.12
Dato for siste revisjon av bestemmelser:	01.06.12
1. gangs behandling:	27.03.12
Offentlig ettersyn:	03.04.12 - 11.05.12
2. gangs behandling:	12.06.12
Egengodkjent av kommunestyret:	28.06.12

---

## § 1 AVGRENSNING

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Planen er utformet som en detaljert reguleringsplan i målestokk 1:1000.

## § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

### Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5.1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1- BF7)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1, BK2)
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1, BB2)
- Avløps anlegg (o\_AA)
- Energianlegg (EA)
- Lekeplass (f\_LEK1 - f\_LEK3)

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5.2)

- Kjøreveg (o\_KV1, , f\_KV)
- Annen veggrunn, Tekniske anlegg (o\_AVT)
- Annen veggrunn, grøntareal (o\_AVG)
- Fortau (o\_FT)
- Gang- og sykkelveg (o\_GS1, o\_GS2)
- Parkeringsplasser (f\_P1 – f\_P3)

### Landbruks-, natur og friluftsområdet samt reindrift

- Friluftsmål (LNFRF\_1, 2 og 3)

### Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Friluftsområde (FO)

### Hensynssoner (PBL § 12-6)

- a.1 - Sikringssoner - frisikt (H140\_1 – H140\_4)
- a.3 - Faresoner - høyspenningsanlegg (H370\_1)  
- militær virksomhet (H380\_1)

## § 3 FELLESBESTEMMELSER

### §3.1 Skjerming mot støy

Fasader utføres slik at krav til støynivå gitt i NS8175 3 utgave, tabell 5, klasse C oppfylles. Støytiltak på fasader (også tak) skal skje på grunnlag av de nyeste flystøydata som foreligger på søknadstidspunktet. Støygrensene angitt i T-1442 gjelder for arbeidene i anleggsfasen og for utendørs støy ved etablering av nye boliger. Nødvendige tiltak for å ivareta disse skal iverksettes av utbygger.

### §3.2 Vann og avløp

Det skal foreligge godkjent Vann og Avløpsplan for hele delområdet før ramme- eller deletillatelse kan gis.

### §3.3 Terrengtiltak

For alle bygge- og anleggsområder samt områder for samferdselsanlegg og infrastruktur, skal terrengnivå minst være kote 3,0 moh. angitt ved høydekurver for landkart med 0-nivå Normalnull 1954 (NN1954).

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 4.1 Områder for konsentrert småhusbebyggelse (BK1 og BK2)

Innen disse områdene tillates oppført kjedede eneboliger i inntil 2 etasjer med garasje.

Maksimal mønehøyde for boliger over gjennomsnittlig terrengnivå: 8 m.  
Maksimal gesimshøyde for boliger over gjennomsnittlig terrengnivå: 6 m  
Bygningene skal utformes med saltak med takvinkel på maks 37,5 grader.

Garasjer tillates kun oppført i en etasje med saltak, pulttak eller flatt tak.  
Maksimal takvinkel for garasjer er 27,5 grader og maksimal mønehøyde er 5m.  
Garasjer kan tillates anlagt med takterrasse når de oppføres sammenhengende med boliger i 2 etasjer.

Tillatt bebygd areal: maks. BYA = 60 %. Alle mål tas utvendig.  
Nødvendig areal for bakkeparkering er medregnet i BYA og utgjør 18 m<sup>2</sup> per plass.

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at bebyggelsen i det enkelte delområde samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

### § 4.2 Arealer for frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF7)

Innen disse områdene tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer med tilhørende garasje og anlegg.

Maksimal mønehøyde for boliger over gjennomsnittlig terrengnivå: 8 m.  
Maksimal gesimshøyde for boliger over gjennomsnittlig terrengnivå: 6 m  
Tillatt bebygd areal av tomt BF1-6: BYA = Min. 20 % – Maks. 45 %.  
Tillatt bebygd areal av tomt BF7: BYA = Maks. 35 %. Alle mål tas utvendig.  
Nødvendig areal for bakkeparkering er medregnet i % BYA og utgjør 18 m<sup>2</sup> per plass.

Bygningene skal utformes med saltak, pulttak, flatt tak eller valmtak. Maksimal takvinkel er 45 grader. Alle takflater skal ha matt overflate og det skal brukes jordfarger.

For boliger som etter kommunens skjønn, naturlig tilhører samme gruppe bebyggelse, skal bygningenes arkitektoniske uttrykk ved volumer, materialbruk og farger, være tilpasset hverandre for gruppevis å gi et helhetlig godt preg. For boliger i samme gruppe skal utarbeides felles situasjonsplan. Situasjonsplan kan søkes revidert ved endrede forutsetninger for boligtyper.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene og med angitt møneretning som vist på plankartet. Fastsatte møneretninger for boliger kan tillates endret under byggesaksbehandlingen og anses som mindre vesentlige endringer. Vedlagt byggesøknad om endrede møneretninger kreves dokumentasjon av god visuell helhetsvirkning for boliggruppen vedlagt i byggesøknad. Møneretninger og byggehøyder skal framgå av felles situasjonsplan for den enkelte gruppe. Bebyggelse innen boliggruppen som ikke er planlagt ferdig ved bygge søknad angis ved et enklere utbyggingsprinsipp med løsninger iht.§ 4.6.

Unntak fra byggegrenser mot nabotomter gjelder for frittliggende garasjer og carporter som tillates plassert inntil 1 m fra nabogrense. Garasjer kan i tillegg tillates plassert over nabogrense dersom det etableres dobbel garasje som deles med nabo. Foran garasjeporter skal det være minst 5 m parkeringsareal på boligtomt. For garasjer med innkjøring parallelt med felles kjøreveg skal minste avstand til vegkant være minimum 2 m.

#### **§ 4.3 Arealer for blokkbebyggelse (BB1, BB2)**

Innenfor delområdene BB1 og BB2 tillates oppført blokkebebyggelse i 3-4 etasjer over parkeringskjeller.

Byggehøyder: Det tillates inntil 4 etasjer over parkeringskjeller, men bebyggelsen skal ikke overstige 12m over vei-/adkomstnivå for de ytre blokker, og 15m over vei-/adkomstnivå for de to midtre blokker. Øverste etasjeplan skal i omfang ikke utgjøre mere enn 70 % av underliggende plan. Parkeringskjeller skal legges under terreng.

Utnyttelse: Delområdene BB1 og BB2 kan hver bebygges med maks BYA=50 %.

Bygningene skal utformes med detaljering og farger som harmonerer med småhusbebyggelsen.

Takformer og variasjon av byggehøyder skal sikre at bebyggelsen gis et variert formspråk.

#### **§ 4.4 Krav til parkeringsdekning:**

##### Områder for frittliggende småhus BF1-7, og konsentrert småhusbebyggelse BK1-2:

Det skal avsettes 1 p-plass per boenhet med bruksareal under 50 kvm

Det skal avsettes 1,5 p-plasser boenhet med bruksareal mellom 50 og 80 kvm.

Det skal avsettes 2 p-plasser per boenhet over 80 kvm.

##### Områder for blokkbebyggelse BB1, BB2

Det skal avsettes 1 p-plass per boenhet med bruksareal under 50 kvm

Det skal avsettes 1,5 p-plasser boenhet med bruksareal mellom 50 og 80 kvm.

Det skal avsettes 2 p-plasser boenhet med bruksareal over 80 kvm.

Det skal avsettes 0,2 p-plasser per boenhet i fellesanlegg.

Parkering for blokkbebyggelsen forutsettes primært løst via parkeringskjellere samt bakkeparkering på regulerte felles parkeringsplasser f\_P1-3

#### **§ 4.5 Støttemurer**

Eventuelle støttemurer skal fremgå som en del av byggesøknaden og være utformet med et arkitektonisk uttrykk som samsvarer med bebyggelsen. Murer tillates plassert inntil 1 meter fra regulert kjøreveg.

#### **§ 4.6 Krav til situasjonsplan**

Som bilag til byggesøknad skal det innsendes detaljert situasjonsplan for bebyggelse som etter kommunens skjønn, sammen danner en naturlig boliggruppe.

Planen skal vise:

- plassering av bebyggelsen i boliggruppen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet for de bygninger som omsøkes i tilhørende byggesøknad.
- bebyggelsens høyde og møneretning
- lekearealer, parkeringsløsning (sykkel og bil) og annen disponering av ubebygde deler fellesarealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak.
- adkomst
- renovasjonsløsning
- For frittliggende boligbebyggelse angis framtidig bebyggelse som ikke omsøkes oppført ved tilhørende byggesøknad, iht. omtale i bestemmelsenes § 4.2, 4. og 5. avsnitt. Slik bebyggelse kan angis enklere ved hovedprinsipper for plassering av bolig og garasje, møneretning, høyde,

adkomst, parkering og renovasjonsløsning. Revisjon av felles situasjonsplan kan skje iht. bestemmelsenes § 4.2, 4. og 5. avsnitt.

#### **§ 4.7 Renovasjon**

Innenfor hvert av delområdene BB1 og BB2 skal det etableres nødvendige installasjoner for felles avfallsløsning for blokkbebyggelsen i det enkelte delområde. Løsning for felles renovasjonsanlegg skal framgå av utomhusplanen for områdene.

#### **§ 4.8 Energianlegg**

Innenfor område EA skal det etableres nødvendige installasjoner for el-forsyning (trafo).

#### **§ 4.9 Avløpsanlegg**

Innenfor område o\_AA skal etableres pumpestasjon for avløpsanlegg. Ved planlegging av pumpestasjon skal det vektlegges at installasjonen gir lavest mulig støypåvirkning til omgivelsene. Herunder vektlegges støypåvirkning av private uteoppholdsarealer samt friluftsområde. Overskuddsvarme bør vurderes utnyttet til oppvarming av vannbåren varme i sammenheng med evt. etablering av fjernvarmeanlegg.

#### **§ 4.10 Felles lekeareal**

F\_LEK1, f\_LEK2 og F\_LEK3 skal være felles for all boligbebyggelse innen denne planen.

Lekearealene skal opparbeides iht. kommunens normer.

Arealer for lek skal fungere som et fullverdig rekreasjons- og lekeområde for alle, jfr. prinsipper om universell utforming. Apparater og anlegg i området skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

#### **§ 4.11 Tekniske installasjoner – Oppvarming - Fjernvarme**

Forutsatt at det etableres et offentlig fjernvarmeanlegg med vannbåren varme, skal boligene tilknyttes dette. Ved tilknytning til fjernvarmeanlegg tillates ikke luft til luft varmpumper av hensyn til støypåvirkning mot utendørs oppholdsarealer. Dette kravet gjelder ikke eksisterende bebyggelse.

### **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **§ 5.1 Kjøreveg**

Innenfor område o\_KV1 skal det som angitt på planen anlegges offentlig kjøreveg med vendehammer dimensjonert for lastebil.

Felles avkjørsel benevnt f\_V1 skal være felles for de eiendommer som på planen er gitt avkjørsel fra dem ved påførte avkjørselspiler.

Felles avkjørsel f\_KV er del av felles avkjørsel for eiendommer utenfor planområdet. f\_KV skal være felles avkjørsel for: Gnr./bnr.: 66/17, 66/25, 66/55, 66/139, 66/303, 66/448, 66/449.

#### **§ 5.2 Fortau**

Innenfor området skal det etableres fortau i 2,5 m bredde.

#### **§ 5.3 Gang- og sykkelveg**

Innenfor områdene o\_GS1 og o\_GS2 skal det etableres offentlige gang- og sykkelveger i 3 meters bredde.

#### **§ 5.4 Gangveg**

Innenfor område o\_Gangveg kan det etableres offentlig gangveg i 2,5 m bredde. Veien kan legges på fylling med laveste nivå 3,0 moh. målt jf. høydekoter på landkart (NN1954). Fyllingside mot sjøen skal

plastres med stein for motstandsdyktighet mot erosjon fra evt. framtidig springflo og værpåvirkning.

### **§ 5.5 Parkeringsplasser**

- Innenfor områdene f\_P1, f\_P2 og f\_P3 tillates etablert parkeringsplasser på bakken.
- Innenfor f\_P1 skal det anlegges 1 p-plasser a 2,5 x 5 meter og 1 p-plass for bevegelseshemmede (3 x 7 meter). f\_P1 er felles for BB1 og BB2.
- Innenfor f\_P2 skal det anlegges 19 p-plasser a 2,5 x 5 meter og 2 p-plasser for bevegelseshemmede (3 x 7 meter). f\_P2 er felles for BB1 og BB2.
- Innenfor f\_P3 skal det anlegges 11 p-plasser a 2,5 x 5 meter og 2 p-plasser for bevegelseshemmede (3 x 7 meter). f\_P3 er felles for BB1 og BB2.

## **§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT**

### **§ 6.1 Friluftsmål (LNFRF\_)**

Innenfor disse områder gjelder friluftsløven. Det tillates ikke tiltak som ikke er forenlige med områdenes bruk til friluftsområder.

Innen LNRF1 og 2 ved sjøen tillates anlagt le beplantning og oppfylling mot gangveg til kote 3,0 moh. (NN1954). Oppfylling med plastring er å anse som et viktig sikringstiltak mot erosjon fra framtidig værpåvirkning med muligheter for springflo.

Innen LNRF2 ved sjøen kan tillates oppfylling til kote 3 moh. målt i henhold til høydekoter på landkart (NN1954). I dette området kan også tillates også mindre indre installasjoner til nærleik ss. Sandkasse, benker, bord og huskestativ. For øvrig gjelder samme regler for lekeanlegg i friluftsområdet som angitt i bestemmelsen § 4.10. Lekemuligheter anlagt i området skal være tilgjengelige for allmennheten.

I tillegg kan etableres turveg igjennom området når dette vil være aktuelt for sammenhengende turveg langs sjøen. Løsning og plassering av lek og turveg skal forelegges og godkjennes av kommunen før opparbeidelse.

Innen LNRF3 (*Sankthanshaugen*) eies arealet ved reguleringstidspunktet av Forsvaret. I perioder med militær aktivitet i området skal forsvarets bruk av området være overordnet allmennhetens ferdselsrett som følger av friluftsløven. Forsvarsmessige tiltak i området anses ikke i strid med områdets bruk til friluftsområde.

### **§ 7 FRILUFTSOMRÅDER I SJØ**

Det tillates ikke tiltak i sjø av hensyn til bløtbunnsområdene og naturmangfold. Dette gjelder også ved anleggsarbeid i byggeperioden.

### **§ 8 SIKRINGSSONER OG FARESONER**

#### **§ 8.1 Sikringssone - Frisiktsone mot veg (H140)**

Disse områdene er på plankartet angitt som hensynssone H140. Innenfor frisiktsone tillates ikke vegetasjon eller andre sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående elementer med bredde mindre enn 0,2 meter, slik som belyningsstolper og trestammer kan aksepteres.

#### **§ 8.2 Faresone – Høyspenningsanlegg (H370\_1)**

Tiltak i disse områdene skal godkjennes av ledningseier. Dersom det finnes eksisterende ledningstraseer som ikke er regulert til fareområde på plankartene innebærer planen ikke krav om fjerning av disse eller endring av gjeldende krav til tiltaks- eller byggeavstander fra disse.

### § 8.3 Faresone – Militær aktivitet (H380\_1)

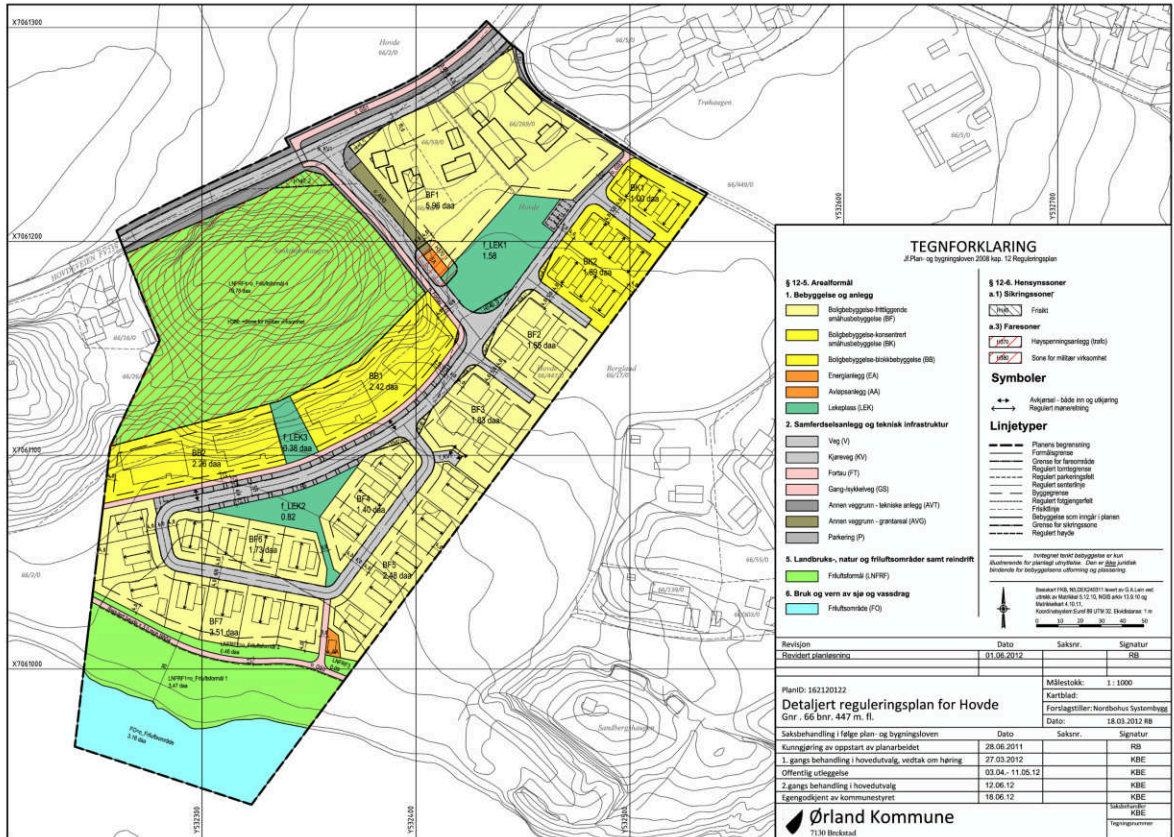
Innen dette området vil det periodevis foregå militær aktivitet. I perioder med militær aktivitet i området skal Forsvarets bruk av området være overordnet allmennhetens ferdselsrett som følger av friluftsløven. Forsvarsmessige tiltak i området anses ikke i strid med området bruk til friluftsområde.

### § 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Før brukstillatelse kan gis i områdene for blokkbebyggelse må det være opprettet en ordning for BB1 og BB2, med tinglyst forpliktelse og ansvar for beboerne til fremtidig tilsyn og vedlikehold av fellesanlegg med lekeplass, utomhusarealer, parkeringsanlegg og renovasjonsløsning.
- Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det være dokumentert at bortkjøring av evt. forurensende masser er gjennomført, dersom slike finnes.
- Før brukstillatelse kan gis for noen av delfeltene må kjøreveger, fortau og gang og sykkelveier være etablert for det angjeldende delfeltet.
- 
- Lekeplass på f\_LEK2 skal være ferdig opparbeidet innen den 4. utbygde boenhet innen felt BF3 -BF7 kan gis brukstillatelse.
- Før brukstillatelse kan gis for felt BBK1, BBK2, BF1 og BF2 skal muligheter for nærleik være ferdig anlagt i friluftsområde LNFRF2.
- Før brukstillatelse kan gis for felt BB1 og BB2 skal lekeplass f\_LEK3 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for lekeplassen.
- Før brukstillatelse kan gis for boenhet nr.26 av den totale boligutbyggingen innen denne planen, skal kvartalslekeplass med balløkke være ferdig opparbeidet på f\_LEK1. Opparbeidelse av gangveg mellom friluftsområder ved sjøen, skal senest skje i sammenheng med realisering av en helhetlig plan for gangvegen med forbindelse til tilsvarende gangveg over tilstøtende naboer utenfor denne planen. Oppfyllestiltak for gangvegområdet til kote 3,0 moh.(NN1954) utenfor byggeområdene i denne planen, må foretas innen utbygging av de nedre tomtene kan tillates.

Egengodkjent av kommunestyret 18.06.12

Hallgeir Grøntvedt  
Ordfører



**TEGNFORKLARING**

2. Plan- og byggesaksnummer 2012/49, 12. Reguleringsplan

**§ 12-4. Arealformål**

**1. Bebyggelse og anlegg**

- Boligbebyggelse-tilleggsordnede småhusbebyggelse (BF)
- Boligbebyggelse-konserverte småhusbebyggelse (BK)
- Boligbebyggelse-biohusbebyggelse (BB)
- Energebereg (EA)
- Anvisningslegg (AA)
- Lekeplass (LEK)

**2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- Veg (V)
- Kjørveg (KV)
- Fartøy (FT)
- Gang-rykleveg (GS)
- Annen veggstun - tekniske anlegg (AVT)
- Annen veggstun - granterast (AVG)
- Parkering (P)

**3. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift**

- Friluftsområde (FRF)

**4. Bruk og vern av sjø og vassdrag**

- Friluftsområde (FO)

**§ 12-4. Hensynssoner**

**a.1) Sikringssoner**

- Frakt

**a.3) Faresoner**

- Høyopningsareal (HO)
- Sone for miljørisikofaktor

**Symboler**

- Anker - både inn og utkjøring
- Regulert manntettning

**Linjetyper**

- Planens begrensning
- Formilingsgrense
- Grense for fareområde
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert terrengfyll
- Byggnetsgrense
- Regulert reguleringsfelt
- Friluftsgrense
- Begrensning som inngår i planen
- Grense for sikringssone
- Regulert høyde

**Integrasjon med bebyggelse og kun**

Friluftsområde for parkering utvalgte: Det er tillatt å sette inn

beholdninger for bebyggelse i utvalgte soner

beholdninger for bebyggelse i utvalgte soner

beholdninger for bebyggelse i utvalgte soner

beholdninger for bebyggelse i utvalgte soner

beholdninger for bebyggelse i utvalgte soner

beholdninger for bebyggelse i utvalgte soner

beholdninger for bebyggelse i utvalgte soner

beholdninger for bebyggelse i utvalgte soner

beholdninger for bebyggelse i utvalgte soner

beholdninger for bebyggelse i utvalgte soner

beholdninger for bebyggelse i utvalgte soner

Beskrivelse	Dato	Saksnr.	Signatur
Revidert planbeskrivelse	01.06.2012		RB
PlanID: 182120122			
<b>Detaljert reguleringsplan for Hovde</b>			
Gnr. 66 bnr. 447 m. fl.			
Målestokk:	1 : 1000		
Kartblad:			
Forningsplan: Nordhval Systembygg			
Dato:	18.03.2012 RB		
Saksbehandling i følge plan- og byggesloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	28.06.2011		RB
1. gangs behandling i hovedutvalg, vedtak om høring	27.03.2012		KBE
Offentlig utlegging	03.04. - 11.06.12		KBE
2.gangs behandling i hovedutvalg	12.06.12		KBE
Egгодokument av kommunestyret	19.06.12		KBE
			KBE
			KBE
			KBE

**Ørland Kommune**  
7130 Bekkedal

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 166, Bruksnr 465	<b>Kommune:</b>	5057 Ørland
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	203 Hovde
Veiadresse:	Sjøsidan 28, gatenr 3851 7130 Brekstad	<b>Valgkrets:</b>	5 Brekstad
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Kirkesogn:</b>	9050201 Ørland
		<b>Tettsted:</b>	6543 Brekstad

Eiendomsopplysninger					
<b>Matrikkel:</b>					
<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	30.05.2013	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	246,6 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

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

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

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

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

**Grunnforurensing:**  
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

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

<b>Forretninger:</b>					
<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	5057/166/465	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2018 Matrikkelført: 01.01.2018		Mottaker	5057/166/465	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 26.09.2013 Matrikkelført: 26.09.2013		Avgiver	5057/166/447	-345,3
			Berørt	5057/166/464	0,0
			Berørt	5057/166/465	0,0
			Mottaker	5057/166/467	345,3
Oppmålingsforretning	Forretning: 26.09.2013 Matrikkelført: 26.09.2013		Avgiver	5057/166/447	-227,9
			Berørt	5057/166/464	0,0
			Berørt	5057/166/465	0,0
			Berørt	5057/166/466	0,0
			Berørt	5057/166/467	0,0
			Mottaker	5057/166/468	227,9
Oppmålingsforretning	Forretning: 26.09.2013 Matrikkelført: 26.09.2013		Avgiver	5057/166/447	-339,4
			Berørt	5057/166/17	0,0
			Berørt	5057/166/465	0,0
			Berørt	5057/166/466	0,0
			Berørt	5057/166/468	0,0
			Mottaker	5057/166/469	339,7
Oppmålingsforretning	Forretning: 29.05.2013 Matrikkelført: 29.05.2013		Avgiver	5057/166/447	-369,7
			Berørt	5057/166/17	0,0
			Berørt	5057/166/462	0,0
			Berørt	5057/166/465	0,0
			Mottaker	5057/166/466	369,2
Oppmålingsforretning	Forretning: 29.05.2013 Matrikkelført: 29.05.2013		Avgiver	5057/166/447	-246,6
			Berørt	5057/166/464	0,0
			Mottaker	5057/166/465	246,6

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Rekkehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sjøsiden 28	Bolig	171,9	Kjøkken	5	2	2

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	117,5	Rammetillatelse:	06.03.2013
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	171,9	Igangset.till.:	06.03.2013
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	13.12.2013
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	171,9	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300372786			Antall etasjer:	2

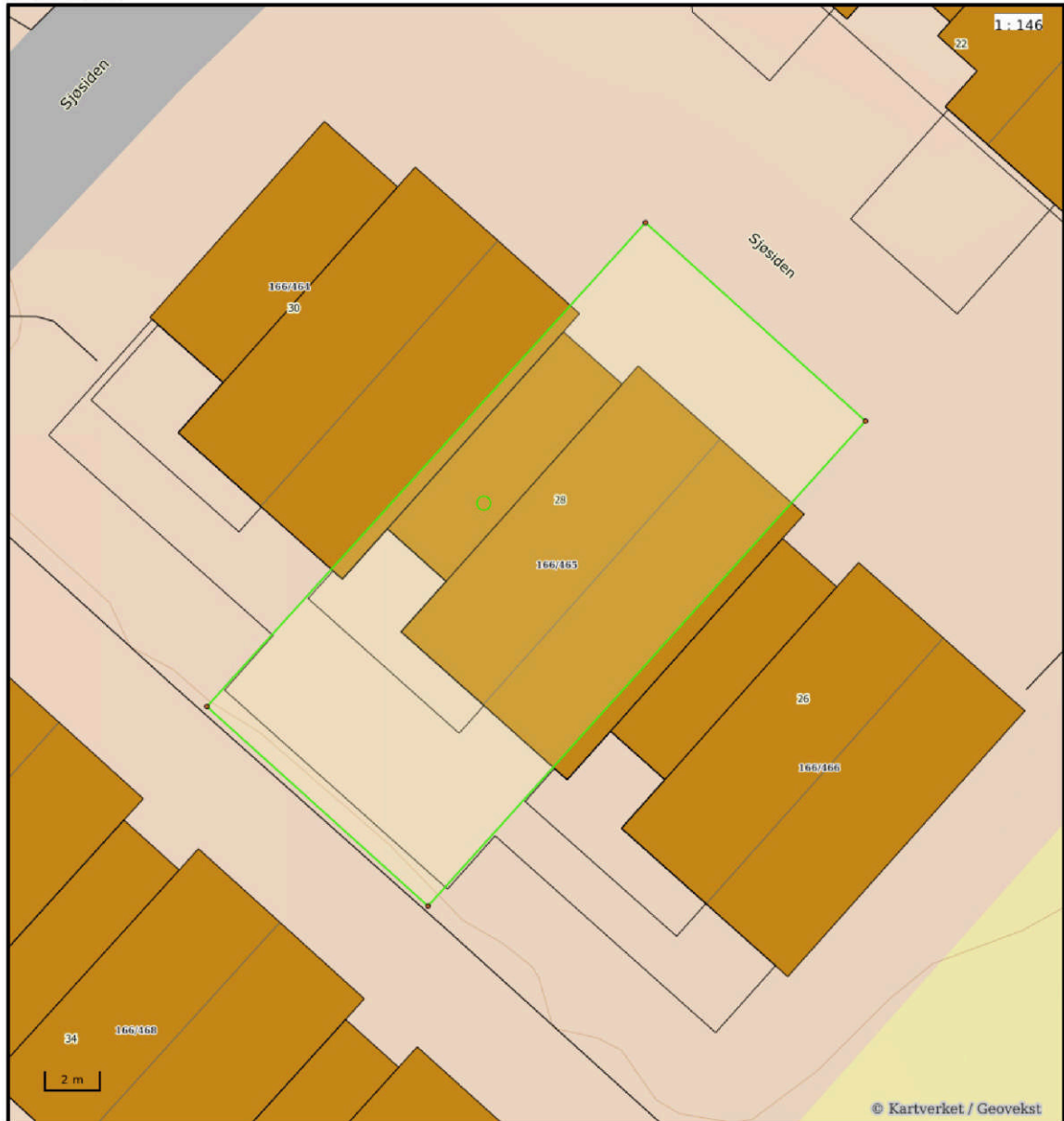
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		103,9		103,9		113,2		113,2
H02			68,0		68,0		87,5		87,5

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Oversiktskart



#### Nøyaktighet (standardavvik)

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

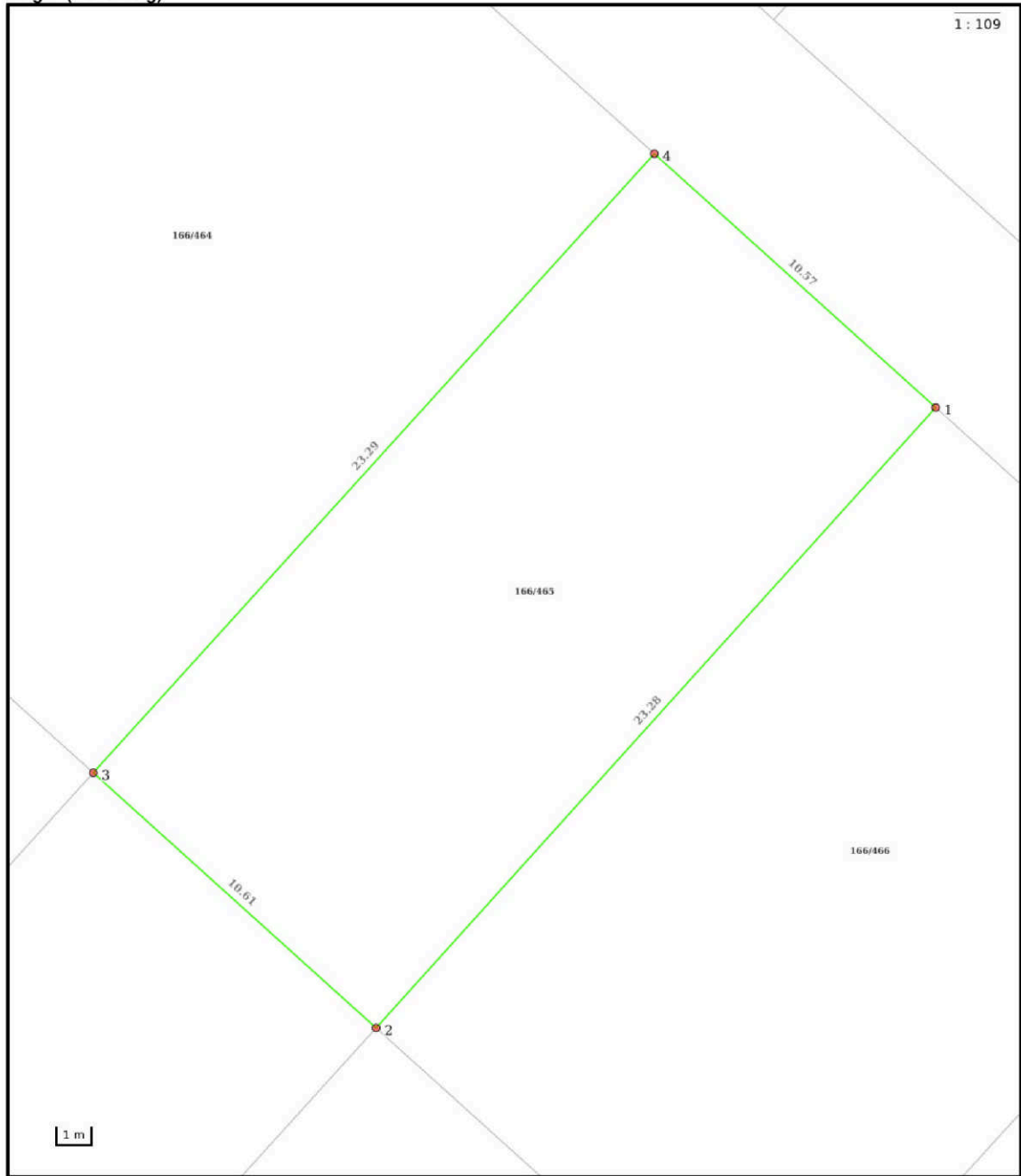
#### Hjelpelinjer

- |          |                    |
|----------|--------------------|
| Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| Veikant  | Punktfeste         |

#### Symboler

- |  |
|--|
| Bygningspunkt  |
| Sefrak kulturminne   |
| <small>se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring</small> |

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

- - Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater**

**Areal:** 246,60m<sup>2</sup>                      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

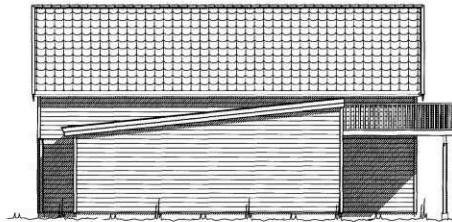
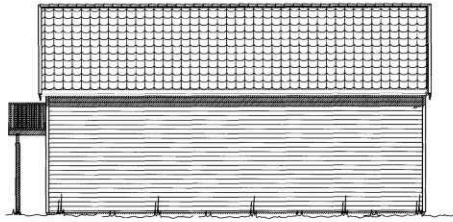
**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 061 203,33	532 503,77	23,28m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 061 184,66	532 489,86	10,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 061 191,00	532 481,35	23,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 061 209,66	532 495,29	10,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

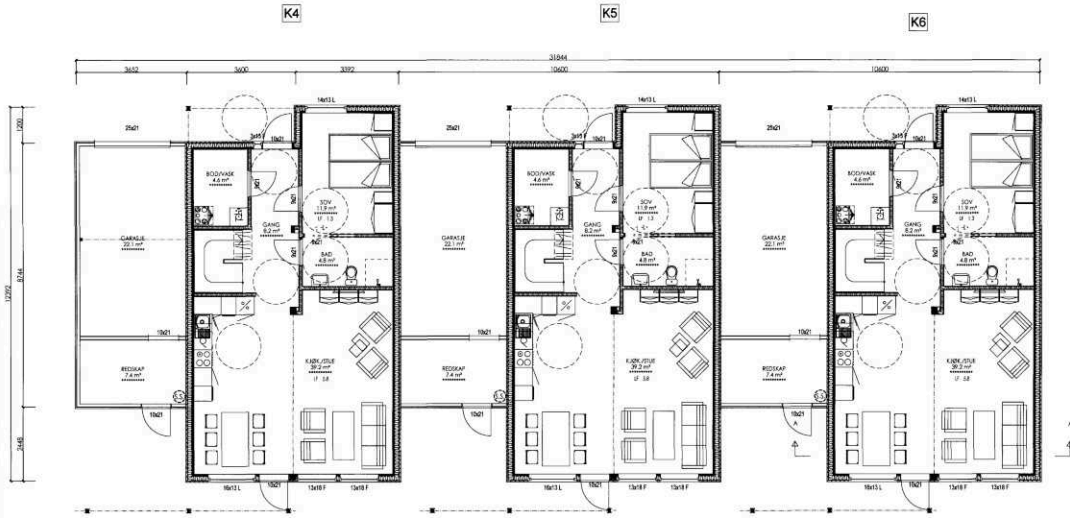
**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



NB. GAVLFASADER IKKE I MÅLESTOKK

Kontor:	Tegner:	Dato:	Kontr.:
Tilsketnavn: SYSTEMBYGG			Dato: 16.01.2013
Byggeplads: SØSØDEN			
Kommune: ØRLAND			
Målestokk: 1:100	Dato: 16.01.2013	Arkivnr.: 5742	Nr. A05+
Arkitekt:		DAK av: Odd P	
Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etableringskr. for om lovnr. 12.5.1981.			
Tegning		FASADER K4, K5, K6	
KJEDEBOLIGER			
Rev. nr.:	Rev.:		
Husstype			



1. ETASJE

Arealberegning	Bruksareal BRA i m <sup>2</sup>			Sum BRA	P-ROM
	Pr etasje	Uten i og uten på bodene	Sum		
H. etg. plan	74.4	29.5	4.3	108.2	69.7
2. etg. plan	68.0	0.0	0.0	68.0	63.9
SUM :	142.4	29.5	4.3	176.2	133.6
BYA :	117.5	0.0	0.0	117.5	
Loftbredde v1.9m	4.6 m				

For isolasjonsmengder og U-verdier, se varmetapberegning

Målesetting på utside stenderverk/mur

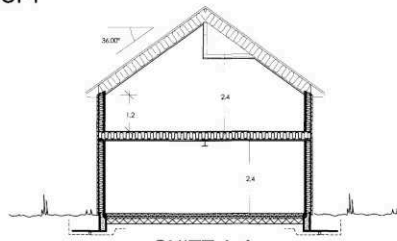
Kontr.: \_\_\_\_\_ Tegnl.: \_\_\_\_\_ Date: \_\_\_\_\_  
 Tiltaksnavn: SYSTEMBYGG  
 Byggeplass: SØRSIDEN  
 Kommune: ØRLAND  
 Målestokk: 1:100 Date: 16.01.2013 Arkivnr.: 5742  
 Nr. \_\_\_\_\_ Akk.: DAK av: Odd P  
 A01+

Denne tegning tilhører Nordbhus AS. Ellersingning til for om. Endring av 12.5.1991.

Tegning: PLAN 1. ETG - K4, K5, K6  
 Husstype: KJEDEBOLIGER



PLAN LOFT



SNITT A-A

For isolasjonsmengder og U-verdier, se varmetapsberegning

Rev. nr.:	Rev.:	Tegning	KJEDEBOLIGER	PLAN LOFT, SNITT, K4, K5, K6	Nr.	A02+
		Titelshaver:	SYSTEMBYGG		Arkivnr.:	5742
		Byggeplass:	SJØSIDEN		Arkivnr.:	5742
		Kommune:	ØSTLAND		Arkivnr.:	5742
		Målestokk:	1:100	Dato:	16.01.2013	
				Arkitekt:	DAK av. Odd P	
				Denne tegning tilhører Nordstovhus AS. Eiersignering iht. lov om arkivverk av 12.5.1961.		

	<b>Ørland kommune</b>
---	-----------------------

**Ferdigattest**  
*Etter plan – og bygningsloven av 27.juni 2008 § 21-10*

*Er gitt for eiendom:*

<i>Adresse</i>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
Sjøsidan, 7130 BREKSTAD	66	465		

**Ansvarlig søker: Systembygg AS**

**Tiltakshaver: Systembygg AS**

**Tiltakets art: Rekkehus enhet K5**

<i>Vedtatt fattet av:</i>	<i>Vedtaksdato</i>	<i>Vedt.nr.</i>
Virksomhetsleder plan, bygg og oppmåling	06.03.2013	13/21

- *Ved gjennomføringsplan av 11.12.2013 har ansvarlig søker bekreftet at det foreligger samsvarserklæringer fra ansvarlig utførende foretak. Samsvarserklæringen er en bekrefteelse på at egenkontroll er foretatt og at tiltak er gjennomført i samsvar med plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, og i samsvar med gitt tillatelse.*
- *Bygninger eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. Pbl § 20-1.*

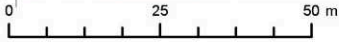
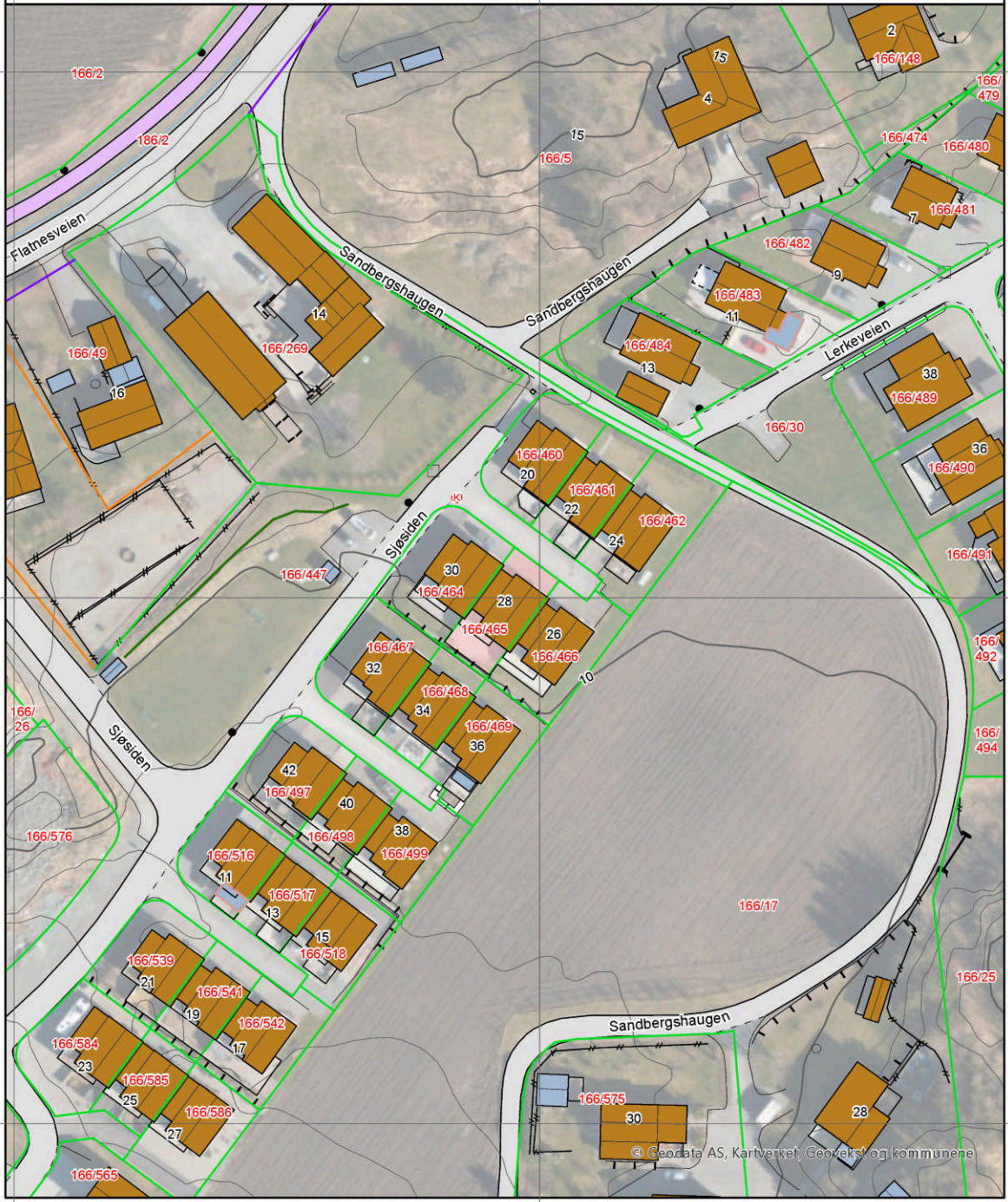
<i>Sted:</i>	<i>Dato:</i>	<i>Stempel/underskrift:</i>
Brekstad	13.12.2013	Arne Nordgård

Kommune: 5057 Ørland  
 Eiendom: 5057/166/465/0/0

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvisse
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste

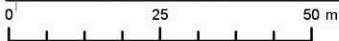
Målestokk 1:1000  
 Dato: 13.5.2025



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








## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvisse
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste









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


















## Tegnforklaring

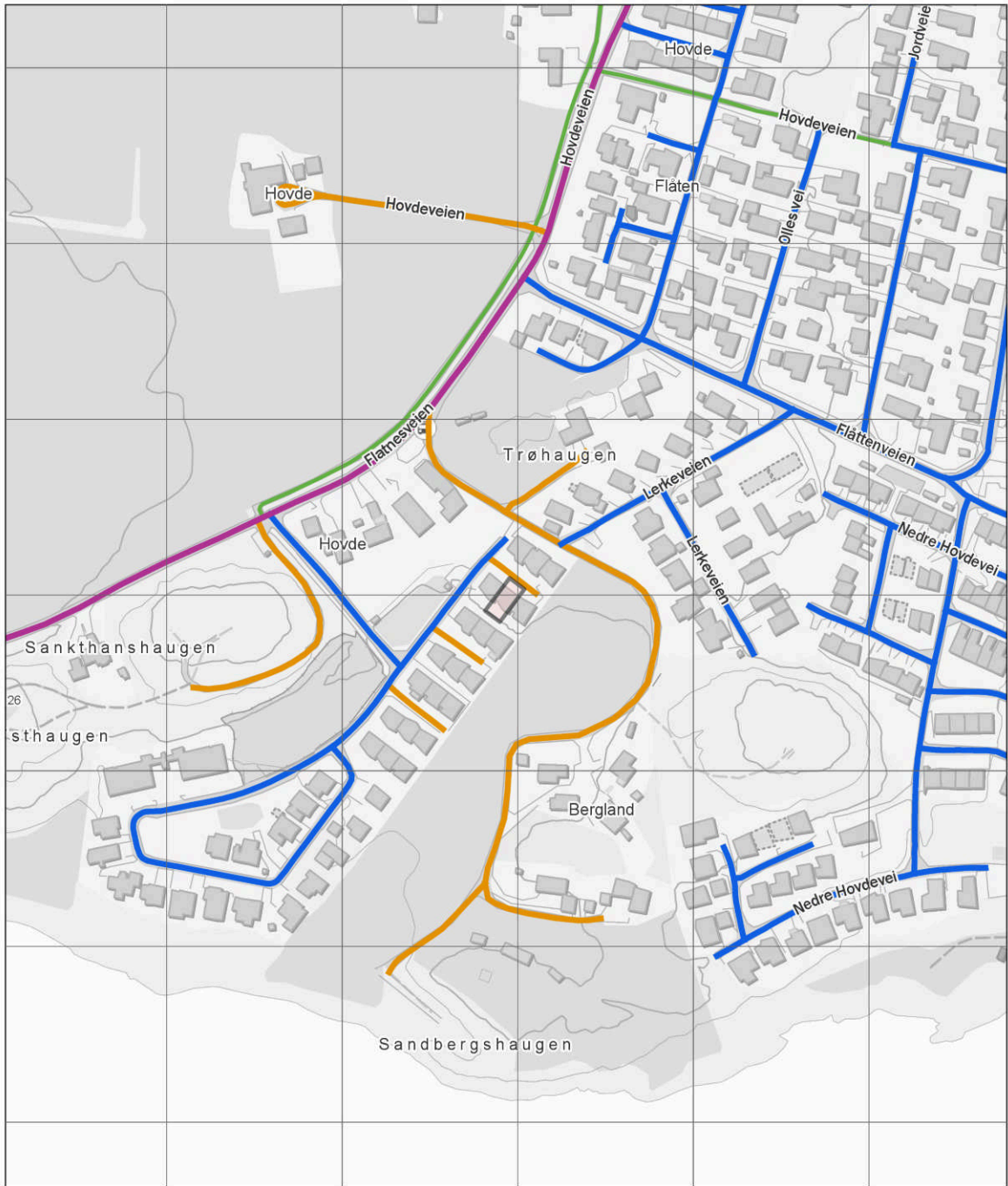
-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999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



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



## 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 eiegdom (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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** 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 hengelås, 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 500 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 200/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

## **GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettetiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

## **VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

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

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 69250079

Adresse: Sjøsidan 28, 7130 Brekstad

Betegnelsen: Gnr. 166, Bnr. 465, Ørland kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

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

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

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

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

Salgsoppgaven er opprettet 27.03.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& NYLANDER  
PARTNERS**



