

Nedre Hovdevei 58

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Nedre Hovdevei 58

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

38

Eiendommen

45

Tekniske dokumenter



Velkommen til Nedre Hovdevei 58! En flott bolig med sentrumsnær beliggenhet!

Velkommen til

Nedre Hovdevei 58



Her har man sjøen like ved.

Nedre Hovdevei 58

Prisantydning	3 800 000
Omkostninger	96 090
Totalpris	3 896 090

Bruksareal	125 m ²
BRA-i	120 m ²
BRA-e	5 m ²
BRA-b	0
TBA	61 m ²
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eier
Tomteareal	194 m ²
Byggeår	2017

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Fosen



Silje Buvarp

Eiendomsmegler

414 54 746

silje.buvarp@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad





Plantegning



Inngangsparti.

Familievennlig og innbydende rekkehus like ved sjøen.

Flott utsikt. Solrikt. Kort vei til Brekstad sentrum. Carport.

125 m² (total bruksareal)

120 m² (internt bruksareal)

0 m² (innglasset balkong)

5 m² (eksternt bruksareal)

61 m² (terrasse-/balkongareal)

1. etg



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





2.etg

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





Vindfang.



Gang.



Hovedsoverom.



Egen walk-in-Closet og utgang til terrasse og hage.



Terrasse og hage.



Fasade



Soverom 2



Soverom 3



Bad. Lyst og romslig.



Bad



Dusjhjørne og vegghengt wc.



Bad.



Vaskerom. Her er plassen godt utnyttet med både benk og klesoppheng.



Stor og romslig bod under trapp.



Stue.



Utgang til balkong fra stue.



Egen koselig tv-krok



Romslig stue med plass til flere sittegrupper.



Kjøkken



Spisegruppe.



Her kan hele familien samles til middag etter en hektisk hverdag.



Herfra er det også utgang til en stor balkong. Sjekk den utsikten fra kjøkkenet!



Her er det masse skap og benkeplass.



Romsligg balkong med plass til spisegruppe, grill og mere til.



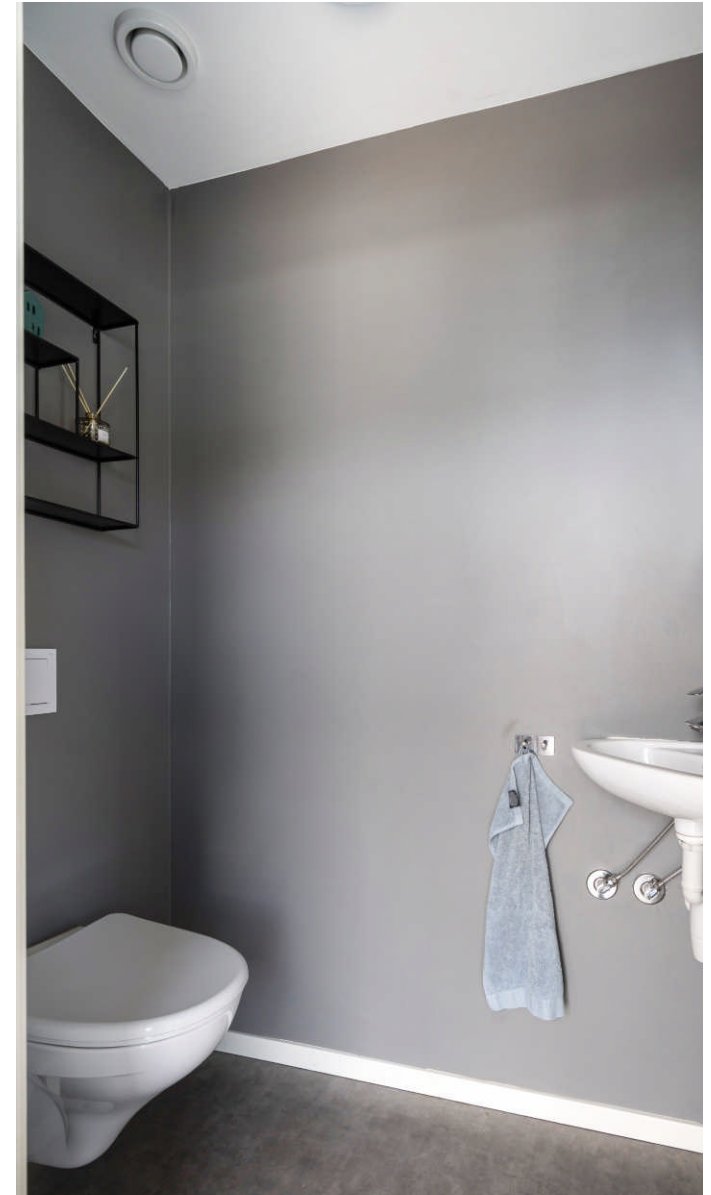
Her kan man virkelig nyte både sjøutisk og gode solforhold.



Balkong



Her er det også lagt opp til et lite koselig hjemmekontor.



Wc i 2.etasje



Fasade



Utebod



Like i nærheten har man en koselig lekeplass.



Her samles barna i nabolaget.

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 125,0 m²

- BRA-i: 120,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 61,0 m². 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

Lyst på en nyere og moderne bolig, da bør du sjekke ut denne!

Stilrent, innbydende, familievennlig, kort vei til sentrum, 3 soverom, sjøutsikt, balkong på begge sider.....

Det er noe vi kan gi deg med denne flotte boligen med adresse Nedre Hovdevei 58!

Hovedetasjen finner man i 2.etasje. Dette gjør at man får utnyttet både solforhold og utsikt best mulig.

Opp i 2.etasje har man stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til balkong på begge sider. Kontorkrok og wc.

I 1 etasje finner man et vindfang/entré. En

mellomgang/trapperom og 3 soverom. Hovedsoverommet har et stort walk-in-closet og utgang til terrasse og hage. Bod under trapp for ekstra lagring. Eget praktisk vaskerom og et romslig bad.

Asfaltert gårds plass med carport. Terrasse ved inngangsparti samt en utebod. Her er det også installert el-bil lader.

Velkommen til en hyggelig boligopplevelse!

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget familie- og barnevennlig boligfelt.

Det ligger en stor lekeplass like ved eiendommen. Og naboene bruker fjæra flittig som et sammenkomststed.

Her er det kort vei til alt Brekstad har å tilby.

Det er meget trafikkstille her siden eiendommen ligger nesten i enden av en blindgate. Selv om eiendommen ligger som nr 3 i rekka fra sjøen, så har man balkong i 2.etasje og opp i høyden, hvor man får nyte godt av utsikten. Her kan man se inn til sentrum og ferja som passerer forbi.

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

Kun en kort kjøretur unna har man Austrått som kan by på rekreasjonsmuligheter, kulturminner og en

moderne 9-hulls golfbane.

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

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

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang, bad, vaskerom, 3stk soverom og omkleddningsrom.
2. etasje: Stue, kjøkken og WC.

Sportsbod

Adkomst

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

Parkering

Parkering i carport under veranda, samt på egen gårds plass.

Selgers egenerklæringsskjema

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

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

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

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
"I carport"

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

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
"Ligger en tilstandsrapport ifbm forrige salg(?)"

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1
TG 1: 18
TG 2: 0
TG 3: 0
TG IU: 0

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Enebolig i rekke oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur og plate på mark. Liggende kledning av trepanel og felter med fasadeplater på vegg. Takkonstruksjon i tre, saltaksform teknet med takstein. Vinduer er gjennomgående i tre med 3-lags glass. Balkongdør og heve-/skyvedører i tre, med 3-lags glass.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
194,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest er utstedt for eiendommen den 02.03.2017.

Adgang til utleie

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

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med Elektrisk via panelovner/ varmekabler Varmepumpe.

Energikarakter: B - Rød

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 800 000,-

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

95 000,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

10 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

-
3 909 790,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter
Kr. 19 943,- for 2025.

De kommunale avgiftene og renovasjonsgebyrene er fordelt på følgende poster:

- Vann Kr 7609,-
- Kloakk rens Kr 7193,-
- Renovasjon 140 I Kr 5016,24
- Kommunal andel renov. Kr 125,-

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

Løpende kostnader

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

Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være:

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

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

Eiendomsskatt

Kommunen har ikke vedtatt innkreving av eiendomsskatt.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 007 606,00.
Sekundær formuesverdi kr. 4 030 422,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse BK. Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Ørland kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Rettigheter og heftelser

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

Dnr. 3560, tgl. 10.12.1965 - Rettighet
LEIEAVTALE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 76658, tgl. 25.01.2017 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

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

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:
(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

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

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og

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

Boligselgerforsikring

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

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert

og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

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

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

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

forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Lov om hvitvasking

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

melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

Salgsbetingelser

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss

tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Finansiering

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

Behandling av personopplysninger

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

Om oppdraget

Prod. dato: 30.05.2025

Eier

Eier er Anna Teetzmann og Sindre Maaø.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Nedre Hovdevei 58. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 166, bnr. 562 i Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69250080.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,600 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 60 000 inkl. mva)

Digitale oppdrags tjenester: 2 290,00
Markedspakke Standard: 17 900,00
Oppgjørsgebyr: 6 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00
Rabatt: -10 000,00

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

Ansvarlig megler er Silje Buvarp / +47 41 45 47 46/
silje.buvarp@nylanderpartners.no.

Tekniske
dokumenter



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype
Rekkehus

Adresse
Nedre Hovdevei 58
7130 BREKSTAD
5057/166/0/562/0/0

Rapportdato
23.05.2025

TG 0		1
TG 1		18
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		0

NEDRE HOVDEVEI 58 - 5057/166/0/562/0/0

Befaring utført den 20.05.2025 av:



Raymond André Moen
Fosen Takst AS

Jakobsli 10
7168 Lysøysundet

+4748360216
raymond@fosentakst.no

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



Medlem av
NITO



Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/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.

NEDRE HOVDEVEI 58 - 5057/166/0/562/0/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

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

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

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

TG 3



Store eller alvorlige avvik

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

TG IU



Ikke undersøkt

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

NEDRE HOVDVEI 58 - 50.57/166/0/562/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsverslag.

NEDRE HOVDVEI 58 - 50.57/166/0/562/0/0



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekkning normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

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



Struktur og referansenivå

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

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

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



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



Om boligen

Adresse: Nedre Hovdevei 58 , 7130, BREKSTAD

Matrikkel: 5057/166/0/562/0/0

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2017

Tomt: 194.80 m²

Hjemmelshaver(e): Anna Teetzmann, Sindre Maø

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig i rekke oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur og plate på mark. Liggende kledning av trepanel og felter med fasadeplater på vegg. Takkonstruksjon i tre, saltaksform tekket med takstein. Vinduer er gjennomgående i tre med 3-lags glass. Balkongdør og heve-/skyvedører i tre, med 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Kaldloft ikke kontrollert grunnet mangel på adkomst via loftsluke.

Vesentlige endringer/oppraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

NEDRE HOVDEVEI 58 - 5057/166/0/562/0/0

NEDRE HOVDEVEI 58 - 5057/166/0/562/0/0



Areal/oppmåling

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

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

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

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

2.etasje			
Primærrom 60 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 60 m ²	BTA 65 m ²
Beskrivelse primærrom Stue, kjøkken og WC.		Beskrivelse sekundærrom	
1.etasje			
Primærrom 58 m ²	Sekundærrom 7 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 65 m ²	BTA 71 m ²
Beskrivelse primærrom Entre, gang, bad, vaskerom, 3stk soverom og omkleddingsrom.		Beskrivelse sekundærrom Bod og sportsbod.	
Totalt areal			
Primærrom 118 m ²	Sekundærrom 7 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 125 m ²	BTA 136 m ²

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

NEDRE HOVDEVEI 58 - 50:57 / 166/0/562/0/0

2.etasje			
BRA-i 60 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 35 m ²
Beskrivelse av BRA-i	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong stue (7,7m2) og kjøkken (27,4m2).
1.etasje			
BRA-i 60 m ²	BRA-e 5 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 26 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre, gang, bad, bod, soverom, vaskerom, soverom, soverom og omkleddingsrom.	Beskrivelse av BRA-e Sportsbod	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasse soverom (17,7m2) og platt ved inngang (8,7m2).
Sum areal			
BRA-i 120 m ²	BRA-e 5 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 61 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 125 m ²			

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

NEDRE HOVDEVEI 58 - 50:57 / 166/0/562/0/0



Oppsummert

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

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
0	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

1 Dokumentasjon

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

Nei

Kommentar:

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

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

Når ble egenerklæringen signert?

14.05.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken.
Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

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

NEDRE HOVDEVEI 58 - 50.57/166/0/562/0/0

3 Grunnmur / fundamenter

TG 1 

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

Type fundament/grunnmur:

Støpt grunnmur, Støpt plate på mark

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:

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

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

Det er støpte ringmurer 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.

NEDRE HOVDEVEI 58 - 50.57/166/0/562/0/0

4

Drenering

TG 1 

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?

Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Drenering og utvendig fuksikring vurderes å fungere som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

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

NEDRE HOVDEVEI 58 - 50.57/166.0/562.0/0

5

Radonsikring

TG 1 

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/m³, mens grenseverdien er satt til 200 Bq/m³.

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.

11/29

6

Geologiske forhold

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

Skred

Sikker plassering mot skred?

Ja

Flom

Sikker plassering mot flom?

Ja

Byggegrunn:

Stein, Sand

NEDRE HOVDEVEI 58 - 50.57/166.0/562.0/0

12/29

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Fasade

Liggende trekledning, Betong, Fasadeplater

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 og fasadeplater. Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringdagen.

Noe tørkesprekker i kledning registreres. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.

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.

NEDRE HOVDEVEI 58 - 50.57 / 16.6 (0/562/0/0)

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

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Innvendige dører er malte lettdører med pakninger i karm.

Heve-/skyvedør på stue og kjøkken i 2. etasje, med 3-lags glass.

Ytterdøren er ei isolert ytterdør fra byggeår.

Balkongdør med 3-lags glass på soverom.

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 befaringdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerkt skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Balkongdør på soverom «henger» noe i karm. Det anbefales justering av dør.

Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.

Levetid:

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

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

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

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

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

NEDRE HOVDEVEI 58 - 50.57 / 16.6 (0/562/0/0)

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

Type:

Det er etablert balkonger og terrasse.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekkt?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

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

Støpt dekke over carport og sportsbod, tekkt med takmembran. Tekking er ikke kontrollert, TGIU på dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

NEDRE HOVDEVEI 58 - 50.57 / 16.6 / 16.6 / 562 / 0.0

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

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

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

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

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

NEDRE HOVDEVEI 58 - 50.57 / 16.6 / 16.6 / 562 / 0.0

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Nei

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Takstein

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

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Taket er tekket med betongtakstein.

Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen.

Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkningen. Undertak er ikke kontrollert.

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

Taket ble kontrollert fra bakkenivå.

Tekkingen hadde noe mosedannelse. Dette anbefales fjernet da mose forringer levetiden på tekkningen.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.

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

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

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

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

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

Bilde



NEDRE HOVDEVEI 58 - 50.57 / 16.6 / 166 / 0 / 562 / 0 / 0

NEDRE HOVDEVEI 58 - 50.57 / 16.6 / 166 / 0 / 562 / 0 / 0

12 Takrenner og nedløp

TG 1 

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. Jevnlign rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning. Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Noe korrodering i overflater på takrenner ble registrert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

Bilde



Noe korrodering i takrenner/beslag.

NEDRE HOVDEVEI 58 - 50.57/166/0/562/0/0

19/29

13 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater

Gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegg og takess i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er byttet baderomsplater på en vegg, samt byttet silikon på bad etter opprinnelig byggeår. Det er vegg fra dusjhjørne til vegghengt toalett som det er byttet plater på. Dette i mai 2025.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

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

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det er misfarging i belegg rundt sluk og i hjørne inne i dusj.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

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

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Det er misfarging i belegg rundt sluk og i hjørne (gulvbelegg) i dusj.

Levetid:

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

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

NEDRE HOVDEVEI 58 - 50.57/166/0/562/0/0

20/29

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde



NEDRE HOVDEVEI 58 - 50.57/166.0/562.0/0

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.

! Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

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

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:

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

! Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

! Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

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

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

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

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

Ja

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.

NEDRE HOVDEVEI 58 - 50.57/166.0/562.0/0

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

14

Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 1 

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

Type:

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

Noe knirk i laminatgulv registreres.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

NEDRE HØVDEVEI 58 - 50.57 / 166.0 / 562.0 / 0

15

Trapp

TG 1 

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

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

Ja

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret.

Ingen avvik utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

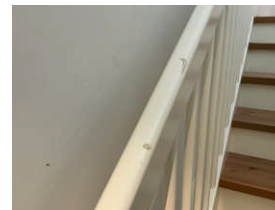
Nei

Levetid:

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

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

Bilde



Noen hakk/riss i trapp/rekkverk.

NEDRE HØVDEVEI 58 - 50.57 / 166.0 / 562.0 / 0

16

Vaskerom

TG 1 

Totalvurdering

Kommentar:

Vaskerommet fremstår i god stand og våtrommets tettesjikt er ivaretatt.

Det er etablert sluk i gulvet, hvor gulvbelegg på gulv er lagt under klemring i sluk.

Det er baderomsplater på vegger, og det er takess i himling.

Vaskerommet innehar opplegg for vaskemaskin med kran og avløp.

Av tekniske installasjoner er det montert varmtvannsbereeder, ventilasjonsaggregat, vannfordelerskap rør-i-rør og sikringsskap.

17 WC TG 1

Totalvurdering

Kommentar:

Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik.
Rommet innehar wc og vask.
Det er vinyl på gulv, malte slett vegger og malt slett himling.

18 Kjøkken TG 1

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert 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.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

NEDRE HOVDVEI 58 - 5057/166/0/562/0/0

19 VVS TG 1

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Varmepumpe

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Aggregatet er plassert på vaskeromet.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.
Berederen er datert 2017 og rommer 198 liter.

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.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.
Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Mekanisk avtrekk over stekesone.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

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

Selger informerer at det nylig har vært service på varmpumpe i stue og det har vært service på ventilasjonsaggregat.
Sentralstøvsuger er plassert under trapp, i boden.

NEDRE HOVDVEI 58 - 5057/166/0/562/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

NEDRE HOVDEVEI 58 - 50.57 / 166.0 / 562.0 / 0

27/29

20

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert inne på vaskerom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger har montert el-bil lader i 2023.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

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, branntiløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

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

NEDRE HOVDEVEI 58 - 50.57 / 166.0 / 562.0 / 0

28/29

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.

21

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 befaringsdag.

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

Er det etablert røykvarslere?

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

NEDRE HOVDEVEI 58 - 50.57/166(0)/562/0/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander & Partners AS avd Fosen	
Oppdragsnr.	
69250080	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sindre Maaø	Anna Teetzmann
Gateadresse	
Nedre Hovdevei 58	
Poststed	Postnr
BREKSTAD	7130
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	gjensidige
Polise/avtalernr.	90833637

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SM. AT

Document reference: 69250080

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

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

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

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

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

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

Initialer selger: SM. AT

2

Document reference: 69250080

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja

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

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: SM. AT

3

Document reference: 69250080

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Initialer selger: SM. AT

4

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sindre Maaø	a7a22714e7166a946c9b12 108c8f6d653a691fe4	14.05.2025 12:00:32 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Teetzmann	41be8b29fa45ed8526bc9 a29c38663ef66e93f78	14.05.2025 11:56:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 69250080

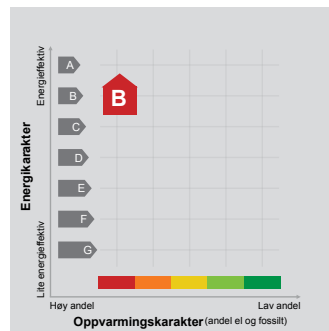
Document reference: 69250080

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

ENERGIATTEST



Adresse	Nedre Hovdevei 58
Postnummer	7130
Sted	BREKSTAD
Kommunenavn	Ørland
Gårdsnummer	166
Bruksnummer	562
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300519910
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-123145
Dato	20.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Følg med på energibruken i boligen

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

- Tiltak utendørs
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår: 2017
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 125
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ventilasjon Balansert ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plakaten for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Plan, byggesak og oppmåling

Rædergård Entreprenør AS
Att. Håkon Jenssen
Industrigata 7
7130 BREKSTAD



Deres ref.

Vår ref. 2535/2017/1621/66/449/ARNNOR 02.03.2017

Dato

FERDIGATTEST FOR REKKEHUS PÅ 1621/66/560, 561, 562, 563, 564 - NEDRE HOVDEVEI
Etter plan – og bygningsloven av 27. juni 2008 § 21-10, er det gitt ferdigattest til følgende eiendom:

Adresse	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Nedre Hovdevei 54, 7130 BREKSTAD	66	564		
Nedre Hovdevei 56, 7130 BREKSTAD	66	563		
Nedre Hovdevei 58, 7130 BREKSTAD	66	562		
Nedre Hovdevei 60, 7130 BREKSTAD	66	561		
Nedre Hovdevei 62, 7130 BREKSTAD	66	560		

Ansvarlig søker: Rædergård Entreprenør AS

Tiltakshaver: Rædergård Entreprenør AS

Tiltakets art: Rekkehus del 1

Vedtak fattet av:

Vedtaksdato: Vedt.nr.:

Avdelingsleder PBO

24.09.2015 15/93

Ferdigattest gis med bakgrunn i søknad om ferdigattest av 16.02.17 der ansvarlig søker bekrefter at tiltaket tilfredstiller kravene til ferdigattest.

Med hilsen

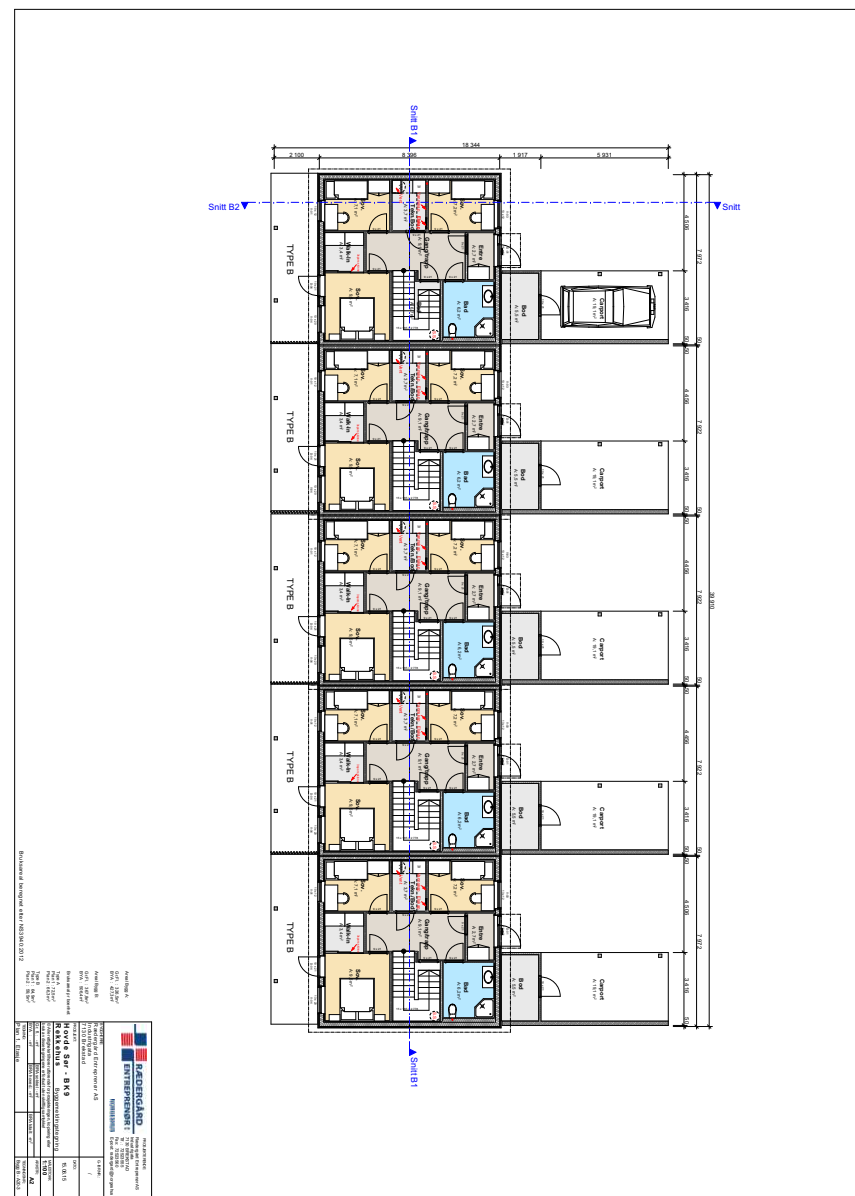
Arne Nordgård
avdelingsingeniør

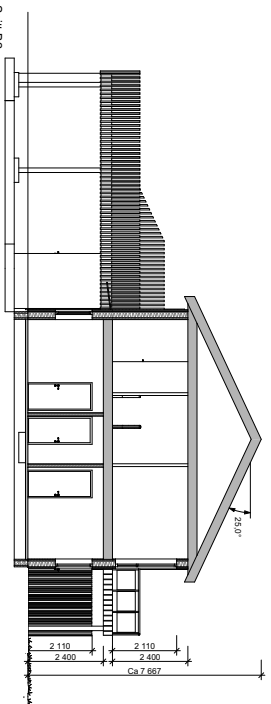
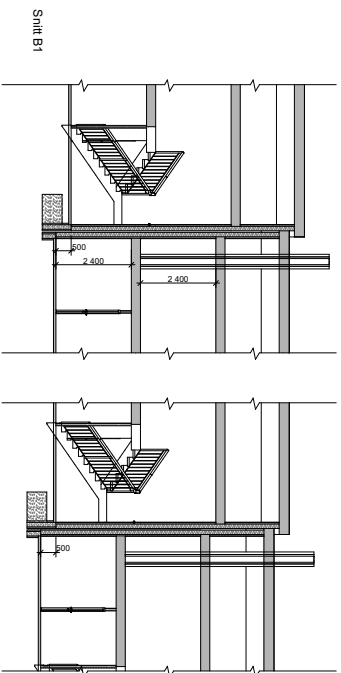
Dette er et elektronisk godkjent dokument.

ØRLAND KOMMUNE

Postboks 401, 7129 Brekstad
Rådhusgata 6, 7130 Brekstad
www.orland.kommune.no

Tlf. 72 51 40 00
postmottak@orland.kommune.no
www.facebook.com/orlandkommune

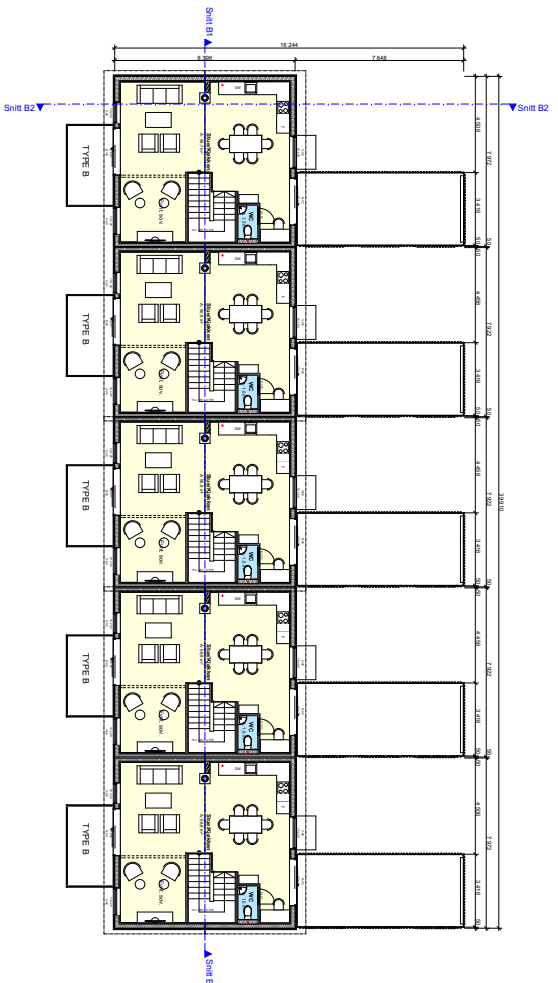




Byggherrens forbehold gælder NS3940:2012

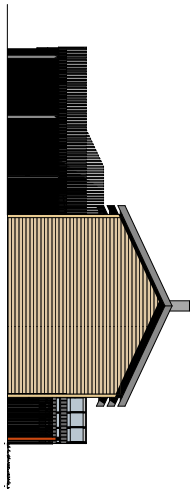
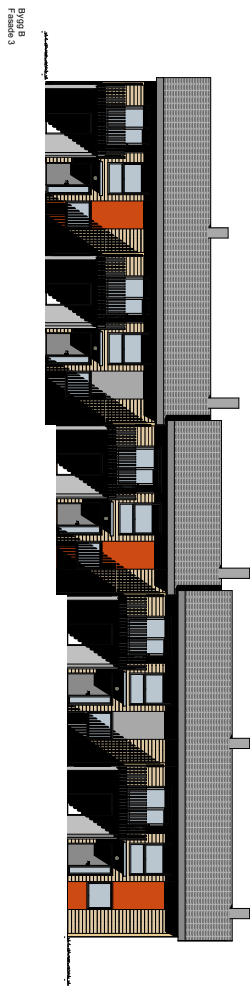
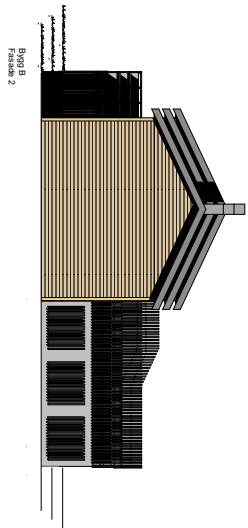
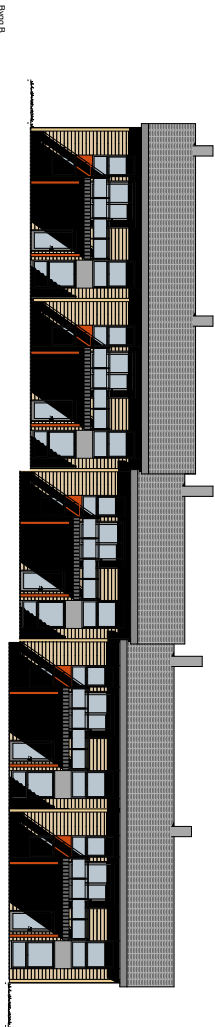
FEDERGAARD Byggherrens forbehold gælder NS3940:2012		ENTREPRENØR Bygherreentreprisen	
PROJEKTERE Bygherreentreprisen		Bygherreentreprisen Bygherreentreprisen	
Bygherreentreprisen Bygherreentreprisen		Bygherreentreprisen Bygherreentreprisen	
Bygherreentreprisen Bygherreentreprisen		Bygherreentreprisen Bygherreentreprisen	
Bygherreentreprisen Bygherreentreprisen		Bygherreentreprisen Bygherreentreprisen	

NBI Minder endringer mål / højder
kan forekomme ved udbudsafslæ
av arbejdsoplysninger.



Byggherrens forbehold gælder NS3940:2012

FEDERGAARD Byggherrens forbehold gælder NS3940:2012		ENTREPRENØR Bygherreentreprisen	
PROJEKTERE Bygherreentreprisen		Bygherreentreprisen Bygherreentreprisen	
Bygherreentreprisen Bygherreentreprisen		Bygherreentreprisen Bygherreentreprisen	
Bygherreentreprisen Bygherreentreprisen		Bygherreentreprisen Bygherreentreprisen	
Bygherreentreprisen Bygherreentreprisen		Bygherreentreprisen Bygherreentreprisen	

[illegible][illegible]



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 166, Bruksnr 562	Kommune:	5057	Ørland	
Adresse:		Grunnkrets:	203	Hovde	
Veiadresse:	Nedre Hovdevei 58, gatenr 3177	Valgkrets:	5	Brekstad	
	7130 Brekstad	Kirkesogn:	9050201	Ørland	
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	6543	Brekstad	

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	25.01.2017	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	194,8 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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

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

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:
Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

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

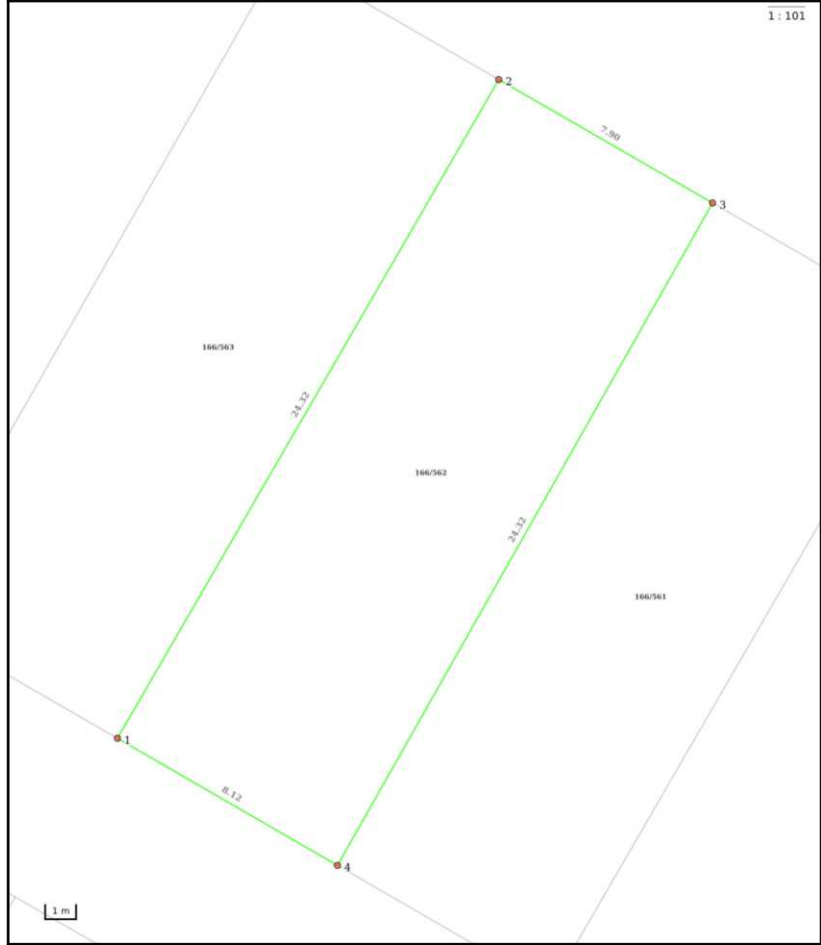
Gårdsnummer 166, Bruksnummer 562 i 5057 ØRLAND kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5057/166/562	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5057/166/562	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Oppmålingsforretning	Forretning:	17.01.2017	Avgiver	5057/166/551	-192,4
	Matrikkelført:	18.01.2017	Berørt	5057/166/30	0,0
			Berørt	5057/166/562	0,0
			Mottaker	5057/166/563	192,5
Oppmålingsforretning	Forretning:	17.01.2017	Avgiver	5057/166/551	-194,8
	Matrikkelført:	18.01.2017	Berørt	5057/166/30	0,0
			Berørt	5057/166/561	0,0
			Mottaker	5057/166/562	194,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Rekkehus									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Nedre Hovdevei 58		Bolig	124,4	Kjøkken	4	1	2		
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	101,3	Rammetillatelse:	24.09.2015				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	124,4	Igangset.till.:	24.09.2015				
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	02.03.2017				
Oppvarming:		BRA totalt:	124,4	Midl. brukstil.:					
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):					
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1				
Bygningsnr:	300519910			Antall etasjer:	2				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		64,9		64,9		73,6		73,6
H02			59,5		59,5		66,9		66,9
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									



Teig 1 (Hovedteig)



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

Areal og koordinater

Areal: 194,80m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 061 106,01	532 791,96	24,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 061 128,09	532 802,14	7,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 061 124,81	532 809,33	24,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 061 102,63	532 799,35	8,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

¹) 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.

Utnyttelse

Maksimal tillatt BYA er angitt på plankart.

Bruk

Området kan nyttes til boliger med tilhørende anlegg.

Utforming

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

Takform på garasjer er valgfritt, men takformer innenfor hvert delfelt skal være like.

Plassering av bebyggelse

Minste avstand mellom frittliggende bolig og andre bygninger er satt til 2,0 m.

Frittliggende carporter eller garasjer på inntil 45 kvm kan overstige byggegrense. Unntak er mot F.v. 239 hvor bygninger ikke tillates å overskride byggegrense på plankart.

Illustrert plassering på plankart er retningsgivende.

For garasjer med innkjøring direkte fra kjørevege skal minste avstand til eiendomsgrense mot veg være minimum 5,0 m. For garasjer med innkjøring parallelt med kjørevege skal minste avstand til vegkant være minimum 2 m.

For BF2 kan garasje på inntil 50 kvm overstige byggegrense, dog skal avstand til formålsgrense være minimum 3,5 m.

Adkomst

Det tillates separat adkomst fra veg til alle boligtomter. Avkjørsler er anvist med pil på plankartet.

§ 4.1 BYGGEOMRÅDE BF1, BF2, BF3, BF5, BF6, BF8

Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 20 og 37 grader.

Maksimal gesimshøyde på bolig er 6,0 m og maksimal mønehøyde 8,0 m.

Møneretning er angitt på plankart. Møneretning for boliger kan endres for hele delområder ved dokumentasjon av god visuell virkning i byggesøknad. For utnyttelse av loftsetasje tillates arker dersom disse underordner seg takets hovedform og ikke opptar mer enn 1/3 del av bygningens lengde.

Maksimal gesimshøyde på garasje er 2,7 m, maksimal mønehøyde er 4,5 m

§ 4.2 BYGGEOMRÅDE BF4

Bygninger i felt BF4 skal ha saltak med vinkel mellom 20 og 27 grader.

Maksimal gesimshøyde er 2,8 m og maksimal mønehøyde 4,8 m. Høyden regnes fra gjennomsnittlig ferdig terrengnivå rundt bygningen.

Møneretning er angitt på plankart. Møneretning for boliger kan endres for hele delområder ved dokumentasjon av god visuell virkning i byggesøknad. For utnyttelse av loftsetasje tillates arker dersom disse underordner seg takets hovedform og ikke opptar mer enn 1/3 del av bygningens lengde.

Maksimal gesimshøyde på garasje er 2,7 m, maksimal mønehøyde er 4,5 m

§ 4.3 BYGGEOMRÅDE BF7

Bygningene skal utformes med saltak, pulttak, flatt tak eller valmtak. Maksimal takvinkel er 37 grader.

Maksimal gesimshøyde på bolig er 6,0 m og maksimal mønehøyde 8,0 m.

Møneretning er angitt på plankart. Møneretning for boliger kan endres for hele delområder ved dokumentasjon av god visuell virkning i byggesøknad. For utnyttelse av loftsetasje tillates arker dersom disse underordner seg takets hovedform og ikke opptar mer enn 1/3 del av bygningens lengde.

Maksimal gesimshøyde på garasje er 2,7 m, maksimal mønehøyde er 4,5 m

§ 4.4 BYGGEOMRÅDE BF13 og BF14

Bygningene skal ha flatt tak.

Maksimal gesimshøyde på bolig er 6,5 m.

Maksimal gesimshøyde på garasje er 2,7 m.

Byggeområdene skal heves til minimum kote 3,0 av hensyn til flomsikring.

§ 5 BYGGEOMRÅDE FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (REKKEHUS)

Utnyttelse

Maksimal tillatt BYA er angitt på plankart.

Bruk

Området kan nyttes til boliger med tilhørende anlegg.

Utforming

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

Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 20 og 37 grader.

Møneretning er angitt på plankart. Møneretning for boliger kan endres for hele delområder ved dokumentasjon av god visuell virkning i byggesøknad.

Alle takflater skal ha matt overflate og det skal brukes jordfarger.

Det kan bygges skjermvegger mellom boligenhetene på inntil 2 m høyde og utstrekning på inntil 3 m fra husvegg. Ut over dette kan det etableres gjerder med inntil 1 m høyde.

Plassering av bebyggelse

Maksimal gesimshøyde på bolig er 6 m, maksimal mønehøyde er 8 m.

Maksimal gesimshøyde på garasje er 2,7 m, maksimal mønehøyde er 4,5 m.

For garasjer med innkjøring direkte fra kjørevege skal minste avstand til eiendomsgrense mot veg være minimum 5,0 m.

Adkomst

Det tillates separat adkomst fra veg til alle boligtomter. Avkjørsler er anvist med pil på plankartet.

Utomhusplan

Senest ved første byggesøknad i et delområde skal det foreligge utomhusplan for hele delområdet. Denne skal være i skala 1:200 og skal foruten plassering av bygninger, interne adkomstveger og nødvendig biloppstilling også skal vise disponering av utearealene, tilknytning til vegsystemet og framtidige terrenghøyder på tomta.

§ 5.1 BYGGEOMRÅDE BK1

Ny bebyggelse som bygges skal ivareta det historiske firkantunet som gårdsbebyggelsen har dannet. Ny bebyggelse skal i skala, materialbruk og farger tilpasses eksisterende bebyggelse på tunet.

§ 5.2 BYGGEOMRÅDE BK2, BK3, BK4 og BK5.

Alle bygninger innenfor området skal ha samme takvinkel.

I byggeområdene skal det bygges min. 24 boligenheter. Disse fordeles slik:
BK2 - 8 enheter, BK3 - 5 enheter, BK4 - 6 enheter og BK5 - 5 enheter

§ 5.3 BYGGEOMRÅDE BK6, BK7, BK8, BK9 og BK10

Alle bygninger innenfor området skal ha samme takvinkel.

Garasjer skal trekkes inn i bygningskroppen for å sikre utsikt til sjø.

Minimum 50 % av boligene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og skal dermed ha universell utforming i.h.t. TEK10.

Byggeområdene skal heves til minimum kote 3,0 av hensyn til flomsikring.

§ 5.4 BYGGEOMRÅDE BK11 og BK12

Alle bygninger innenfor området skal ha samme takvinkel.

Alle boliger skal utføres med branncellebegrensende konstruksjon i østre yttervegg og takkonstruksjon som skille mot nabobygg.

§ 6 AVLØPSANLEGG

Det kan i tillegg til avløpsanlegg etableres nettstasjon og varmeanlegg på området. Det tillates oppført bygg for servicefunksjoner for friluftsområdet innenfor området.

§ 7 FELLES LEKEPLASSER

Lekeplassene skal så langt det er mulig tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming.

f_LEK1 er felles for alle boligene i områdene B4-6

f_LEK2,3,4 og 5 er felles for alle boligene i områdene BK1-10

f_LEK6 er felles for alle boligene i planområdet

f_LEK7 og 8 er felles for alle boligene i områdene BK11-14 og BF7

Lekeplass skal være ferdigstilt innen 50 % av boligene de tilhører tas i bruk.

§ 8 KJØREVEGER

Innenfor område o_V1 skal det som angitt på planen anlegges offentlig kjøreveg med vendehammere dimensjonert for lastebil.

Felles avkjørsel f_V1 er del av felles avkjørsel for eiendommer utenfor planområdet.
f_V1 skal være felles avkjørsel for: Gnr./bnr.: 66/5, 66/17, 66/25, 66/55, 66/139, 66/303.

Felles avkjørsel f_V3 benyttes kun som adkomst til energianlegg.

§ 9 GANGVEG, GANG- OG SYKKELVEGER

Gangveg 0_GS_4 er åpen for nyttekjøring til naustområde og kommunaltekniske anlegg.
Gangveg f_G1 er felles for alle brukere av f_LEK2 og f_LEK3.

Gangveg gjennom området skal ferdigstilles i takt med utbygging og senest før 50 % av tomtene er ferdigstilt.

Gangvegene skal utformes i henhold til prinsippene om universell utforming.

§ 10 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ

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

§ 11 FRILUFTSOMRÅDE PÅ LAND

Friluftsområde på land nyttes til rekreasjon og lekeområder. Det tillates gjennomført mindre tiltak for tilrettelegging som rekreasjonsområde.

Ikke reversible tiltak som fordrer terrengbearbeiding skal omsøkes.

Tiltak som beslaglegger områder til spesielle grupper av brukere på bekostning av allmenn benyttelse skal omsøkes.

Av hensyn til universell utforming skal faste sittebenker og samlingsplasser primært tilknyttes gangvegen gjennom området.

§ 12 SIKRINGSSONER

Militær aktivitet

Friluftsområdet på haugen eies av Forsvaret og er en del av militært aktivitetsområde. I perioder skal allmennhetens ferdselsrett, som følger av friluftsløven, være underordnet Forsvarets behov for bruk av området.

Egengodkjent av kommunestyret 28.06.12

Revidert:

Vedtak i planutvalget 17.10.12:

Vedtak i formannskapet 10.04.14:

§ 4 - Byggehøyde og takvinkel kvartal BF4

§ 4 - Krav til avstand mellom garasje og eiendomsgrense mot veg endret

§ 4 og 5 - Utnyttelse; krav om at biloppstillingsplass på 20 m² tatt ut.

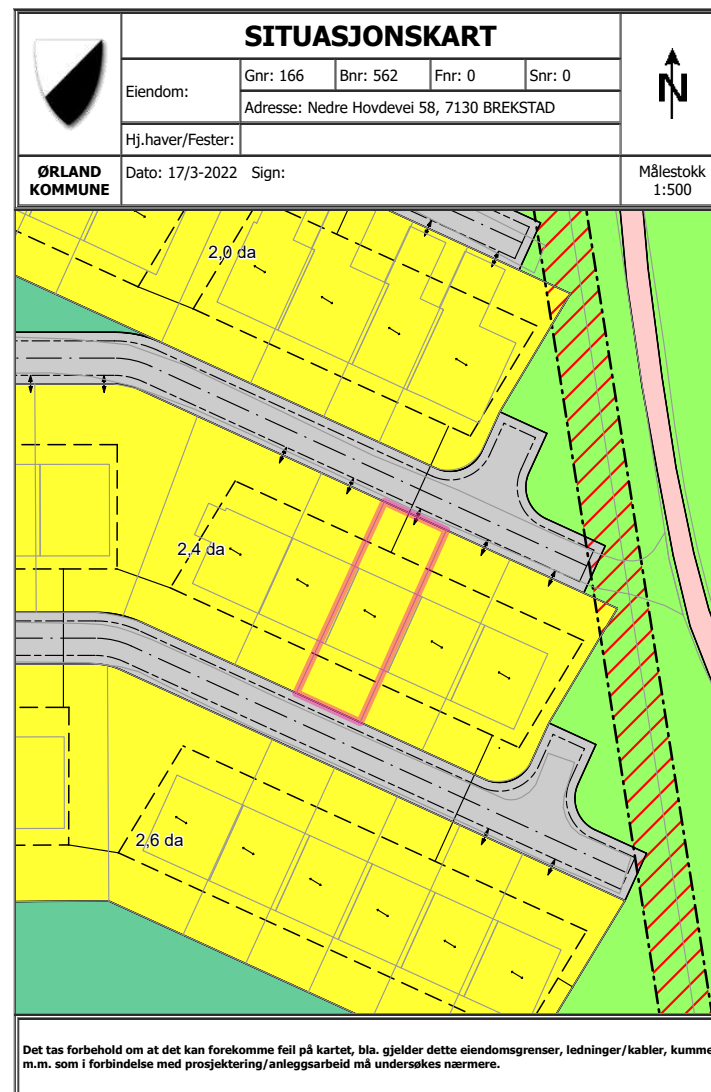
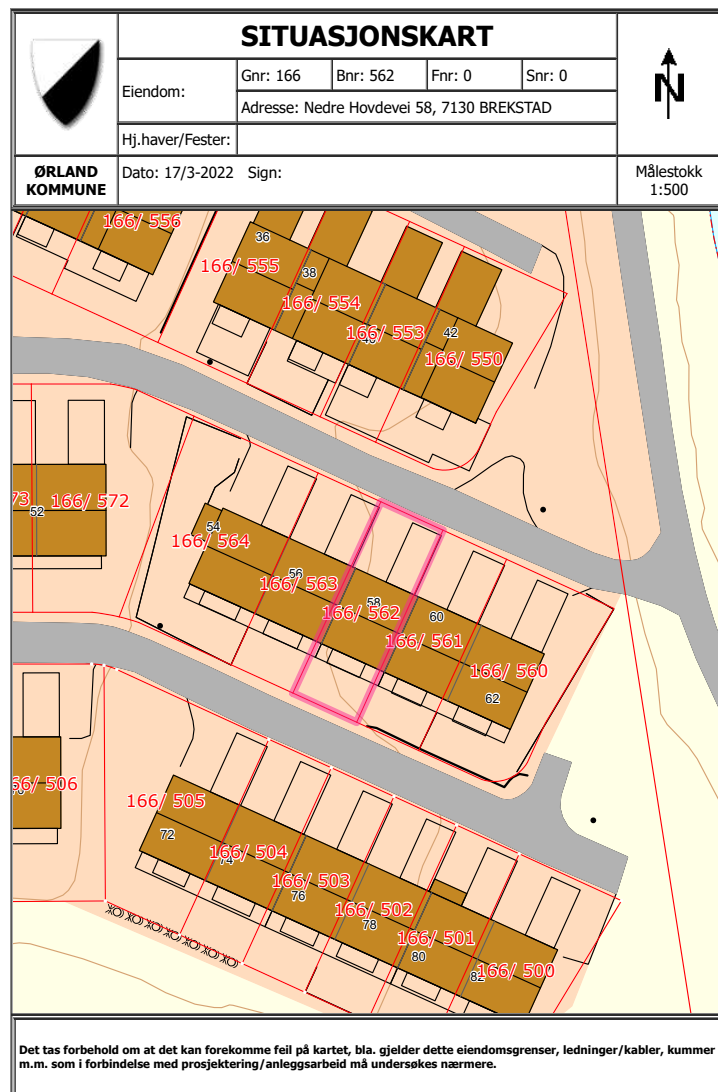
§ 4 og 5 - Plassering av bebyggelse tatt ut.

§ 4 og 5 - Energi krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg tatt ut.

§ 5 - Byggeområde BK2-BK5 antall boenheter endret fra min. 37 til 24

Vedtak i planutvalget 23.04.15:

§ 5.5 - Krav om branncellebegrensende konstruksjon i østre yttervegg utgår. Branncellebegrensende konstruksjon utføres i henhold til teknisk forskrift.





Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom

Det er ført med brukslister: Opprett ny grunneiendom ved fradeling



Rett kopi bekräftes
Anne Lene Felberg

Løpenummer for forreting: 602117806

Vedlegg: Nei

Opprettet etter ML § 9 b litt: Nei

Rekvirent av tinglysing			
Organisasjonsnr.	Navn		
944952686	ØRLAND KOMMUNE		
Rekvirent(er) av forreting			
Fødselsdato/Orgnr	Navn		
917570684	RÆDERGÅRD ENTREPRENØR AS		
Avgiver eiendom (mer)			
Knr	Gnr	Bnr	Fnr
1621	66	561	
Ikke tinglyste eiere / kontaktperson			
Eierforhold	Navn/Matrikelnr		
Aktuell eier	RÆDERGÅRD ENTREPRENØR AS		
Ny matrikkelenhets			
Knr	Gnr	Bnr	
1621	66	562	

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 76658 Tinglyst: 25.01.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

19.01.2017 06.05

Side 1 av 1

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnhaver av eiendommen:

"Kranshaugen" g.nr. 66 b.nr. 30 i Ørland

herred gir herved Ørland Vannforsyning A/L rett til å anlegge hovedvannledning over eller langs min eiendom som utstukket i marken samt rett til avgiftsfritt å føre tilsyn med ledningene og foreta nødvendig vedlikehold av disse.

Hvis arbeidet medfører skader på min eiendom erstattes disse etter følgende retningslinjer:

1. Skade på hus og fast eiendom ved sprengning o.l. erstattes etter mindelig overenskomst eller skjønn etterpå.
2. Gjerdet flyttes inn og settes tilbake på plass av undertegnede hvis jeg får varsel minst 7 dager før arbeidet gjør det nødvendig. For flyttingen erstattes et beløp som fastsettes ved mindelig overenskomst eller skjønn på forhånd.
3. Trær og støttrø beplantninger erstattes etter mindelig overenskomst eller skjønn etterpå.
4. Skade på jordsmonn erstattes i alminnelighet ikke idet kommunen foretar endelig opprydding. Jeg forplikter meg til selv å ta vare på mindre beplantninger som ønskes urørt før anlegget påbegynnes.
5. Eventuelle erstatninger for andre skader fastsettes ved mindelig overenskomst eller skjønn.
6. For skader som oppstår ved tilsyn eller vedlikeholdsarbeider gjelder samme regler som ovenfor.
7. Skade på brønner eller andre vannkilder som følge av ledningsanlegget frafaller av undertegnede.
8. Det skal være naboer tillatt om nødvendig å føre sine stikk-ledninger for vann fram til kommunens ledninger over min eiendom. Hvis partene ikke blir enige om hvor slike ledninger skal gå, må vassdragslovens regler følges. De tilsvarende regler gjelder for kommunens anlegg og vedlikehold av sidevannledninger.

Eventuell tvist avgjøres med endelig bindende virkning med 1 mann oppnevnt av huseierne, 1 mann oppnevnt fra kommunen og 1 oppmann oppnevnt av sakskriveren.

Denne erklæring tinglyses som heftelse på min eiendom.

Bransjetidden 20. juli 1965

Til vitnerlighets:
.....

Rett avskrift bevitnes:
KOMMUNEFORVALTEREN I ØRLAND
T. Falden
T. Falden

Av hensyn til beregningen av stempel- og tinglysingsgebyret
ansettes verdien av bruksretten til kr. 400,- en gang for alle.

Brekstad, den 9. desember 1965.

For Ørland Vannforsyning A/L:

Oppgitt til løyve
I forbindelse med søknad om vannrett til Ørland Vannforsyning A/L
med henvisning til søknad av 1964 og 1965. Søknaden er behandlet
og det er besluttet at søknaden skal behandles som en søknad om
vannrett til løyve.

Søknaden er behandlet og det er besluttet at søknaden skal behandles
som en søknad om vannrett til løyve. Søknaden er behandlet og det
er besluttet at søknaden skal behandles som en søknad om vannrett
til løyve.

Søknaden er behandlet og det er besluttet at søknaden skal behandles
som en søknad om vannrett til løyve. Søknaden er behandlet og det
er besluttet at søknaden skal behandles som en søknad om vannrett
til løyve.

Søknaden er behandlet og det er besluttet at søknaden skal behandles
som en søknad om vannrett til løyve. Søknaden er behandlet og det
er besluttet at søknaden skal behandles som en søknad om vannrett
til løyve.

Søknaden er behandlet og det er besluttet at søknaden skal behandles
som en søknad om vannrett til løyve. Søknaden er behandlet og det
er besluttet at søknaden skal behandles som en søknad om vannrett
til løyve.

Søknaden er behandlet og det er besluttet at søknaden skal behandles
som en søknad om vannrett til løyve. Søknaden er behandlet og det
er besluttet at søknaden skal behandles som en søknad om vannrett
til løyve.

Søknaden er behandlet og det er besluttet at søknaden skal behandles
som en søknad om vannrett til løyve. Søknaden er behandlet og det
er besluttet at søknaden skal behandles som en søknad om vannrett
til løyve.

Søknaden er behandlet og det er besluttet at søknaden skal behandles
som en søknad om vannrett til løyve. Søknaden er behandlet og det
er besluttet at søknaden skal behandles som en søknad om vannrett
til løyve.

Søknaden er behandlet og det er besluttet at søknaden skal behandles
som en søknad om vannrett til løyve. Søknaden er behandlet og det
er besluttet at søknaden skal behandles som en søknad om vannrett
til løyve.

NYLANDER & PARTNERS, SENTRUM
GRYTA 2 B
7010 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Markus Berg Fredheim 69250080
Vår referanse: 3753271/26414992
Bestilling: C3 2025-05-15 (6) 51

Dato
15.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
76658	200	25.1.2017	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5057 ØRLAND	166	551	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

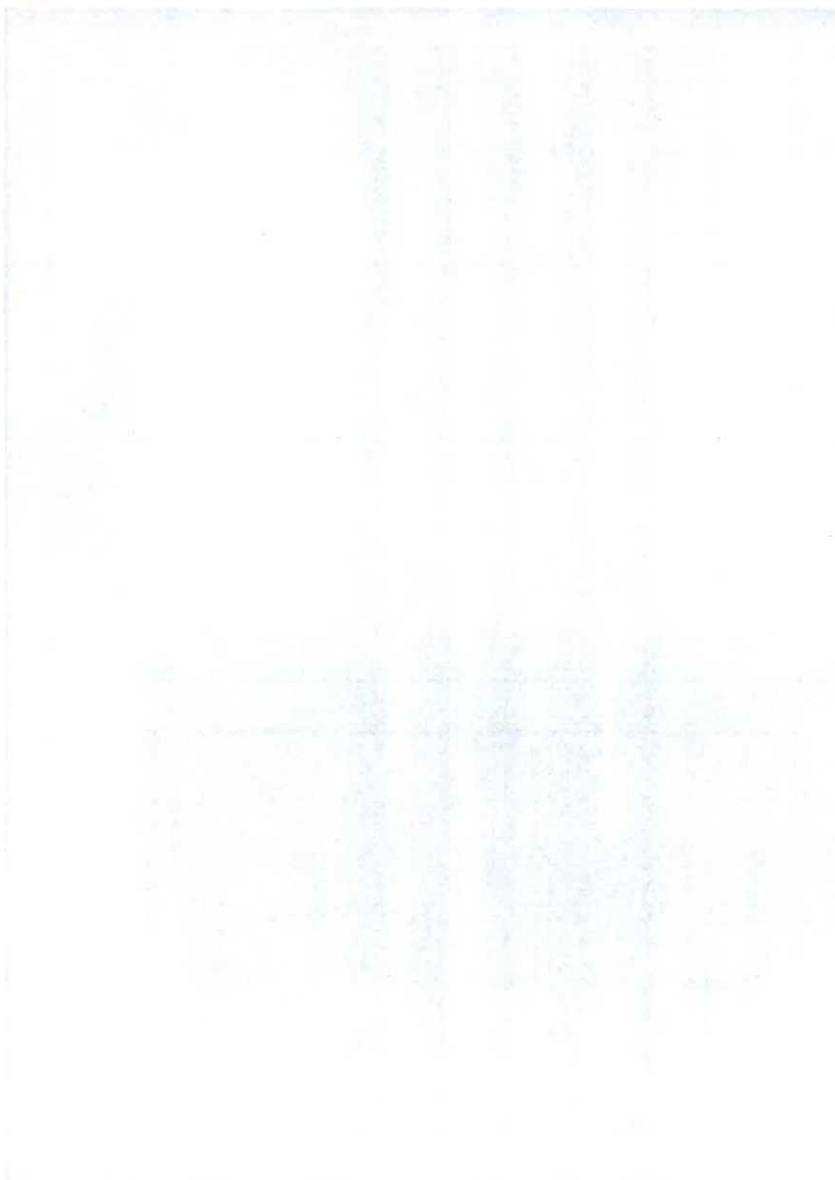
Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med bruksliffelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 602117896
Vedlegg: Nei
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Rekvirent av tinglysing			
Organisasjonsnr:	Navn		
904982686	ØRLAND KOMMUNE		
Adresse			
Postboks 401, 7129 BREKSTAD			
Rekvirent(er) av forretning			
Fødselsdato/Øgrnr	Navn	Bruksenhet	Ulik hjemmelsehaver: JA
	RÆDERGÅRD ENTREPRENØR AS	Industrigata 7, 7130 BREKSTAD	
Avgjvereiendom(mer)			
Knr	Gnr	Bnr	Fnr
1621	66	551	
Ikke tinglyste eiere / kontaktinstans			
Eierforhold	Navn/Matrikkelnr	Bruksenhet	Andel
Aktuell eller	RÆDERGÅRD ENTREPRENØR AS	Industrigata 7, 7130 BREKSTAD	1 / 1
Ny matrikkelenhet			
Knr	Gnr	Bnr	
1621	66	562	



Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Nedre Hovdevei 58

Nabolaget Hovde/Reksterberget - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

🚶 Brekstad hurtigbåtkai	15 min 🚶
Linje 451, 558, 559	1.3 km
✈ Ørland lufthavn	9 min 🚶

Skoler

Brekstad barneskole (1-7 kl.)	20 min 🚶
226 elever, 17 klasser	1.8 km
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min 🚶
178 elever, 10 klasser	1.5 km
Fosen videregående skole	20 min 🚶
328 elever, 31 klasser	16 km
Åfjord videregående skole	54 min 🚶
145 elever, 12 klasser	60.1 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

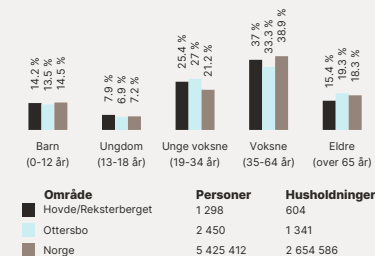


Naboskapet
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Solblomsten Steinerbarnehage (1-5 ...)	16 min 🚶
19 barn	1.4 km
Futura barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
117 barn	5.2 km
Marihøna barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
28 barn	6 km

Dagligvare

Bunnpris Brekstad	16 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	1.5 km
Rema 1000 Ørlandet Sentrum	17 min 🚶

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående

Trafikk
Lite trafikk 93/100

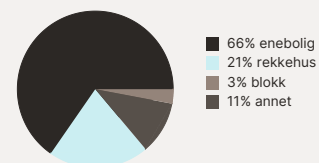
Gateparkering
Lett 91/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Sport

Ørland ungdomsskole	17 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.5 km
Realskolebanen	19 min
Fotball	1.6 km
EasyFit Brekstad	19 min
Fosen Trenings- og kampsportse...	20 min

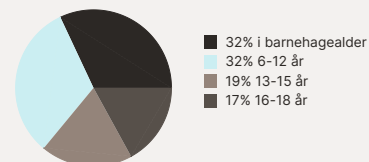
Boligmasse



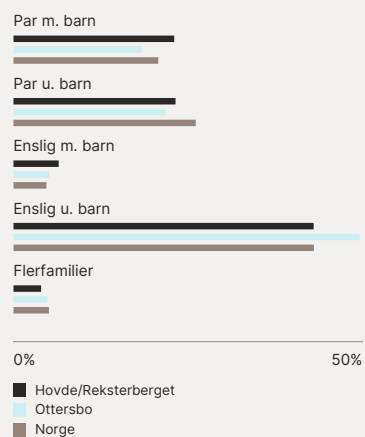
Varer/Tjenester

Libra Kjøpesenter	22 min
Vitusapotek Brekstad	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

Sivilstand	Norge
Gift	27%
Ikke gift	59%
Separert	10%
Enke/Enkemann	4%



Notater

Notater



ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 69250080

Adresse: Nedre Hovdevei 58, 7130 Brekstad

Betegnelse: Gnr. 166, Bnr. 562, Ørland kommune.

Bud mottatt: / - kl: .

Gis herved bud stort kr. skriver

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

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

Salgsoppgaven er opprettet 30.05.2025 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

NYLANDER
& PARTNERS

