Høybakkskardet 102

& NYLANDER PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Høybakkskardet 102

6

Nøkkelinformasjon

36

Eiendommen

46

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Høybakkskardet 102

Flott og sjarnerende eiendom beliggende sentralt i Høybakken. Stor og romslig tomt. Masse muligheter!

En gammel og meget sjarmerende eiendom som ligger sentralt i Høybakken.
Er du på utkikk etter et nytt sted å bo? Eller kanskje en fritidsbolig med nærhet til sjøen?

Dette er hvertfall en eiendom med sjarm og sjel, og som har et stort potensiale både med selve boligen, men også på grunn av den store tomta.

Eksakt byggeår på boligen er ukjent, men ca rundt 1850.
Dette var det siste poståpneri før landpostbudet åpnet.

Boligen inneholder følgende:
1. etasje: Entré, WC, stue, stue, kjøkken og vaskerom.
2. etasje: Loftstue, gang, bad, gang og 2stk soverom

Meget pent opparbeidet uteområde og hage.

Gangavstand ned til den flotte og populære stranda i Høybakken.

Velkommen skal du være til en hyggelig boligopplevelse med Nylander&Partners!

Høybakkskardet 102

Prisantydning	3 200 000
Omkostninger	81 090
Totalpris	3 281 090

Bruksareal	169 m²
BRA-i	169 m²
TBA	122 m²
Soverom	2
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	2 377 m²
Byggeår	1850

Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Fosen



Silje Buvarp

Eiendomsmegler

414 54 746

silje.buvarp@nylanderpartners.no



& NYLANDER PARTNERS

Postboks 40, 7129 Brekstad


Fasade



Plantegning hovedetasje



Plantegning 2.etasje



Velkommen til Høybakkskardet 102!



En gammel, sjarmerene eiedom med flott beliggenhet i populære Høybakken.



Vindfang/gang



Stue



Stue. Herfra er det utgang til terrasse og hage.



Stue. Koselig og innbydende.



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Stort og romslig



Kjøkken



Vaskerom



Loftstue



Loftstue



Bad


HOMMAGE À CHARLIE RIVEL
MÖNCHEHAUS
MUSEUM FÜR
MODERNE KUNST
G O S L A R

Gang



Soverom



Soverom



Soverom



Walk-in-closet



Hage og uteområde



Hage



Hage







Hage



Hage



Hage



Eiendommen

Om boligen

Arealer
Totalt bruksareal: 169,0 m²
• BRA-i: 169,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 122,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal.

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

Beskrivelse
Velkommen til Høybakkskardet 102!

En gammel og meget sjarmerende eiendom som ligger sentralt i Høybakken.
Er du på utkikk etter et nytt sted å bo? Eller kanskje en fritidsbolig med nærhet til sjøen?

Dette er hvertfall en eiendom med sjarm og sjel, og som har et stort potensiale både med selve boligen, men også på grunn av den store tomta.

Eksakt byggeår på boligen er ukjent, men ca rundt 1850.
Dette var det siste poståpneri før landpostbudet åpnet.

Boligen inneholder følgende:
1. etasje: Entré, WC, stue, stue, kjøkken og vaskerom.
2. etasje: Loftstue, gang, bad, gang og 2stk soverom

Meget pent opparbeidet uteområde og hage.

Gangavstand ned til den flotte og populære stranda i Høybakken.

Velkommen skal du være til en hyggelig boligopplevelse med Nylander&Partners!

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Høybakken som er et lite og populært tettsted i Ørland Kommune, tidligere hørte det til Bjugn kommune.

Høybakken kan by på sommeridyll med flott opparbeidet badestrand og kaianlegg.
Her yrer det av liv på sommerhalvåret.

Fra eiendommen er det ca. 15 minutter til Brekstad som er kommunesenteret i Ørland kommune, og ca. 8 minutter til Bjugn sentrum. I Bjugn sentrum finner du alt du trenger av dagligvarebutikker, kafeer, apotek, restauranter m.m. I tillegg kan Bjugn by på flere barnehager, barne- og ungdomsskole og en flott Videregående skole.

I Bjugn finner du også Fosenhallen med skøytebane, ishockeybane, fotballbane osv.

Fra eiendommen kan man gå rett ut i flott turterreng både sommer som vinter. Og man kan lett spenne på seg skiene å gå innover mot Litj-Gjølga og Kammen.

Ørland kommune er en kystkommune med variert landskap. Her finner du alt fra flate jorder ved sjøen, lune viker med badestrender til fjell med flott utsikt og tur- samt jaktterreng.

Høybakken er et attraktivt område med sin nærhet til sjøen og flotte turterreng på vinterstid.

Innhold
Boligen inneholder:
1. etasje: Entré, WC, stue, stue, kjøkken og vaskerom.
2. etasje: Loftstue, gang, bad, gang og 2stk soverom.

Selger antar at det enkelt lar seg gjøre å opprette flere soverom i 2.etasje.

Standard
Det ble renovert og oppgradert mot slutten av 1990 -tallet, starten på 2000.
Og bygningen fremstår i god stand.

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

Parkering
Godt med oppstillingsplasser på egen tomt.

Her er det også muligheter til å sette opp en garasje.

Diverse
Det foreligger ikke opprinnelig godkjente plan og fasadetegninger på boligen i kommunens arkiver. Derved kan det ikke sies noe om hvorvidt boligen er bygget i forhold til godkjente tegninger eller ikke.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved dødsbo. Arvingene (selger) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som er opplyst i prospektet. Interessenter oppfordres til å foreta en grundig besiktigelse av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Det foreligger godkjent El kontroll fra juni 2025. Avløpsanlegget blir skiftet av godkjent foretak i første del av August 2025, i tråd med utslippstillatelse fra kommunen gitt i juni 2025 . Spor etter mus observert i mai 2025. Pelias har befart og rapportert i mai 2025. Forebyggende branntilsyn skjer neste gang i 2027, og eiendommen er godkjent til da. (Fosen brann og redning, muntlig på telefon).

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport
Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1
TG 1: 9
TG 2: 12
TG 3: 0
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Krypkjeller
Det er usikkert i hvilken grad det er etablert drenering etter som at boligen er oppført over ringmur. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. God utlufting av krypkjelleren anbefales. Det anbefales også å etablere fuktsperre på grunn hvis dette ikke allerede er på plass. Manglende tiltak for å sikre konstruksjonen mot fuktskader registreres.

Yttervegger / fasader
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i kledning. Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringsdagen. Det registreres lite til ingen lufting i nedre del av bordkledning. Lufting av kledning er begrenset. Konstruksjonen er av tømmer og bindingsverk av tre. Boligen ble totalrenovert på 90´tallet. Ingen tegn til skader med behov for tiltak ble registrert. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.

Vinduer / dører
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Ytterdører fremstår i god stand. Balkongdør fremstår med slittasje og slitte pakninger. Balkongdør bør vurderes å byttes/vedlikeholdes. Vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand. Det registreres vindu på stue med 1-lags glass. Det er anbefalt å bytte ut dette. Vinduet er fra opprinnelig byggeår. Ingen skader eller avvik avdekket på utvendig beslag og omramming.

Balkong / terrasse
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Det mangler

rekkverket fra trapper og avsatser hvor det er over 50cm ned til bakkenivå utvendig. Alle balkonger/terrasser og trapper med høyde/trinn over 50cm ned til bakkenivå/platt skal ha rekkverk i godkjent høyde etter gjeldende forskrifter på oppføringstidspunkt.

Bad 2.etasje - Totalvurdering av overlater
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Da det er bemerket begynnelse på svertesopp i silikonfug i dusjsone, kan dette skyldes manglende ventilasjon (avtrekk/tilluft). Det kan også være av at silikonens ytterste belegg er vasket bort og lager grunnlag for vekstvilkår av svertesopp. Det er anbefalt at silikonen fjernes og ny etableres, og kontroll over luftsirkulasjonen. Det nevnes at svertesopp ikke er en farlig vekst og at den er helt vanlig i norske hjem. Det er fuktmerker i himling over dusjsone.

Bad 2.etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Piper / ildsteder:

WC
Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Det er fliser på gulv med varmekabler i gulv, panel på vegger og panel i himling. Rommet innehar gulvmontert toalett og servant på vegg. Det er kun naturlig ventilering via ventil i vindu. TG 2 grunnet dette. Det anbefales å etablere mekanisk/elektrisk styrt avtrekk fra rommet.

Teknisk rom
Teknisk rom fremstår i god stand. Det er etablert sluk i gulvet. Det er gulvbelegg på gulv, panel på vegger og panel i himling. Det er ingen avtrekk/ventilering fra rommet. TG 2 på dette. Det anbefales å etablere mekanisk/elektrisk styrt avtrekk fra rommet. Varmvannsbereder og sikringsskap er etblert inne på teknisk rom.

Vaskerom
Vaskerommet fremstår i god stand. Det er gulvbelegg på gulv, baderomsplater og malte panelplater på vegger, og det er takess i himling. Det er etablert sluk i gulvet, med synlig vinylbelegg under klemring. Vaskerommet innehar opplegg for vaskemaskin med kran og avløp, samt utslagsvask på vegg. Det er naturlig avtrekk via ventil i vegg fra vaskerom. TG 2 på dette. Det anbefales å etablere mekanisk/elektrisk styrt avtrekk fra rommet.

Kjøkken
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Det registreres fuktskader i benkeplate. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand. Det mangler hengsel på skapdør under vask.

VVS
Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk. Vannrør av kobber og plast (rør-i-rør), og avløp av plast. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Manglende kursoversikt over rør-i-rør fordeling. Bereder er over 20 år, og utskifting av denne må påregnes på sikt. Mekanisk avtrekk over stekesone. Mekanisk avtrekk på bad i 2.etasje uten spalte under dørblad for tilluft. Manglende avtrekk på teknisk rom og WC i 1.etasje. TG 2 grunnet dette.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte
Enebolig på to plan oppført i trekonstruksjoner av tømmer og bindingsverk, over støpte/murte ringmurer og støpt plate på mark. Stående kledning av trepanel. Takkonstruksjonen har saltaksform, tekket med decra takplater og takstein. Vinduer er gjennomgående i tre med 1-lags og 2-lags glass.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt
Denne tomten er eiet.
2377,00 kvm.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende. Partene har derfor intet krav mot hverandre dersom tomten ved en senere oppmåling skulle vise seg å være mindre/større enn oppgitt.

Skylddelingsdokumenter er en eldre form av dagens målebrev. Prinsippet med at skylddelingsforretningene ble utført av tilfeldige skjønnsmenn, førte til at kvaliteten på den oppmålingstekniske delen var svært variabel og til dels unøyaktige. Grensemerkingen ble også dårlig utført, og var til dels helt fraværende.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

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 elektrisitet, vedfyring og varmepumpe.

Energikarakter: F - Gul

Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 3 200 000,-

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

80 000,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

---

3 299 790,- 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. 20 488,- for 2025.

De kommunale avgiftene og renovasjonsgebyrene er fordelt på følgende poster:
- Vann kr 7.609,-
- kloakk kr 6.352,-
- Feiing kr 434,-
- Slamtank 4m3 - hv. 2. år Kr 1453,76
- Kommunal andel slam Kr 250,-
- Renovasjon 80 l Kr 4263,76
- 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
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. 625 166,00.
Sekundær formuesverdi kr. 2 500 663,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

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

Eiendommen har septiktank. Kostnader knyttet til dette ligger under kommunale avgifter.

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

Dnr. 304, tgl. 02.03.1953 - Jordskifte
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1562, tgl. 09.08.1956 - Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt

Dnr. 3506, tgl. 30.10.1969 - Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt

Dnr. 5255, tgl. 10.11.1988 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Dnr. 991, tgl. 06.06.1950 - 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.

Bevaringsverdig
Eiendommen er registrert i SEFRAK med ID 1627-0011-040 i SEFRAK-registeret, og er merket med rød trekant.

For å søke i SEFRAK-registeret, gå til følgende nettside:
https://miljoatlas.miljodirektoratet.no/KlientFull.htm

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner.
Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger.

Bygningen er meldepliktig (bygninger som er eldre enn 1850), som betyr at det er lovfestet (kulturminneloven § 25) at en vurdering av verneverdien må gjennomføres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent.

Konsesjon og odel
Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrket jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for handelen at kjøper signerer denne, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtagelse.

Diverse

Løsøre og tilbehør
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende

prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

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

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

Dødsbo
Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fakkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har kjennskap til hvor mange nøkler som er utstedt. Det kan derfor være nøkler på avveie og kjøper anbefales på generelt grunnlag å skifte lås, eventuelt supplere med ytterligere nøkler for egen regning.

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

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

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse.
Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke

er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

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

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

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

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

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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 eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.
Det gjøres oppmerksom på at Nylander &Partners, Fosen sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

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

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

Om oppdraget

Eier
Eier er Marius Ulleberg.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Høybakkskardet 102. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 34, bnr. 14 i Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69250102.

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

Fastpris 45 000 inkl. mva

Digitale oppdragtjenester: 2 290,00
Markedspakke Standard: 20 400,00
Oppgjørsgebyr: 6 990,00
Tilretteleggelsesgebyr: 15 000,00
Visningshonorar pr. stk: 3 000,00

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

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.)

Ansvarlig megler er Silje Buvarp / +47 41 45 47 46 /
silje.buvarp@nylanderpartners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Postboks
40, 7129 BREKSTAD. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 08.08.2025

Tekniske dokumenter

Sjekk gyldighet på rapport

FOSEN TAKST AS
DIN LOKALE TAKSTMANN

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Høybakkskardet 102
7160 BJUGN
5057/34/0/14/0/0

Rapportdato

04.07.2025

TG 0	1
TG 1	9
TG 2	12
TG 3	0
TG IU	0

HØYBAKKSKARDET 102 - 5057/34/0/14/0/0

Befaring utført den 29.06.2025 av:



Raymond André Moen
Fosen Takst AS

Jakobslia 10
7168 Lysøysundet

+4748360216
raymond@fosentakst.no

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

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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.

HØYBAKKSKARDET 102 - 5057/34/0/14/0/0

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.

HØYBAKKSKARDET 102 - 5057/34/0/14/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

HØYBAKKSKARDET 102 - 5057/34/0/14/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking 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 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere 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: Høybakkskardet 102 , 7160, BJUGN

Matrikkel: 5057/34/0/14/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1950 (informasjon hentet fra matrikkel, og er registrert som «etableringsår».

Tomt: 2 377.50 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Marius Ulleberg (død)

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Familie til hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig på to plan oppført i trekonstruksjoner av tømmer og bindingsverk, over støpte/murte ringmurer og støpt plate på mark. Stående kledning av trepanel. Takkonstruksjonen har saltaksform, tekket med decra takplater og takstein. Vinduer er gjennomgående i tre med 1-lags og 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Septik

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligen ble totalrenovert på slutten av 1990 tallet.

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

HØYBAKKSKARDET 102 - 5057/34/0/14/0/0

Areal/oppmåling

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

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

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

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

HØYBAKKSKARDET 102 - 5057/34/0/14/0/0

1.etasje			
Primærrom 81 m^2	**Sekundærrom** 3 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 84 m^2	**BTA** 94 m^2
Beskrivelse primærrom Entre, WC, stue, stue, kjøkken og vaskerom.		**Beskrivelse sekundærrom** Teknisk rom/ bod.	

2.etasje			
Primærrom 77 m^2	**Sekundærrom** 8 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 85 m^2	**BTA** 94 m^2
Beskrivelse primærrom Loftstue, gang, bad, gang og 2stk soverom		**Beskrivelse sekundærrom** Bod/garderobe.	

Totalt areal			
Primærrom 158 m^2	**Sekundærrom** 11 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 169 m^2	**BTA** 188 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. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

1.etasje			
BRA-i 84 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 122 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entre, WC, teknisk rom/bod, stue, stue, kjøkken og vaskerom.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasser og platter.

2.etasje			
BRA-i 85 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Loftstue, gang, bad, gang, 2stk soverom og bod/garderobe.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 169 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 122 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 169 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Terrasser og platter er ca. oppmålt, da det er felter med stein og terreng/bedd mot terrasser og platter.

HØYBAKKSKARDET 102 - 5057/34/0/14/0/0

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.

12 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Krypkjeller: Det er usikkert i hvilken grad det er etablert drenering etter som at boligen er oppført over ringmur. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. God utlufting av krypkjelleren anbefales. Det anbefales også å etablere fuktsperre på grunn hvis dette ikke allerede er på plass. Manglende tiltak for å sikre konstruksjonen mot fuktskader registreres.

Yttervegger / fasader: Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i kledning. Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringsdagen. Det registreres lite til ingen lufting i nedre del av bordkledning. Lufting av kledning er begrenset. Konstruksjonen er av tømmer og bindingsverk av tre. Boligen ble totalrenovert på 90´tallet. Ingen tegn til skader med behov for tiltak ble registrert. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Ytterdører fremstår i god stand. Balkongdør fremstår med slittasje og slitte pakninger. Balkongdør bør vurderes å byttes/vedlikeholdes. Vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand. Det registreres vindu på stue med 1-lags glass. Det er anbefalt å bytte ut dette. Vinduet er fra opprinnelig byggeår. Ingen skader eller avvik avdekket på utvendig beslag og omramming.

Balkong / terrasse: Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Det mangler rekkverket fra trapper og avsatser hvor det er over 50cm ned til bakkenivå utvendig. Alle balkonger/terrasser og trapper med høyde/trinn over 50cm ned til bakkenivå/platt skal ha rekkverk i godkjent høyde etter gjeldende forskrifter på oppføringstidspunkt.

Bad 2.etasje - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Da det er bemerket begynnelse på svertesopp i silikonfug i dusjsone, kan dette skyldes manglende ventilasjon (avtrekk/tilluft). Det kan også være av at silikonens ytterste belegg er vasket bort og lager grunnlag for vekstvilkår av svertesopp. Det er anbefalt at silikonen fjernes og ny etableres, og kontroll over luftsirkulasjonen. Det nevnes at svertesopp ikke er en farlig vekst og at den er helt vanlig i norske hjem. Det er fuktmerker i himling over dusjsone.

Bad 2.etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Piper / ildsteder:

WC: Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Det er fliser på gulv med varmekabler i gulv, panel på vegger og panel i himling. Rommet innehar gulvmontert toalett og servant på vegg. Det er kun naturlig ventilering via ventil i vindu. TG 2 grunnet dette. Det anbefales å etablere mekanisk/elektrisk styrt avtrekk fra rommet.

Teknisk rom: Teknisk rom fremstår i god stand. Det er etablert sluk i gulvet. Det er gulvbelegg på gulv, panel på vegger og panel i himling. Det er ingen avtrekk/ventilering fra rommet. TG 2 på dette. Det anbefales å etablere mekanisk/elektrisk styrt avtrekk fra rommet. Varmvannsbereder og sikringsskap er etblert inne på teknisk rom.

Vaskerom: Vaskerommet fremstår i god stand. Det er gulvbelegg på gulv, baderomsplater og malte panelplater på vegger, og det er takess i himling. Det er etablert sluk i gulvet, med synlig vinylbelegg under klemring. Vaskerommet innehar opplegg for vaskemaskin med kran og avløp, samt utslagsvask på vegg. Det er naturlig avtrekk via ventil i vegg fra vaskerom. TG 2 på dette. Det anbefales å etablere mekanisk/elektrisk styrt avtrekk fra rommet.

Kjøkken: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Det registreres fuktskader i benkeplate. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand. Det mangler hengsel på skapdør under vask.

HØYBAKKSKARDET 102 - 5057/34/0/14/0/0

VVS: Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk. Vannrør av kobber og plast (rør-i-rør), og avløp av plast. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Manglende kursoversikt over rør-i-rør fordeling. Bereder er over 20 år, og utskifting av denne må påregnes på sikt. Mekanisk avtrekk over stekesone. Mekanisk avtrekk på bad i 2.etasje uten spalte under dørblad for tilluft. Manglende avtrekk på teknisk rom og WC i 1.etasje. TG 2 grunnet dette.

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:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Egenerklæringen er gått igjennom etter befaring.

Siden dette er dødsbo, er ikke informasjon i egenerklæring utfylt.
Det foreligger vedlegg i egenerklæring, dette gjelder; tilatelse til tiltak for utskifting av slamavskiller, rapport fra el.-kontroll og rapport fra Pelias.

Når ble egenerklæringen signert?
30.06.2025

HØYBAKKSKARDET 102 - 5057/34/0/14/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Kommentar:
Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.
Kommunepakken er ikke oversendt og kontrollert.

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

HØYBAKKSKARDET 102 - 5057/34/0/14/0/0

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, Gråsteinsmur

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

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen.
På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

Bilde:



Grunnmur av tegl, naturstein og betong.

HØYBAKKSKARDET 102 - 5057/34/0/14/0/0

4 Drenering TG 1

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Nei

Kommentar:
Det er fall fra mur, mot vei/sjø.
Bak bolig er det terrengfall inn mot mur.

Er takvann ledet bort fra bygning?
Nei

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen er fra byggeåret. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke gjort fuktindikasjoner i gulv eller vegger der dette ble prøvet målt.
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

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.

HØYBAKKSKARDET 102 - 5057/34/0/14/0/0

5 Krypkjeller TG 2

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

Er krypkjeller inspisert?
Ja

Er krypkjelleren ventilert?
Nei

Foreligger det fuktsperre på grunn?
Nei

Totalvurdering av krypkjeller

Kommentar:
Det er usikkert i hvilken grad det er etablert drenering etter som at boligen er oppført over ringmur. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser.
God utlufting av krypkjelleren anbefales.
Det anbefales også å etablere fuktsperre på grunn hvis dette ikke allerede er på plass.
Manglende tiltak for å sikre konstruksjonen mot fuktskader registreres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales også å etablere fuktsperre på grunn.

Bilde



Bildet tatt i kryprom, under gang 1.etasje.



Bildet tatt i kryprom, under gang 1.etasje.

HØYBAKKSKARDET 102 - 5057/34/0/14/0/0

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:
Sand, Stein

HØYBAKKSKARDET 102 - 5057/34/0/14/0/0

7 Yttervegger / fasader TG 2

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Fasade
Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i kledning.
Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringsdagen.
Det registreres lite til ingen lufting i nedre del av bordkledning. Lufting av kledning er begrenset. Konstruksjonen er av tømmer og bindingsverk av tre. Boligen ble totalrenovert på 90´tallet.
Ingen tegn til skader med behov for tiltak ble registrert.
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.

HØYBAKKSKARDET 102 - 5057/34/0/14/0/0

Bilde



Sprekker i bordkledning. Lite lufting under kledning.



Lite lufting under kledning på vegg.

HØYBAKKSKARDET 102 - 5057/34/0/14/0/0

8 Vinduer / dører TG 2

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

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 1-lags og 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Boligen har isolert ytterdør.
Trekarmsdører.
Balkongdør med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er flere oppgraderinger/utskifting av vinduer siden opprinnelig byggeår.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm.
Ytterdører fremstår i god stand.
Balkongdør fremstår med slittasje og slitte pakninger. Balkongdør bør vurderes å byttes/vedlikeholdes.

Vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.
Det registreres vindu på stue med 1-lags glass. Det er anbefalt å bytte ut dette. Vinduet er fra opprinnelig byggeår.

Ingen skader eller avvik avdekket på utvendig beslag og omramming.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.
Det anbefales bytte av enkelte vinduer.

HØYBAKKSKARDET 102 - 5057/34/0/14/0/0

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.

HØYBAKKSKARDET 102 - 5057/34/0/14/0/0

9 Balkong / terrasse TG 2

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

Type:
Det er etablert balkonger og platter på bakkenivå rundt bolig.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer.
Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje.

Det mangler rekkverket fra trapper og avsatser hvor det er over 50cm ned til bakkenivå utvendig.
Alle balkonger/terrasser og trapper med høyde/trinn over 50cm ned til bakkenivå/platt skal ha rekkverk i godkjent høyde etter gjeldende forskrifter på oppføringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablert rekkverk hvor dette mangler.

Levetid:

- Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.
- Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

HØYBAKKSKARDET 102 - 5057/34/0/14/0/0

10 Takkonstruksjon TG 1

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.

HØYBAKKSKARDET 102 - 5057/34/0/14/0/0

11 Taktekking og beslag — TG 1

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Taket ble renovert/tekket på slutten av 90´tallet.

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Takstein, Annet

Kommentar:
Decra takplater.

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

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand.
Taket ble kontrollert fra bakkenivå.
Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av himling i loftsetasjen.
Tekkingen hadde noe mosedannelse. Dette anbefales fjernet da mose forringer levetiden på tekkingen.

Levetid:

- Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.
- Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.
- Normal levetid på mekanisk festet takpapp er mellom 15-35 år.
- Normal tid for reparasjon av mekanisk festet takpapp er mellom 5-15 år.
- Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer,ventilasjonshetter er 20-40 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

HØYBAKKSKARDET 102 - 5057/34/0/14/0/0

12 Takrenner og nedløp — TG 1

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

Type renner/nedløp:
Aluminium

Totalvurdering av renner og nedløp

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales rens og vedlikehold av takrenner.

Levetid:

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

HØYBAKKSKARDET 102 - 5057/34/0/14/0/0

13 Bad 2.etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, panel på vegg og i himling.
Det er varmekabler i gulv.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet er etablert etter opprinnelig byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Da det er bemerket begynnelse på svertesopp i silikonfug i dusjsone, kan dette skyldes manglende ventilasjon (avtrekk/tilluft). Det kan også være av at silikonens ytterste belegg er vasket bort og lager grunnlag for vekstvilkår av svertesopp. Det er anbefalt at silikonen fjernes og ny etableres, og kontroll over luftsirkulasjonen. Det nevnes at svertesopp ikke er en farlig vekst og at den er helt vanlig i norske hjem.
Det er fuktmerker i himling over dusjsone.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på ca 2cm fra topp overflate flis ved dør til topp overflate ved sluk.
Dusjsonen har tett terskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes i sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 2

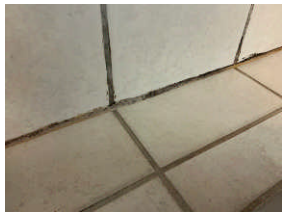
Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.
Da det er bemerket begynnelse på svertesopp i silikonfug i dusjsone, kan dette skyldes manglende ventilasjon (avtrekk/tilluft). Det kan også være av at silikonens ytterste belegg er vasket bort og lager grunnlag for vekstvilkår av svertesopp. Det er anbefalt at silikonen fjernes og ny etableres, og kontroll over luftsirkulasjonen. Det nevnes at svertesopp ikke er en farlig vekst og at den er helt vanlig i norske hjem.
Det er fuktmerker i himling over dusjsone.

HØYBAKKSKARDET 102 - 5057/34/0/14/0/0

Bilde



Fuktmerker i himling over dusj.



Svertesopp i fuger, i dusjsone.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

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

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen.
Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

HØYBAKKSKARDET 102 - 5057/34/0/14/0/0

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), 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 bryter/snor på vegg.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:
Innredning med servant, Gulvmontert toalett, Dusjnisje med dusjgarnityr på vegg

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.

HØYBAKKSKARDET 102 - 5057/34/0/14/0/0

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

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.

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:
Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.
Ingen konstaterte fuktskader.
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å etablere tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk.

HØYBAKKSKARDET 102 - 5057/34/0/14/0/0

14 Piper / ildsteder — TG 2

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

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Levetid:

- Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

15 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?
Ja

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

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Etasjeskiller er trebjelkelag.
Det er også støpt gulv på grunn på deler av bygg.
Det ble ikke foretatt nivellering av denne/disse for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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

HØYBAKKSKARDET 102 - 5057/34/0/14/0/0

16 Trapp TG 1

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

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

Kommentar:
Åpen utførelse med manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Normal slitasjegrad på trapp med tanke på alder.
Trappen er forskriftsmessig utført.
Manglende håndløper på vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg.

Levetid:
Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.
Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

HØYBAKKSKARDET 102 - 5057/34/0/14/0/0

17 WC TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik.
Det er fliser på gulv med varmekabler i gulv, panel på vegger og panel i himling.
Rommet innehar gulvmontert toalett og servant på vegg.
Det er kun naturlig ventilering via ventil i vindu. TG 2 grunnet dette. Det anbefales å etablere mekanisk/elektrisk styrt avtrekk fra rommet.

18 Øvrige rom TG 1

Totalvurdering

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

19 Teknisk rom TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Teknisk rom fremstår i god stand.
Det er etablert sluk i gulvet.
Det er gulvbelegg på gulv, panel på vegger og panel i himling.
Det er ingen avtrekk/ventilering fra rommet. TG 2 på dette. Det anbefales å etablere mekanisk/elektrisk styrt avtrekk fra rommet.
Varmvannsbereder og sikringsskap er etblert inne på teknisk rom.

20 Vaskerom TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Vaskerommet fremstår i god stand.
Det er gulvbelegg på gulv, baderomsplater og malte panelplater på vegger, og det er takess i himling.
Det er etablert sluk i gulvet, med synlig vinylbelegg under klemring.
Vaskerommet innehar opplegg for vaskemaskin med kran og avløp, samt utslagsvask på vegg.
Det er naturlig avtrekk via ventil i vegg fra vaskerom. TG 2 på dette.
Det anbefales å etablere mekanisk/elektrisk styrt avtrekk fra rommet.

HØYBAKKSKARDET 102 - 5057/34/0/14/0/0

21 Kjøkken TG 2

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

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

Kommentar:
Det er fuktskader i benkeplate, ved vask.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med profilerte fronter og heltre benkeplate.
Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

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

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. De samme reglene gjelder fritidsboliger.
Hvis bygningens faste vanninstallasjon har et innendørs tappested hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp, må det monteres en automatisk lekkasjestopper. Det samme gjelder for tilkoblingspunkter for produkter og utstyr som bruker vann, for eksempel vaskemaskin og oppvaskmaskin. Automatisk lekkasjestopper er en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Det registreres fuktskader i benkeplate.
Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand.
Det mangler hengsel på skapdør under vask.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Kjøkkenet må forventes renovert.

HØYBAKKSKARDET 102 - 5057/34/0/14/0/0

Levetid:

Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

HØYBAKKSKARDET 102 - 5057/34/0/14/0/0

22 VVS TG 2

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

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

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn
Varmepumpe

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.
Berederen er datert 1997 og rommer 198 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.
Vannrør av kobber og plast (rør-i-rør), og avløp av plast. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.
Dette ble ikke rekvirert.
Manglende kursoversikt over rør-i-rør fordeling.
Bereder er over 20 år, og utskifting av denne må påregnes på sikt.
Mekanisk avtrekk over stekesone.
Mekanisk avtrekk på bad i 2.etasje uten spalte under dørblad for tilluft.
Manglende avtrekk på teknisk rom og WC i 1.etasje. TG 2 grunnet dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Etablere mekanisk avtrekk på teknisk rom og WC.

HØYBAKKSKARDET 102 - 5057/34/0/14/0/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Bilde



Manglende fordelerskap for rør-i-rør. Ved eventuell lekkasje vil vann skade konstruksjonen.

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i bod/ teknisk rom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er gjort arbeider på boligen etter byggeår.
Det er ukjent for takstmann hva som er gjort til hvilken tid.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

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

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert før 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.

HØYBAKKSKARDET 102 - 5057/34/0/14/0/0

Øvrig info:
Det er nylig utført el.-kontroll i boligen, hvor avvik ble utbedret.

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.

24 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.

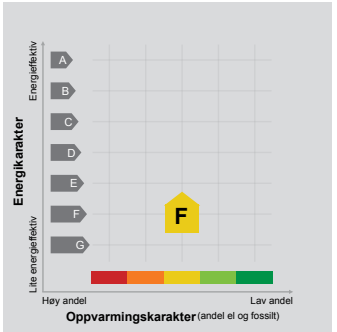
Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Det er tilstrekkelig med røykvarslere i boligen i henhold til forskrifter på befaringsdag.

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Høybakkskardet 102
Postnummer	7160
Sted	BJUGN
Kommunenavn	Ørland
Gårdsnummer	34
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	140639311
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-143447
Dato	03.07.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 12 030 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 030 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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.

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/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	169
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Nylander &Partners AS avd Fosen

Oppdragsnr.
69250102

Selger 1 navn
Morten Ulleberg

Gateadresse
Høybakkskardet 102

Poststed
BJUGN

Postnr
7160

Er det dødsbo?
☐ Nei ☑ Ja
Avdødes navn: Marius Ulleberg

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Dokumenter

Tillatelse til tiltak - Gnr 34 bnr 14 - Høybakkskardet 102 - Utskifting av slamavskiller.pdf

Høybakkskardet 102 . El kontroll. Avvik lukket.pdf

Pelias. Servicerapport.pdf

Document reference: 69250102

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Det foreligger godkjent El kontroll fra juni 2025. Avløpsanlegget blir skiftet av godkjent foretak i første del av August 2025, i tråd med utslippstillatelse fra kommunen gitt i juni 2025 . Spor etter mus observert i mai 2025. Pelias har befart og rapportert i mai 2025. Forebyggende branntilsyn skjer neste gang i 2027, og eiendommen er godkjent til da. (Fosen brann og redning, muntlig på telefon).

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 69250102

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Ulleberg	1288406358b270acdc79a4c9a569cd5f17089522	30.06.2025 07:30:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 69250102

- 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://doc.ingroupe.com/developer

Høybakkskardet 102

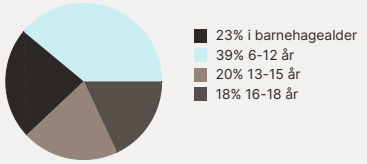
Offentlig transport

Botngård skole/Fosen vgs. Linje 451, 453, 558	6 min 6.1 km
Ørland lufthavn	19 min

Skoler

Botngård barneskole (1-7 kl.) 290 elever, 19 klasser	7 min 6 km
Opphaug skole (1-7 kl.) 204 elever, 14 klasser	10 min 10.6 km
Botngård ungdomsskole (8-10 kl.) 205 elever, 13 klasser	8 min 6.5 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	7 min 6.4 km
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	36 min 44 km

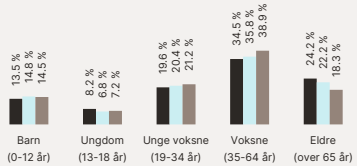
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Eide	281	142
Kommune: Ørland	10 371	5 486
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bekkfaret barnehage (1-5 år) 81 barn	7 min 6.4 km
Borgen barnehage (1-5 år) 47 barn	8 min 7 km
Kosmos barnehage (0-5 år) 69 barn	8 min 7 km

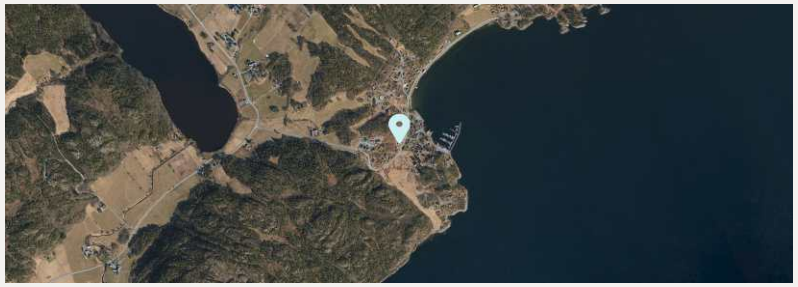
Dagligvare

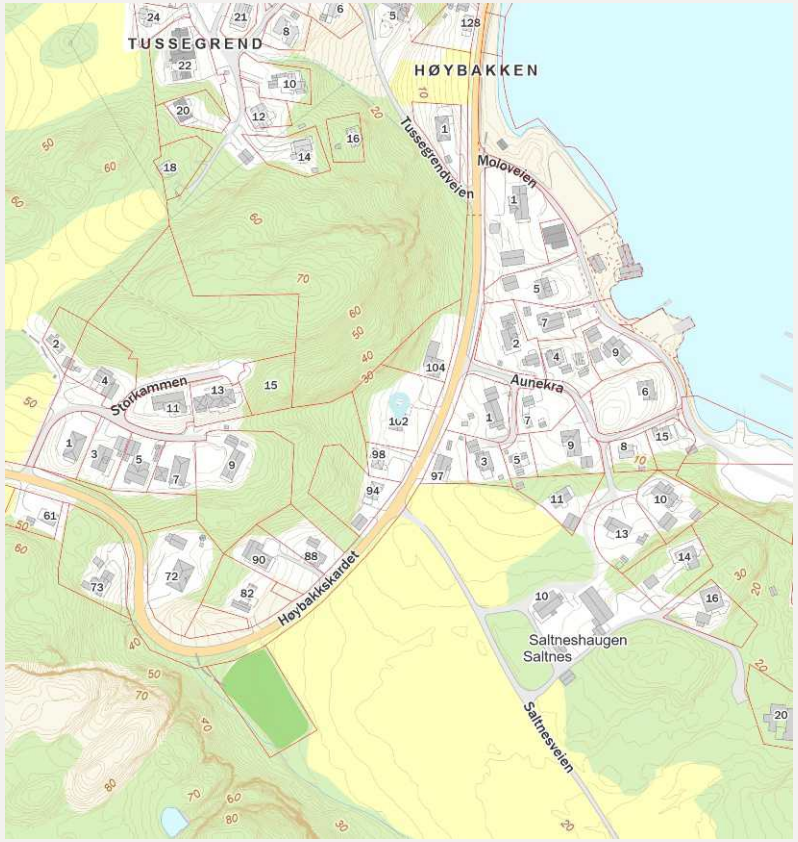
Kiwi Bjugn	6 min
Rema 1000 Bjugn	6 min

Sport

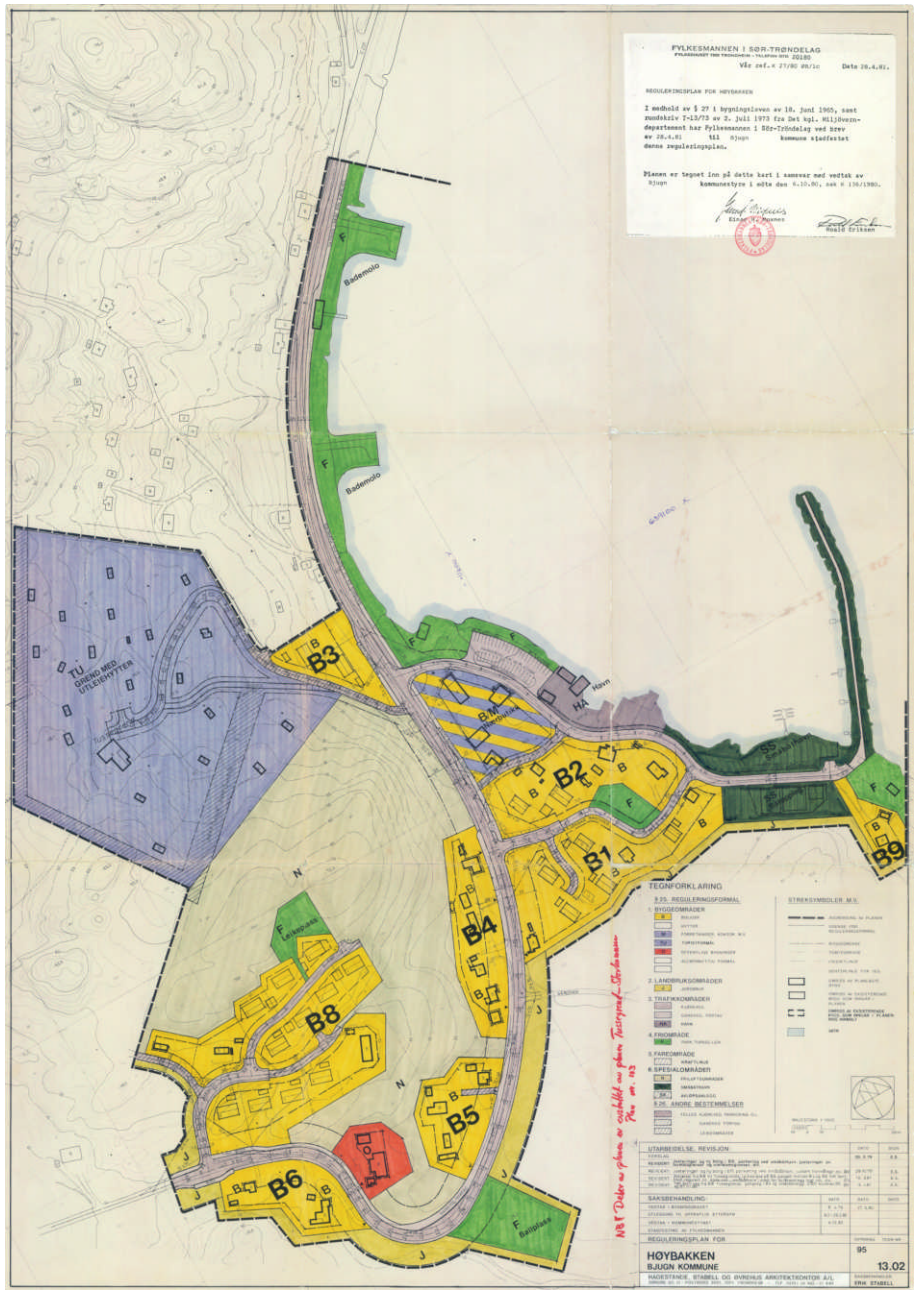
Kongsvoll fors.hus Aktivitetshall	13 min 1.2 km
Fosenhallen - Kunstgressbane inn... Fotball	6 min 5.7 km
Fitnesspoint Bjugn	7 min
Fosen Trenings- og kampsports...	15 min

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





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



BJUGN KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER KNYTTET TIL REGULERINGSPLAN FOR
HØYBAKKEN,

plankart sist datert 6.04.81.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelser for byggeområdene

§ 2. Bygninger skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på planen.

§ 3. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger se til at bygningene får en god form og materialbruk, og at de ubebygde deler av tomtene får en god og naturlig utforming og vegetasjon.

Med byggemelding skal det følge situasjonsplan som skal vise:

- plassering av bebyggelse, også uthus, garasjer o.l., selv om slik bygg ikke skal bygges med en gang.
- avkjøring fra offentlig veg
- biloppstillingsplasser
- i nødvendig utstrekning planering av tomta, forstøtningsmurer o.l.

§ 4. Bygningsrådet kan kreve at bebyggelse som ligger naturlig sammen i rekke eller gruppe, skal gis felles utforming og materialbruk.

§ 5. Gjerder tillates i alminnelighet ikke oppsatt rundt eller innenfor områdene. Dersom det er nødvendig med innhegning, skal bygningsrådet godkjenne utførelse, høgde og farge.

§ 6. Bygningsrådet skal påse at eksisterende terrengformer og vegetasjon søkes bevart så langt som mulig.

Andre fellesbestemmelser.

§ 7. Arealer mellom kjørebaner og angitt frisiktlinjer skal ikke gis slik bruk at den fri sikt 0,5 meter over planet på tilstøtende kjørebaner hindres.

§ 8. Ved siden av disse bestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven, og kommunens vedtekter og departementets forskrifter til denne.

§ 9. Etter at disse reguleringsbestemmelsene er gjort gjeldende, er det ikke tillatt ved private servitutter å skape forhold som strider mot bestemmelsene.

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG * FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG *

AREAL FOR BOLIGER

§ 10. For områder der nye bygg er inntegnet på plankartet, skal ny bebyggelse plasseres i samsvar med dette dersom bygningsrådet ikke bestemmer noe annet. Utnyttingsgraden skal ikke overstige 0,2 etter definisjonen av utnyttingsgrad gitt i forskrifter til bygningslovens § 26.

Nye bygg skal ha takvinkel på mellom 22° og 45°. Bygningsrådet kan bestemme annen takvinkel (form) for bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning.

§ 11. Maksimal gesimshøyde for 1-etasjes hus er 3,5 m, maksimal gesimshøyde for hus med 2 etasjer eller og 1 + S er 6m. Høyde til gesims måles i henhold til byggeforskriftene av 1. august 1969, kapittel 26:22.

§ 12. Garasjer, boder og trafo-kiosker skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje og trafo-kiosk. Garasjen og trafo-kiosken kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate på ikke over 35 m2 og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene og byggeforskriftene, oppføres i nabogrense. Garasjens og trafo-kioskenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

På hver tomt skal det avsettes plass til en biloppstillingsplass i tillegg til garasje.

AREALER FOR BLANDET FORMÅL BOLIGER OG FORRETNINGER

§ 13. På arealet skal Høybakkens behov for dagligvare-nærbutikk dekkes opp. Andre forretningsfunksjoner og boliger kan legges til området etter at tilstrekkelig areal for nærbutikk er sikret.

§ 14. For bebyggelse i området gjelder bestemmelsene for areal for boliger §§ 10-12.

AREAL FOR TURISTFORMÅL

§ 15. Arealet kan nyttes til turistformål som naturlig kan innpasses i Høybakkens bygningsmiljø og områdets funksjon som boligområde og badeplass og friluftsområde.

§ 16. Bygninger skal ha en etasjehøyde på en etasje. Utnyttingsgraden for hele området må ikke overstige 0,05.

AREAL FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

§ 17. For området gjelder bestemmelsene for areal for boliger §§ 10-12.

For offentlige bygninger skal det avsettes oppstillingsplass for en bil pr. 25 m2 golvflate

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG * FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG *

HAVNEOMRÅDE

§ 18. Området skal nyttes som lokal havn for Høybakkenområdet.

§ 19. Bebyggelse og innretninger kan tillates når de er knyttet til bruken av området som havn. For utforming og farge på slik bebyggelse gjelder § 24.

PARKERING

§ 20. Parkeringsplassen skal parkbehandles og det skal plantes trær og busker som skjermer plassen. Fylling mot sjøen skal tilsås og beplantes.

FRIOMRÅDER

§ 21. På friområder kan det reises mindre bygninger eller innretninger som er knyttet til områdene som lekeplass eller badeplass. Bygninger skal være i en etasje og ha en utforming som kan innpasses i områdets bruk som friområde.

§ 22. Bademoloer kan utbygges i samsvar med plankart. Anleggene skal utformes slik at de passer inn i strandlandskapet på en god måte.

AREAL FOR SMÅBÅTHAVN

§ 23. Området skal nyttes for bygninger og innretninger for oppbevaring, vedlikehold og drift av småbåter.

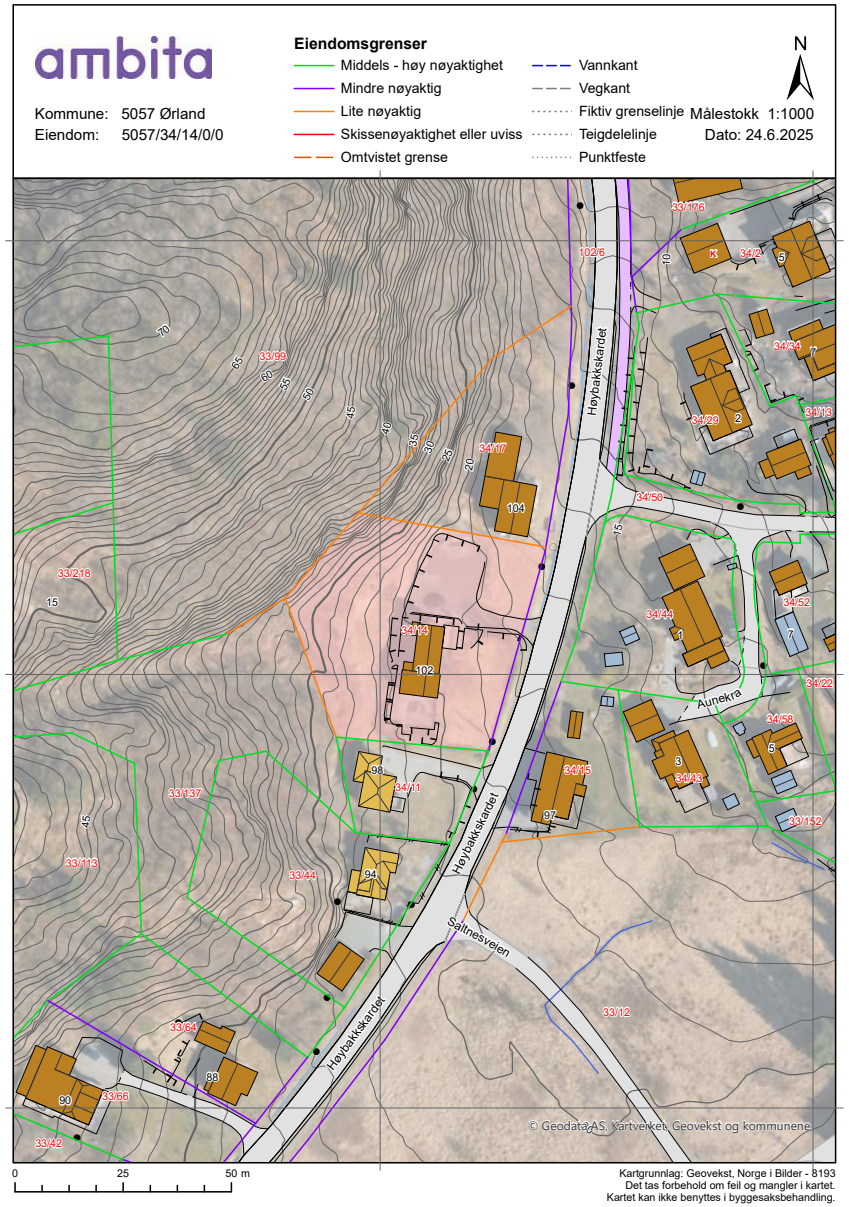
§ 24. Bygninger skal gis en utforming og farge som samsvarer med tradisjonell byggeskikk for sjøbuer og naust. Bygninger skal ha saltak med takretning som vist på planen. Bygninger skal fortrinnsvis ha en takvinkel på mellom 30° og 45°, eller som bygningsrådet bestemmer.

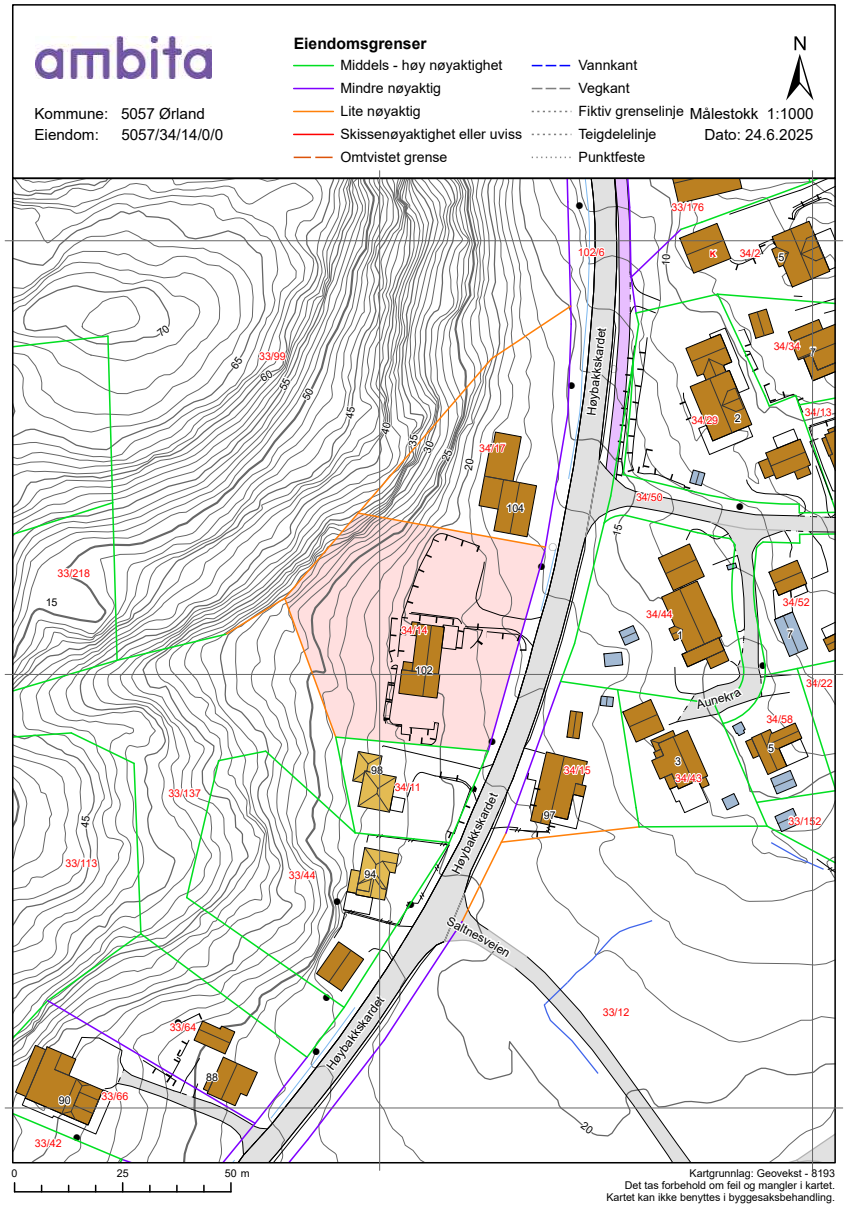
AREAL FOR AVLØPSANLEGG

§ 25. Arealet skal nyttes til kommunalt kloakkbehandlingsanlegg for bebyggelsen i Høybakken.

Bjugn, oktober 1979
Revidert 10.03.81 - H.S.Ø. ark.kontor A/L
Supplert 6.04.81 - H.S.Ø. ark.kontor A/L







Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

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

Høydekurver

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

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

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

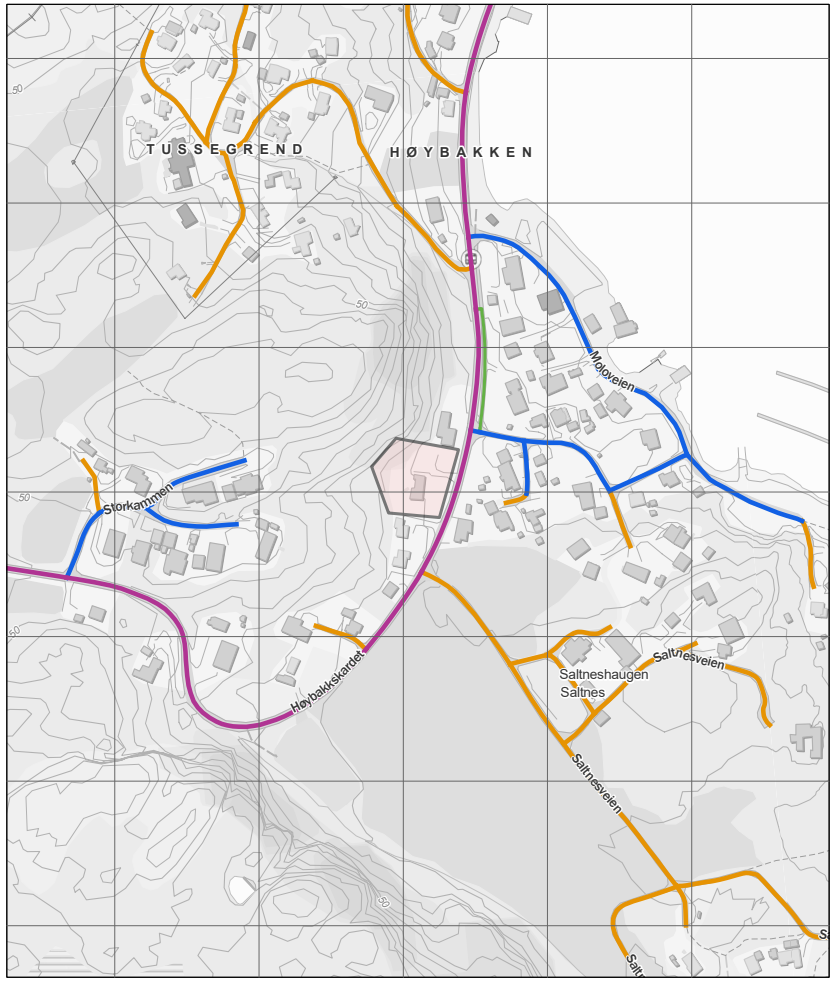
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Ørland
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 34/14/0/0
Adresse: Høybakkskardet 102, 7160 BJUGN

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 24/06/2025



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

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 34, Bruksnr 14	**Kommune:**	5057	Ørland
Adresse:				
Veiadresse:	Høybakkskardet 102, gatenr 1166 7160 Bjugn	**Grunnkrets:**	309	Eide
		Valgkrets:	4	Bjugn
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	9050304	Bjugn

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Lerketun	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	06.06.1950	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	2 377,5 kvm	**Skyld:**	0,08		
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.

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

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

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5057/34/14	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5057/34/14	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Annen forretningstype	Forretning:	31.12.1975	Berørt	5057/33/99	0,0
	Matrikkelført:	23.11.2020	Berørt	5057/33/176	0,0
			Berørt	5057/34/2	0,0
			Berørt	5057/34/14	0,0
			Berørt	5057/34/17	0,0
			Berørt	5057/102/6	0,0
Skylddeling	Forretning:	06.06.1950	Avgiver	5057/34/2	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5057/34/14	0,0
Skylddeling	Forretning:	31.05.1950	Berørt	5057/34/2	0,0
	Matrikkelført:	29.03.2012	Berørt	5057/34/14	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Sefrak)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Høybakkskardet 102	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	140639311			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1627 11 40	Hovedbygning på Lerketun	1825-1849
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:		Dette var det siste poståpneri før landpostbudet blev aktuelt	
Tilbygg/ombygging:			

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	183586971			Antall etasjer:	

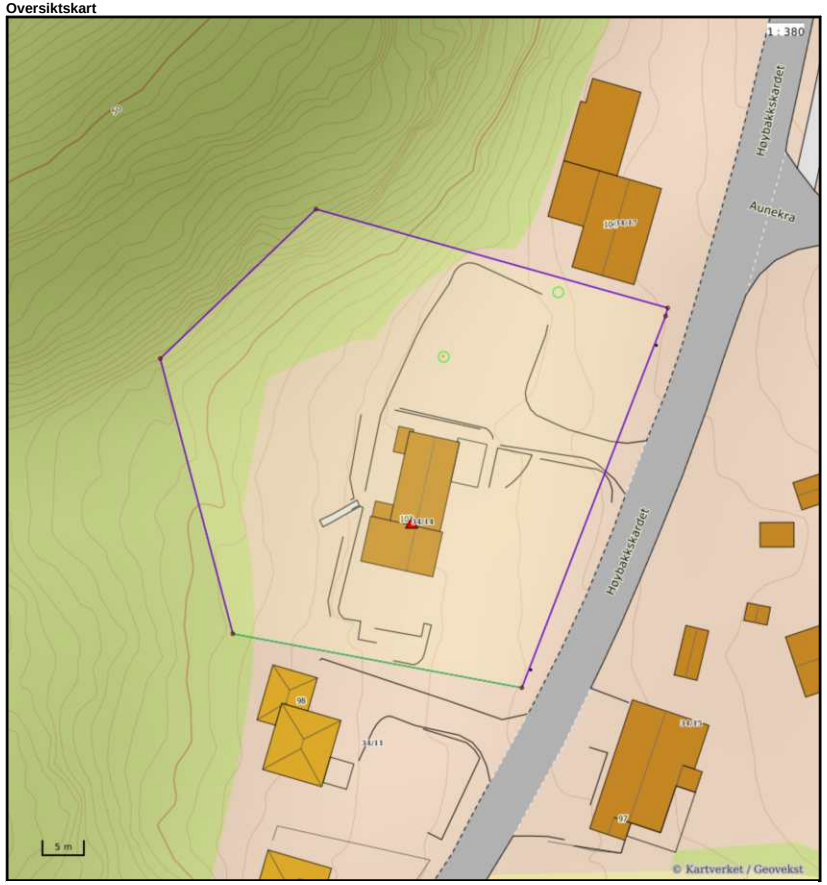
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

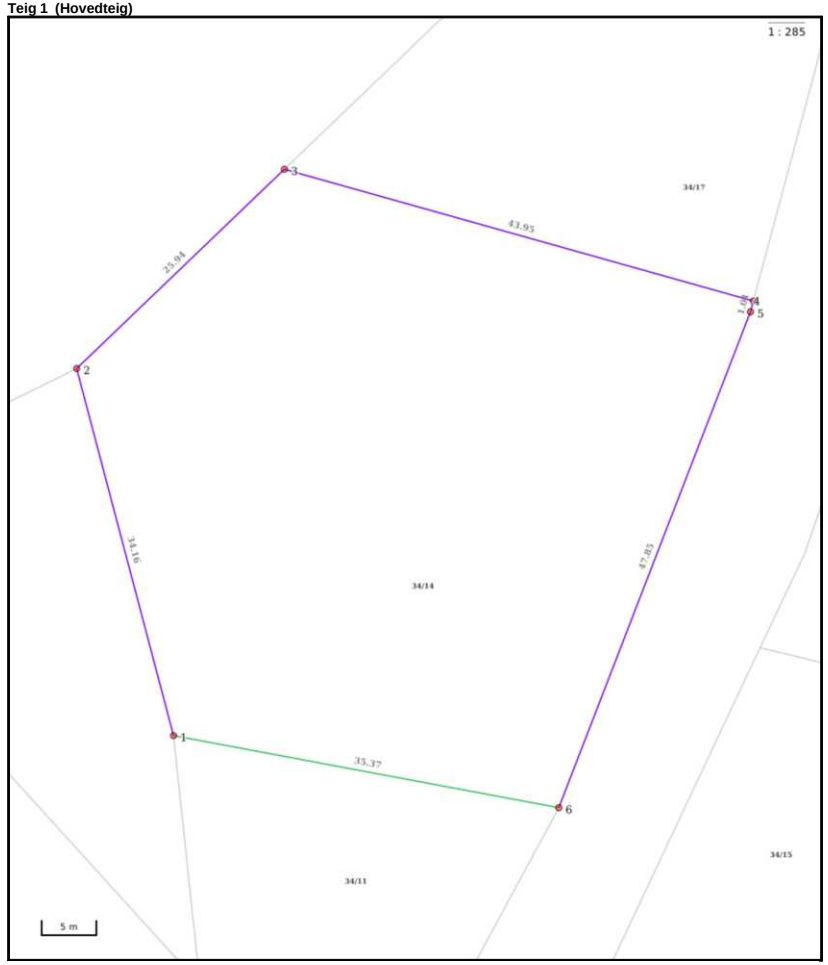


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 377,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 067 485,53	543 089,86	34,16m	Terrengmålt	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 067 517,59	543 078,06	25,94m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Kors
3	7 067 537,20	543 095,04	43,95m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 067 529,37	543 138,29	1,01m	Terrengmålt: Ortogonal-metoden	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	7 067 528,38	543 138,12	47,85m	Terrengmålt: Ortogonal-metoden	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	7 067 482,34	543 125,09	35,37m	Terrengmålt	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([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.

304
2-3-53. KW.

Utskrift

av protokoller for Fosen jordskiftesokn vedkomande

jordskifte

over inn- og utmark under

gnr. 33

Eide (Saltnes)

i

Stjörna.

Jordskifte slutta den 25. september 1952.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/304/63
Attesteringstidspunkt 2025-06-25 09:33

-2-

Desse bruk med denne matrikkel er nemnde i denne forretninga:

Gnr.	33	Eide	bnr.	1	Eide eigar Hans Eide
"	33	"	"	2	" " Johan H.Eide
"	33	"	"	6	" " Sivert Eide
"	33	"	"	8	Saltnes " Karl Saltnes
"	33	"	"	10	Höybakken " Johs. Foshaug
"	33	"	"	12	Saltnes övre. " Hans Ellingsen
"	33	"	"	15	Torkilstad " Andreas Sörvik
"	33	"	"	21	Vassbugten " Bengt Sörmyr
"	33	"	"	23	Nordheim " Paul Grav
"	33	"	"	24	Nordvold " Johanna Eide
"	33	"	"	25	Risvik " Johan Risvik
"	33	"	"	30	Fjellheim " Stjörna kommune
"	33	"	"	32	Fredhei " Jörund Romstad
"	33	"	"	42	Björkli " Martha Saltnes
"	33	"	"	43	Solheim " Jakob P.Kammen
"	33	"	"	44	Möllergata " Olaf Jenssen
"	33	"	"	49	Sölbakken " Alette Moen
"	33	"	"	63	Vindset " Anton Nilsen
"	33	"	"	64	Bakkero " Arnulf Saltnes
"	33	"	"	66	Idarheim " Olav Ellingsen
"	33	"	"	70	Fjellhaug " Aksel Næss
"	33	"	"	73	Hamnely " Johan S.Saltnes
"	34	Hegvik"		2	Aunekra " Kristine Jenssen
"	34	"	"	11	Skogli " Sverre Jenssen
"	34	"	"	14	Lerketun " Johan Lorentsen
"	34	"	"	15	Sverresborg " Sverre Jenssen
"	34	"	"	16	Sörheim " Nils Frengen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/304/63
Attesteringstidspunkt 2025-06-25 09:33

-3-

År 1944 den 2.juni ble utskiftingsrett satt i Hans Ellingsens hus på Eide (Saltnes) i Stjörna.

Rettens formann var utskiftingsformann Kr. P. Evjen.

Rettens övrige medlemmer var gårdbrukerene Hans Bromstad og Petter Foss begge fra Stjörna.

Utskiftingsmennene var ubeslektet med sakens parter, uten interesse i de bruk som vil bli berört av forretningen likesom de tidligere har avgitt foreskreven forsikring.

Ingen av partene hadde noe å bemerke mot rettens sammensetning.

Hvorda foretokes:

Sak 7/1937 forlangende om utskifting av utmark under gården Eide(Saltnes) i Stjörna.

Frammött var:

Eier og bruker av gnr.33 bnr.8,Karl Saltnes,
" " " " " 33 " 12,Hans Ellingsen ved faderen f.hv.lensmann J.A.Ellingsen,
" " " " " 33 " 15,Anton Sörvik.

Av tilstötende eiere mötte:

Eier og bruker av gnr.33 bnr.63,Anton Nilsen
" " " " " 33 " 52,Anton Eide
" " " " " 33 " 13,Andreas A.Eide
" " " " " 33 " 6,Mette Eide og sönnen Sivert Eide
" " " " " 33 " 2,Joh.H.Eide
" " " " " 33 " 1,Hans Eide
" " " " " 33 " 3,Martinus Eide

Följende var varslet men mötte ikke:

Eier og bruker av gnr.33 bnr.24,Kristian A.Eide
" " " " " 33 " 23,Paul Grav
" " " " " 33 " 11,Einar Jenssen
" " " " " 33 " 41,Olav Eide
" " " " " 33 " 25,Johan Risvik

Administrator framla som forretningens dok.nr:

1. Rekvisisjon fra Hans Ellingsen datert 15.april 1937.
2. Skrivelse fra J.A.Ellingsen av 9/3 1944 med oppgave

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/304/63
Attesteringstidspunkt 2025-06-25 09:33

-4-

over parter.

3. Berammelse av forretningen forsynt med oppnevningspåtegninger.

4. Gjenpart av tilkjennegiing av berammelse vedheftet gjenpart av rekvisisjon, berammelse og oppnevnelse.

Dokumentene opplestes og vedlaes protokollen.

Ingen av de frammötte parter hadde noe å bemerke til ~~xxxxxxxx~~ forretningens fremme i formell henseende.

J.A.Ellingsen framla skyldsætningsforretning av 8.oktober 1879. Denne bestemmer at utmarken skal eies i fellesskap av bnr.8 og 12 med en halvpart på hvert bruk.

Anton Sörvik framla skyldsetningsforretning av 15.august 1894 hvorved bnr.15 er utskilt fra bnr.12. I denne er anfört:

" Fri Havning i Saltnes Utmark for de Kreature som kan födes på den skyldsatte Part."

På spörsmål om hvor stor denne bruksrett skulle være ble partene enige om följende etter forslag av Anton Sörvik:

Som erstatning for den bruksrett som bnr.15 er tillagt i bnr.12's utmark skal bnr.15 ved utskiftingen tillegges eiendomsandel i bnr. 12's del av utmarken med det forholdstall som er bestemt mellom brukene i sistnevnte skyldsetningsforretning nemlig med 1/16-en sekstende del- av utmark.

Eier av gnr.33, bnr.15 Anton Sörvik (sign.)
for " " " 33, " 12 J.A.Ellingsen(sign.)

Utskiftingsretten foretok derpå befaring av grensa mot Eide. Denne grense viste seg å være grei og uomtvistet.

Innen feltet hersket rent fellesskap.

Utskiftingsretten besluttet å tillegge forretningen fremme. Den vil omfatte följende eiere og bruk med sådan matrikkel:

Gnr.33,bnr. 8,Saltnes sk.m.1,61 eier Karl Saltnes
" 33, " 12,Saltnes övre " 1,33 " Hans Ellingsen
" 33, " 15,Torkilstad " 0,10 " Anton A.Sörvik

Da intet mer kan foretas för kart er opptatt utsattes forretningen på ubestemt tid. Opplest.

Hans Bromstad (sign) Kr. P.Evjen (sign.) Petter Foss (sign.)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/304/63
Attesteringstidspunkt 2025-06-25 09:33

-5-

År 1948 den 11.november ble utskiftingsrett atter holdt på gården Eide,gnr.33 i Stjörna i Karl Saltnes hus.

Rettens formann: utskiftingsformann Kr. Hårberg.

utskiftingsmenn: Hans Bromstad,gårdbruker Husbysjöen, Petter Foss,gårdbruker Råkvåg.

Utskiftingen av utmarka til eiendommene Saltnes under gården Eide- forretn. 2/1937- ble fortsatt.

Tilstede:
Karl Saltnes eier av bnr. 8 og
Hans Ellingsen " " " 12 og 16.

Rettens formann la fram:

5. Krav av 23/9 1948 fra Karl Saltnes og Hans Ellingsen om utvidelse av utmarksutskiftingen til også å omfatte Saltnes innmark.

Kravet er framsatt i medhold utskiftingslovens § 27.

6. Et opptatt riss over den innmark som forlanges medtatt i utskiftingen.

Utskiftingsretten gjennomgikk deretter ved hjelp av dette risset de eiendomsforhold som foreligger i innmarka.

Det viste seg at bnr. 8 har sin innmark beliggende i 2 helt atskilte teiger og bnr. 12 sin mark i 3 teiger. Innmarken til bnr. 16 ligger samlet i en strekning, men bruket ligger slik til ~~xx~~ i forhold til bnr. 8 og 12 at det må flyttes skal en kunne få gjennomfört en brukbar utskifting.

Innmarka har ikke för vært utskiftingsbehandlet.

Retten fann det formelle vilkår for kravet om utskifting av innmarka tilstede (utsk.lovens § 1- 1 ledd,§ 5 - 1 ledd og § 27 - 2 ledd), likeså de materielle vilkår (utsk.lovens § 2 og samme lovs § 3.)

En fullstendig utskifting av innmarka kan dog ikke utföres uten utflytting. Og eieren av bnr. 8, Karl Saltnes, erklærte seg nå villig til å flytte sine hus til ny boplass på nordsiden av Saltnesskaret i tilfelle de nödvendige midler kan skaffes tilveie. Omkostningene ved en slik utflytting vil langt overskride det som etter utsk.

-6-

lovens § 60 og de ved kgl. resulusjon av 16. mai 1947 fastsatte maksimums utredsler kan pålegges partene.

Utskiftingsretten gikk imidlertid ut fra at staten vil yde det nödvendige tilskudd til dekning av omkostningene ved flyttingen. Det ble

Besluttet:

Under forutsetning av at de nödvendige midler til utflyttingen kan bringes tilveie blir forretningen utvidet til også å omfatte Saltnes innmark.

Utskiftingsretten foretok deretter taksering av omkostningene ved flytting av husene til bnr. 8. De samlede omkostninger ble ved denne förelöbige takst satt til kr. 33 650,-.

Herav regner en förelöbig med å kunne pålegge partene kr. 2 220,-, udekket kr. 31 430,- som må sökes dekket av statsmidler.

Med dette ble forretningen pånv utsatt.

Kr. Hårberg (sign.)
Hans Bromsted (sign.) Petter Foss (sign.)

År 1951 den 10.oktober ble utskiftingsrett atter holdt på Gården Eide, gnr.33, i Karl Saltnes hus.

Rettens formann : utskiftingsformann Kr. Hårberg
utskiftingsmenn: Thomas Hegvik, gbr. Höybakken
Ole Langeland, agronom, Råkvåg.

Utskiftingen av inn- og utmark til eiendommene Saltnes under gården Eide - forretning nr.2/1937- ble fortsatt.

Tilstede, eierne Karl Saltnes og Hans Ellingsen.

Utskiftingsmennene erklærte at de ikke stod i et slikt slektskapsforhold til partene som loven krevet og at de ellers var uforbundne med partene.

Utskiftingsmann Langeland var oppnevnt av rettens formann i medhold utskiftingslovens § 13- 4 ledd.

Det ble ikke fremsatt noen bemerking mot rettens sammensetning. Begge utskiftingsmenn har avgitt forsikring för.

Rettens formann la fram:

7. Kart over utskiftingsfeltet med kopikart.

-7-

Ingen hadde noe spesielt å bemerke til kartet.

Utskiftingsretten påbegyndte deretter boniteingen av utskiftingsfeltet, et arbeide som ble fortsatt den 11. og fullfört den 12.oktober.

Resultatet av boniteringen ble forelagt partene.

Boniteringsbeskrivelse vil bli utarbeidet senere.

Utskiftingsretten tok forbehold om senere å kunne endre enkelte boniteringsgrader om dette skulle vise seg å være nödvendig av omsyn en så riktig deling som mulig.

Videre ble skifteplanen i store trekk dröftet med partene.

Med dette ble utskiftingen atter utsatt til kartet er bereknet og skifteplanen utarbeidet.

Omkostningene ved mötet, se forretningens dokumenter.

Hverken utskiftingsmennene eller partene hadde noe å bemerke til forhandlingene eller det protokollerte.

Kr.Hårberg (sign.)
Th. Hegvik (sign.) Ole Langeland (sign.)

År 1952 den 26.september vart jordskifterett sett hjå Karl Saltnes på gnr. 33 bnr.8, Saltnes i Stjörna.

Rettens formann: jordskiftedomar Torvald Hörstrud

Jordskiftemenn: Thomas Hegvik, Höybakken og Ole Langeland, Råkvåg.

Protokollförar: jordskiftelandmålar Höyem.

Avslutting av sak nr. 2/1937, jordskifte av inn- og utmark under gnr. 33, bnr.8,12, m.fl. i Stjörna.

Frammött var:

Eigar av gnr.33 Eide bnr.8 Saltnes Karl Saltnes og
" " " 33 " " 12 Saltnes Övre Hans Ellingsen

Jordskiftedomaren la på ny fram:

7. Kart over Eide i Stjörna i 2 blad, må med dei nye skiftelinjer.
8. Skifteberekningar.
9. Forlik av 26.april 1952 underskreve av Hans Ellingsen og Andreas Sörvik.
10. Skriv frå sorenskriveren i Fosen om samanslåing av ymse bruk under gnr. 33.

-8-

11. Skriv av 28.mai 1952 frå Anna og Andreas Sörvik.

I jordskifterett på Eide den 16.mai 1952 vart m.a. handsama:

Grensa mellom Eide og Saltnes.

Ein viser til det som er skrive om denne grensa i dette möte og vidare til skriv av 28.mai 1952 frå Anna og Andreas Sörvik.

Jordskifteretten viser til skyldsetning av 15.august 1894, tinglest 15.september 1894, lagt fram i jordskifteretten på Eide+Saltnes den 2.juni 1944.

I denne forretning står det m.a.:

" Sælgeren Johan Danielsen möde og forklaredc at han i følge Kjöbekontrakt af 5.juli sidst leden havde solgt et stykke udyrket Jord til Oliver Torkildsen i den saakaldte Moamyr ca 8 Mål og grendser mod nord og vest til Eides Utmark, mod öst til Jakob Saltnes Utmark og mod syd til Johan Saltnæs övrige Utmark, og er forresten afmerket i Hjörnerne med nedsatte Stene."

I jordskiftrettsmöte på Eide den 16.mai 1952 er referert grensbeskrivelsen av 5.juni 1866.

I nevnte möte er også referert om oppstikking av rettlinja Piksteinen-Kvennfossneset.

Det forlikstilbodet som vart sett fram den dagen har Anna og Andreas Sörvik vraka i skriv av 28.mai 1952.

Jordskifteretten må difor ta opp denne saka til endeleg avgjer.

Jordskifteretten vil gjera merksam på at det aldri har vore tvist om grensene for Torkilstad, dei som er nedskrevne i skyldsetninga den 15.august 1894, dette gjeld også grensa mot"vest til Eides Utmark."

Dei 4 hjörnesteinane vart sikkert den gongen sett ned. Mellom merkesteinane, for dei 2 som gjeld vestgrensa vart det seinare sett opp gjerde. Det er opplyst at gjerdet seinare vert tatt opp og i staden vart grave ei gröft i grenselinja.

Denne gröfta har seinare tent som grensegröft.

Jordskifteretten skal vidare gjera meksam på at merkesteinen i det sörvestre hjörne av Torkilstad i skyldsetningsforretninga av 1894 er nedsett ikkje langt frå rettlinja Kvennfossneset- Piksteinen, berre ca 2,0 m.

-9-

Grunnen til at ikkje denne hjörnestein kom heilt i rettlinja er sikkert det at at ein ikkje nå lenger såg Piksteinen.

Men partane, både dei på östre- og vestre side var einige om at her skulle steinen stå. Seinare har såleis, fyrst gjerdet og seinare gröfta tent som vestgrense for Torkilstad.

Verdien av det areal, mellom ei rett linje Kvennfossneset- Piksteinen over Torkilstad og gröfta i vestgrensa for same, er under kr.500,-.

Grensen for Torkilstad vert så skrevne ned i samsvar med dei grensene som er påviste av partane under denne forretninga.

Yttergrenser for skiftefeltet.

1. Nord- og östgrense mot gnr.34, Hegvik.

Grensa mellom gnr.34 Hegvik bnr.2, Ånnekren eigar Kristine Jensen på nordre side og gnr.33 Eide bnr.12 Saltnes övre eigar Hans Ellingsen på motsett side, går ut frå innhegge kors (1) i östre kant av moloen med retning V 1/4 S fyrst ca 27,0 m til strandlinja, seinare ca 73,0 m til eit punkt oppe på steinbrotet i gjerdet og her sluttar gnr.34,bnr. 2 Ånnekren å vera eigar på nordre side.

Grensa mellom gnr.34 Hegvik bnr.16, Sörheim, eigar Nils Frengen på nordre side og gnr.33 bnr.12 Saltnes Övre eigar Hans Ellingsen på motsett side går frå det sist nevnte punkt oppe på steinbrotet med same retning, V 1/4 S , 19,2 m til kors i berg (2) og 11,5 m til eit punkt tett ved ein merkestein i sörvestre hjörne av Sörheim kor bnr. 16, Sörheim sluttar å vera eigar på nordre side.

Grensa mellom gnr.34 bnr.2, Ånnekren, eigar Kristine Jensen på nordre side og gnr. 33 bnr.12,Saltnes Övre på motsett side går frå det sist nevnte punkt i sörvestre hjörne av bnr.16, Sörheim med same retning, V 1/4 S, 28,5 m til kors i berg (3), 65,9 m til nedsett merkestein (4) og ca 50,0 m til eit punkt i söröstre hjörne av butikktomta Sverresborg, og her sluttar bnr. 2, Ånnekren å vera eigar på nordre side.

Grensa mellom gnr.34 Hegvik bnr.15 Sverresborg eigar Sverre Jensen på nordre side og bnr.12 Saltnes öv-

-10-

re, eigar Hans Ellingsen på motsett side går frå det sist nevnte punkt i söröstre hjörne av Sverresborg med same retning V 1/4 S 23,0 m til nedsett merkestein (5) i östre kant av bygdevegen Vassbukta-Höybakken og her sluttar bnr. 15, Sverresborg å vera eigar på nordre side og bnr.12, Saltnes övre på söre side.

Grensa mellom gnr.34 Hegvik bnr.11,Skogli,eigar Sverre Jensen på nordre - og östre side og gnr.33 bnr.44 Möllergata, eigar Olaf Jensen på motsette sider går frå eit punkt i vestre kant av bygdevegen Vassbukta-Höybakken med retning V 1/4 N 11,0 m til nedsett merkestein (6), (18,4 m frå merkestein (5)) og 9,6 m til nedsett merkestein (7). Her vinklar linja (grensa) og går nå med retning N 1/2 V ca 23,5 m til nedsett merkestein (8) og her sluttar bnr. 11, Skogli å vera eigar på östre side.

Grensa mellom gnr.34 Hegvik bnr.14 Lerketun, eigar Johan Lorentsen på östre side og gnr. 33 bnr. 44 Möllergata, eigar Olaf Jensen på motsett side går frå merkestein (8) med retning N t.V ca 35,0 m til kors i berg (9) og her sluttar gnr. 34 Hegvik bnr.14 Lerketun å vera eigar på östre side.

2. Nord-, öst- og nordöstgrensa.

Grensa mellom gnr. 33 Eide bnr. 10 Höybakken, eigar Johs. Foshaug på nordre side og gnr. 33 bnr. 44 Möllergata, eigar Olaf Jensen på motsett side går frå kors i berg (9) med retning V t. S 1/2 S ca 22,0 m til kors i berg (10) og her sluttar bnr. 44 Möllergata å vera eigar på söre side.

Grensa mellom gnr. 33 bnr. 10, Höybakken, eigar Johs. Foshaug på nordre side og gnr. 33 Eide bnr. 12 Saltnes övre, eigar Hans Ellingsen på motsett side går frå kors i berg (10) med retning V t. S 1/2 S ca 18,5 m til kors i berg (11), vinklar litt og går nå med retning V 1/2 S ca 12,0 m til kors i berg (12) og ca 30,8 m til kors i berg (13).

Her vinklar grensa og går nå med retning N t. V 1/2 V 21,7 m til kors i berg (14), 59,8 m til do (15) og 48,5 m til do (16) og her sluttar bnr. 12, Saltnes övre å vera eigar på sörvestre side.

-11-

Grensa mellom gnr. 33 bnr. 10, Höybakken, eigar Johs.Foshaug på östre side og gnr. 33 Eide bnr. 8 Saltnes, eigar Karl Saltnes på motseti side går frå kors i berg (16) med retning N 1/2 V ca 60,5 m til kors i berg (17), ca 55,5 m til do (18) og ca 88,0 m til do (19) og her sluttar bnr. 8, Saltnes å vera eigar på vestre side.

Grensa mellom gnr. 33 bnr. 10, Höybakken, eigar Johs. Foshaug på nordöstre side og gnr. 33 bnr. 12, Saltnes övre,eigar Hans Ellingsen på motsett side går frå kors i berg (19) med retning N V t.V ca 49,5 m til gamalt kors i berg (20) og her sluttar gnr. 33 bnr. 10,Höybakken å vera eigar på nordöstre side.

Grensa mellom gnr. 33,Eide bnr. 43, Solheim, eigar Jakob P.Kammen på nordöstre side og gnr. 33,bnr. 12, Saltnes övre, eigar Hans Ellingsen på motsett side går frå kors i berg (20) i same retning, N V t.V 82,8 m til kors i berg (21), 141,0 m til do (22), 60,0 m til do (23), 43,5m til nedsett merkestein (24) og 108,0 m V til nedsett merkesteinar (25) i sörvestre hjörne av Solheim og her sluttar bnr. 43, Solheim å vera eigar på nordöstre side.

3. Vestgrensa.

Grensa mellom gnr. 33 Eide bnr. 32, Fredhei, eigar Jörund Romstad på vestre side og gnr. 33, bnr. 12, Saltnes övre, eigar Hans Ellingsen på motsatt side, går frå hjörnesteinane (25) med retning S 3/4 V ca 40,0 m til eit punkt kor gnr. 33 bnr. 32, Fredhei sluttar å vera eigar på vestre side.

Grensa mellom gnr. 33 Eide, bnr. 6 Eide, eigar Sivert Eide på vestre side og gnr. 33, bnr. 12, Saltnes övre, eigar Hans Ellingsen på motsett side går frå det sist nevnte punkt med same retning, S 3/4 V ca 104,1 m til nedsett merkestein (26), 37,4 m til do (27) og her sluttar gnr. 33, bnr. 6 Eide å vera eigar på vestre side.

Grensa mellom gnr. 33, Eide bnr. 2, Eide, eigar Johan M. Eide på vestre side og gnr. 33, bnr. 12, Saltnes övre, eigar Hans Ellingsen på motsett side går frå merkestein (27) i same retning, S 3/4 V 101,8 m til kors i berg (28) og 21,7 m til eit punkt i grøfta 1,8 m vest for merkestein (72) og her sluttar gnr. 33, bnr. 12, Saltnes övre å

-12-

vera eigar på östre side.

Grensa mellom gnr. 33, bnr. 2 Eide, eigar Johan H. Eide på vestre side og gnr. 33, Eide ,bnr. 15, Torkilstad, eigarane Anna og Andreas Sörvik på motsett side går frå det sist nevnte punkt i grensegröfta midt etter denne ca 107,0 m til gamal merkestein (29) og her sluttar gnr. 33, bnr. 2 Eide å vera eigar på vestre side.

Grensa mellom gnr. 33, bnr. 21, Vassbukten, eigar Bengt Sörmyr på vestre side og gnr. 33, bnr.15,Torkilstad, eigarane Anna og Andreas Sörvik på motsett side går frå merkestein (29) midt etter merkesgröfta i omling same retning som för, S 3/4 V, 23,8 m til eit gröftekryss, rett vest for brua i vegen til Torkilstad, og her sluttar gnr. 33, bnr. 15, Torkilstad å vera eigar på östre side.

Om grensa mot bnr. 15, Torkilstad, sjå det som er skrive för i denne forretninga (side 8-9) og i rettsmöte på Eide den 16.mai 1952.

Grensa mellom gnr. 33, Eide bnr. 21, Vassbukten, eigar Bengt Sörmyr på vestre side og gnr. 33, Eide, bnr. 8, Saltnes, eigar Karl Saltnes, men vegen til Torkilstad på motsett side, går frå det sist nevnte gröftekryss midt etter gröfta 55,4 m til nedsett merkestein (30) 1,5 m nord for nordre kant av bygdevegen Vassbukta-Höybakken.

I merkestein (30) vinklar grensa litt mot öst og går nå med retning S 1/4 V först 1,5 m til nordre vegkant, så 8,0 m over vegen til åpen gröft og oppetter gröfta så lenge denne varer, vidare til nedsett merkestein (31) ca 91,5 m frå merkestein (30), og her sluttar gnr. 33, bnr. 21, Vassbukten å vera eigar på vestre side.

Grensa mellom gnr. 33, Eide bnr. 24, Norvold, eigar Johanna Eide på vestre side og gnr. 33, bnr. 8 Saltnes, eigar Karl Saltnes på motsett side går frå merkestein (31) og nå med retning på Fiksteinen, S 3/4 V 32,0 m til nedsett merkestein (32) og her sluttar bnr. 24, Norvold å vera eigar på vestre side.

Grensa mellom gnr. 33, Eide bnr. 23, Nordheim, eigar Paul Grav på vestre side og gnr. 33, bnr. 8, Saltnes, eigar Karl Saltnes på motsett side går frå merkestein (32) i same retning som för, S 3/4 V, ca 99,0 m til Svartberget i söre ende av ein gamal steingard, og her sluttar bnr. 23, Nordheim å vera eigar på vestre side.

-13-

Grensa mellom gnr. 33, Eide bnr. 52, Nyheim, eigar Anton Eide på vestre side og gnr. 33, bnr. 8, Saltnes, eigar Karl Saltnes på motsett side går frå det sist nevnte punkt i Svartberget i same retning som för, S 3/4 V ca 28,3 m til kors i berg (33), 56,5 m til do (34), 121,2 m til do (35) og 74,2 m til do (36) og her sluttar bnr. 52, Nyheim å vera eigar på vestre side.

Grensa mellom gnr. 33, bnr. 23, Nordheim, eigar Paul Grav på vestre side og gnr. 33, bnr. 8, Saltnes, eigar Karl Saltnes på motsett side går frå kors i berg (36) i same retning som för, S 3/4 V, 39,7 m til kors i berg (37), 129,3 m til do (38), 135,8 m til do (39) og 53,7 m til Fiksteinen (40), kor det er slått eit kors i nordre side av steinen, ca 1,0 m oppe på steinen. I Fiksteinen sluttar bnr. 23, Nordheim å vera eigar på vestre side.

Gnr. 33, Eide bnr. 1, Eide, eigar Hans Eide kjem med sin teig i Husfjellet med sitt östre hjörne i Fiksteinen.

Grensa mellom gnr. 33, Eide, bnr. 23, Risvik, eigar Johan Risvik på vestre side og gnr. 33, bnr. 8, Saltnes, eigar Karl Saltnes på motsett side går frå Fiksteinen (40) med retning S 143,6 m til kors i berg (41), 107,6 m til do (42), 98,5 m til do (43), 68,6 m til do (44) og ca 53,0 m til strandlinja og herifrå og utover i Stjörnfjorden etter gjeldande reglar for eigedomsgrenser i sjö.

A. Sörást- og Östgrensa.

Skiftefeltet stöyter i sörást og öst til Stjörnfjorden etter gjeldande reglar for grenser i sjö.

Skiftelinjer inne i feltet.

Grense 1 mellom gnr. 33, Eide, bnr. 12, Saltnes övre, eigar Hans Ellingsen på östre side og gnr. 33,

-14-

Eide, bnr, 8, Saltnes, eigar Karl Saltnes på motsett side går frå Stjörnfjorden til strandlinja etter gjeldande reglar. Frå strandlinja i retning N 1/4 Ö ca 44,0m til kors i berg (45), polygonpunkt 70, 90,0 m til kors i berg (46), 72,6 m til nedsett merkestein (47), 55,8 m til kors i berg (48), 40,5 m til do (49), 121,1 m til do (50), 83,5 m til nedsett merkestein (51), 121,4 m til kors i berg (52), 114,5 m til kors i jordfast stein (53), 69,8 m til kors i berg (54) og 79,9 m til kors i berg (55).

Grensa vinklar i kors i berg (55) og går nå med retning Ö t. S ca 107,0 m til kors i berg (56), 58,5 m til nedsett merkestein (57) og 2,3 m til eit punkt kor grensa atter vinklar og går nå med retning N N Ö 5,7 m til nedsett merkestein (58),ca 72,0 m til do (59), 75,5 m til kors i berg (60), 40,6 m til nedsett merkestein (61) ved den gamle innmarksgrensa og 34,9 m til kors i berg (62) og her sluttar bnr. 12, Saltnes övre å vera eigar på östre side.

Grense 2 mellom gnr. 33, Eide, bnr. 63, Vindset, eigar Anton Nilsen på östre side og gnr. 33, bnr. 8, eigar Karl Saltnes på motsett side går frå kors i berg (62) i same retning, N N Ö, 25,4 m til nedsett merkestein (63) i sörgrensa for bygdevegen Vassbukta-Höybakken og kor bnr. 63, Vindset sluttar å vera eigar på östre side.

Grense 3 mellom gnr. 33, Eide bnr. 12, Saltnes övre, eigar Hans Ellingsen på östre side og gnr. 33, bnr. 8, Saltnes, eigar Karl Saltnes på motsett side går frå eit punkt i nordgrensa for bygdevegen Vassbukta-Höybakken ca 15,0 m nordöst for merkestein (63) med same retning som siste del av grense 1 og grense 2, N N Ö ca 19,2 m til nedsett merkestein (64) og 46,2 m til eit punkt 1,2 m vest for nedsett merkestein (80) i grense 9, og her sluttar bnr. 12 Saltnes övre å vera eigar på östre side.

Grense 4 mellom gnr. 33, Eide, bnr. 49, Solbakken, eigar Alette Moen på östre side og bnr. 8, Saltnes,

-15-

eigar Karl Saltnes på motsett side går frå det sist nevnte punkt i grense 3 med same retning, N N Ö, 37,3 m til kors i berg (65) og her sluttar bnr. 49, Solbakken å vera eigar på östre side.

Grense 5 mellom gnr. 33, bnr. 12, Saltnes övre, eigar Hans Ellingsen på söröstre side og gnr. 33, bnr. 8, Saltnes, eigar Karl Saltnes på motsett side går frå kors i berg (65) med retning N Ö 1/2 N 44,5 m til kors i berg (66) og 39,0 m til kors i berg (16) i yttergrensa mot bnr. 10, Höybakken.

Grense 6 mellom gnr. 33, bnr. 8, Saltnes, eigar Karl Saltnes må söre, östre, og atter söre side og gnr. 33, Eide, bnr. 15, Torkilstad, eigarane Anna og Andreas Sörvik på motsette sider er först ei åpen gröft frå det för nevnte gröftekryss rett vest for brua i vegen til Torkilstad og 23,6 m sör for merkestein (29). Gröfta går först med retning Ö ca 131,0 m til eit anna gröftekryss. Frå dette gröftekryss går så grensa etter åpen gröft med retning N 1/2 V ca 82,8 m til kors i berg (67) og 22,5 m til nedsett merkestein (68).~~xgx22;5xmx~~ Grensa går frå merkestein (68) med retning Ö t. N 1/4 N 13,2 m til nedsett merkestein (69) og her sluttar bnr. 8, Saltnes å vera eigar på söre side.

Grense 7 mellom gnr. 33, bnr. 12, Saltnes övre, eigar Hans Ellingsen, först på östre og så på nordre side og gnr.33, Eide, bnr. 15, Torkilstad, eigarane Anna og Andreas Sörvik på motsette sider går ut frå endepunktet av grense 6, merkestein (69), med retning N N V 19,6 m til nedsett merkestein (70), 2,5 m vest for vegen i Steinskarn og vegen til bnr.47, Solheim.

Grensa vinklar i merkestein (70) og går nå med retning V 50,4 m til nedsett merkestein (71), 51,9 m til do (72) og 1,9 m til midt i grensegröfta, 21,7 m sör for kors i berg (28).

Grense 8 mellom gnr. 33, bnr. 8, Saltnes, eigar Karl Saltnes på söröstre side og gnr. 33, bnr. 12, Saltnes övre, eigar Hans Ellingsen på motsett side går frå endepunktet av grense 6 og förste punkt i grense 7,

-16-

nemleg i merkestein (69) med retning Ö t. N 1/2 N 33,1 m til kors i berg (73), 63,4 m til do (74), 56,4 m til jernbolt i berg (75), 52,6 m til kors i berg (76), 90,4 m til do (77) og 62,2 m til kors i berg (19) i yttergrensa mot bnr. 10, Höybakken.

Grense 9 mellom gnr. 33, Eide, bnr. 49, Solbakken , eigar Alette Moen på sörvestre , nordvestre og nordöstre side og gnr. 33, bnr. 12, Saltnes övre, eigar Hans Ellingsen på motsette sider.

Grensa går ut frå endepunktet i grense 4 og förste punktet i grense 5, nemleg i kors i berg (65) med retning S Ö t. Ö ca 36,5 m til kors i berg (78). Her vinklar grensa og går nå med retning V t. S 3/4 S 35,3 m til kors i jordfast stein (79). Her vinklar atter grensa og går nå med retning N V t.V 1/2 V 31,4 m til nedsett merkestein (80) og 1,2 m til endepunktet for grense 3 og förste punktet i grense 4.

Grense 10 mellom gnr. 33, bnr. 12, Saltnes övre, eigar Hans Ellingsen på söre og östre side (på östre side er veg nr. 4 til utmarka) og gnr. 33, bnr. 63, Vindset, eigar Anton Nilsen på motsette sider. Grensa går ut frå endepunktet i grense 1 og förste punkt i grense 2, nemleg i kors i berg (82) med retning Ö t. S 3/4 S ca 40,0 m til kors i berg (81). Herfrå og nordover er vestre kant av veg nr. 4, vegen til utmarka grense, i ei lengd av ca 29,0 m til nedsett merkestein (82) i söre kant av bygdevegen Vassbukta-Höybakken.

Grense 11 mellom gnr. 33, bnr. 12, Saltnes övre, eigar Hans Ellingsen på vestre og sörvestre side (på vestre side er det veg nr.4, vegen til utmarka) og gnr. 33, Eide, bnr. 70, Fjellhaug, eigar Aksel Næss på dei motsette sider. Grensa går ut frå merkestein (83) i sörkanten av xxg bygdevegen Vassbukta-Höybakken öst for merkestein (82) med retning S S V etter östre kant av veg nr. 4, vegen til utmarka, ca 16,5 m til nedsett merkestein (84), herfrå med retning S 1/4 V og så etter östre kant av veg nr. 4, vegen til utmarka ca 35,5 m til jernbolt i stor jordfast stein (85). Her vinklar grense og går nå med retning S Ö t.

-17-

Ö 1/2 Ö ca 50,5 m til nedsett merkestein (86) i vestre kant av bygdevegen Vassbukta-Höybakken.

Grense 12 mellom gnr.33, Eide, bnr. 30, Fjellheim (skuletomta), eigar Stjörna kommune på söre og vestre side og gnr. 33, bnr. 12, Saltnes övre, eigar Hans Ellingsen på motsette sider går ut frå östre kant av bygdevegen Vassbukta-Höybakken med retning Ö N Ö over nedsett merkestein (87) ca 42,5 m til bolt i jordfast stein (88). Her vinklar grensa og går nå med retning S t. Ö 3/4 Ö ca 31,0 m til bolt i jordfast stein (89).

Grense 13 mellom gnr. 33, bnr. 30, Fjellheim (skuletomta), eigar Stjörna kommune på vestre side og gnr. 33, Eide, bnr. 42, Björkli, eigar Martha Saltnes på motsett side går frå bolt i jordfast stein (89) med retning S t. V 1/2 V 35,5 m til kors i berg (90).

Grense 14 mellom gnr. 33, bnr. 30, Fjellheim (skuletomta), eigar Stjörna kommune på vestre side og gnr. 33, bnr. 12, Saltnes övre på motsett side går frå kors i berg (90) i same retning som grense 13, St.V 1/2 V 27,3 m til nedsett merkestein (91) og 4,0 m til nordre kant av bygdevegen Vassbukta-Höybakken.

Grense 15 mellom gnr. 33, bnr. 12, Saltnes övre, eigar Hans Ellingsen på söre- og söröstre side og gnr. 33, bnr. 42, Björkli, eigar Martha Saltnes på dei motsette sider går frå kors i berg (90) med retning Ö t. S 35,2 m til nedsett merkestein (92). Her vinklar grensa og går nå med retning S Ö 1/2 N 29,2 m til nedsett merkestein (93).

Grense 16 mellom gnr. 33, bnr. 12, Saltnes övre, eigar Hans Ellingsen på sörvestre side og gnr. 33, Eide, bnr. 56, Idarheim, eigar Olav Ellingsen på motsett side går frå nedsett merkestein (93) med retning S Ö t. Ö 3/4 Ö 21,9 m til nedsett merkestein (94) i nordvestre kant av bygdevegen Vassbukta-Höybakken.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/304/63
Attesteringstidspunkt 2025-06-25 09:33

-18-

Grense 17 mellom gnr. 33, bnr.66, Idarheim, eigar Olav Ellingsen på nordöstre side og gnr. 33, bnr. 42, Björkli, eigar Martha Saltnes på motsett side går frå nedsett merkestein (93) med retning V N V ca 13,5 m til nedsett merkestein (95) og 33,5 m til bolt i jordfast stein (89).

Grense 18 mellom gnr. 33, bnr. 66, Idarheim, eigar Olav Ellingsen på söröstre side og gnr. 33, bnr.12, Saltnes övre, eigar Hans Ellingsen på motsett side går frå bolt i jordfast stein (89) med retning N Ö t.Ö 1/2 Ö ca 31,5 m til kors i berg (96).

Grense 19 mellom gnr. 33,bnr. 66, Idarheim, eigar Olav Ellingsen på sörvestre side og gnr. 33, Eide, bnr. 64, Bakkero, eigar Arnulf Saltnes på motsett side går frå kors i berg (96) med retning S Ö 3/4 Ö 34,3 m til nedsett merkestein (97) og 22,1 m til eit punkt i nordvestre kant av bygdevegen Vassbukta-Höybakken. Dette punkt er 13,2 m nordöst for merkestein (94).

Grense 20 mellom gnr. 33, bnr. 64, Bakkero, eigar Arnulf Saltnes på söröstre og sörvestre side og gnr. 33, bnr. 12, Saltnes övre, eigar Hans Ellingsen på motsette sider går ut frå kors i berg (96) med retning N Ö 3/4 Ö 27,4 m til kors i berg (98). Her vinklar grensa og går nå med retning S Ö 1/2 S 20,7 m til nedsett merkestein (99), 28,0 m til nedsett merkestein (100) og 0,4 m til nordvestre kant av bygdevegen Vassbukta-Höybakken. Frå dette punktet sörvestover etter sist nevnte veg er det 16,4 m til endepunktet for grense 19.

Grense 21 mellom gnr. 33, Eide, bnr. 44, Möllergata, eigar Olaf Jensen på nordöstre , söröstre og östre side og gnr. 33, bnr. 12, Saltnes övre, eigar Hans Ellingsen på dei motsette sider går ut frå nordvestre kant av bygdevegen Vassbukta-Höybakken med retning N V 1/4 N 2,3 m til nedsett merkestein (101), 5,7 m til bolt i jordfast stein (102) og 21,5 m til nedsett merkestein (103). Her vinklar grensa og går nå med

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/304/63
Attesteringstidspunkt 2025-06-25 09:33

-19-

retning N Ö t. N 1/2 N 33,0 m til bolt i berg (104), her vinklar atter grensa og går nå med retning N V t.N3/4 N ca 43,5 m til kors i berg (10) i yttergrensa mot bnr. 10, Höybakken.

Grense 22 mellom gnr. 33,Eide, bnr. 73, Hamnely, eigar Johan S. Saltnes på nordvestre, nordöstre, östre, söre, sörvestre og söröstre sider og gnr. 33, bnr. 12, Saltnes övre, eigar Hans Ellingsen på dei motsette sider går ut frå strandlinja i Stjörnfjorden med retning S V ca 7,0 m til bolt i berg (105) og ca 53,5 m til do (106). Her vinklar linja (grensa) og går nå med retning N V t.N 1/2 N ca 47,5 m til do (107), her vinklar atter grensa og går nå med retning N ca 64,5 m til do (108), vinklar atter og går nå med retning Ö t. S 3/4 S ca 14,0 m, vinklar atter og går nå med retning S Ö t. S ca 16,5 m til bolt i berg (109), vinklar atter og går nå med retning Ö N Ö ca 13,0 m til do (110) i strandlinja.

Dei retningar som her er nemde skriv seg til samt nord.

Alle avstandar er horisontale mål.

Utlotting.

Desse bruk med denne matrikkel har lott i skiftefeltet:

Littera B gnr. 33, Eide, bnr. 8, Saltnes av skyld mark 1,61, eigar Karl Saltnes har fått si innmark og luten sin i utmarka, (skiftegrunnlag i utmarka 1/2) i ein samanhengande teig.

Teigen stöyter i söröst til Stjörnfjorden.

Teigen stöyter så i öst, sör og söröst til grense 1, vidare i söröst til grensene 2,3,4 og 5.

I öst stöyter teigen mot yttergrensa frå merkepunkt 16 til 19.

I nordvest stöyter teigen til heile

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/304/63
Attesteringstidspunkt 2025-06-25 09:33

-20-

grense 8 og siste del av grense 6, frå merkepunkt 68 til 69.

Teigen stöyter så i vest og nord mot resten av grense 6.

Mot vest stöyter teigen til yttergrensa frå gröftekrysset vest for brua i vegen til Torkilstad, vidare sörover til Diksteinen og vidare sörover til Stjörnfjorden.

Littera F gnr. 33, Eide, bnr. 12, Saltnes Övre, av skyld mark 1,74, eigar Hans Ellingsen har fått si innmark lagt ut i 2 teigar og sin lut av utmarka , (skiftegrunnlag i utmarka 1/?) lagt saman med husteigen av innmarka.

1.Husteigen.

Teigen stöyter i nord til yttergrensa frå merkepunkt 1 til 5.

I nordvest stöyter teigen til bygdevegen Vassbukta-Höybakken i ei lengd av omlag 52,0 m, herfrå stöyter teigen i nordöst, söröst og öst til grense 21.

Så stöyter teigen i nord og öst til yttergrensa frå merkepunkt 10 til 16.

I nordvest stöyter teigen först til grense 5.

Mot sörvest, nordvest og nordöst stöyter så teigen til grense 9.

Vidare i nordvest stöyter teigen til grense 3, mot sör stöyter teigen mot bygdevegen Vassbukta-Höybakken i ei lengd av omlag 83,0 m.

Mot sör og vest stöyter teigen til grense 12, vidare mot söröst mot grense 18 og mot söröst og sörvest mot grense 20.

Mot nordvest stöyter teigen så atter mot bygdevegen Vassbukta-Höybakken i ei lengd av omlag 29,5 m.

I nordöst stöyter så teigen til grense 16, i nordvest og nord til grense 15.

I vest stöyter så teigen til grense 14. I nordvest stöyter teigen atter til bygdevegen Vassbukta-Höybakken, mellom endepunktet

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/304/63
Attesteringstidspunkt 2025-06-25 09:33

-21-

av grense 11 og endepunktet av grense 14 i ei lengd av omlag 44,0 m.

I nordöst og öst stöyter så teigen til grense 11 mellom merkepunktene 85 og 86, og frå merkepunkt 85 nordover i ei lengd av ca 23,5 m.

I nord stöyter så teigen til grense 10.

I nordvest, nord og vest stöyter teigen til heile grense 1.

I söröst og öst stöyter teigen til Stjörnfjorden nordover til grense 22.

Teigen stöyter först i nordvest, nordöst, öst, sörvest, vest og sör alt mot grense 22.

Frå endepunktet av grense 22, merkepunkt 110, og nordover til yttergrensa mot Hegvik stöyter teigen i öst mot Stjörnfjorden i ei lengd av omlag 49,0 m.

Inne i denne teigen er det ein bruksrett, sjå nausttomt.

2. Teigen i Steinskara.

I vest stöyter teigen mot yttergrensa frå merkepunkt 25 sörover til eit punkt i grensegröfta, 21,7 m sör for merkepunkt 28.

I sör og vest stöyter teigen til heile grense 7.

I söröst stöyter teigen til heile grense 8.

I nordöst stöyter teigen til yttergrensa frå merkepunkt 19 til merkepunkt 25.

Littera N gnr. 33, Eide, bnr. 15, Torkilstad av skyld mark 0,10, eigarane Anna og Andreas Sörvik får sin gamle eigedom og bruksretten sin til beite lagt saman til ein teig.

Beiteretten, sjå forlik i rettsmöte den 2.juni 1944 og forlik av 26.april 1952, er nå avlöyst.

Teigen stöyter i vest til grensegröfta frå eit punkt 21,7 m sör for merkepunkt

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1953/304/63
Attesteringstidspunkt 2025-06-25 09:33

28 sörover til gröftekryss vest for brua i vegen til Torkilstad, 23,8 m sör for merkepunkt 29.

I sör, öst og atter sör stöyter teigen til heile grense 6.

I öst og nord stöyter teigen til heile grense 7.

Om veg, sjå under veger.

Littera K gnr. 33, Eide, bnr. 30, Fjellheim av skyld mark 0,03 og Fjellheim II av skyld mark 0,01, eigar Stjörna kommune har denne skuletomta:

Tomta stöyter i nord og öst til grense 12.

I öst stöyter tomta til grensene 13 og 14.

I sör og vest stöyter tomta til bygdevegen Vassbukta-Höybakken i ei samla lengd av omlag 95,0 m.

Sjå skylddeling av 10/2 1914 og skylddeling av Fjellheim II.

Littera N gnr. 33, Eide, bnr. 42, Björkli av skyld mark 0,03, eigar Martha Saltnes har denne tomta:

Tomta stöyter i vest til grense 13, i sör og söröst stöyter tomta til grense 15 og i nordöst til grense 17.

Sjå skylddeling av 24/9 1924.

Littera O gnr. 33, Eide, bnr. 44, Möllergata av skyld mark 0,04, eigar Olaf Jensen har denne tomta:

Tomta stöyter i nord, öst og atter i nord mot yttergrensa frå vestre kant av bygdevegen Vassbukta-Höybakken til merkepunkt 10.

I sörvest, nordvest og vest stöyter teigen til grense 21.

I söröst stöyter tomta til bygdevegen Vassbukta Höybakken.

Sjå skylddelingar av 2/9 1912, 29/12 1926 og 1/8 1942 og samanslåing av bruk frå 6.mai 1952.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1953/304/63
Attesteringstidspunkt 2025-06-25 09:33

Littera P gnr. 33, Eide, bnr. 49, Solbakken av skyld mark 0,04, eigar Alette Roen har denne tomta:

Tomta stöyter i vest til grense 4.

I nordöst, sörøst og sörvest stöyter tomta til grense 9.

Sjå skylddeling av 3/5 1933.

Littera Q gnr. 33, Eide, bnr. 53, Vindset av skyld mark 0,02, eigar Anton Nilsen har denne tomta:

Tomta stöyter i vest til grense 2, i sör til grense 10, i öst til veg nr.4, vegen til utmarka, frå merkepunkt 81 nordover i ei lengd av ca 29,0 m til merkepunkt 82.

I nord stöyter tomta til bygdevegen Vassbukta-Höybakken i ei lengd av ca 34,5 m.

Sjå skylddeling av 31/5 1939, tinglest 2/12 1941.

Littera R gnr. 33, Eide, bnr. 54, Bakkero av skyld mark 0,02, eigar Arnulf Saltnes har denne tomta:

Tomta stöyter i sörvest til grense 19, i nordvest og nordöst til grense 20 og i sörøst til bygdevegen Vassbukta-Höybakken i ei lengd av 16,4 m.

Sjå skylddeling av 1/8 1942.

Littera S gnr. 33, Eide, bnr. 55, Idarheim av skyld mark 0,03, eigar Olav Ellingsen har denne tomta:

I sörvest stöyter tomta til grensene 16 og 17, i nordvest til grense 18 og i nordöst til grense 19.

I sörøst stöyter tomta til bygdevegen Vassbukta-Höybakken i ei lengd av 13,2 m.

Sjå skylddeling av 1/8 1942.

Littera T gnr. 33, Eide, bnr. 78, Fjellhaug av skyld mark 0,02, eigar Aksel Næss har denne tomta:

Tomta stöyter i vest og sörvest til grense 11, i öst og nord til bygdevegen Vassbukta- Höybakken i ei lengd av ca 93,5 m.

Sjå skylddeling av 12/9 1945, tgl. 17/9 1945

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/304/63
Attesteringstidspunkt 2025-06-25 09:33

-24-

Littera U gnr. 33, Eide, bnr. 73, Hamnely av skyld mark 0,02, eigar Johan S.Saltnes har denne tomta:

Tomta stöyter i sörösf, sörvest, vest, nordöst, öst og nord til grense 22 og i norddst til Stjörnfjorden i ei lengd av ca 58,0 m.

Nausttomt.

Littera E gnr. 33, Eide bnr. 8, Saltnes, eigar Karl Saltnes har fått ei nausttomt som alltidvarande bruksrett i Saltnes i husteigen til littera F gnr. 33, Eide bnr. 12, Saltnes övre, eigar Hans Ellingsen.

Nausttomta er merkt av på denne måten:
Nordvestgrensa for tomta går frå kors i berg (111) i strandlinja med retning V S V 16,3 m kors i jordfast stein (112). Her gär sörvestgrensa ut med retning S Ö t.S 1/2S 17,6 m til kors i jordfast stein (113) og her frå sörästgrensa med retning Ö t.N 1/2 N 21,8 m til kors i berg (114) og vidare i same retning ut til sjöen.

Avstanden mellom merkepunktene 111 og 114 er 22,5 m.

Eigaren av bnr. 8 Saltnes har vegrett nedover til nausttomta etter bnr. 12, Saltnes övres gardsveg til området.

Vegar.

Veg nr. 1 som er bygdevegen Vassbukta-Höybakken er uforandra ved denne forretninga.

Veg nr. 2. I skylddelinga av 15. august 1894 står det m.a.

" Fri Vei 4 Alens Bredde fra Hovedveien og til det skyldsatte Jordstykke, på vestre Side af Sælgerens Modstödende Utmark mod Eides Eiendom."

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/304/63
Attesteringstidspunkt 2025-06-25 09:33

-25-

Dette er vegen til bnr. 15, Torkilstad og vegen er uforandra ved denne forretninga.

Veg nr. 3 gardsvegen til Steinskara og til bnr. 43, Solheim.

Vegen er merkt av på denne måten, östsida av vegen:

Frå nedsett merkestein (115) i nordre kant av bygdevegen Vassbukta-Höybakken går östsida av vegen med retning N 3/4 Ö ca 182,0 m til kors i berg (116), herfrå med retning N N Ö ca 21,5 m til do (117), herfrå med retning N t. Ö 1/4 Ö ca 16,5 m til nedsett stein (118), herfrå med retning N t. V 3/4 V ca 22,0 m til do (119), herfrå med retning N V 3/4 N ca 92,0 m til kors i berg (120), herfrå med retning N V 1/2 V ca 14,0 m til do (121) og herfrå med retning N V t. N ca 35,0 m til eigaren av bnr. 12, Saltnes övre når sin eigen teig, i Steinskara.

Vegen skal ha ei bredde, irekna grøfter på båe sider, av 4,0 m.

Eigarane av bnr. 12, Saltnes övre og bnr. 43, Solheim har frå för ei avtale om bruk og vedlikehald av denne vegen vidare gjenom Steinskara. Denne avtala skal gjelda framleis.

Veg nr. 4. Frå bygdevegen Vassbukta-Höybakken oppe på Saltnesskaret og sörover först mellom bnr. 63, Vindset og bnr. 70, Fjellhaug og vidare over utmarka til bnr. 12, Salnes övre så eit lite stykke over utmarka til bnr. 8, Saltnes er det nå stukke og nivellert opp ein 350,0 m lang veg. Vegen skal ha ei bredde av 3,0 m og hertil kjem grøfter og skråningar.

Opparbeiding og vedlikehald av denne vegen skal eigarane av bnr. 8 og 12 yte likt med kvar sin halve part.

Veg nr. 5 framkomstveg til bnr. 49, Solbakken, vegen skal liggje på östsida av grense 3 frå bygdevegen og opp til Solbakken. Bredde 2,5 m.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/304/63
Attesteringstidspunkt 2025-06-25 09:33

-26-

Denne vegen kan og nyttast av bnr. 8 Saltnes. Veg nr. 6 går som lagt av på kartet under steinbrotet og fram til moloen og bnr. 73, Hamnely.

Ellers viser ein til lov om veivesenet av 21.juni 1912, kap. XII, serleg §§ 88-89.

Om tørrlegging.

Om tørrlegging og ledning av skadelag vatn viser ein til lov om vassdragene av 15. mars 1940, kap. III, §§ 25-35.

Gjerder.

Etter samråd med partane, eigarane av bnr. 8 og 12, om gjerdehaldet inne i skiftefeltet, skal dette ordnast, om det seinare trengs, i samsvar med gjeldande gjerdelov.

Er gjerdehaldet i yttergrensene ordna før, skal denne ordninga framleis gjelda.

Dersom det ikkje er nokon ordning frå før, skal gjerdehaldet også her ordnast i samsvar med gjeldande gjerdelov.

Standskog.

I utmarka som nå er skifta er det lite skog.

Eigarane av bnr. 8 og 12 var einige om at det ikkje trongs noko opptelling.

Kvar eigar skal ha skogen som står på den teigen han har fått.

I innmarka som før jordskifte høyrde til bnr. 8, kart fig.nr. 31-33, 35-36, 57-59, står det ein del lauvskog.

Av denne lauvskogen kan eigaren av bnr. 8, Saltnes hogge 40 stk. lauvtre over 15 cm i brysthøgde og drive vekk innan 1. januar 1955.

Husflytting.

Jordskifte har ført til at eigaren av bnr. 8,

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/304/63
Attesteringstidspunkt 2025-06-25 09:33

-27-

Saltnes, Karl Saltnes skal flytta husa sine.

Kostnaden av flyttinga er taksert slik: (Sjå spesifisera takst som er lagt ved forretninga som eige dokument.)

1. Våningshuset, flyttetakst		kr. 18 400,-	
2. Fjøs og låve,	"	" 12 000,-	
3. Eldhus,	"	" 1 000,-	
4. Stabbur,	"	" 1 000,-	
5. Rydding av tomter		" 900,-	
6. Flytting av berbuskar		" 50,-	kr. 33 350,-

I medhald av lov om jordskifte o.a. frå 22.desember 1950 § 57 og kgl. res. av 16.mai 1947 er partane pålagt å reia ut slik:

Eigar av bnr. 8, Karl Saltnes etter skyld mark 1,61	kr.	990,-
" " " 12, Hans Ellingsen etter skyld mark 2,10	"	1 230,-
" " " 8, Karl Saltnes yter frivilleg	"	4 630,-
Landbruksdepartementet har i skr. av 21.april 1949 ytt	"	26 500,- kr. 33 350,-

Etter dette skal eigaren av bnr. 12, Saltnes Øvre, Hans Ellingsen betala til eigaren av bnr. 8, Saltnes, Karl Saltnes kr. 1 230,- innan 1.januar 1955 eller når husa er flytta og tomtene rydda.

Karl Saltnes vart pålagt å rydde tomtene for avfall av alle slags, men dei støypte murar rundt kjellarane kan stå att, innan 1. januar 1955.

Dette var Hans Ellingsen einig i.

Ymse føresegner.

Tinglest utskrift av forretninga med kartkopi vert å senda eigaren av bnr. 8 Saltnes til oppevaring og til felles bruk for alle partar.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/304/63
Attesteringstidspunkt 2025-06-25 09:33

-28-

Omkostninger ved forretninga vart kr.309,10. Dette er i dag betalt av Karl Saltnes og Hans Ellingsen med ein halv part på kvar.

Om anke.

Partane vart gjort kjendt med reglane for påanke av forretninga. Kap. 9 i jordskiftelova vart lest opp.

Jordskifteretten sa etter dette slik

orskurd:

Denne forretninga som her er nedskreve skal tre i kraft 1.januar 1953.

Forretninga står til påanke i 2-to- månader frå i dag.

Til staders:Karl Saltnes og Hans Ellingsen.

Protokollen vart lest opp.

På spurdnad hadde ingen av partane noko å merka til det som er protokollert.

Forretninga slutta i dag 26.september 1952.

Torvald Nörstrud (sign.)

Th.Hegvik (sign.) Ole Langeland (sign.)

Avskrifta er rett
Torvald Nörstrud.

JORDSKIFTEDOMAREN I FOSEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/3506/63
Attesteringstidspunkt 2025-06-25 09:33

3506/10/69
30

O V E R E N S K O M S T .

~~Undertegnede~~ **eier av gnr. 34, bnr.** 17 **"Lönnheim"** Oivind Eide, **er av naboen, eier av gnr. 34, bnr.** 14 ~~"Lerketun"~~ Lerketun **Johan Lorentzen gitt tillatelse til, for tilbygg til sitt våningshus å dispensere fra bestemmelsen om 4 m-grensen mot nabosiendom, slik at avstanden kan reduseres til 3 m.**

Avtalen er bindende for såvel nåværende som senere eiere av gnr. 34, bnr. 14 ~~"Lerketun"~~ Lerketun

Höybakken 17/10 1969.

Joh Lorentzen
Anna Lorentzen

Dokumentets underskrift attesteres:

Karen Jensen.
Sigrid Jensen

350.-

BJUGN KOMMUNE

5255

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av eiendommen Lerketun gnr. 34, bnr. 14 i Bjugn - Johan Ratdal, gir herved Bjugn kommune rett til å legge og ha liggende hovedledningsnett for avløp og vannforsyning over sin eiendom.

For denne retten gir Bjugn kommune en engangserstatning på kr 15 000 som forfaller til betaling 1 måned fra det tidspunkt kommunen har mottatt denne erklæring i underskrevet stand.

Uavhengig av denne erstatningen har eieren av overnevnte eiendom krav på erstatninger eller utbedringer for skader som ledningsanlegget måtte påføre eiendommen.
Det samme gjelder for evt. avlingsskader.
Eiendommen skal dessuten settes i samme stand etter at anleggsarbeidene er utført som det eiendommen var i før arbeidene startet.

Opphaug, den 24/6 1988

Johan Ratdal
Hjemmelshaver

Bjugn, den 7/10-88

For Bjugn kommune

Til vitterlighet: Esben Alvsvåg 070149[redacted]
Dagmar Stav 030942

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/1562/63
Attesteringstidspunkt 2025-06-25 09:34

5.

2086. 2781-55
IG/Gå.

1562
9-8-56

Erklæring.

Undertegnede Johan Lorentzen, eier av eiendommen Lerketun, gnr. 34, bnr. 14 i Stjörna herred, som har fått vegstyrets tillatelse til midlertidig å sette opp sprossestakitt foran sin eiendom langs bygdevegen Vasstukt-Stallvik, vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedennevnte vilkår:

1. Tillatelsen er midlertidig og sprossestakittet oppföres i en minste avstand av 2,5 m fra nåværende vegkant (bunn av flat gröft) og ikke over 1 m höyt.

2. Eieren fraskriver seg retten til erstatning for skade og ulempe på grunn av trafikken, vegvedlikeholdet eller vegens fremtidige utvidelse eller ombygging.

3. Eieren skal for egen regning på Vegvesenets forlangende flytte eller fjerne stakittet dersom dette viser seg påkrevet, eventuelt erstatte det med trådgjerde.

4. Eieren har å rette seg etter de påbud som Vegvesenet måtte gi av hensyn til vegtrafikken. Slike påbud eller rådgjerder blir å utföre for eierens kostnad.

5. Foranstående vilkår blir å tinglyse som hefte på min foran nevnte eiendom.

J. I. Byglandsfjorden 26/7. 56

Joh. Lorentzen

Til vitterlighet:
Einar Dyrdal
Vegtilsynsmann.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/1562/63
Attesteringstidspunkt 2025-06-25 09:34

Notater

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 69250102
Adresse: Høybakkskardet 102, 7160 Bjugn
Betegnelse: Gnr. 34, Bnr. 14, Ørland kommune.

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Salgsoppgaven er opprettet 08.08.2025 og utformet iht.
Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

partners.no