

# Tyrs vei 9



## Innhold

5

Velkommen til Tyrs vei 9

---

8

Nøkkelinformasjon

---

10

Plantegninger

---

26

Eiendommen

---

34

Tekniske dokumenter





Flott opparbeidet uteområdet



Velkommen til

# Tyrs vei 9



Velkommen til Tyrs vei 9!

# Flott enebolig midt i Brekstad sentrum! Koselig og innbydende - Flott opparbeidet uteområde - 4 soverom - Carport

Velkommen til Tyrs vei 9!

Fantastisk eiendom beliggende midt i Brekstad sentrum!

Her har du en innholdsrik enebolig med carport og stor tomt. Og ikke minst med en beliggenhet mange drømmer om. Du ligger skjermet til, men allikevel midt i sentrum. Alle fasiliteter er i umiddelbar nærhet, hva mer kan en familie ønske seg?

Boligen inneholder følgende:

1.etg: Entré, gang, stue og kjøkken

2.etg: Gang, 3 soverom og bad

Kjeller: Gang, stue, bad og rom brukt til soverom

I tillegg er det carport med en romslig bod.

Pent opparbeidet tomt med flott utebelysning i hagen og innkjørselen.

Ta kontakt for å avtale visning!

Velkommen til en hyggelig boligopplevelse med Nylander & Partners!

## **Brekstad sentrum**

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.

Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.





## Tyrs vei 9

|               |           |
|---------------|-----------|
| Prisantydning | 4 790 000 |
| Omkostninger  | 120 840   |
| Totalpris     | 4 910 840 |

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Bruksareal | 188 m <sup>2</sup>   |
| BRA-i      | 169 m <sup>2</sup>   |
| BRA-e      | 19 m <sup>2</sup>    |
| TBA        | 56 m <sup>2</sup>    |
| Soverom    | 4                    |
| Boligtype  | Enebolig             |
| Eieform    | Eier                 |
| Tomteareal | 1 069 m <sup>2</sup> |
| Byggeår    | 1955                 |





# Kontakt våre meglere

Nylander & Partners, Fosen



**Aleksander Buvarp**

Eiendomsmegler

971 48 336

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



**Silje Buvarp**

Eiendomsmegler

414 54 746

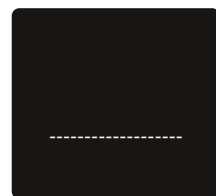
[silje.buvarp@nylanderpartners.no](mailto:silje.buvarp@nylanderpartners.no)

**& NYLANDER  
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad

# Plantegning





2. Etasje



3. Etasje



1. Etasje

Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.





















































# Eiendommen



# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 188,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 169,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 19,0 m<sup>2</sup>
- BRA-b: m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 56,0 m<sup>2</sup>

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

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

## Beskrivelse

Velkommen til Tyrs vei 9!

Fantastisk eiendom beliggende midt i Brekstad sentrum!

Her har du en innholdsrik enebolig med carport og stor tomt. Og ikke minst med en beliggenhet mange drømmer om. Du ligger skjermet til, men allikevel midt i sentrum. Alle fasiliteter er i umiddelbar nærhet, hva mer kan en familie ønske seg?

Boligen inneholder følgende:

- 1.etg: Entré, gang, stue og kjøkken
- 2.etg: Gang, 3 soverom og bad
- Kjeller: Gang, stue, bad og rom brukt til soverom

I tillegg er det carport med en romslig bod.

Pent opparbeidet tomt med flott utebelysning i hagen og innkjørselen.

Ta kontakt for å avtale visning!

Velkommen til en hyggelig boligopplevelse med Nylander & Partners!

## Beliggenhet

Boligen ligger i et godt etablert boligfelt. Meget barne- og familievennlig. Boligen ligger midt i Brekstad sentrum i Ørland kommune. Det er gangavstand til blant annet barnehager, skoler,

butikker, kultursenter med kino og bibliotek samt idrettsanlegg. Ca. 100 meter unna boligen ligger nye Brekstad barneskole. Til nærmeste barnehage er det kun 300 meter, samt er det knapt 100 meter til Ørland Sparebank Arena. Her har man et variert tilbud for store og små. Alle fasiliteter i umiddelbar nærhet!

Brekstad småbåthavn og marina ligger like ved som er et ypperlig utgangspunkt for båt - og sjøliv. Her ligger også bystranda, flott sted for bading og lek.

I tillegg er det en liten spasertur unna så er du på hurtigbåtterminalen. Hurtigbåten går inn til blant annet Trondheim med hyppige avganger. Rett ved hurtigbåtterminalen har du også ferge som vil ta deg over til Agdenes. Kun en kort kjøretur unna har man Austrått som kan by på rekreasjonsmuligheter, kulturminner og en moderne 9-hulls golfbane.

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

## Innhold

Boligen inneholder:

- 1. etasje:
- 2. etasje:
- Kjeller:

Garasje/utvendig bod:

## Adkomst

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

## Selgers egenerklæringsskjema

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
"Nytt bad i sokkel + 2 etg."

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
"Nye gulv og membran samt kable på bad i sokkel"

2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
"Alt arbeid ble satt bort til selskap, og jeg forventer at nødvendige meldinger har blitt sendt."

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

"Nytt utvendig anlegg for avløp / kloakk."

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

"Ny drens rundt hele bolig unntatt ved trapp / inngangsparti der dette ikke var mulig. Det er små saltutslag i sokkel knyttet til akkurat dette partiet. Har blitt malt opp en gang på ca 16 år, så ikke store saltutslag."

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

"Det var lekkasje i uthus, men etter at det ble lagt nytt tak fra Øverdal & Bye AS (utbedret ca. 2020) har taket vært helt tett. Tak i hovedhus har ingen feil."

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

"Helt nytt elektrisk anlegg i sammenheng med oppussing i 2010-2011"

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

"Tesla ladepunkt installert av Fosen Elektro AS.

Ladepunktet er i tillegg koblet på Wifi"

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

"Bygget på vindskydd ved inngang i Møre Royal. Lagt beslag på vindskibord for redusert vedlikeholdsbehov / lengre levetid."

18 Kjenner du til om det er

innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

"Sokkel ble pusset opp i 2010-2011 av de samme som pusset opp øvrige deler av boligen (bl.a. bad). Takhøyden ble øket og alle flater oppdatert inkludert varmekabler i alle arealer."

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

"Det ble kun benyttet faglærte selskap til alle fag."

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

"Det er byggmeldt ett mindre påbygg av / hos nabo i Tyrs vei 11."

Tillegskommentar:

Som nevnt ble boligen totalt oppusset i perioden 2010-2011. Dette inkluderte etterisolering, nye 3-lags plastvinduer, ny utvendig kledning, nytt tak og nye dører. Alle innvendige flater ble renover, og nytt

kjøkken / hvitevarer montert (IKEA). Bad ble pusset opp etter datidens standard med varmekabler og elektrisk avtrekk. Rør i rør. Downlights LED i store deler av bolig. Det ble også (av fagmann) montert utvendig belysning på tre ulike punkt i hagedel i tillegg til på boligens fasade. Alle disse er LED-basert. Uthus ble endret til carport hvor eldre bygningsdel ble beholdt som bod / verksted-del som del av carport. Nye LED-armatur innvendig i bod, og LED GU35 downlights i tak i carport. I hagen er det installert robotklipper (Gardena).

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

#### **Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport** **OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT**

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1

TG 1: 14

TG 2: 9

TG 3: 1

TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Bad kjeller - Overflater

Løs laminat på baderomspanelet i dusjsone ble avdekket noe som indikerer at vann trekker inn i platene/konstruksjonen. Det registreres manglende sokkellist under baderomsplater i våtsoner, samt det registreres at baderomsplater utenfor dusjsone er lagt nede mot gulv. Dette er avvik fra monteringsanvisninger da baderomsplater skal avsluttes over gulv, med sokkellist i våtsoner, og hvor det skal fuges i bunn mellom sokkellist og baderomsplater for forsegling av konstruksjon og sikring av plater. Det registreres sprekker i skjøter på baderomsplater på vegg, i våtsoner, hvor det i tillegg mangler fugemasse. Dette er avvik fra monteringsanvisninger. Ufagmessig utførelser registreres. Det registreres tett terskel ved dusjsone, slik at vann utenfor dusj ikke vil ledes til sluk i dusjone. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 - 300.000

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Grunnmur / fundamenter

Grunnmuren er innvendig plateslått, utvendig isolert



og pusset. Grunnmuren er oppført av mur/betong. Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng. Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen. Innvendige vegger er påført og platekledd. Vegg er påført og det er isolert direkte på mur hvor dette ble kontrollert. Det registreres også bruk av dampspærre på mur innvendig, noe som ikke er en anbefalt løsning på yttervegg i rom under terreng, da det kan oppstå kondens og fukt i slike konstruksjoner. På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.

#### Drenering

Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tg 2 settes grunnet symptomer på fukt/saltutslag på kjellermur innvendig. Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegg i kjelleretasjen. 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.

#### Rom under terreng

Det er brukt dampspærre på vegger mot terreng. Dette er ikke en god løsning da det erfaringsmessig oppstår kondens mellom grunnmur og utlektet vegg. Tiltak anbefales. Det registreres at vegger som er påført er isolert og hvor det ikke er etablert luftesjikt mot mur bak isolasjon. Fuktskader og skader i isolasjon kan oppstå. Noe manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket. Tiltak er påregnelig. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinerings av fukt inne i veggene ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering. Det er saltutslag på vegger som ikke er påført, noe som indikerer fuktvandring.

Bad kjeller - 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.

#### Bad kjeller - Fuktsøk

Avvik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader.

Bad 2.etasje - 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

Teglsteinspipe fra byggeåret. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Det er etablert vedovn i stue 1.etasje og i kjellerstue.

#### Trapp

Normal slitasjegrade på trapp med tanke på alder. Det bemerkes at lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. Det er manglende sikkerhetslist under trinn som gir TG 2. Det var ikke krav om håndløper på vegg på oppføringstidspunkt.

#### Frittstående bod og carport

Enkel bod oppført i trekonstruksjoner. Utvendig bekledd med stående kledning og liggende spiler. Del av carport er bekledd med spiler. Flat/pulttak teknet med takmembran. Det er montert el.bil lader i carport. Det er behov for noe overflatearbeid inne i boden.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

#### Byggemåte

Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående kledning av trepanel. Takkonstruksjonen har saltaksform, teknet med decra takplater. Vinduer er gjennomgående i pvc med 2-lags glass.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

#### Tomt

Denne tomten er eiet.  
1069,00 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.

Ferdigattest datert 12.06.2017. Ferdigattest gjelder for tilbygg av garasje.

### **Adgang til utleie**

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

### **Oppvarming / energiforbruk**

Boligen er oppvarmet med elektrisk via panelovner og varmekabler. Vedovn i stue, 1.etasje og kjeller.

Energikarakter: F - Oransje

## **Økonomi**

### **Beregnet totalpris**

Prisantydning kr 4 790 000,-

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

119 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

4 929 540,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

### **Kommunale avgifter**

Kr. 22 232,- for 2025.

De kommunale avgiftene og renovasjonsgebyrene er fordelt på følgende poster:

- Vann Kr 7709,-
- Kloakk rens Kr 7193,-
- Feiing Kr 434,-
- Renovasjon 240 l Kr 6270,-
- Gangavstand 11 - 20 m Kr 501,24
- Kommunal andel renov. Kr 125,-

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene varierer som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift0.

Det er 4 terminer i året.

### **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. 778 932,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 115 726,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

## **Offentlige forhold**

### **Regulering**

Eiendommen er regulert til boligformål.

Reguleringsplan for Brekstad sentrum, vedtatt 15.06.2000, er gjeldende.

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

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp



via private stikkledninger/anlegg.

### **Rettigheter og heftelser**

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

Dnr. 1447, tgl. 09.09.1952 - Registrering av grunn  
Registrering av grunn

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

## **Diverse**

### **Løsøre og tilbehør**

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

### **Overtagelse**

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

### **Om salgsoppgaven**

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

### **Boligselgerforsikring**

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

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

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

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

Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

## **Kjøpsvilkår**

### **Budgivning**

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

mellom selger og kjøper inngått.

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

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

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

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

### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med

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

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

### **Salgsbetingelser**

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

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

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

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

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



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

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

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

#### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

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

#### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

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

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

#### **Finansiering**

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

#### **Behandling av personopplysninger**

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

## **Om oppdraget**

#### **Eier**

Eier er Lars Erik Hestnes-Lande og Katinka Hestnes-Lande.

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

Eiendommens adresse er Tyrsvetvei 9.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 167, bnr. 65 i Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69250118.

#### **Megler og meglers vederlag**

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

Fastpris 60 000 inkl. mva

Digitale oppdragstjenester: 2 290,00

Markedspakke Standard: 20 400,00

Oppgjørsgebyr: 6 990,00

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00

Visningshonorar pr. stk: 3 500,00

Rabatt - Kundefordel: -10 000,00

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

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

Ansvarlig megler er Aleksander Buvarp / +47 97 14

83 36 / [aleksander.buvarp@nylanderpartners.no](mailto:aleksander.buvarp@nylanderpartners.no).

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

Prod. dato: 24.10.2025

# Tekniske dokumenter





Sjekk gyldighet på rapport



**FOSEN TAKST AS**  
DIN LOKALE TAKSTMANN

## TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Tyrs vei 9

7130 BREKSTAD

5057/167/0/65/0/0

Rapportdato

16.09.2025

TG 0  1

TG 1  14

TG 2  9

TG 3  1

TG IU  0

TYRS VEI 9 - 5057/167/0/65/0/0

Befaring utført den 05.09.2025 av:



Raymond André Moen  
Fosen Takst AS

Jakobslia 10  
7168 Lysøysundet

+4748360216  
raymond@fosentakst.no

 **FOSEN TAKST AS**  
DIN LOKALE TAKSTMANN

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/revirenten 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.

TYRSVEI 9 - 5057/1 67/0/65/0/0





## 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.

TYRSVEI 9 - 5057/167/0/65/0/0



## 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.



## Forutsetninger

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

TYRS VEI 9 - 5057/167/0/65/0/0



## Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. 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. Produkt navn 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.

Det 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.

TYRSVEI 9 - 5057/167/0/65/0/0



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

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



## Om boligen

**Adresse:** Tyrs vei 9 , 7130, BREKSTAD

**Matrikkel:** 5057/167/0/65/0/0

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1955

**Tomt:** 1 069.40 m<sup>2</sup>

**Type tomt:** Eiet

**Hjemmelshaver(e):** Katinka Hestnes-Lande, Lars Erik Hestnes-Lande

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Takstmann og hjemmelshaver

**Byggemetode:** Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående kledning av trepanel. Takkonstruksjonen har saltaksform, tekket med decra takplater. Vinduer er gjennomgående i pvc med 2-lags glass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

### Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og som forventet etter en total oppussing. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

### Hindringer på befaringsdagen

Boligen var møblert på befaringsdag.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligen ble totalrenovert i 2010/2011.

### Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

TYRSVEI 9 - 5057/167/0/65/0/0





## Areal/oppmåling

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

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

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

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

| Kjeller                                                |                                 |                                           |                           |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------|
| Primærrom<br>48 m <sup>2</sup>                         | Sekundærrom<br>5 m <sup>2</sup> | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>53 m <sup>2</sup>  | BTA<br>62 m <sup>2</sup>  |
| Beskrivelse primærrom<br>Gang, stue, bad og soverom.   |                                 | Beskrivelse sekundærrom<br>Bod.           |                           |
| 1.etasje                                               |                                 |                                           |                           |
| Primærrom<br>60 m <sup>2</sup>                         | Sekundærrom<br>0 m <sup>2</sup> | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>60 m <sup>2</sup>  | BTA<br>68 m <sup>2</sup>  |
| Beskrivelse primærrom<br>Entre, gang, stue og kjøkken. |                                 | Beskrivelse sekundærrom                   |                           |
| 2.etasje                                               |                                 |                                           |                           |
| Primærrom<br>56 m <sup>2</sup>                         | Sekundærrom<br>0 m <sup>2</sup> | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>56 m <sup>2</sup>  | BTA<br>64 m <sup>2</sup>  |
| Beskrivelse primærrom<br>Gang, 3stk soverom og bad.    |                                 | Beskrivelse sekundærrom                   |                           |
| Totalt areal                                           |                                 |                                           |                           |
| Primærrom<br>164 m <sup>2</sup>                        | Sekundærrom<br>5 m <sup>2</sup> | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>169 m <sup>2</sup> | BTA<br>194 m <sup>2</sup> |

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. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. 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.

TYRS VEI 9 - 5057/167/0/65/0/0

| Kjeller                                                  |                                       |                           |                                          |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------|
| BRA-i<br>53 m <sup>2</sup>                               | BRA-e<br>0 m <sup>2</sup>             | BRA-b<br>0 m <sup>2</sup> | Åpent areal (TBA)<br>0 m <sup>2</sup>    |
| Beskrivelse av BRA-i<br>Gang, stue, bad, soverom og bod. | Beskrivelse av BRA-e                  | Beskrivelse av BRA-b      | Beskrivelse av åpent areal               |
| 1.etasje                                                 |                                       |                           |                                          |
| BRA-i<br>60 m <sup>2</sup>                               | BRA-e<br>19 m <sup>2</sup>            | BRA-b<br>0 m <sup>2</sup> | Åpent areal (TBA)<br>53 m <sup>2</sup>   |
| Beskrivelse av BRA-i<br>Entre, gang, stue og kjøkken.    | Beskrivelse av BRA-e<br>Utvendig bod. | Beskrivelse av BRA-b      | Beskrivelse av åpent areal<br>Terrasser. |
| 2.etasje                                                 |                                       |                           |                                          |
| BRA-i<br>56 m <sup>2</sup>                               | BRA-e<br>0 m <sup>2</sup>             | BRA-b<br>0 m <sup>2</sup> | Åpent areal (TBA)<br>3 m <sup>2</sup>    |
| Beskrivelse av BRA-i<br>Gang, 3stk soverom og bad.       | Beskrivelse av BRA-e                  | Beskrivelse av BRA-b      | Beskrivelse av åpent areal<br>Balkong.   |
| Sum areal                                                |                                       |                           |                                          |
| BRA-i<br>169 m <sup>2</sup>                              | BRA-e<br>19 m <sup>2</sup>            | BRA-b<br>0 m <sup>2</sup> | Åpent areal<br>56 m <sup>2</sup>         |
| BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)                  |                                       |                           |                                          |
| BRA<br>188 m <sup>2</sup>                                |                                       |                           |                                          |

TYRSVEI 9 - 5057/167/0/65/0/0

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





## 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.

### 9

## Bygningsdeler med TG 2

### TG 2

**Grunnmur / fundamenter:** Grunnmuren er innvendig plateslått, utvendig isolert og pusset. Grunnmuren er oppført av mur/betong. Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng. Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen. Innvendige vegger er påforet og platekledd. Vegg er påforet og det er isolert direkte på mur hvor dette ble kontrollert. Det registreres også bruk av dampsperre på mur innvendig, noe som ikke er en anbefalt løsning på yttervegg i rom under terreng, da det kan oppstå kondens og fukt i slike konstruksjoner. På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.

**Drenering:** Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tg 2 settes grunnet symptomer på fukt/saltutslag på kjellermur innvendig. Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegg i kjelleretasjen. 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.

**Rom under terreng:** Det er brukt dampsperre på vegger mot terreng. Dette er ikke en god løsning da det erfaringsmessig oppstår kondens mellom grunnmur og utlektet vegg. Tiltak anbefales. Det registreres at vegger som er påforet er isolert og hvor det ikke er etablert luftesjikt mot mur bak isolasjon. Fuktskader og skader i isolasjon kan oppstå. Noe manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket. Tiltak er påregnelig. Det gjøres oppmerksom på at utføre og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i vegg ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering. Det er saltutslag på vegger som ikke er påforet, noe som indikerer fuktvandring.

**Bad kjeller - 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.

**Bad kjeller - Totalvurdering av fuktsøk:** Avvik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader.

**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:** Teglsteinspipe fra byggeåret. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Det er etablert vedovn i stue 1.etasje og i kjellerstue.

**Trapp:** Normal slitasjegrاد på trapp med tanke på alder. Det bemerkes at lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. Det er manglende sikkerhetslist under trinn som gir TG 2. Det var ikke krav om håndløper på vegg på oppføringstidspunkt.

**Frittstående bod og carport:** Enekel bod oppført i trekonstruksjoner. Utvendig bekledd med stående kledning og liggende spiler. Del av carport er bekledd med spiler. Flat/pulttak tekket med takmembran. Det er montert el.bil lader i carport. Det er behov for noe overflatearbeid inne i boden.

TYRS VEI 9 - 5057/167/0/65/0/0

**Bad kjeller - Totalvurdering av overflater:** Løs laminat på baderomspanelet i dusjsone ble avdekket noe som indikerer at vann trekker inn i platene/konstruksjonen. Det registreres manglende sokkellist under baderomsplater i våtsoner, samt det registreres at baderomsplater utenfor dusjsone er lagt nede mot gulv. Dette er avvik fra monteringsanvisninger da baderomsplater skal avsluttes over gulv, med sokkellist i våtsoner, og hvor det skal fuges i bunn mellom sokkellist og baderomsplater for forsegling av konstruksjon og sikring av plater. Det registreres sprekker i skjøter på baderomsplater på vegg, i våtsoner, hvor det i tillegg mangler fugemasse. Dette er avvik fra monteringsanvisninger. Ufagmessig utførelser registreres. Det registreres tett terskel ved dusjsone, slik at vann utenfor dusj ikke vil ledes til sluk i dusjone. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 100.000 – 300.000

## Dokumentasjon

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

Ja

**Kommentar:**

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

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**

**Kommentar:**

Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.

**Når ble egenerklæringen signert?**

TYRSVEI 9 - 5057/167/0/65/0/0

## 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

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

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

Nei

**Totalvurdering av grunnmur og fundament**

**Kommentar:**

Grunnmuren er innvendig plateslått, utvendig isolert og pusset.

Grunnmuren er oppført av mur/betong. Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng. Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

Innvendige vegger er påforet og platekledd. Vegg er påforet og det er isolert direkte på mur hvor dette ble kontrollert. Det registreres også bruk av dampspørre på mur innvendig, noe som ikke er en anbefalt løsning på yttervegg i rom under terreng, da det kan oppstå kondens og fukt i slike konstruksjoner.

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?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales å fjerne plast på vegg i rom under terreng, samt etablere luftesjikt mot mur mellom isolasjon og mur. Dette punktet må ses i sammenheng med «drenering» og «rom under terreng».

**Levetid:**



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

TYRSVEI 9 - 5057/167/0/65/0/0



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

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

Ja

**Kommentar:**

Selger informerer at det ble drenert rundt bolig i 2010/2011.  
Det ble etablert isolering av mur utvendig, som utvendig er pusset og malt.  
Det ble ikke drenert på vegg mot inngang/kjellernedgang.

**Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?**

Ja

**Kommentar:**

Selger informerer at det foreligger dokumentasjon på arbeidene som er utført.

**Er det synlig grunnmursplast og topplst?**

Nei

**Kommentar:**

Utvendig på grunnmur er det lagt isoporplater (XPS), som er utvendig pusset og malt.  
Selger informerer at det ligger grunnmursplast bak isolasjon på mur.

**Er det terrengfall fra grunnmur?**

Nei

**Er takvann ledet bort fra bygning?**

Ja

**Totalvurdering av drenering****Kommentar:**

Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon.  
Tg 2 settes grunnet symptomer på fukt/saltutslag på kjellermur innvendig.  
Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegg i kjelleretasjen.

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?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales å drenere på alle sider av bolig.

TYRSVEI 9 - 5057/167/0/65/0/0

**Levetid:**

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

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

---

TYRSVEI 9 - 5057/167/0/65/0/0

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

**Er det påforede yttervegger?**

Ja

**Er det oppforede gulv?**

Nei

**Er det etablert fuktsikring?**

Ja

**Er det synlige tegn til fukt?**

Ja

**Kommentar:**

Det registreres saltutslag på vegg av mur i kjeller, mot utvendig trapp.

Selger informerer at dette partiet ikke ble utvendig drenert og fuktsikret grunnet betongtrapp utvendig.

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

Ja

**Kommentar:**

Konstruksjon er inspisert via inspeksjonsluke i vegg hvor det er etablert utekran.

Det registreres lekkasje/kondensvann fra rør-i-rør i vegg, og hvor isolasjon på vegg er fuktig grunnet lekkasje fra vannrør/rør-i-rør.

**Er rommet ventilert?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ingen ventilering av rom i kjeller, forutenom ved åpning av vinduer for lufting.

**Totalvurdering av rom under terreng****Kommentar:**

Det er brukt dampsperre på vegger mot terreng. Dette er ikke en god løsning da det erfaringsmessig oppstår kondens mellom grunnmur og utlektet vegg. Tiltak anbefales.

Det registreres at vegger som er påforet er isolert og hvor det ikke er etablert luftesjikt mot mur bak isolasjon. Fuktskader og skader i isolasjon kan oppstå.

Noe manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket. Tiltak er påregnelig.

Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinerings av fukt inne i vegg ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

Det er saltutslag på vegger som ikke er påforet, noe som indikerer fuktvandring.

TYRSVEI 9 - 5057/167/0/65/0/0



#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

#### Kommentar:

Det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering av konstruksjonen.

#### Bilde



Murvegg er påforet innvendig hvor det er isolert med glava mot mur, uten luftespalte. Det registreres også dampsperre på vegg.



Murvegg er påforet innvendig hvor det er isolert med glava mot mur, uten luftespalte. Det registreres også dampsperre på vegg.

TYRSVEI 9 - 5057/167/0/65/0/0

## 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

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

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

Ja

**Kommentar:**

Selger informerer at hele boligen ble renoveret i 2010/2011.

Vegger er etterisolert utvendig og innvendig.

Bordkledning fra 2010/2011.

**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:**

Ingen tegn til skader med behov for tiltak ble registrert.

Boligens fasader ble renoveret i 2010-2011.

Selger informerer at det ble etterisolert utvendig, i tillegg til ny isolasjon i reisverk.

Konstruksjonen er av flyplank og bindingsverk av tre, fra byggeår.

Det er stående kledning på vegg utvendig.

**Levetid:**

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

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

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

TYRSVEI 9 - 5057/167/0/65/0/0

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

#### Generell beskrivelse av vinduer

Pvc-vinduer, også kjent som plastvinduer, med 3-lags glass.

#### Generell beskrivelse av dører

Boligen har isolert ytterdør med 2-lags glass og isolert ytterdør i kjeller med 3-lags glass.

Balkongdør i 1.etasje av PVC med 3-lags glass.

Balkongdør i 2.etasje av tre med 3-lags glass.

Innvendige dører er av såkalte lettdører med trekarm.

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

Ja

#### Kommentar:

Det er registrert datostemplinger fra 2009 på balkongdør i 2.etasje.

Det registreres ingen datostempel i PVC vinduer. Selger informerer at vinduer og dører ble byttet i 2010/2011.

#### Ble det registrert punkterte glass?

Nei

#### Totalvurdering av vinduer / dører

#### Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.

Ved enkel funksjonstest av ytterdører og balkongdører fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

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

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

Ingen skader eller avvik avdekket på utvendig beslag og omramming.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

#### Levetid:

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

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

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

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

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



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

**Type:**

Etablert terrasser på bakkenivå og balkong i 2.etasje

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**

Nei

**Er det etablert rekkverk?**

Ja

**Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?**

Ja

**Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?**

Ja

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

Ja

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

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

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

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

TYRSVEI 9 - 5057/167/0/65/0/0

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

**Takkonstruksjon:**

Saltak

**Inspisert fra:**

Kaldloft, Innvendig himling , Utvendig bakkenivå

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

Nei

**Totalvurdering av takkonstruksjon**

**Kommentar:**

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

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivarettatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

**Er loftet innredet?**

Nei

**Er det foretatt endringer etter byggeår?**

Nei

**Er konstruksjonen inspisert?**

Ja

**Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)**

Nei

**Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?**

Nei

**Totalvurdering av loft**

**Kommentar:**

Taket er oppført med w-takstoler med taktro.

Ingen skader eller avvik avdekket.

Lufting vurderes å være ivarettatt.

Eldre fuktmerker i taktro registreres. Tak ble tettet i 2010/2011. Ingen aktive lekkasjer registreres.

Det registreres at deler av undergurt er isolert med glassvatt.

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:**

Tak og undertak ble byttet i 2010/2011.

**Inspisert fra:**

Utvendig bakkenivå

**Taktekking:**

Annet

**Kommentar:**

Decra takplater

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

Nei

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

Nei

**Totalvurdering av taktekking og beslag**

**Kommentar:**

Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand. Taktekkingen er fra 2010/2011. Visuell kontroll fra bakkenivå. Det ble ikke observert tegn til skader eller avvik på befaringen. Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av undertak på kaldloftet. Det registreres noe mose på tak, noe som forringer levetiden på tekkingen. Det registreres værslitte vindskier og forkantbord. Vedlikehold anbefales. Balkong i 2.etasje er tekket med takmembran.

**Levetid:**

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

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

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

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

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

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

TYRSVEI 9 - 5057/167/0/65/0/0



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:**

Plastbelagt stål

**Totalvurdering av renner og nedløp****Kommentar:**

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Det registreres skader/bulker på taknedløp ved inngang/carport.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

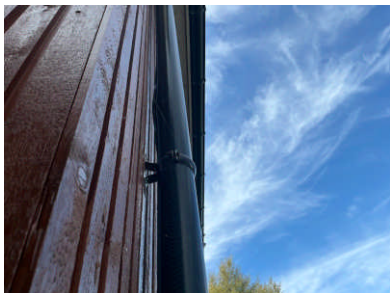
Ja

**Kommentar:**

Det anbefales bytte av de delene som er skadet/ødelagte.

**Levetid:**

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

**Bilde**

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv, sokkelflis og baderomsplater på vegg, og det er malt i himling.  
Det er varmekabler i gulv.

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

Ja

**Kommentar:**

Bad ble etablert/renovert i 2010/2011.

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

Ja

**Kommentar:**

Selger informerer at det foreligger dokumentasjon på arbeidene som er utført i boligen.

**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

**Er det fall til sluk?**

Nei

**Kommentar:**

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

**Totalvurdering av overflater**

**TG 3** 

**Kommentar:**

Løs laminat på baderomspanelet i dusjsone ble avdekket noe som indikerer at vann trekker inn i platene/konstruksjonen.  
Det registreres manglende sokkellist under baderomsplater i våtsoner, samt det registreres at baderomsplater utenfor dusjsone er lagt nede mot gulv. Dette er avvik fra monteringsanvisninger da baderomsplater skal avsluttes over gulv, med sokkellist i våtsoner, og hvor det skal fuges i bunn mellom sokkellist og baderomsplater for forsegling av konstruksjon og sikring av plater.  
Det registreres sprekker i skjøter på baderomsplater på vegg, i våtsone, hvor det i tillegg mangler fugemasse. Dette er avvik fra monteringsanvisninger. Ufagmessig utførelser registreres.  
Det registreres tett terskel ved dusjsone, slik at vann utenfor dusj ikke vil ledes til sluk i dusjsone.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

TYRSVEI 9 - 5057/167/0/65/0/0

**Levetid:**

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

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

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

## Membran, tettesjikt og sluk

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

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert et sluk i dusjsonen, samt et utpå gulvet under badekar.  
Det er også sluk ved varmtvannsbereder.

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

Nei

**Kommentar:**

Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket.

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

**TG 2** 

**Kommentar:**

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.

**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.

TYRSVEI 9 - 5057/167/0/65/0/0



## Sanitært utstyr og ventilasjon

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

### Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), 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 på vegg.  
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørbled og dørterskel.

### Sanitærutstyr:

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

### Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

#### Kommentar:

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

#### Levetid:

- ⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereeder er 25 år.
- ⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for galvanisert rør 20-40 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.
- ⚠ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- ⚠ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

### 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.

TYRSVEI 9 - 5057/167/0/65/0/0

## Fuktsøk

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

### Totalvurdering av fuktsøk

TG 2 

#### Kommentar:

Avvik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader.

---

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

#### Kommentar:

Det anbefales renovering av våtrom.

Alternativt som en enkel løsning kan man vurdere å montere tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk.

---

TYRSVEI 9 - 5057/167/0/65/0/0

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv, sokkelflis og baderomsplater på vegg og malt himling.  
Selger informerer at fliser er montert over eldre vinylbelegg på gulv.

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

Ja

**Kommentar:**

Overflater ble renovert i 2024 i følge selger, og det ble etablert dusj i rommet.

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

Ja

**Kommentar:**

Selger informerer at det foreligger dokumentasjon på arbeidene som er utført i boligen.

**Overflater**

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

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

Nei

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

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

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

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

**Levetid:**

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

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

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

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

TYRSVEI 9 - 5057/167/0/65/0/0



## Membran, tettesjikt og sluk

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

### Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

### Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Nei

### Kommentar:

Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

### Bilde



TYRSVEI 9 - 5057/167/0/65/0/0

## 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 uttørring. 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.

### 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)

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 på vegg.

### Sanitærutstyr:

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

### Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

### Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

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

### Levetid:



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.



Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.



Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.



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



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



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

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

Ja

### Kommentar:

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

TYRSVEI 9 - 5057/167/0/65/0/0

## Fuktsøk

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

### Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

#### Kommentar:

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

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

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

#### Kommentar:

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

16

## 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

#### Kommentar:

Teglsteinspipe fra byggeåret.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Det er etablert vedovn i stue 1.etasje og i kjellerstue.

#### Levetid:

⚠ Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

TYRSVEI 9 - 5057/167/0/65/0/0

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

**Type:**

Tre/bjelkelag

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

Ja

**Kommentar:**

Det er bemerket stedvis 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:**

Etasjeskiller er trebjelkelag.

Gulv på grunn i kjeller er av betong.

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

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

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

TYRSVEI 9 - 5057/167/0/65/0/0



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

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

Nei

**Kommentar:**

Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg.

**Totalvurdering av trapp**

**Kommentar:**

Normal slitasjegrad på trapp med tanke på alder.

Det bemerkes at lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav.

Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Det er manglende sikkerhetslist under trinn som gir TG 2.

Det var ikke krav om håndløper på vegg på oppføringstidspunkt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg.

Det anbefales å etablere sikkerhetslist under trinn slik at det ikke overstiger 10cm spalteåpning.

**Levetid:**

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

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

TYRSVEI 9 - 5057/167/0/65/0/0

**Totalvurdering**

**Kommentar:**

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

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

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

Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal over stekesone.

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog med slette fronter og heltre benkeplate.

**Integrerte hvitevarer:**

Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Oppvaskmaskin

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

Nei

**Kommentar:**

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

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

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

**Totalvurdering av kjøkken**

**Kommentar:**

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

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Det anbefales etablering av komfyrvakt.

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

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

---

TYRSVEI 9 - 5057/167/0/65/0/0

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

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

Ja

**Kommentar:**

Alt av rør i boligen ble byttet i 2010/2011 i følge selger.

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

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Elektrisk via panelovner og varmekabler.

Vedovn i stue, 1.etasje og kjeller.

**Ventilasjon:**

Naturlig ventilasjon

**Gjennomstrømning av tilluft**

Ja

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

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

Berederen er datert 2021 og rommer 167 liter.

**Totalvurdering av VVS****Kommentar:**

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

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

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Dette ble ikke rekvirert.

Mekanisk avtrekk over stekesone.

Komfyrvakt ikke installert.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

TYRSVEI 9 - 5057/167/0/65/0/0



**Levetid:**

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

---

TYRSVEI 9 - 5057/167/0/65/0/0

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 kjellergang/stue.

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

Ja

**Kommentar:**

Selger informerer at hele det elektriske anlegget ble byttet i 2010/2011.

Det ble montert el.billader etter oppgraderinger i 2010/2011.

**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, branntillop eller varmgang i anlegget?**

Nei

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

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

TYRSVEI 9 - 5057/167/0/65/0/0

**Øvrig info:**

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

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

## 23 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste sløkkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste sløkkeutstyr 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 registreres tilstrekkelig med røykvarslere i boligen på befaringsdag.

## 24 Frittstående bod og carport

**TG 2** 

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

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

Enekel bod oppført i trekonstruksjoner.  
Utvendig bekledd med stående kledning og liggende spiler.  
Del av carport er bekledd med spiler.  
Flat/pulttak tekket med takmembran.  
Det er montert el.bil lader i carport.  
Det er behov for noe overflatearbeid inne i boden.

**Bilde**

TYRSVEI 9 - 5057/1 67/0/65/0/0

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                         |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Meglerfirma                                                         |                         |
| Meglerhuset Nylander & Partners AS avd Fosen                        |                         |
| Oppdragsnr.                                                         |                         |
| 69250118                                                            |                         |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn           |
| Hestnes Katinka Lande                                               | Lars Erik Hestnes-Lande |
| Gateadresse                                                         |                         |
| Tyrsvet 9                                                           |                         |
| Poststed                                                            | Postnr                  |
| BREKSTAD                                                            | 7130                    |
| Er det dødsbo?                                                      |                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                         |
| Avdødes navn                                                        |                         |
|                                                                     |                         |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                         |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                         |
|                                                                     |                         |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                         |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                         |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                         |
| År                                                                  | 2009                    |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                         |
| Antall år                                                           | 16                      |
| Antall måneder                                                      | 5                       |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                         |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                         |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?      |                         |
| Forsikringselskap                                                   | KLP Forsikring          |
| Polise/avtalnr.                                                     | 111040214               |

Document reference: 69250118

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HKL, LEH

1



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- |                  |                                                        |
|------------------|--------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                     |
| Beskrivelse      | Nytt bad i sokkel + 2 etg.                             |
| Arbeid utført av | Comfort Fosen / Skiftbygg AS / Bøifot AS / LLT Bygg AS |
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- ☐ Nei ☒ Ja
- |             |                                                |
|-------------|------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Nye gulv og membran samt kable på bad i sokkel |
|-------------|------------------------------------------------|
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- ☐ Nei ☒ Ja
- |             |                                                                                                 |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Alt arbeid ble satt bort til selskap, og jeg forventer at nødvendige meldinger har blitt sendt. |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- |                  |                                          |
|------------------|------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                       |
| Beskrivelse      | Nytt utvendig anlegg for avløp / kloakk. |
| Arbeid utført av | Comfort Fosen AS                         |
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☐ Nei ☒ Ja
- |             |                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Ny drens rundt hele bolig unntatt ved trapp / inngangsparti der dette ikke var mulig. Det er små saltutslag i sokkel knyttet til akkurat dette partiet. Har blitt malt opp en gang på ca 16 år, så ikke store saltutslag. |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☐ Nei ☒ Ja
- |             |                                                                                                                                                                |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Det var lekkasje i uthus, men etter at det ble lagt nytt tak fra Øverdal & Bye AS (utbedret ca. 2020) har taket vært helt tett. Tak i hovedhus har ingen feil. |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- |                  |                                                                   |
|------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                                |
| Beskrivelse      | Helt nytt elektrisk anlegg i sammenheng med oppussing i 2010-2011 |
| Arbeid utført av | Bøifot AS / Fosen Elektro AS                                      |
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tesla ladepunkt installert av Fosen Elektro AS. Ladepunktet er i tillegg koblet på Wifi.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bygget på vindskydd ved inngang i Møre Royal. Lagt beslag på vindskibord for redusert vedlikeholdsbehov / lengre levetid.

Arbeid utført av

Skiftbygg AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sokkel ble pusset opp i 2010-2011 av de samme som pusset opp øvrige deler av boligen (bl.a. bad). Tak høyden ble øket og alle flater oppdatert inkludert varmekabler i alle arealer.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble kun benyttet faglærte selskap til alle fag.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er byggmeldt ett mindre påbygg av / hos nabo i Tyrsvet 11.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

Som nevnt ble boligen totalt oppusset i perioden 2010-2011. Dette inkluderte etterisolering, nye 3-lags plastvinduer, ny utvendig kledning, nytt tak og nye dører. Alle innvendige flater ble renoveret, og nytt kjøkken / hvitevarer montert (IKEA). Bad ble pusset opp etter datidens standard med varmekabler og elektrisk avtrekk. Rør i rør. Downlights LED i store deler av bolig. Det ble også (av fagmann) montert utvendig belysning på tre ulike punkt i hagedel i tillegg til på boligens fasade. Alle disse er LED-basert. Uthus ble endret til carport hvor eldre bygningsdel ble beholdt som bod / verksted-del som del av carport. Nye LED-armatur innvendig i bod, og LED GU35 downlights i tak i carport. I hagen er det installert robotklipper (Gardena).

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller 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.

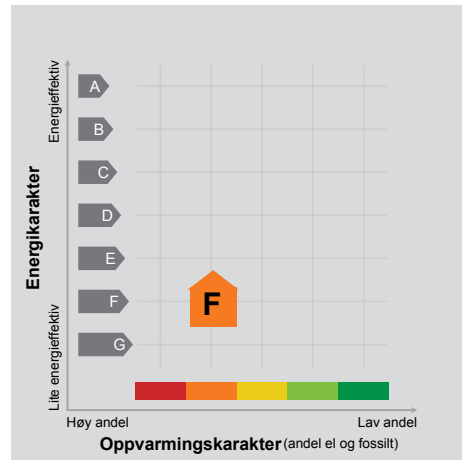
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 69250118



## ENERGIATTEST

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Tyrs vei 9               |
| Postnummer        | 7130                     |
| Sted              | BREKSTAD                 |
| Kommunenavn       | Ørland                   |
| Gårdsnummer       | 167                      |
| Bruksnummer       | 65                       |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Byggningsnummer   | 183413260                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-168696 |
| Dato              | 15.09.2025               |



**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](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.







## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

- Montering tetningslister

- Følg med på energibruken i boligen

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus   |
| <b>Bygningstype:</b>            | Enebolig |
| <b>Byggeår</b>                  | 1955     |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre      |
| <b>BRA:</b>                     | 169      |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 3        |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei      |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei      |

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/>.

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk



## Plan, byggesak og oppmåling

Katinka Hestnes-Lande  
Att. katinka@hestnes-lande.no  
Tyrs vei 9  
7130 BREKSTAD



Deres ref.

Vår ref.

Dato

7033/2017/1621/67/65/ARNNOR 12.06.2017

FERDIGATTEST - TILBYGG TIL GARASJE PÅ 1621/67/65 - TYRS VEI 9  
**Etter plan – og bygningsloven av 27. juni 2008 § 21-10, er det gitt ferdigattest til følgende eiendom:**

| Adresse                   | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---------------------------|------|------|------|------|
| Tyrs vei 9, 7130 BREKSTAD | 67   | 65   |      |      |

|  |
|--|
|  |
|--|

|                                                  |
|--------------------------------------------------|
| Tiltakshaver: Lars-Erik og Katinka Hestnes Lande |
|--------------------------------------------------|

|                                |
|--------------------------------|
| Tiltakets art: Tilbygg garasje |
|--------------------------------|

Vedtak fattet av:

Vedtaksdato: Vedt.nr.:

|                            |            |  |
|----------------------------|------------|--|
| Plan, bygning og oppmåling | 10.07.2011 |  |
|----------------------------|------------|--|

|                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ferdigattest gis med bakgrunn i søknad om ferdigattest av 17.03.2017 der tiltakshaver bekrefter at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Med hilsen

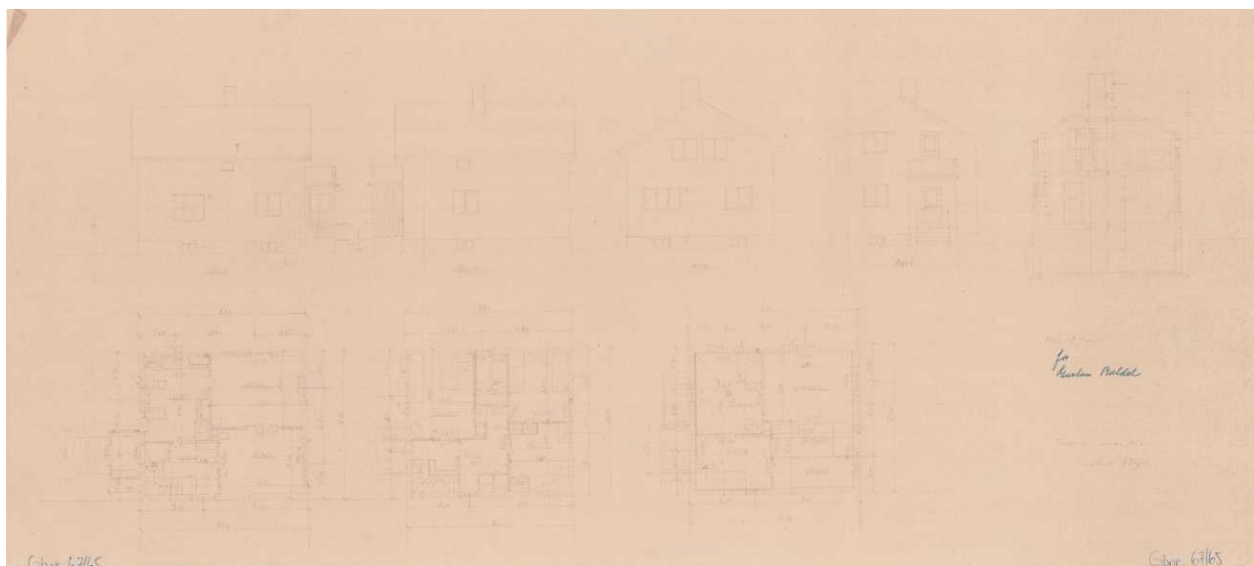
Arne Nordgård  
avdelingsingeniør

*Dette er et elektronisk godkjent dokument.*

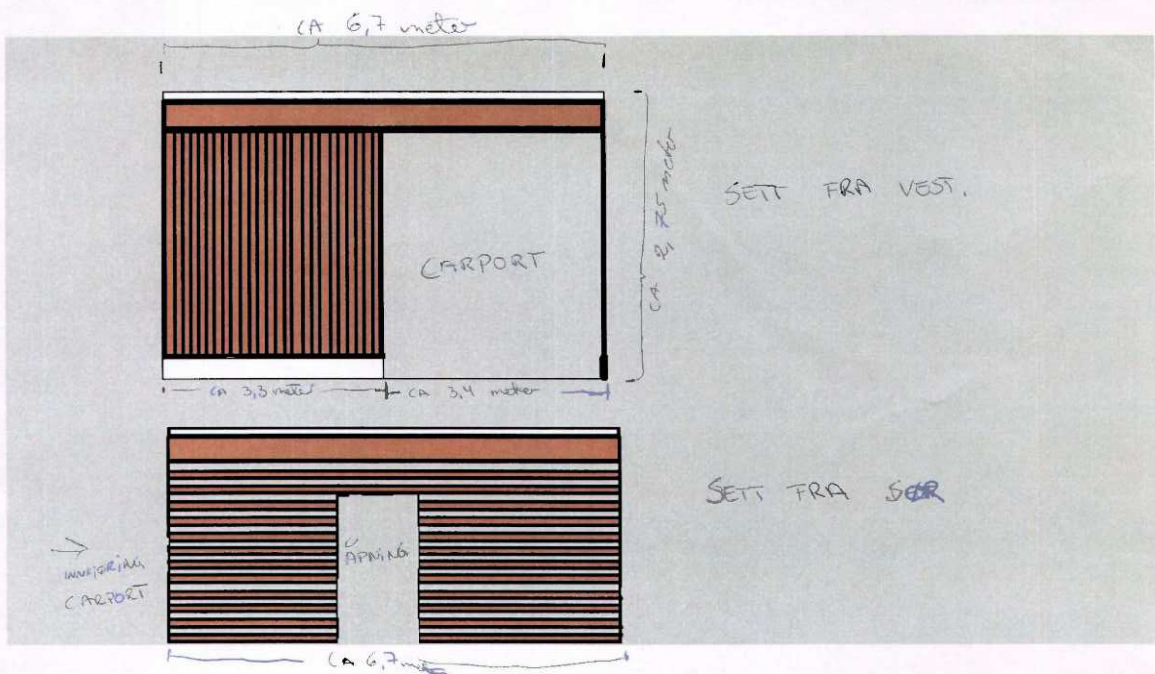
ØRLAND KOMMUNE

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

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







CARPORT SOM "TILBÆGG" PÅ EKISTERENDE UTHUS.  
 LEGGES FLATT TAK PÅ HELE (SÅTAK PÅ EKISTERENDE BU, TAC VEEK).

TOTAL BR.GR.FL.  $\approx 45$  kvm (ca  $45\text{m}^2$  grunnflate) !!!

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                         |                    |                |
|------------------------|-------------------------|--------------------|----------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 167, Bruksnr 65 | <b>Kommune:</b>    | 5057 Ørland    |
| <b>Adresse:</b>        |                         | <b>Grunnkrets:</b> | 202 Brekstad   |
| Veiadresse:            | Tyrs vei 9, gatenr 4300 | <b>Valgkrets:</b>  | 5 Brekstad     |
|                        | 7130 Brekstad           | <b>Kirkesogn:</b>  | 9050201 Ørland |
| Oppdatert:             | 28.09.2019              | <b>Tettsted:</b>   | 6543 Brekstad  |

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

|                         |                    |                        |      |                           |     |
|-------------------------|--------------------|------------------------|------|---------------------------|-----|
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom | <b>Tinglyst:</b>       | Ja   | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       | Nordtun            | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja   | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 09.09.1952         | <b>Har festegrunn:</b> | Nei  | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 1 069,4 kvm        | <b>Skyld:</b>          | 0,07 |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal     |                        |      |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                    |                        |      |                           |     |

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

| Forretninger:         |                |            |          |             |              |
|-----------------------|----------------|------------|----------|-------------|--------------|
| Type                  | Dato           |            | Rolle    | Matrikkel   | Arealendring |
| Omnummerering         | Forretning:    | 01.01.2020 | Mottaker | 5057/167/65 | 0,0          |
|                       | Matrikkelført: | 01.01.2020 |          |             |              |
| Omnummerering         | Forretning:    | 01.01.2018 | Mottaker | 5057/167/65 | 0,0          |
|                       | Matrikkelført: | 01.01.2018 |          |             |              |
| Annen forretningstype | Forretning:    | 22.12.2008 | Berørt   | 1621/67/135 | 0,0          |
|                       | Matrikkelført: | 30.09.2010 | Berørt   | 5057/167/36 | 0,0          |
|                       |                |            | Berørt   | 5057/167/37 | 0,0          |
|                       |                |            | Berørt   | 5057/167/38 | 0,0          |
|                       |                |            | Berørt   | 5057/167/44 | 0,0          |
|                       |                |            | Berørt   | 5057/167/47 | 0,0          |
|                       |                |            | Berørt   | 5057/167/48 | 0,0          |
|                       |                |            | Berørt   | 5057/167/49 | 0,0          |
|                       |                |            | Berørt   | 5057/167/57 | 0,0          |
|                       |                |            | Berørt   | 5057/167/59 | 0,0          |
|                       |                |            | Berørt   | 5057/167/65 | 0,0          |
|                       |                |            |          |             |              |
| Skylddeling           | Forretning:    | 09.09.1952 | Avgiver  | 5057/167/59 | 0,0          |
|                       | Matrikkelført: |            | Mottaker | 5057/167/65 | 0,0          |

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse    | Nr    | Type  | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|------------|-------|-------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Tyrs vei 9 | H0101 | Bolig |     |             |            |     |    |

**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:   |  |  | 1 |
| Bygningsnr:     | 183413260    |               |     | Antall etasjer:   |  |  | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

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

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse                  | Type                  | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------------|-----------------------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Ingen registrert adresse | Unummerert bruksenhet |     |             |            |     |    |
| Tyrs vei 9               | Unummerert bruksenhet |     |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |              |               |      |                   |  |  |   |
|-----------------|--------------|---------------|------|-------------------|--|--|---|
| Næringsgruppe:  | Ikke oppgitt | Bebygd areal: | 23,0 | 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:     | 183413279    |               |      | Antall etasjer:   |  |  |   |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 |              |      |       |       |        |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

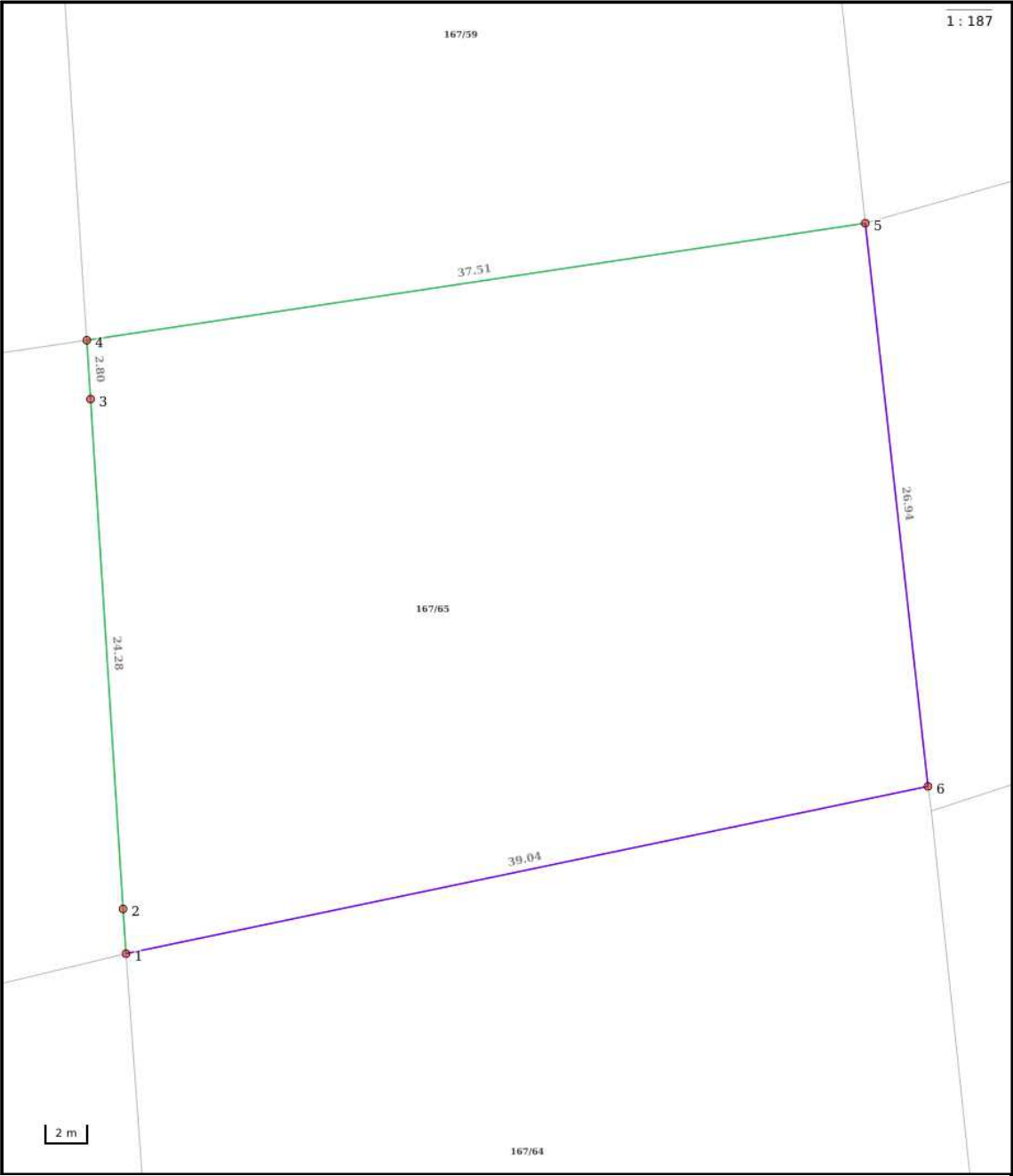


Oversiktskart



| Nøyaktighet (standardavvik) |              | Hjelpelinjer |                        | Symboler                                 |  |
|-----------------------------|--------------|--------------|------------------------|------------------------------------------|--|
| 10 cm eller mindre          | 201 – 500 cm | — Vannkant   | ..... Fiktiv / Teigdel | ○ Bygningspunkt                          |  |
| 11 - 30 cm.                 | Over 500 cm  | — Veikant    | ..... Punktfeste       | △ Sefrak kulturminne                     |  |
| 31 – 200 cm                 | Ikke angitt  |              |                        | se ambita.com/sefrak for fargeforklaring |  |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

- |                                                         |
|---------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt                                         |
| △ Sefrak kulturminne                                    |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater

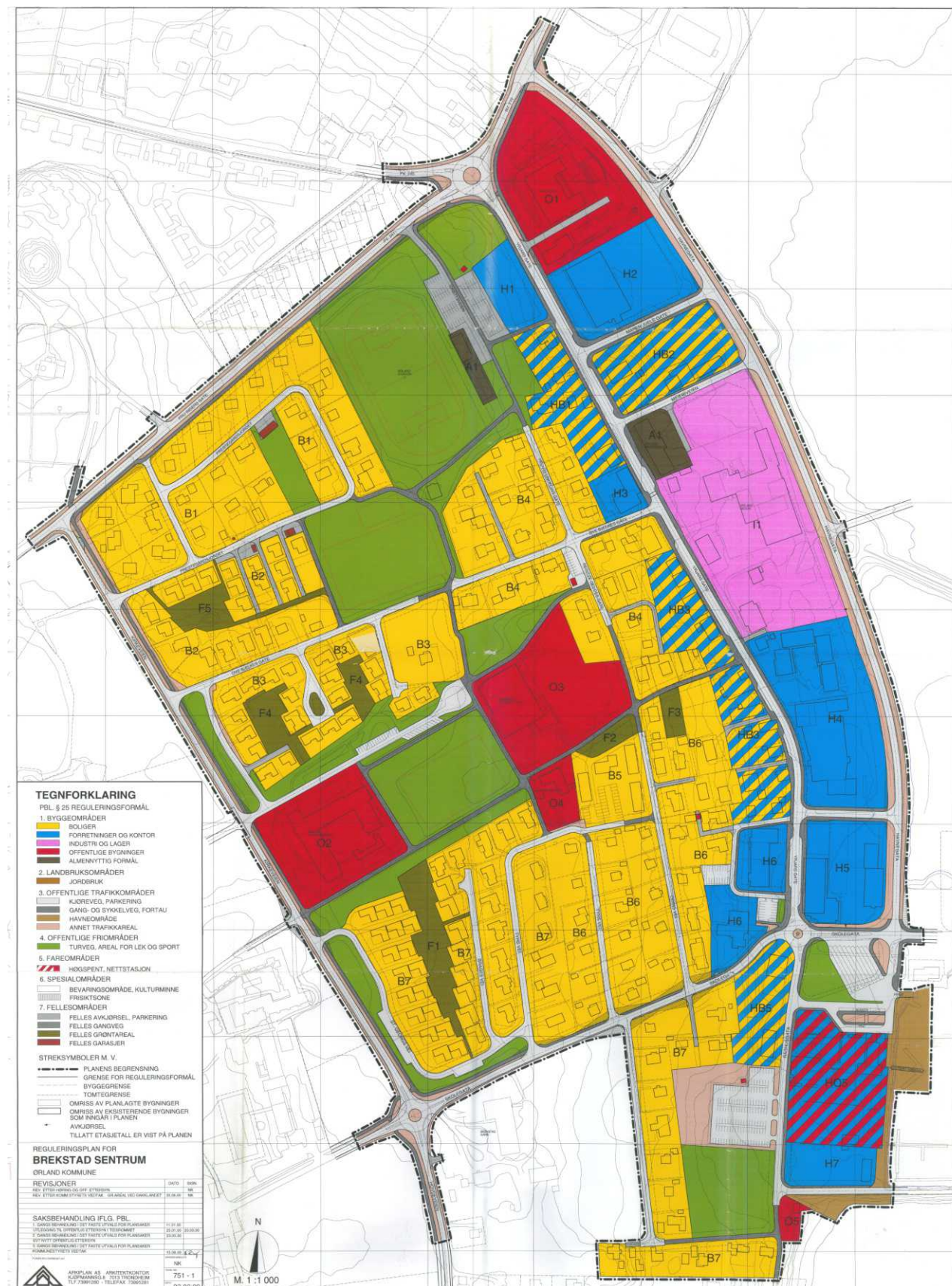
Areal: 1 069,40m<sup>2</sup>                      Arealmerknad:  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

| Ytre avgrensing |              |            |                     |                                            |             |        |                  |             |                                |
|-----------------|--------------|------------|---------------------|--------------------------------------------|-------------|--------|------------------|-------------|--------------------------------|
| Punkt           | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode                                 | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype                |
| 1               | 7 062 331,41 | 532 719,61 | 2,13m               | Terrengmålt                                | 13          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2               | 7 062 333,51 | 532 719,28 | 24,28m              | Terrengmålt                                | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Ukjent                         |
| 3               | 7 062 357,49 | 532 715,46 | 2,80m               | Terrengmålt                                | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Ukjent                         |
| 4               | 7 062 360,26 | 532 715,02 | 37,51m              | Terrengmålt                                | 13          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 5               | 7 062 369,28 | 532 751,43 | 26,94m              | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)     | 10          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 6               | 7 062 342,91 | 532 756,92 | 39,04m              | Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 100         |        | Ikke spesifisert | Nei         | Ukjent                         |

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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





# Reguleringsbestemmelser

## til reguleringsplan for Brekstad sentrum, Ørland kommune.

Dato for siste revisjon av planen: 05.05.2000

Dato for kommunestyrets vedtak: 15.06.2000

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

Hovedformålet med reguleringsplanen er å videreutvikle Brekstad sentrum til et funksjonelt og miljøvennlig sentrumsområde, samtidig som det skal tas vare på bruksmessige, bygningsmessige, antikvariske og andre kulturelle verdier.

Planen fastlegger følgende arealbruk innen området:

Bygeområder  
Offentlige trafikkområder  
Offentlige friområder  
Fareområder  
Spesialområder  
Fellesområder

### FELLESBESTEMMELSER.

- 1.1 Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares.

Kommunen skal sørge for at det blir utarbeidet en forvaltnings- og skjøtselplan for den eksisterende vegetasjonen som er med på å gi planområdet karakter.

- 1.2 Kommunen skal ved sin behandling av byggesøknader passe på at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som harmonerer med omgivende bebyggelse og terreng.

Med byggesøknader skal følge situasjonsplan som foruten plassering av bygninger og nødvendig biloppstilling også skal vise disponering av utearealene, tilknytning til vegsystemet og framtidige terrenghøyder på tomta.

### BYGGEOMRÅDER – BOLIGER.

- 2.1 Ved søknader om tiltak kan kommunen kreve en plan for hele kvartalet som viser tiltakets tilpasning til det øvrige bygningsmiljøet, og hvor det tas standpunkt til tomteutnytting, takform, takvinkel og etasjetall.

Areal av garasjer skal tas med ved beregning av tomteutnyttelsen TU.

### 2.3 Parkering.

Boligeiendommer skal ha plass til en garasje og en gjesteparkeringsplass pr. boenhet.

### **ØVRIGE BYGGEOMRÅDER.**

- 3.1 I områder som er regulert til blandet forretnings- og boligformål (kombinert formål) er det ikke tillatt å føre opp rene boligbygg. Det er heller ikke tillatt med bruksendring av eksisterende forretningsareal til boligformål.

### 3.2 Tomteutnyttelse og byggehøyde.

Ny bebyggelse langs Yrjarsgata skal ha minst to fulle etasjer mot gata.

Bygninger for øvrig kan oppføres i inntil tre etasjer. Eventuelle sokkeletasjer og måleverdige loft regnes som etasjer.

### 3.3 Bebyggelsesplan.

Bygge- og tomtedelingssaker innenfor de øvrige byggeområdene kan ikke behandles før det foreligger godkjent bebyggelsesplan som omfatter hele kvartalet. Bebyggelsesplanen skal ta stilling til tomteutnytting og etasjetall.

### 3.4 Parkering

Krav til antall biloppstillingsplasser på egen tomt avgjøres av kommunen ved behandling av den enkelte byggesøknad.

Det må tas hensyn til behovet for biloppstillingsplasser for orienterings- og bevegelseshemmede.

### **OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.**

- 4.1 Flere avkjørsler til Havnegata enn de som er vist på planen kan ikke etableres uten etter godkjenning av Statens vegvesen.
- 4.2 11 boligeiendommer, gnr. 68 bnr. 288 – 298, vest for Ørland stadion kan ha adkomst via gang- og sykkelveg langs Fru Ingers gate (Fv. 241).
- 4.3 2 boligeiendommer, gnr. 68 bnr. 268 – 269, skal ha felles adkomst direkte fra Kirkeveien.
- 4.4 2 boligeiendommer, gnr. 68 bnr. 192 og 213, kan ha adkomst via gang- og sykkelveg fra krysset Kirkeveien/ Prestegårdsjordet.
- 4.5 Fjerning av trær innenfor trafikkområdet i Yrjarsgata (fortausarealet) må ikke skje uten kommunal godkjenning.

- 4.6 Utkjøring fra området H5 til Skolegata kan tillates for bedriftens egne kjøretøyer.
- 4.7 Ombygging til rundkjøring i krysset Yrjarsgata/ Skolegata kan ikke skje før ny fergeoppstillingsplass er etablert i samsvar med reguleringsplan.

#### **OFFENTLIGE FRIOMRÅDER.**

- 5.1 I friområdene tillates bare oppført bygning som har naturlig tilknytning til bruken av friområdet, og som etter kommunens skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.
- 5.2 Friområdet ved fergeoppstillingsplassen skal gis parkmessig behandling.

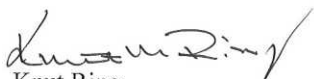
#### **SPECIALOMRÅDER.**

- 6.1 Innenfor frisisiktsoner skal det være fri sikt over en høyde på 0,5 m over vegens planum.
- Arealene innefor frisisiktsoneene må ikke på noe tidspunkt nyttes på en slik måte at frisisikt hindres.

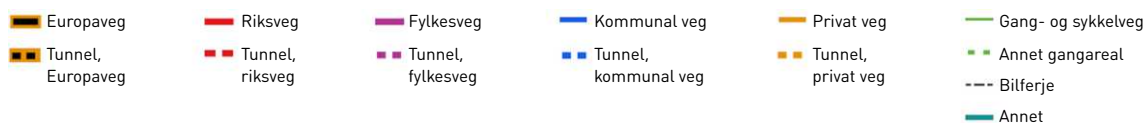
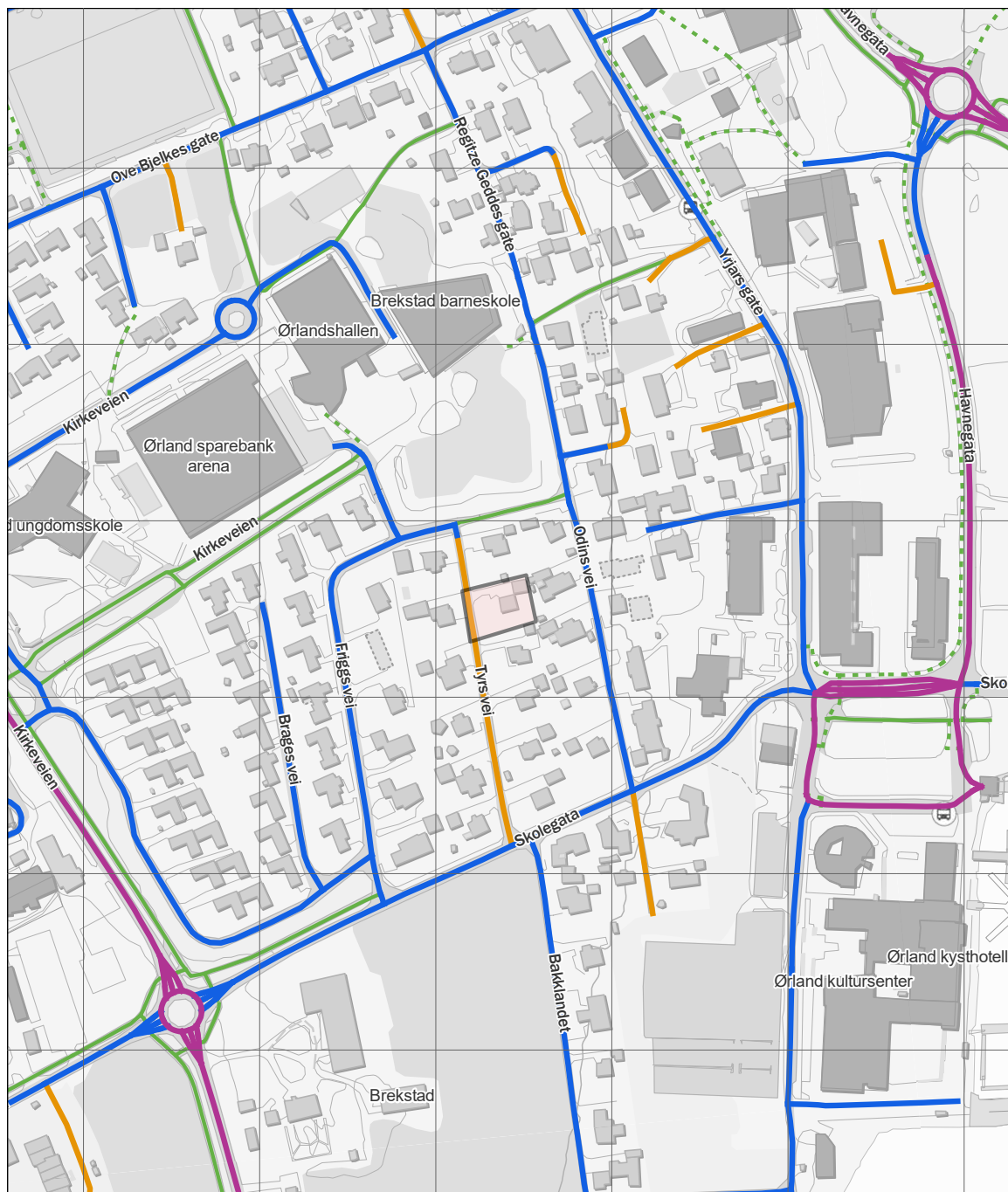
#### **FELLESOMRÅDER.**

- 7.1 Felles avkjørsler er felles for de eiendommene som sogner til avkjørselen.
- 7.2 Felles grøntareal F1 er felles for boligene mellom Brages vei og St. Georgs vei.
- 7.3 Felles grøntareal F2 er felles for boligene i Rådhusgat 12 og 14, og Tyrsv ei 13 og 15.
- 7.4 Felles grøntareal F3 er felles for boligene i Rådhusgata 9 – 23 (ulike nr.).
- 7.5 Felles grøntareal F4 er felles for boligene i Ove Bjelkes gate 14 – 58 (like nr.).
- 7.6 Felles grøntareal F5 er felles for boligene mellom Prestegårdsjordet og Ove Bjelkes gate.
- 7.7 Felles avkjørsel/ parkering ved Ørland stadion er felles for Ørland stadion, området A2 (Ørland Ballklubb) og området H1.

Egengodkjent av Ørland kommunestyre 15. juni 2000.



Knut Ring  
ordfører





Nr. 1653 a.  
Paikarhos  
SEM & STENESSEN 71, OSLO  
5-53.

Avskrift  
Godkjent til innføring i pantsboka

## Skylddelingsforretning

i henhold til lov om Noregs Småbruks og Bustadbank av 30. oktober 1947.

tirsdag, den 26 august 1952, holdt Småbruks og Bustadnemnda skylddelingsforretning over gården Teigen II.  
g.nr. 67. br.nr. 59. av skyld mark 0.15 i Ørland.  
herred. Forretningen er forlangt av Ørland Kommune.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup>

Av utvalgets medlemmer har ~~forlangende~~ <sup>samtlig</sup> gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønnsmenn.

Ved forretningen møtte:<sup>3)</sup> for Ørland Kommune, herredsaگرانom Amund Kleven, naboene var ikke innkalt.

Som formann fungerte nemndas formann hr. Arne Mikkelsenhaug.

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.<sup>4)</sup>

Den fraskilte parsell ligger i eiendommens sørlige del og grenser i sør til eiendommen Mittun, mot vest til Brekstad Gard, mot nord til hovedbruket, mot øst til Einar Pedersens eiendom.

Grenselina går ut fra en tilfelligere nedsatt stein i tomtas sør-austre hjørne, går så i vestlig retning i en lengde av 38.35 m. til nedsatt stein, videre i nordlig retning i en lengde av

<sup>1)</sup> Hvis rekvierten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvierten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

<sup>2)</sup> Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann sannvitthetsfullt og etter beste overbevisning. den 15 N. N.»

<sup>3)</sup> Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

<sup>4)</sup> Se skylddelingslovens §§ 5 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksretthet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

~~29.45 m, til nedsatt stein, videre i austlig retning i en  
lengde av 37.15 m. til tidligere nedsatt stein, videre i sørlig  
retning i en lengde av 28 m, til utgangspunktet.~~

~~Tomba utgjør; 1099 m.~~ <sup>2</sup>

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei.

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog? "

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei.

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nødvendige fjellstrekning? "

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare.

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? "

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende eiemed? Byggetomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? "

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

Intet nytt fellesskap.

kan nyttes i fellesskap av "  
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.<sup>1)</sup>

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0.07

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.08

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.<sup>2)</sup> Nordtun.

Denne forretning er utført uten betaling i forbindelse med takstforretning over parsellen.

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes over.

<sup>2)</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Arne Nikkelhaug. skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

ørland den 26 august 1952.

*Arne Nikkelhaug*  
*Johan Broderson* *Kasahl E. Dahl*

Antatt til tinglysing 9-9- 1952

*Inge Johanne Skirstad.*

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.nr. ....br.nr. ....



# Tyrs vei 9

Nabolaget Brekstad - vurdert av 28 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Meieriparken<br>Linje 451 | 4 min<br>0.4 km |
| Ørland lufthavn           | 7 min           |
| Kristiansund Kvernberget  | 111.5 km        |

## Skoler

|                                                          |                   |
|----------------------------------------------------------|-------------------|
| Brekstad barneskole (1-7 kl.)<br>226 elever, 17 klasser  | 4 min<br>0.4 km   |
| Ørland ungdomsskole (8-10 kl.)<br>178 elever, 10 klasser | 5 min<br>0.5 km   |
| Fosen videregående skole<br>328 elever, 31 klasser       | 17 min<br>14.7 km |
| Åfjord videregående skole<br>145 elever, 12 klasser      | 51 min<br>58.9 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| Brekstad helsesenter        | 2 min |
| Rissa Kraftlag Skolegata 15 | 7 min |



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 78/100

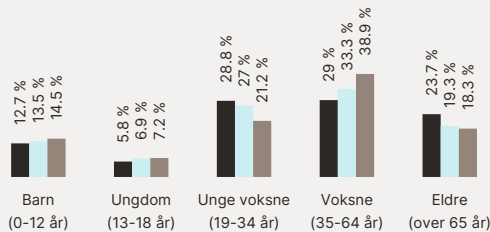


Kvalitet på skolene  
Bra 69/100



Naboskapet  
Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



| Område   | Personer  | Husholdninger |
|----------|-----------|---------------|
| Brekstad | 1 152     | 737           |
| Ottersbo | 2 450     | 1 341         |
| Norge    | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Solblomsten Steinerbarnehage (1-5 år)<br>19 barn | 8 min<br>0.7 km |
| Futura barnehage (1-5 år)<br>117 barn            | 7 min<br>4 km   |
| Marihøna barnehage (1-5 år)<br>28 barn           | 6 min<br>4.8 km |

## Dagligvare

|                                             |                 |
|---------------------------------------------|-----------------|
| Bunnpris Brekstad<br>PostNord, søndagsåpent | 5 min<br>0.5 km |
| Rema 1000 Brekstad<br>Post i butikk         | 6 min<br>0.6 km |



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

Primære transportmidler

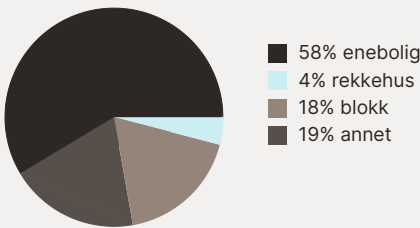
-  1. Egen bil
-  2. Gående

-  Gateparkering  
Lett 92/100
-  Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 81/100
-  Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 81/100

Sport

-  Ørlandshallen - idrettshall  
Aktivitetshall 3 min   
0.2 km
-  Ørland ungdomsskole  
Aktivitetshall, ballspill, fotball 3 min   
0.3 km
-  EasyFit Brekstad 3 min 
-  Fosen Trenings- og kampsportse... 7 min 

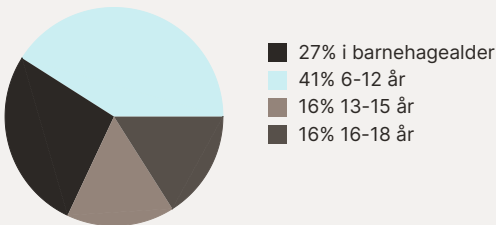
Boligmasse



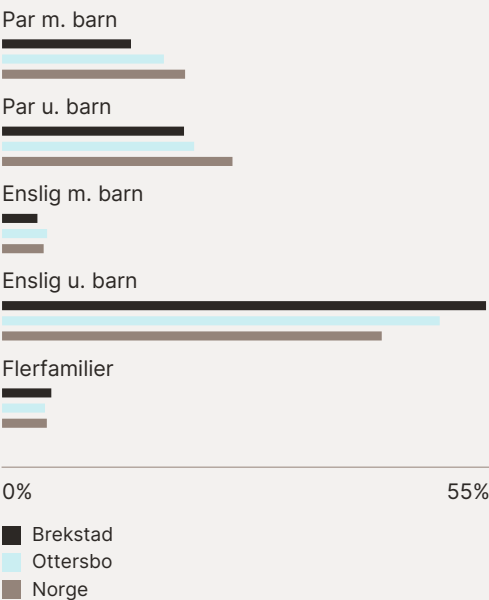
Varer/Tjenester

-  Libra Kjøpesenter 8 min 
-  Vitusapotek Brekstad 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

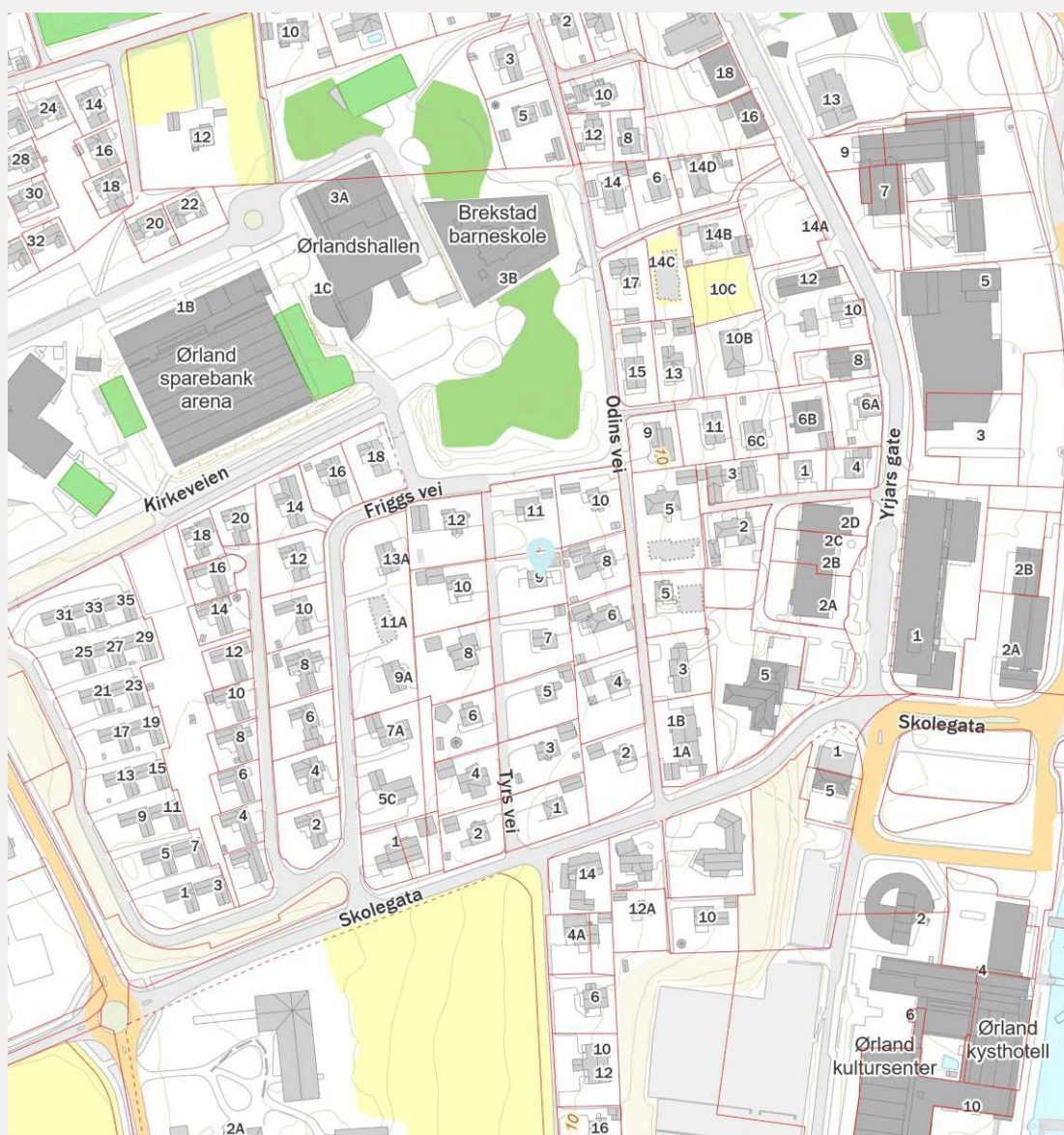


Familiesammensetning



Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 25% | 33%   |
| Ikke gift     | 57% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 8%  | 4%    |



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



## 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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERTE 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 **PLUS**

- 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.

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

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** 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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUS**-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 **PLUS**.

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](https://help.no)

Har du spørsmål?  
Kontakt **HELP** på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99  
eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rett skal være rett. For alle.

# Notater





# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

## **GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for 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: 69250118

**Adresse:** Tyrs vei 9, 7130 Brekstad

**Betegnelse:** Gnr. 167, Bnr. 65, 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)**

[illegible]

Nylander & Partners, Fosen Tlf: 41454746 [fosen@nylanderpartners.no](mailto:fosen@nylanderpartners.no)

Salgsoppgaven er opprettet 24.10.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.  
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& NYLANDER  
PARTNERS



