

Utstrandveien 40

Innhold

5

Velkommen til Utstrandveien 40

6

Nøkkelinformasjon

24

Eiendommen

33

Tekniske dokumenter



Velkommen til Utstrandveien 40!

Velkommen til

Utstrandveien 40

Flott enebolig beliggende helt ved sjøen - 3 soverom - Lys og innbydende familiebolig - Dobbelgarasje - Solrik tomt

Velkommen til Utstrandveien 40!

Flott enebolig ved sjøen hvor du kan nyte fantastisk utsikt og vakre solnedganger.

Flat og solrik tomt på 1 098 kvm, her kan du slippe barna ut døren uten å bekymre deg. Den store terrassen har også egen plass for sommerbasseng som ungene kommer til å elske.

På tomten står det også en romslig dobbelgarasje med god plass til både 2 biler og annet utstyr.

Kort vei til Brekstad sentrum med Libra Shopping, hvor man finner alt fra apotek, skobutikk, frisør, klesbutikk, interiør, optiker, dagligvare m.m. Du finner også kulturhus med kino, bibliotek, galleri, ferjeleiet og hurtigbåtterminalen i sentrum.



Utstrandveien 40

Prisantydning	3 250 000
Omkostninger	82 340
Totalpris	3 332 340

Bruksareal	282 m ²
BRA-i	246 m ²
BRA-e	36 m ²
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	1 097 m ²
Byggeår	1984





Kontakt våre meglere

Nylander & Partners, Fosen



Aleksander Buvarp

Eiendomsmegler

971 48 336

aleksander.buvarp@nylanderpartners.no



Silje Buvarp

Eiendomsmegler

414 54 746

silje.buvarp@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad



Plantegningen er en ikke måltbar illustrasjon og avvik kan forekomme.







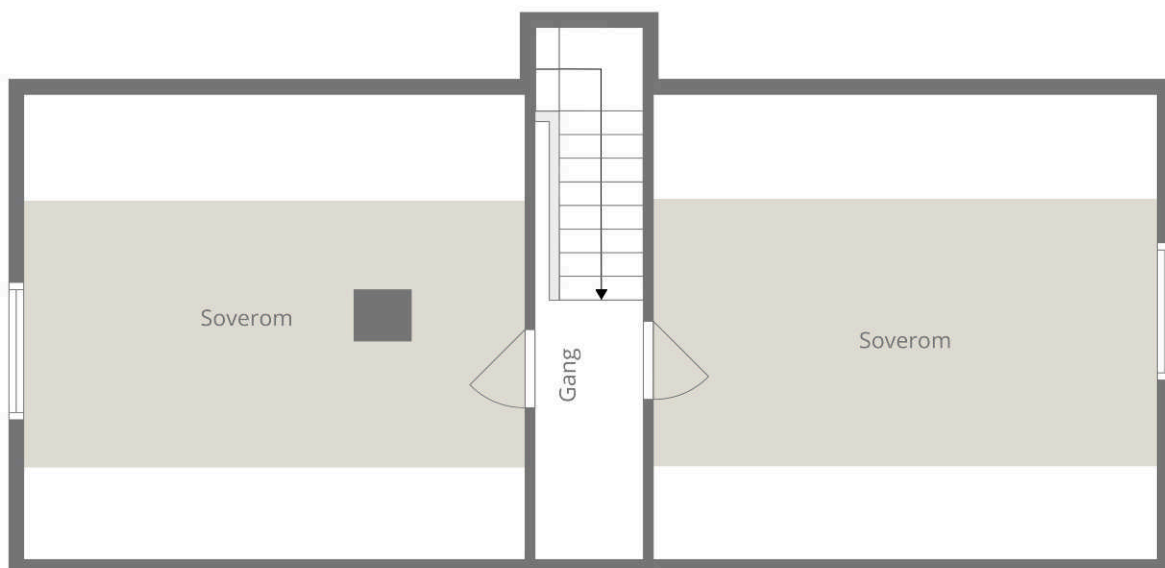








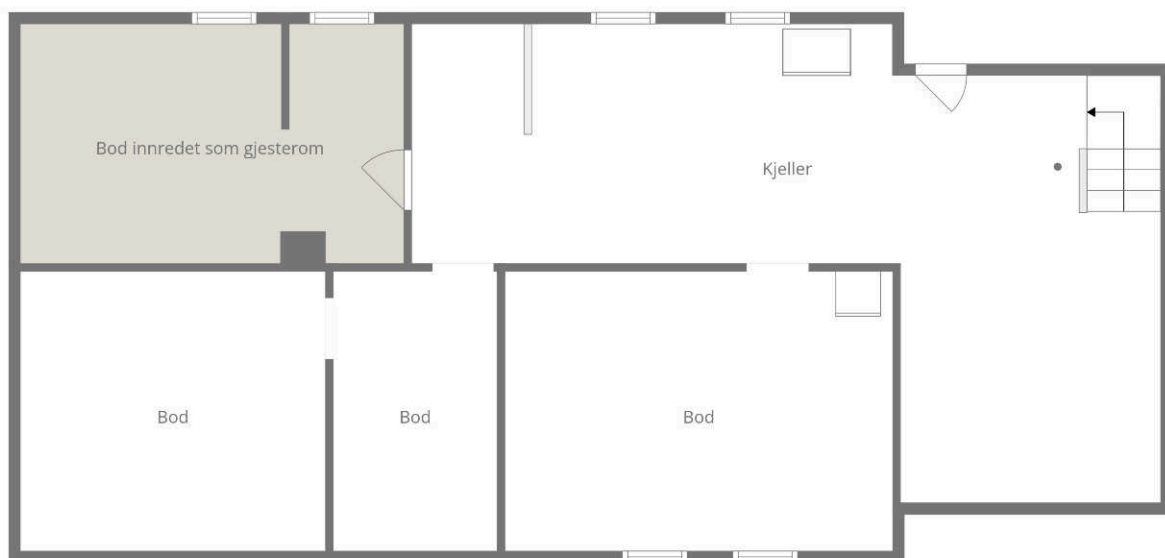




Plantegningen er en ikke måltbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



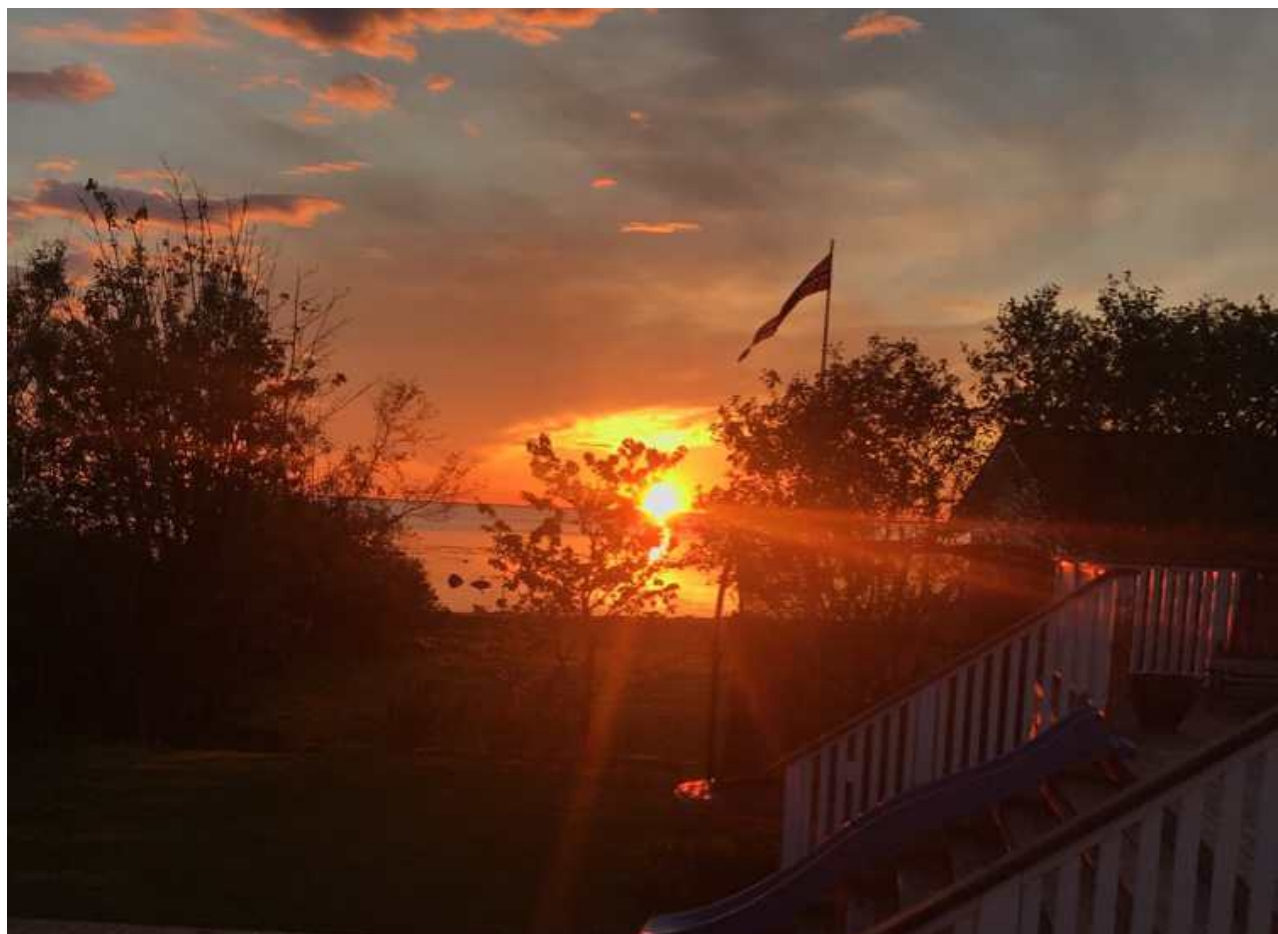




Plantegningen er en ikke måltbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

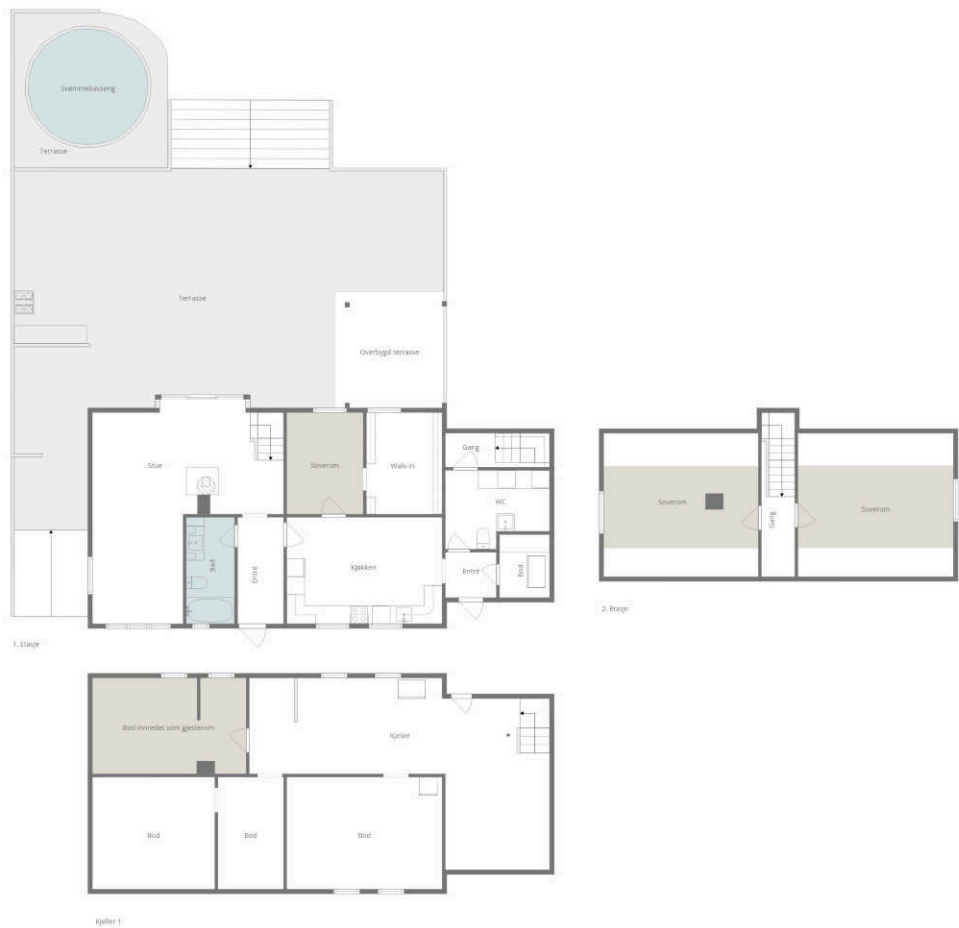












Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 282,0 m²

- BRA-i: 246,0 m²

- BRA-e: 36,0 m²

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

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. 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 Utstrandveien 40!

Flott enebolig ved sjøen hvor du kan nyte fantastisk utsikt og vakre solnedganger.

Boligen holder god standard og inneholder følgende:
1.etg: Entré, gang, bad, stue, kjøkken, soverom, walk-in garderobe, bod og vaskerom.
2.etg: Gang og 2 soverom.
Kjeller: Uinnredet kjellergang, rom innredet som gjesterom, boder og teknisk rom.

Flat og solrik tomt på 1 098 kvm, her kan du slippe barna ut døren uten å bekymre deg. Den store terrassen har også egen plass for sommerbasseng som ungene kommer til å elske. På tomten står det også en romslig dobbelgarasje med god plass til både bilder og annet utstyr.

Kort vei til Brekstad sentrum med Libra Shopping, hvor man finner alt fra apotek, skobutikk, frisør, klesbutikk, interiør, optiker, dagligvare m.m. Du finner også kulturhus med kino, bibliotek, galleri, ferjeleiet og hurtigbåtterminalen i sentrum.

Velkommen til en hyggelig boligopplevelse med Nylander & partners Fosen!

Beliggenhet

Eiendommen ligger vakkert til ved sjøen på Uthaug i Ørland kommune. Boligen har en fantastisk sjøutsikt mot Bjugn fjorden og storhavet utenfor. Uthaug er et lite tettsted med ca. 400 innbyggere. Uthaug er kjent for sin gamle trehusbebyggelse i Sjøgata og Uthaugsgården som i dag er et kulturhistorisk museum med bygninger fra ca. 1740. Kort vei til småbåtmarina. Uthaug er et ypperlig utgangspunkt for sjø- og båtliv.

Kun 6 km til kommunesenteret Brekstad. Brekstad kan by på alt av tjenester og servicetilbud. Nytt kulturhus med blant annet kino og bibliotek. Her har man tilbud for store og små.

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

Nærmeste barnehage er Futura Barnehage (6 km) for barn fra 0 til 6 år. Opphaug skole, med klassetrinnene 1. til 7. klasse ligger 6 km unna. Ørland Ungdomsskole ligger ca. 6 km unna. Fosen Videregående skole ligger 13 km unna i Botngård. Det er organisert busstransport fra Uthaug.

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. Det skal blant annet etableres ny barneskole som skal erstatte Hårberg skole. Nye handels- og shoppingsentre er under oppføring. Ørland er en kommune hvor det investeres tungt med tanke på fremtidig tilflytning og vekst. I Ørland er godt å bo, og det kommer bare til å bli enda bedre.

Innhold

Boligen inneholder:

- etasje: Entre/gang, bad, stue, kjøkken, soverom, omkleddingsrom/garderobe, gang, bod, vaskerom og kjellernedgang/trapperom.
 - etasje: Gang og 2stk soverom.
- Kjeller: Uinnredet kjellergang, soverom, bod, teknisk rom.
Garasje.

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

Standard

Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:

- De fleste bygningsdeler er av eldre dato/opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Adkomst

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

Parkering

Parkering skjer på egen tomt, samt i garasje.

Diverse

Megler har kontrollert dagens planløsning mot godkjente bygningstegninger. Det bemerkes følgende avvik som ikke er søknadspliktige:

1. etasje:

- Det ene soverommet er i dagens planløsning walk-in.

1. etasje:

- Bad og WC er slått sammen til et stort bad.
- Opprinnelig gang, "klær" og "mat" er i dagens planløsning entre, bod og WC.

Det bemerkes følgende avvik som er søknadspliktige:

Kjeller:

- Rom nevnt som "klær", "mat" og "vaskerom" og "div" er i dagens planløsning bod.
- Rom nevnt som "bod innredet som gjesterom" er godkjent som hobbyrom.

Loft:

- I opprinnelige tegninger er loftet angitt som uinnredet loft.

Det er ikke søkt om bruksendring for overnevnte tiltak. Etter dagens byggeforskrifter er bruksendring søknadspliktig. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette

Selgers egenerklæringsskjema

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

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

- Ja. Var sprekk i en flis i våtsone/dusj på vegg ved overtagelse 2017. Fortsatt ingen tegn til fukt ved inspeksjon av takstmann november 2025. Finnes mindre sprekker i fug mellom enkelte fliser.

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

- Ja. Antydning til fuktinntrengning på grunnmur ved kjellerdør. Dette skjer når det er mye vann som samles, og over tid ligger inntil muren.

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

- Ja. Har hørt mus i etasjeskillet tidligere år. Ble stille og ingen tegn til mus etter mus ble tatt på felle i bod 1.etg. Har også utbedret med nytt musbånd rundt

hele huset.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

- Ja. Har sett sølvkre i kjellerbod. Takstmann har påvist forhøyet fuktverdi i kjeller i nærhet hvor de ble observert.

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

- Ja, kun av faglært. Byttet til nytt sikringsskap og nye kurser i 2023. Arbeid utført av Elektro Fosen.

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

- Ja. Kontroll av hele det elektriske anlegg i 2023.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja. Tesla wall charger i garasje.

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Satt opp terassedel rundt basseng selv. Satt inn ett stuevindu. Satt opp levegg på terrasse mot sør.

Kjenner du til om det er

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

- Ja. Innredet gjesterom/hobbyrom i kjeller.

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)?

- Ja. Nabo i Utstrandveien 38 har tinglyst bruksrett på ytterste del av innkjørsel frem til egen eiendom.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1

TG 1: 12

TG 2: 10

TG 3: 1

TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Balkong ved «basseng»

- Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Balkong har kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Det mangler rekkverk på deler av balkong. TG 3 grunnet dette. Hull i dekket etter basseng bør tettes/sikres når det ikke er montert.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Drenering

- Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuksikring. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuksperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

Rom under terreng

- Det ble avdekket symptomer på svikt i drenering/fuksikring. 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 veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering. Soverom i kjeller er ikke godkjent som soverom. Dette rommet tilfredstiller ikke krav til lysinnslipp i opholdsrom.

Vinduer / dører

- Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen på befaringsdag. Ved enkel funksjonstest av ytterdører og skyvedør, fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. Det registreres at det kan komme inn vann mellom dørblad og karm på skyvedør når været «står på». Det anbefales utskifting av pakninger og mulig justering av dør. Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2- og 3- lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Det registreres en del slitasje på vinduer fra byggeår. Vindu på bad er plassert i våtsone. Dette er ingen god løsning, da det er fare for fukt i konstruksjonen når det er plassert vindu i våtsone. Noe slitasje på glass utvendig på vinduer fra byggeår. Ufagmessig utførelse på omramminger og beslag rundt enkelte vinduer.

Taktekking og beslag

- Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Taket er tekket med betongtakstein. Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Undertak er ikke kontrollert. Taket ble kontrollert fra bakkenivå.

Bad - Totalvurdering av overflater

- Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Vindu er plassert i dusjsone. Dette er ingen god løsning, og plassering av vindu i dusjsone/våtsone kan gi fukskader i konstruksjonen. Det anbefales tiltak med endring av vindu i våtsone på bad. Det kan utføres tiltak med fuksikring rundt vindu med membran og tettesjikt om man skal ha vindu i våtsone. Som ett sikkerhetstiltak uten ubedring av tettesjikt/membran rundt vindu, kan man installere tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

- Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden. TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuksikringen. 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 dusjes i dag i badekar. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Trapp mellom 1. og 2.etasje

- Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret. Manglende håndløper på vegg. Det bemerkes at lysåpninger i rekkverk 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.

Kjellertrapp

- Innvendige trapp i lukket utførelse av tre. Trapp er ei selvbygget tretrapp. TG 2 grunnet dette. Ingen fuksjonsavvik.

Vaskerom

- Vaskerommet fremstår i god stand. Det er etablert sluk i gulvet, med gulvbelegg under klemring i sluk. Det er gulvbelegg på gulv, malt strietapet på vegg og takess i himling. Vaskerommet innehar opplegg for vaskemaskin med kran og avløp, gulvmontert toalett og servantskap med servant på vegg. Det er manglende ventilering fra vaskerom. TG 2 på dette. Alder på vaskerommet gir tettesjikt tilstandsgrad 2, og det anbefales renovering av rommets tettesjikt.

Garasje

- Garasje oppført i trekonstruksjoner over støpt gulv.

Utvendig er bygget bekledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon har saltaksform, tekket med takstein. Det er 2stk leddporter i tre, med portåpnere i garasje. Det er installert 1stk isolert ytterdør i garasje. Det registreres fuktskader i garasjedør. Det registreres fuktmerker i garasjeporter. Det registreres fuktmerker i undertak. Det registreres fuktmerker rundt vinduer innvendig i garasje. Garasje har behov for vedlikehold og oppgraderinger.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

- Det bemerkes at enkelte vinduer i kjeller rom for varig opphold ikke tilfredsstillende kravet til lysinnslipp. For boliger som ble omsøkt oppført før 1. juli 2011 vil vindu som tilfredsstillende krav til rømningsvei anses som tilstrekkelig dagslys. I tillegg vil lufting med vindu/lufteventiler anses som tilstrekkelig ventilasjon. Hvis kravene ikke er oppfylt og bruken ikke godkjent kan kommunen nekte deg å bruke rommet som oppholdsrom, eller du kan i verste fall få bøter.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over murte ringmurer av lettklinker. Fasader er bekledd med liggende kledning av trepanel. Takkonstruksjon har saltaksform, tekket med takstein. Vinduer er gjennomgående i tre med 2- og 3-lags glass.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
1097,50 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

Ferdigattest datert 20.11.1984. Ferdigattest gjelder for nybygg bolig.

Adgang til utleie

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

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet via panelovner, vannbåren gulvvarme i enkelte rom i 1.etasje, varmekabler på gulv på bad i 1.etasje, vedovn på stue i 1.etasje og viftekonvektor tilkoblet vannbåren varme i gang i 2.etasje.

Energikarakter: E - Gul

Energiforbruk pr år har i de siste 3 årene vært på 27 934 kwh pr år.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 250 000,-

I tillegg til prisantydning, påløper følgende omkostninger:

81 250,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

3 351 040,- Totalpris inkl. omkostninger

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2025 er stipulert til kr. 19 192,68,-. Det er 4 terminer i året. Årsgebyr er

beregnet ut ifra terminbeløp i termin 4.

Vann: Kr. 7000,28,-
Kloakk rens: Kr. 6617,56,-
Fyringsanl.: Kr. 433,6,-
Renovasjon: kr. 5141,24,-

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 545 810,00.
Sekundær formuesverdi kr. 2 183 241,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i LANDKREDITT med polisenr. 37587818.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.
Reguleringsplan for Uthaug, med PlanID 162119920, vedtatt 06.02.1992, er gjeldende.
Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2019-2031 (05.09.2019) er avsatt til sentrumsformål.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Rettigheter og heftelser

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

Dnr. 2151, tgl. 07.05.1984 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse iflg. skjøte

Dnr. 130391, tgl. 14.02.2013 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

Dnr. 1861801, tgl. 27.08.2024 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vedlikehold

Dnr. 5183, tgl. 30.11.1999 - Grensejustering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 5183, tgl. 30.11.1999 - Målebrev
Målebrev

Dnr. 2491, tgl. 19.04.2004 - Grensejustering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 2491, tgl. 19.04.2004 - Målebrev
Målebrev

Dnr. 957200, tgl. 26.11.2008 - Grensejustering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1631, tgl. 30.03.1984 - 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

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

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven

begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et 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 overtakelse. 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 foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier

Eier er Sigrid Grønskag og Tom Høstland.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Utstrandveien 40.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 174, bnr. 265 i Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69250159.

Megler og meglers vederlag

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

Fastpris 65 000 inkl. mva

Digitale oppdragstjenester: 2 290,00

Markedspakke Standard: 15 400,00

Oppgjørsgebyr: 6 990,00

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00

Visningshonorar pr. stk: 3 500,00

Rabatt - Kampanje: -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 tilleggstenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen.

Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Aleksander Buvarp / +47 97 14 83 36 / aleksander.buvarp@nylanderpartners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Postboks 40, 7129 BREKSTAD. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 18.12.2025

Tekniske dokumenter

Utstrandveien 40

Nabolaget Uthaug - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Grøtan vegkryss Linje 451	5 min 3.9 km
Ørland lufthavn	8 min

Skoler

Opphaug skole (1-7 kl.) 204 elever, 14 klasser	7 min 5.1 km
Brekstad barneskole (1-7 kl.) 226 elever, 17 klasser	9 min 6.4 km
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.) 178 elever, 10 klasser	9 min 6.2 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	16 min 13.8 km
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	50 min 58 km

«Sol og sjø.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

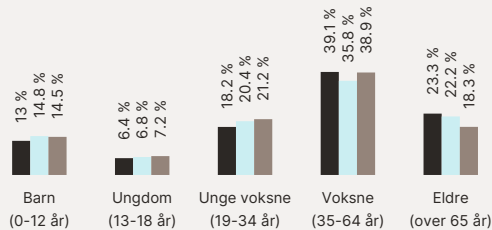


Naboskapet
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Uthaug	456	244
Ørland kommune	10 371	5 486
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Opphaug naturbarnehage (1-5 år) 65 barn	7 min 5.1 km
Marihøna barnehage (1-5 år) 28 barn	7 min 5.6 km
Futura barnehage (1-5 år) 117 barn	7 min 5.7 km

Dagligvare

Coop Extra Opphaug Post i butikk, PostNord	6 min 4.7 km
Coop Extra Brekstad	8 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene 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. Samkjøring



Trafikk
Lite trafikk 93/100



Gateparkering
Lett 89/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Sport

- 

Uthaug skole ballbinge
Ballspill

11 min 
1 km
- 

Hårberg skole
Aktivitetshall, ballspill

6 min 
4.7 km
- 

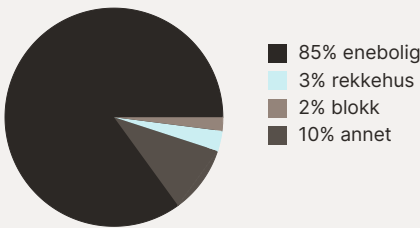
Fosen Trenings- og kampsportse...

9 min 
- 

EasyFit Brekstad

9 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

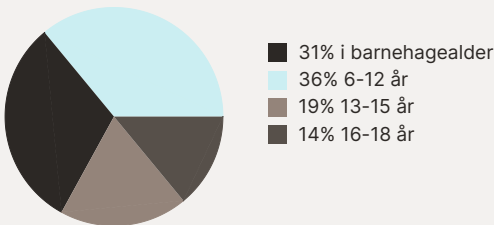
Libra Kjøpesenter

9 min 
- 

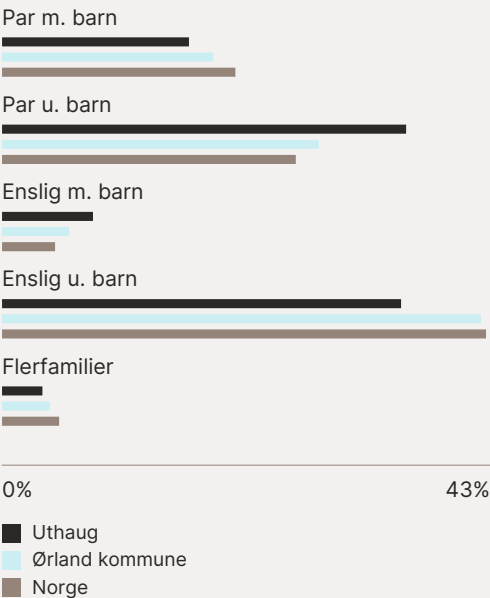
Vitusapotek Brekstad

8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

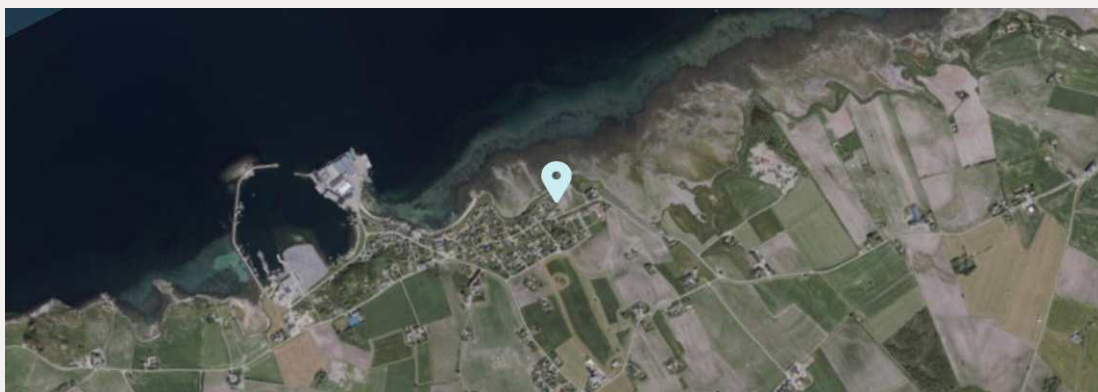


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	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



Sjekk gyldighet på rapport



FOSEN TAKST AS
DIN LOKALE TAKSTMANN

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Utstrandveien 40

7142 UTHAUG

5057/174/0/265/0/0

Rapportdato

18.12.2025

TG 0  1

TG 1  12

TG 2  10

TG 3  1

TG IU  0

UTSTRANDVEIEN 40 - 5057/174/0/265/0/0

Befaring utført den 05.11.2025 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.

UTSTRANDVEIEN 40 - 5057/174/0/265/0/0



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.

UTSTRANDVEIEN 40 - 5057/174/0/265/0/0



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.

UTSTRANDVEIEN 40 - 5057/174/0/265/0/0



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.



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.

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

UTSTRANDVEIEN 40 - 5057/174/0/265/0/0



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

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



Om boligen

Adresse: Utstrandveien 40 , 7142, UTHAUG

Matrikkel: 5057/174/0/265/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1984

Tomt: 1 097.50 m²

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Sigrid Grønskag, Tom Høstland

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over murte ringmurer av lettklinker. Fasader er bekledd med liggende kledning av trepanel. Takkonstruksjon har saltaksform, tekket med takstein. Vinduer er gjennomgående i tre med 2- og 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Hindringer på befaringsdagen

Kaldloft ikke kontrollert grunnet mangel på adkomst via loftsluke. Boligen var møblert på befaringsdag.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Bygningen har flere oppgraderinger etter opprinnelig byggeår.

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

UTSTRANDVEIEN 40 - 5057/174/0/265/0/0



Areal/oppmåling

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

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

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

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. 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			
BRA-i 102 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Uinnredet kjellergang, soverom, bod, teknisk rom.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
1.etasje			
BRA-i 106 m ²	BRA-e 36 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre/gang, bad, stue, kjøkken, soverom, omkladningsrom/garderobe, gang, bod, vaskerom og kjellernedgang/trapperom.	Beskrivelse av BRA-e Garasje.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
2.etasje			
BRA-i 38 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang og 2stk soverom.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

UTSTRANDVEIEN 40 - 5057/174/0/265/0/0

Sum areal			
BRA-i 246 m ²	BRA-e 36 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 0 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)	
BRA 282 m ²	

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 154m2 / S-Rom: 92m2

Ikke målbart areal (ALH)	Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).
--------------------------	---

1.etasje	
BRA 106 m ²	ALH 2 m ²
GUA 108	Beskrivelse av ALH Areal utenfor målbart areal i tillbygg med vaskerom, bod og trapperom.

2.etasje	
BRA 38 m ²	ALH 17 m ²
GUA 55	Beskrivelse av ALH Arealer utenfor målbart areal på loft.

UTSTRANDVEIEN 40 - 5057/174/0/265/0/0



Oppsummert

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

UTSTRANDVEIEN 40 - 5057/174/0/265/0/0

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. TG 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

Rom under terreng: Det ble avdekket symptomer på svikt i drenering/fuktsikring. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering 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. Soverom i kjeller er ikke godkjent som soverom. Dette rommet tilfredstiller ikke krav til lysinnslipp i oppholdsrom.

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen på befaringsdag. Ved enkel funksjonstest av ytterdører og skyvedør, fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. Det registreres at det kan komme inn vann mellom dørblad og karm på skyvedør når været «står på». Det anbefales utskifting av pakninger og mulig justering av dør. Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Det registreres en del slitasje på vinduer fra byggeår. Vindu på bad er plassert i våtsone. Dette er ingen god løsning, da det er fare for fukt i konstruksjonen når det er plassert vindu i våtsone. Noe slitasje på glass utvendig på vinduer fra byggeår. Ufagmessig utførelse på omramminger og beslag rundt enkelte vinduer.

Taktekking og beslag: Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Taket er tekket med betongtakstein. Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Undertak er ikke kontrollert. Taket ble kontrollert fra bakkenivå.

Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Vindu er plassert i dusjsone. Dette er ingen god løsning, og plassering av vindu i dusjsone/våtsone kan gi fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales tiltak med endring av vindu i våtsone på bad. Det kan utføres tiltak med fuktsikring rundt vindu med membran og tettesjikt om man skal ha vindu i våtsone. Som ett sikkerhetstiltak uten ubedring av tettesjikt/membran rundt vindu, kan man installere tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Plastsluk, ikke synlig manskjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden. 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 dusjes i dag i badekar. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Trapp mellom 1. og 2.etasje: Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret. Manglende håndløper på vegg. Det bemerkes at lysåpninger i rekkverk 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.

Kjellertrapp: Innvendige trapp i lukket utførelse av tre. Trapp er ei selvbygget tretrapp. TG 2 grunnet dette. Ingen funksjonsavvik.

Vaskerom: Vaskerommet fremstår i god stand. Det er etablert sluk i gulvet, med gulvbelegg under klemring i sluk. Det er gulvbelegg på gulv, malt strietapet på vegg og takess i himling. Vaskerommet innehar opplegg for vaskemaskin med kran og avløp, gulvmontert toalett og servantskap med servant på vegg. Alder på vaskerommet gir tettesjikt tilstandsgrad 2, og det anbefales renovering av rommets tettesjikt.

Garasje: Garasje oppført i trekonstruksjoner over støpt gulv. Utvendig er bygget bekledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon har saltaksform, tekket med takstein. Det er 2stk leddporter i tre, med portåpnere i garasje. Det er installert 1stk isolert ytterdør i garasje. Det registreres fuktskader i garasjedør. Det registreres fuktmerker i garasjeporter. Det registreres fuktmerker i undertak. Det registreres fuktmerker rundt vinduer innvendig i garasje. Garasje har behov for vedlikehold og oppgraderinger.

1

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Balkong ved «basseng»: Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Balkong har kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Det mangler rekkverk på deler av balkong. TG 3 grunnet dette. Hull i dekket etter basseng bør tettes/sikres når det ikke er montert.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

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

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.

Når ble egenerklæringen signert?

UTSTRANDVEIEN 40 - 5057/174/0/265/0/0

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen.

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

Ja

Kommentar:

Det bemerkes at enkelte vinduer i kjeller rom for varig opphold ikke tilfredsstiller kravet til lysinnslipp.

For boliger som ble omsøkt oppført før 1. juli 2011 vil vindu som tilfredsstiller krav til rømningsvei anses som tilstrekkelig dagslys. I tillegg vil lufting med vindu/lufterventiler anses som tilstrekkelig ventilasjon.

Hvis kravene ikke er oppfylt og bruken ikke godkjent kan kommunen nekte deg å bruke rommet som oppholdsrom, eller du kan i verste fall få bøter.

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:

Lettklinkerblokker

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

UTSTRANDVEIEN 40 - 5057/174/0/265/0/0

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?

Ja

Kommentar:

Det er synlig grunnmursplast på deler av grunnmur.

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. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuksikring.

Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuksperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales tiltak med drenering og utvendig fuksikring av grunnmur.

Levetid:

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

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

UTSTRANDVEIEN 40 - 5057/174/0/265/0/0

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

Kommentar:

På soverom i kjeller er det påforede yttervegger.

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Ja

Er det synlige tegn til fukt?

Nei

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

Ja

Kommentar:

Det er utført fuktmålinger i overflater i kjeller, av betong/mur og treverk.

Det registreres forhøyede verdier både i betonggulv, murvegg mot terreng og treverk/panel på vegg inne i soverom.

Er rommet ventilert?

Ja

Kommentar:

Det er gjennomstrømming av luft i kjeller. Inne i bod i kjeller ble det registrert «kjellerlukt».

Totalvurdering av rom under terreng**Kommentar:**

Det ble avdekket symptomer på svikt i drenering/fuktsikring.

Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering 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.

Soverom i kjeller er ikke godkjent som soverom. Dette rommet tilfredstiller ikke krav til lysinnslipp i oppholdsrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales tiltak med fuktsikring av mur og utvendig drenering.

UTSTRANDVEIEN 40 - 5057/174/0/265/0/0

Bilde



Fuktmåling i overflater i kjeller viser fukt i vegger og gulv under terreng.

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?

Nei

Kommentar:

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i området.

Flom

Sikker plassering mot flom?

Ja

Byggegrunn:

Sand, Berg, Stein

UTSTRANDVEIEN 40 - 5057/174/0/265/0/0

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er utført diverse arbeider med utvendige fasader siden byggeår.
Boligen har blant annet tilbygg med gang, bod, vaskerom og trapperom.
Bordkledning er byttet sporadisk rundt boligen.

Fasade

Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Ja

Kommentar:

Ved visuell kontroll, kombinert med stikktagninger i kledningen fra bakkenivå registreres sprekker og slitte overflater, spesielt på værsiden. Som følge av dette må utvendige fasader påregnes noe hyppigere vedlikeholdsintervall i tiden som kommer.

Svill og innvendige konstruksjoner er ikke kontrollert.
Yttervegger er ikke kontrollert med krysslaser eller vater for evt retningsavvik.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Konstruksjonen fremstår som solid uten tegn til fukt, råte eller svikt etter en visuell besiktelse. Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert.
Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse.
Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med liggende trekledning.
Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringsdagen.
Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.

UTSTRANDVEIEN 40 - 5057/174/0/265/0/0

Levetid:

- ⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.
 - ⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.
 - ⚠ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.
-

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

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2- og 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdør i entre er ei isolert ytterdør med 2-lags glass.

Ytterdør til gang/vaskerom er ei isolert ytterdør med 2-lags glass.

Heve-/skyvedør på stue, med 2-lags glass.

Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

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

Det er utført arbeid i forbindelse med støytak fra forsvarsbygg på soverom i 2.etasje.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen på befaringsdag.

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

Det registreres at det kan komme inn vann mellom dørblad og karm på skyvedør når været «står på». Det anbefales utskifting av pakninger og mulig justering av dør.

Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen.

Det registreres en del slitasje på vinduer fra byggeår.

Vindu på bad er plassert i våtsone. Dette er ingen god løsning, da det er fare for fukt i konstruksjonen når det er plassert vindu i våtsone.

Noe slitasje på glass utvendig på vinduer fra byggeår.

Ufagmessig utførelse på omramminger og beslag rundt enkelte vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.

Det anbefales bytte av enkelte vinduer.

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.

Bilde

Skade i vindusramme utvendig på stue. Skjevheter og ufagmessig utførelse med omramminger og beslag utvendig på vindu stue.



Værslitte vindusomramminger og vindusrammer utvendig.



Det kan komme vann inn mellom karm og skyvedør på stue når været står på. Noe slitte overflater utvendig.

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

Type:

Det er etablert balkong ved stue.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

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

Oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet.

Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.

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.

UTSTRANDVEIEN 40 - 5057/174/0/265/0/0

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

Type:

Det er etablert balkong rundt basseng ved stue.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

Det er etablert rekkverk kun på deler av balkong.

Er balkongen/terrassen/plattinger dekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Balkong har kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Det mangler rekkverk på deler av balkong. TG 3 grunnet dette. Hull i dekket etter basseng bør tettes/sikres når det ikke er montert.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.

Levetid:

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



Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

UTSTRANDVEIEN 40 - 5057/174/0/265/0/0

Bilde



Deler av balkong mangler rekkverk og det er fare for fall fra balkong.

11

Platt ved «vaskeromsinngang»

TG 1

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. Rekkverkhøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Etablert platt med trapp ved «vaskeromsinngang».

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:

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

Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.

Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregneret materialer er 20-30 år.

UTSTRANDVEIEN 40 - 5057/174/0/265/0/0

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

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

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

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

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

UTSTRANDVEIEN 40 - 5057/174/0/265/0/0

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Nei

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Takstein

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

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

Taket er tekkt med betongtakstein.

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

Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.

Undertak er ikke kontrollert.

Taket ble kontrollert fra bakkenivå.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.

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

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

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

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

UTSTRANDVEIEN 40 - 5057/174/0/265/0/0

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:

Aluminium

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Takrenner og nedløp er utført i lakkert aluminium med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.



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



Gjennomsnittlig levealder: Plastrenner: 10 - 15 år.

UTSTRANDVEIEN 40 - 5057/174/0/265/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, takess i himling.

Det er varmekabler i gulv.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renoveret etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Vindu uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og i veggkonstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det ble bemerket noen sprekker i flisfuger uten vesentlig karakter.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

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

Totalt ble det målt 1cm fra topp dør til sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Vindu er plassert i dusjsone. Dette er ingen god løsning, og plassering av vindu i dusjsone/våtsone kan gi fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales tiltak med endring av vindu i våtsone på bad.

Det kan utføres tiltak med fuktsikring rundt vindu med membran og tettesjikt om man skal ha vindu i våtsone.

Som ett sikkerhetstiltak uten ubedring av tettesjikt/membran rundt vindu, kan man installere tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk.

Levetid:

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



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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert et sluk under badekar, samt et utpå gulvet.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket.

Bilde



UTSTRANDVEIEN 40 - 5057/174/0/265/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:

Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim.

Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden.

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 dusjes i dag i badekar.

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.

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 mekanisk avtrekk på badet med bryter på vegg mot kjøkken.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Badekar, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

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

Levetid:

- ⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for kobberør 25-50 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.

UTSTRANDVEIEN 40 - 5057/174/0/265/0/0

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

Ja

Kommentar:

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.

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

Ingen konstaterte fuktskader.

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales tiltak med tettesjikt rundt vindu i våtsone.

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

UTSTRANDVEIEN 40 - 5057/174/0/265/0/0

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:

Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet.

Ildsted ble ikke funksjonstestet.

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

UTSTRANDVEIEN 40 - 5057/174/0/265/0/0

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.

Det bemerkes stedvis knirk i gulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

UTSTRANDVEIEN 40 - 5057/174/0/265/0/0

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)?

Ja

Kommentar:

Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret.

Manglende håndløper på vegg.

Det bemerkes at lysåpninger i rekkverk 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg.

Levetid:



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



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

UTSTRANDVEIEN 40 - 5057/174/0/265/0/0

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)?

Ja

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Innvendige trapp i lukket utførelse av tre.

Trapp er ei selvbygget tretrapp. TG 2 grunnet dette.

Ingen funksjonsavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

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

UTSTRANDVEIEN 40 - 5057/174/0/265/0/0

Totalvurdering

Kommentar:

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

Totalvurdering

Kommentar:

Vaskerommet fremstår i god stand.

Det er etablert sluk i gulvet, med gulvbelegg under klemring i sluk.

Det er gulvbelegg på gulv, malt strietapet på vegg og takess i himling.

Vaskerommet innehar opplegg for vaskemaskin med kran og avløp, gulvmontert toalett og servantskap med servant på vegg.

Alder på vaskerommet gir tettesjikt tilstandsgrad 2, og det anbefales renovering av rommets tettesjikt.

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Kombiskap, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn

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.

Levetid:



Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.



Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.



Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

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:

Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner.

Vannbåren gulvvarme i enkelte rom i 1.etasje.

Varmekabler på gulv på bad i 1.etasje.

Vedovn på stue i 1.etasje.

Viftekonvektor tilkoblet vannbåren varme i gang i 2.etasje.

Ventilasjon:

Sentralavtrekk

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

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

Berederen er datert 2010 og rommer 170 / 150 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. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Mekanisk avtrekk over stekesone.

Mekanisk avtrekk på bad med bryter på vegg mot kjøkken, i gang.

Mekanisk avtrekk på vaskerom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

UTSTRANDVEIEN 40 - 5057/174/0/265/0/0

Levetid:

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

UTSTRANDVEIEN 40 - 5057/174/0/265/0/0

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 kjelleren og kjøkken.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er gjort arbeider på boligen etter byggeår.

Det er ukjent for takstmann hva som er gjort til hvilken tid.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

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

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

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

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

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

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.

25**Brannslukkere og røykvarslere**

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slukkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slukkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Det registreres 2stk 6kg brannslukningsapparater i boligen på befæringsdag.

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

Er det etablert røykvarslere?

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

26**Garasje****TG 2**

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

Totalvurdering av bygget**Kommentar:**

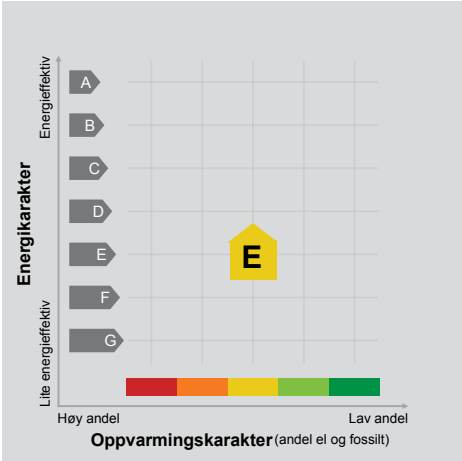
Garasje oppført i trekonstruksjoner over støpt gulv.
Utvendig er bygget bekledd med liggende trekledning.
Takkonstruksjon har saltaksform, tekket med takstein.
Det er 2stk leddporter i tre, med portåpnere i garasje.
Det er installert 1stk isolert ytterdør i garasje.

Det registreres fuktskader i garasjedør.
Det registreres fuktmerker i garasjeporter.
Det registreres fuktmerker i undertak.
Det registreres fuktmerker rundt vinduer innvendig i garasje.

Garasje har behov for vedlikehold og oppgraderinger.

UTSTRANDVEIEN 40 - 5057/174/0/265/0/0

Adresse	Utstrandveien 40
Postnummer	7142
Sted	UTHAUG
Kommunenavn	Ørland
Gårdsnummer	174
Bruksnummer	265
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	10609208
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-190592
Dato	17.11.2025



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

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

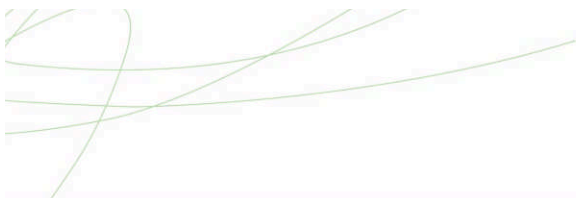
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 27 934 kWh pr. år			
Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:	25 725 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme	
	0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass	
	0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 500 liter ved	





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Etterisolering av yttervegg

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1984
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	246
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	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 Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

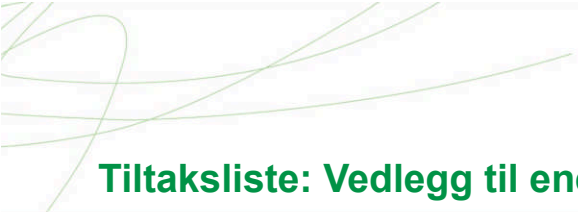
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

På listen til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Reduser innetemperaturen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Byggningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 24: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander & Partners AS avd Fosen	
Oppdragsnr.	
69250159	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sigrid Grønskag	Tom Høstland
Gateadresse	
Utstrandveien 40	
Poststed	Postnr
UTHAUG	7142
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Landkreditt
Polise/avtalenr.	37587818

Document reference: 69250159

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: SG, TH

1

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

Var sprekk i en flis i våtsone/dusj på vegg ved overtagelse 2017. Fortsatt ingen tegn til fukt ved inspeksjon av takstmann november 2025. Finnes mindre sprekker i fug mellom enkelte fliser.
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar

Nei
- 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

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

Antydning til fuktinntrengning på grunnmur ved kjellerdør. Dette skjer når det er mye vann som samles, og over tid ligger inntil muren.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårligt 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
Beskrivelse

Har hørt mus i etasjeskillet tidligere år. Ble stille og ingen tegn til mus etter mus ble tatt på felle i bod 1.etg. Har også utbedret med nytt musbånd rundt hele huset.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Har sett sølvkre i kjellerbod. Takstmann har påvist forhøyet fuktverdi i kjeller i nærhet hvor de ble observert.
- 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

Byttet til nytt sikringsskap og nye kurser i 2023

Arbeid utført av

Elektro Fosen
- 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
Beskrivelse

Kontroll av hele det elektriske anlegg i 2023
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Satt opp terassedel rundt basseng selv. Satt inn ett stuevindu. Satt opp levegg på terrasse mot sør.

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

Innredet gjesterom/hobbyrom i kjeller

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Nabo i Utstrandveien 38 har tinglyst bruksrett på ytterste del av innkjørsel frem til egen eiendom.

Document reference: 69250159

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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).

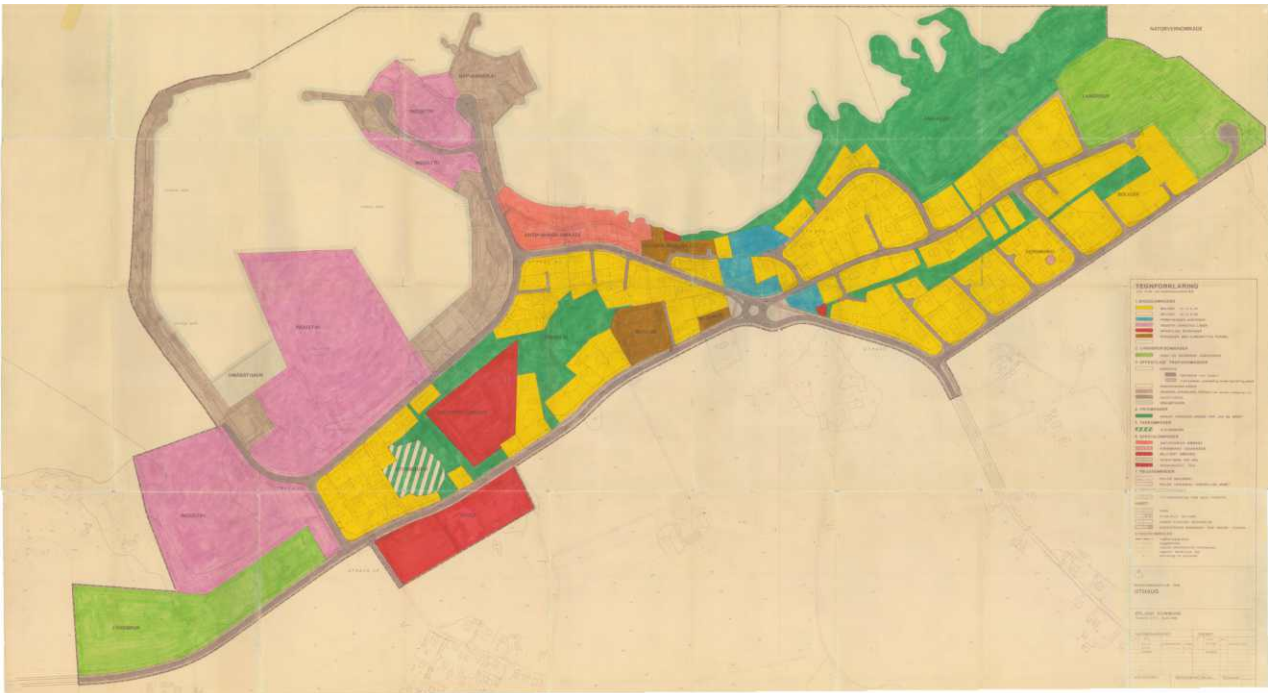
- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigrid Grønskag	e2d01237c0c66ff1677606 817de3842b4c14a552	15.12.2025 22:07:25 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Høstland	45279a89a9c838870698 60a7474b14bea0aea664	17.12.2025 08:16:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 69250159

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



N9204136/ KB/19.08.92



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR UTHAUG

§ 1.

GENERELT

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
2. Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Byggeområder:

Boliger
Forretninger/kontor
Offentlig bebyggelse
Industri
Almennyttige formål

Landbruksområder:

Jordbruk

Offentlig trafikkformål:

Kjøreveg
Gang- og sykkelveg, fortau
Havneområde
Småbåthavn

Friområder:

Park, turveg, lek

Fareområde:

Steinbrudd

Spesialområde:

Antikvarisk område
Fornminne - Gravhaug
Kommunaltekniske anlegg, teleanlegg
Øvingsområde for forsvaret

Fellesområde:

Felles avkjørsel

§ 2

FELLES BESTEMMELSER

1. Ubebygde arealer skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegetasjon bør søkes best mulig bevart. Det må ikke plantes busker eller trær som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for nabo eller redusere trafikksikkerheten.
2. Innenfor frisisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over planum for de tilstøtende veger. Frisiktsområdet må ikke gis en slik bruk at fri sikt på noe tidspunkt blir hindret. Hekker, buskplanter og gjerder må ikke plasseres slik at disse hindrer et rasjonelt vintervedlikehold.
3. Eventuell innhegning, forstøtningsmurer, garasjeinnkjørsel, parkering etc. kan for hvert område kreves utført etter en av bygningsrådet godkjent plan.
4. Antall parkeringsplasser innenfor reguleringsområdet som den enkelte byggherre må anlegge, skal når ikke annet er bestemt, beregnes etter følgende normer:
 - Boliger: 2 biloppstillingsplasser pr. bolig hvorav 1 kan være i garasje eller carport. Der det er innredet hybelleilighet i enebolig, skal det anlegges 1 biloppstillingsplass for denne.
 - Forretningsbygg: 1 biloppstillingsplass pr. 50 kvm. brutto grunnflate.
 - Annen type bygninger: Normer fastsettes av bygningsrådet.
5. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som harmonerer med omgivelsene. Bygningsrådet kan kreve detaljplan for skilt, reklamebruk, utvedig belysning, husfarge, beplantning, gjerder og grunnmurer.
6. Kiosker, utsalgsboder, transformator kiosker o.l. tillates bare oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe.
7. Etter at reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse.

§ 3

OMRÅDE FOR BOLIGER.

1. Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser.
2. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Etasjetallet fastsettes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.
3. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel fra 22 til 40 grader. Mønet skal gå i lengderetning.

§ 4

OMRÅDE FOR FORRETNING OG KONTORER

1. Bebyggelsen skal oppføres i inntil 2 etasjer, evt. med kjeller. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger en detaljert bebyggelsesplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, parkeringsplasser m.m.
2. I området skal oppføres forretningsbebyggelse, herunder forretning med nødvendige lagerlokaler og kontorer.
3. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er generende for naboer eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 5

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

1. I området skal det drives skole og annen virksomhet knyttet til dette.
2. Bebyggelsens art, etasjehøyde og utforming samt avkjørsler, parkering, beplantning, inhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

OMRÅDE FOR INDUSTRI

1. I området kan oppføres bebyggelse for industri, lager og kontor.
2. Bygningsrådet kan forby etablering av bebyggelse som etter rådets skjønn vil medføre ulemper for omkringliggende strøk.
3. Bebyggelsen skal oppføres i inntil 2 etasjer.

4. Bygningsrådet fastsetter i hvert enkelt tilfelle utnyttelsesgraden for industritomtene.
5. Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg må i størst mulig utstrekning unngås, og skal i alle tilfeller skjermes av bygningsdeler, murer eller annen innhegning etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.
6. Det skal sørges for at det på egen tomt etableres gunstige forhold for adkomst, varetransport, av- og pålessing etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.
7. Bygningsrådet kan, før det tar standpunkt til et prosjekt kreve at det utarbeides en samlet plan for tomten eller kvartalet som viser bebyggelsen, adkomst, parkeringsplasser, transportarealer, lagerarealer og den parkmessige behandling av de ubebygde områder.
8. Bygningsrådet kan bestemme felles takutforming og ensartet taktekking for bygninger som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke.

§ 7

OMRÅDE FOR ALMENNYTTIGE FORMÅL

1. Området kan nyttes til museum (eier: Stiftelsen Uthaugsgården), forsamlingslokale (eier: Uthaug Turn- og Gymnastikklag) og bedehus (eier: Uthaug Indremisjonsforening).
2. Bebyggelsen kan føres opp i inntil 2 etasjer.

§ 8

OMRÅDE FOR LANDBRUK

1. I området kan oppføres bygninger som har tilknytning til jordbruket.

§ 9

OMRÅDE FOR TRAFIKKFORMÅL

VEGAREAL:

- 1.1 I områdene skal anlegges kjøreveger, rabatter, fortau, gang- og sykkelveger, bussoppstillingsplasser som vist i planen.

HAVNEAREAL:

- 2.1 Lagring av småbåter m.m., samt parkering i havneområdet skal godkjennes av bygningsrådet.

- 2.2 Naustarealet på gnr. 74 bnr. 263, parsell F etter erklæring av 1918 og i henhold til målebrev datert 07.04.1983, har et verdifullt bygningsmiljø. Dette miljøet bør av kulturhistoriske grunner opprettholdes.
- 2.3 Før utfylling eller andre aktiviteter som vil ha innvirkning på sjøbunnen ved området for dypvannskai kan begynne, må det foretas en marinarkeologisk undersøkelse av dette for tiltakhavers regning.

§ 10

FRIOMRÅDER

1. Områdene skal benyttes til fellesopphold, rekreasjon, park og lek.
2. Bygninger tillates ikke oppført i friområdene. Unntak kan gjøres av bygningsrådet når det gjelder bygninger som hører naturlig til, og ikke hindrer bruken av friområdene.

§ 11

FAREOMRÅDE

1. Nedlagt steinbrudd kan nyttes til lek og opphold under forutsetning av at bruddet er sikret mot fall og ras.

§ 12

SPESIALOMRÅDE

ANTIQUARISK OMRÅDE:

- 1.1 Antikvarisk område har et bygningsmiljø som er kulturhistorisk verdifullt.
- 1.2 Bebyggelsen kan nyttes til boligformål og som feriehus. Bygningsrådet kan i unntakstilfelle tillate bygning benyttet til annet formål.
- 1.3 Planer om riving, påbygging, tilbygging, ombygging, omfattende reparasjoner og oppussing av alle typer bygninger i området skal godkjennes av bygningsrådet. Videre skal utvendig materialbruk, utforming av dører og vinduer, taktekking og farger godkjennes av bygningsrådet.
- 1.4 Ny bebyggelse skal gis en dimensjon, form og materialbruk som harmonerer med områdets spesielle særpreg.
- 1.5 Området kan suppleres med bygninger av historisk verdi fra annet sted dersom dette etter bygningsrådets skjønn ikke forringer strøkets karakter.

- 1.6 Før bygningsrådet treffer avgjørelse i søknader vedrørende ovennevnte punkter, skal det innhentes uttalelse fra riksantikvaren/kulturvernkontoret.

FORNMINNE - GRAVHAUG:

- 2.1 Gravhaugen er fredet av Kulturminneloven. Det samme er tilfelle med en sikringssone i et 5 m bredt belte regnet fra haugens ytterkant. Innen det fredede areal må det det ikke foretas inngrep.

Øvingsområde for forsvaret:

- 3.1 Ved bruk av øvingsområde skal det tas behørlig hensyn til omgivelsene vedrørende støy og ferdsel.

§ 13

FELLESOMRÅDER

1. Fellesavkjørselene i planen er felles for de eiendommer som får adkomst fra dem. Disse er vist med piler på plankartet.

§ 14

ANNET

1. Areal vist med betegnelsen "vann" i tegnforklaringen skal opprettholde sin nåværende utstrekning og bruk.

Revidert 20.08.92



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 174, Bruksnr 265	Kommune:	5057 Ørland
Adresse:		Grunnkrets:	101 Uthaug
Veiadresse:	Utstrandveien 40, gatenr 4450	Valgkrets:	6 Opphaug
	7142 Uthaug	Kirkesogn:	9050201 Ørland
Oppdatert:	01.11.2024	Tettsted:	6541 Uthaug

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Nyheim i	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	27.03.1984	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 097,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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

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

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:
Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

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

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5057/174/265	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	27.06.2018	Avgiver	5057/175/32	-833,4
	Matrikkelført:	27.06.2018	Berørt	5057/174/245	0,0
			Berørt	5057/174/260	0,0
			Berørt	5057/174/265	0,0
			Berørt	5057/189/6	0,0
			Mottaker	5057/175/76	833,3
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5057/174/265	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kartforretning med grensejustering	Forretning:	03.05.2007	Avgiver	5057/174/265	-50,6
	Matrikkelført:	13.04.2009	Berørt	5057/174/260	0,0
			Berørt	5057/175/1	0,0
			Mottaker	5057/174/259	50,9
Grensejustering	Forretning:	25.03.2004	Avgiver	5057/175/1	-302,5
	Matrikkelført:		Mottaker	5057/174/265	302,5
Grensejustering	Forretning:	15.11.1999	Avgiver	5057/175/32	-72,2
	Matrikkelført:		Mottaker	5057/174/265	72,2
Kartforretning	Forretning:	15.11.1999	Mottaker	5057/174/265	846,4
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	27.03.1984	Avgiver	5057/174/245	-329,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5057/174/265	329,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Utstrandveien 40	Bolig	245,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	245,0	Igangset.till.:	02.07.1984
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	245,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	20.11.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	10609208			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			101,0		101,0				
H01	1		105,0		105,0				
H02			39,0		39,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	21.06.2004
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	22.06.2004
Energikilde:		BRA annet:	37,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	37,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	22.07.2004
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	21660035			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				37,0	37,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

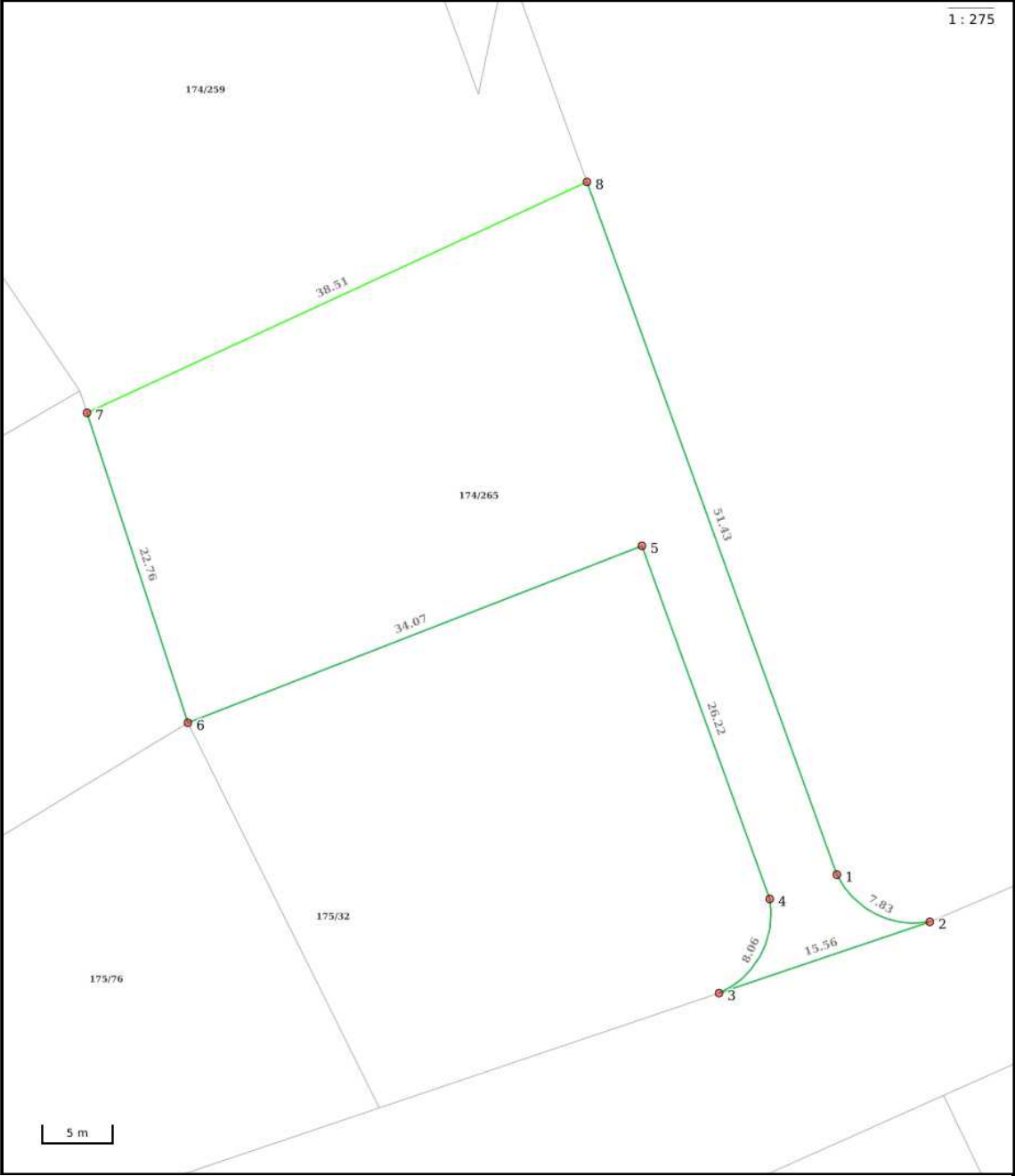
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdel |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

Areal og koordinater

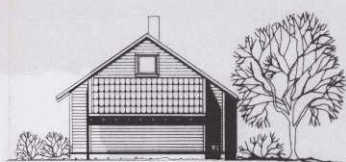
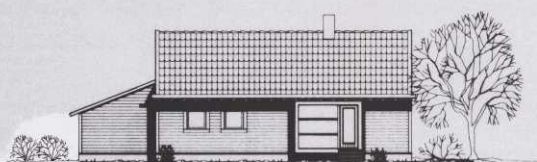
Areal: 1 097,50m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 066 828,00	530 080,57	7,83m	Terrengmålt	13	-6,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 066 825,33	530 087,35	15,56m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 066 818,99	530 073,14	8,06m	Terrengmålt	13	-6,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 066 825,87	530 076,05	26,22m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 066 849,57	530 064,83	34,07m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 066 834,30	530 034,37	22,76m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	7 066 855,18	530 025,31	38,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	7 066 874,51	530 058,62	51,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

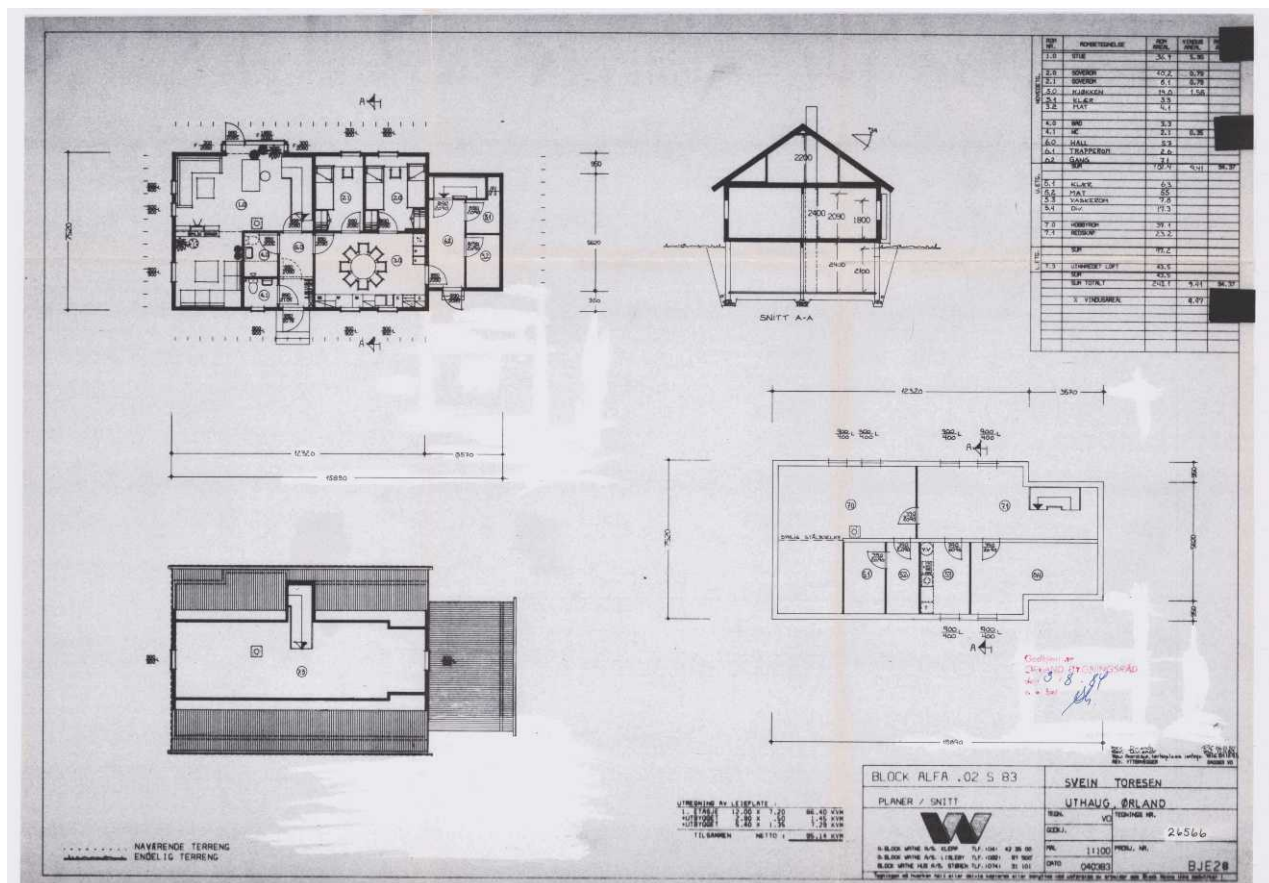


Gedrukt in
DE WED. J. VAN NELLE
den 3. 8. 84
a. m. bet. *W. H.*

..... NAVÆRENDE TERRENG
 ENDELIG TERRENG

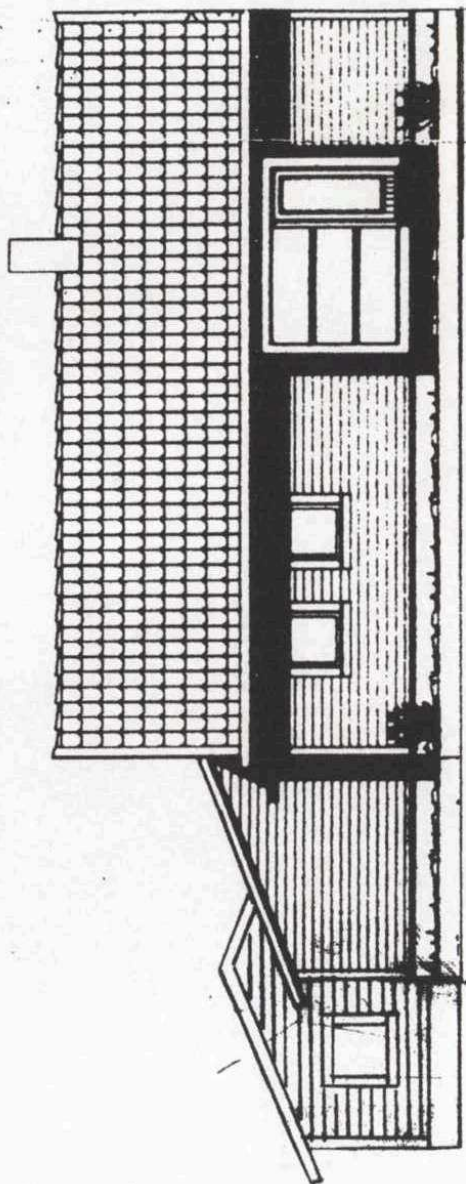
ALLE RETTIGHETER TIL DENNE TEGNING
TILHØRER BLOCK WATNE
MOTTAKER ER ANSVARLIG FOR
ETHVERT MISBRUK

BLOCK ALFA .02 S 83		SVEIN TORESEN	
FASADER		UTHAUG, ØRLAND	
		TEGN. VO	TEKNIKER NR.
		SEMA.	26565
0. BLOCK WHITE A/S, SLIPP T.F. 1981 42 000 0. BLOCK WHITE T.F. 1982 41 000 0. BLOCK WHITE T.F. 1983 40 000		NR. 11100	PROJ. NR.
		DATE 09/29/82	BJE20

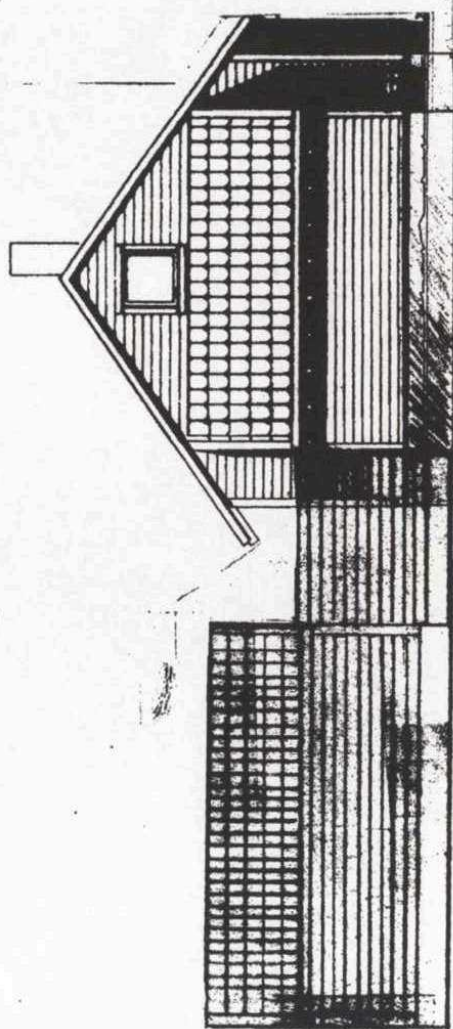




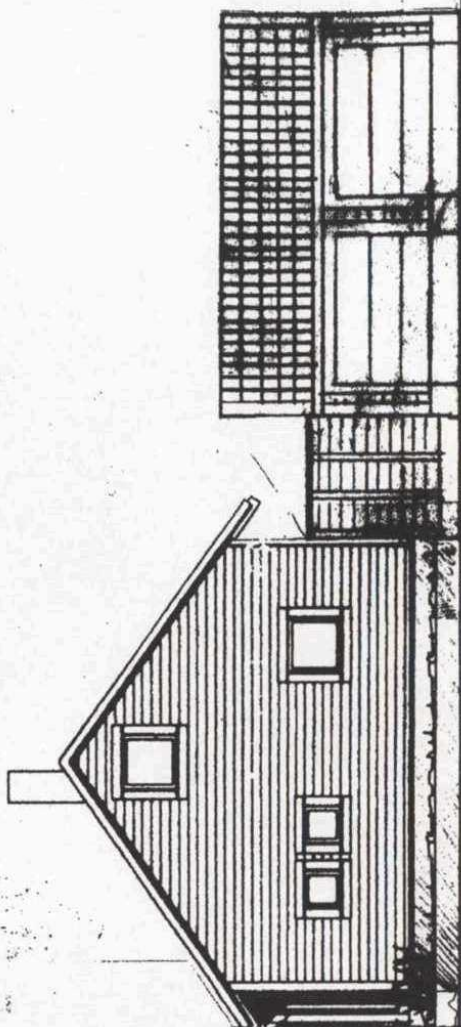
FASADE VEST



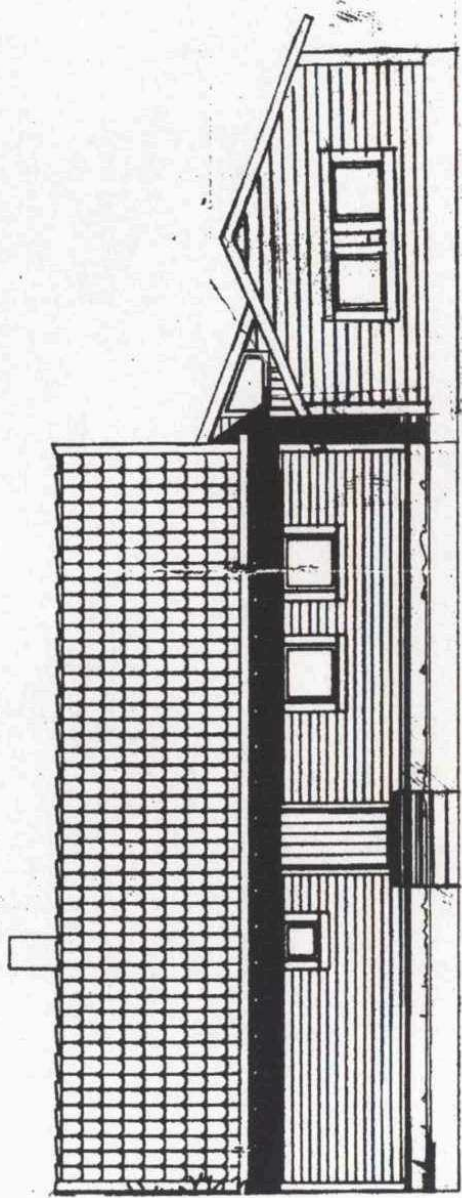
FASADE NORD

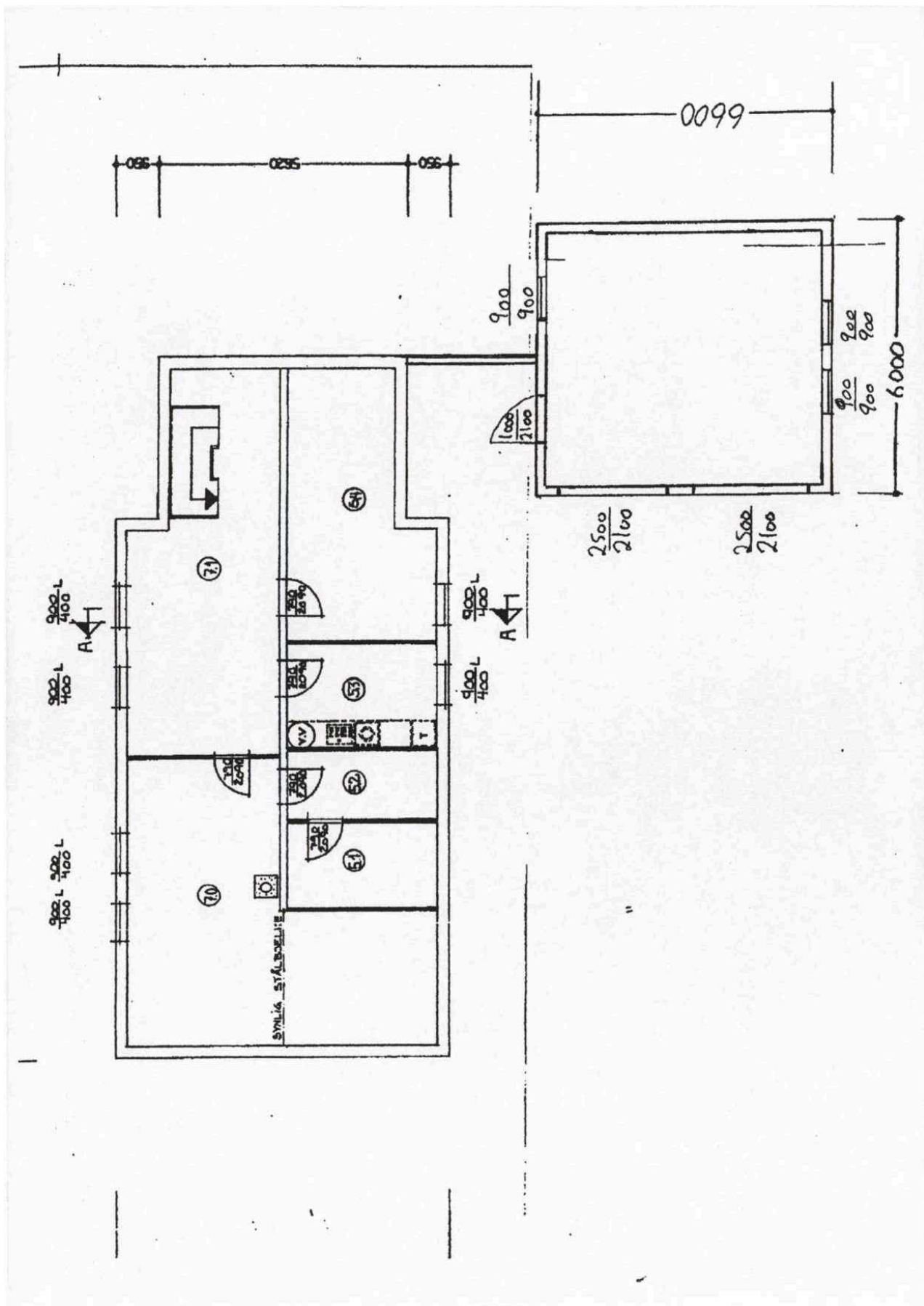


FASADE SØR



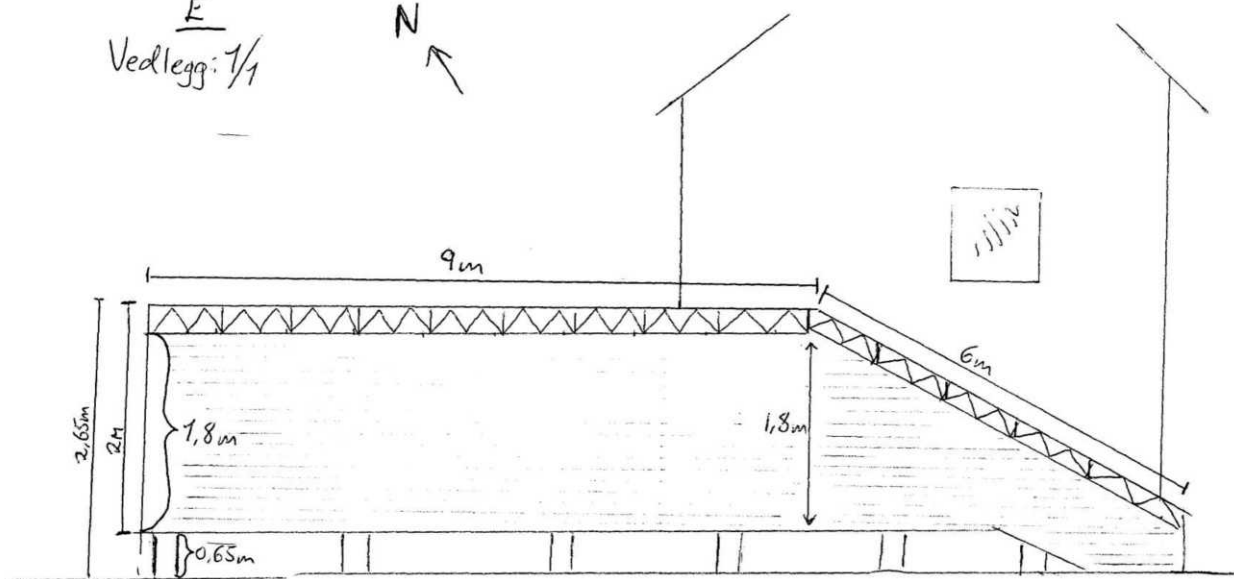
FASADE ØST





$\frac{E}{Vedlegg: 1/1}$

N ↖



FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

002624 /84/AR-/511

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselInr		
"Nyheim I", Uthaug				
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Boligbygg	23.01.84	07.08.84	74/265
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Svein Tøresen,	7142 UTHAUG			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Block Watne Hus A/S,	7000 TRONDHEIM			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Einar Brekstad,	7130 BREKSTAD			
Harald Jakobsen,	7140 OPPHAUG			

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Sted og dato	Stempel			
Brekstad,	20. 11. 1984			
Jarle O. Underskrift				
Sendes til				
☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggesøknadsmyndighet	☒ Byggesøknadsmyndighet

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett
 utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

125 ✓

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn)
ØRLAND

Målebrev over –

G nr 74	B nr 265	Festenr
Bruksnavn Nyheim I		

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, ble det den –

Dato
12.03.84

holdt –

Beskrivelse av forretningen

kart- og delingsforretning over en parsell av eiendommen
"Uthaug sentrum" gnr. 74, bnr. 245.

Forretningen ble rekvirert av –

Rekvirentens navn
Ørland kommune

Bestyrer ved forretningen var –

Bestyrerens navn
Per Olav Opøien

Beskrivelsen går frem av målebrevskartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer).

7130 Brekstad, den 27.03.84



HYGNINGSJEFFEN I ØRLAND

Per Olav Opøien

Saksbehandler

MÅLEBREV

J nr 41 A/83	Målebrev nr 620
-----------------	--------------------

DAGBOKFØRT

30 MAR 84 01631

SØREN SKRIVEREN I
FOSEN

Dagbokstempel

Tinglysning

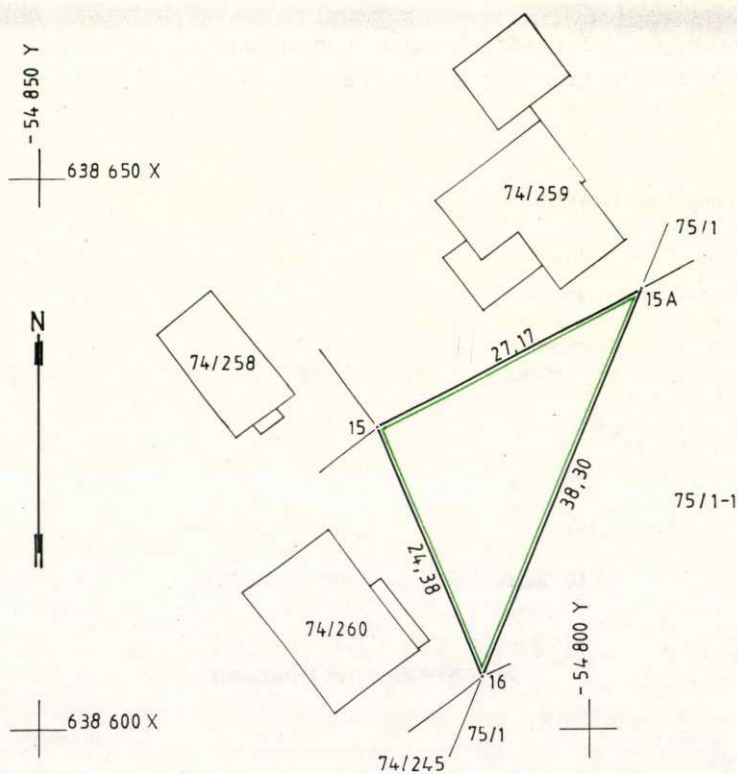
Dagbokstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Tinglygsstempel

K-blankett 58.14 (formulærbeskyttet) - Enerett: Kommunatforlaget AS, Oslo
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev

Gnr 74	Bnr 265	Festenr	MÅLEBREVKART
Representasjonspunkt x 638 625 y -54 808 z			Jnr 41A/83
Koordinatsystem NGO Akse III		Målestokk 1:500	Målebrev nr 620
Kartblad CE 134·1·60		Areal 329 m ²	



Pkt.	X-koord.	Y-koord.	Merking
15	638 627,47	- 54 818,95	Bolt
15 A	640,10	- 794,90	"
16	604,85	- 809,86	"

125,-

DAGEBOKFØRT

24 2151
07.11.2024 09:57SØRENSKRIVEREN I
FOSEN

K J Ø P E K O N T R A K T .

Mellom Ørland kommune og Svein Toresen, f. 200344 - [REDACTED]
er det i dag inngått slik kjøpekontrakt:

1. Ørland kommune selger til Svein Toresen tomt i boligfelt Nord-Øst Uthaug I gnr. 74 bnr. 265.

2. Eiendommen overdras for kr 2 796,50.

Den forholdsmessige andelen av Ørland kommunes utgifter til erverv og opparbeidelse av offentlige veier, samt vann- og avløpsledninger, kr 41 000,- skal betales når arbeidene er utført av kommunen.

3. Kjøpesummen skal betales innen byggearbeidene igangsettes, senest 1 år etter kontraktunderskrift og da mot skjøte fritt for pengeheftelser.

Dersom innbetaling ikke finner sted som anført, kan Ørland kommune heve kjøpet.

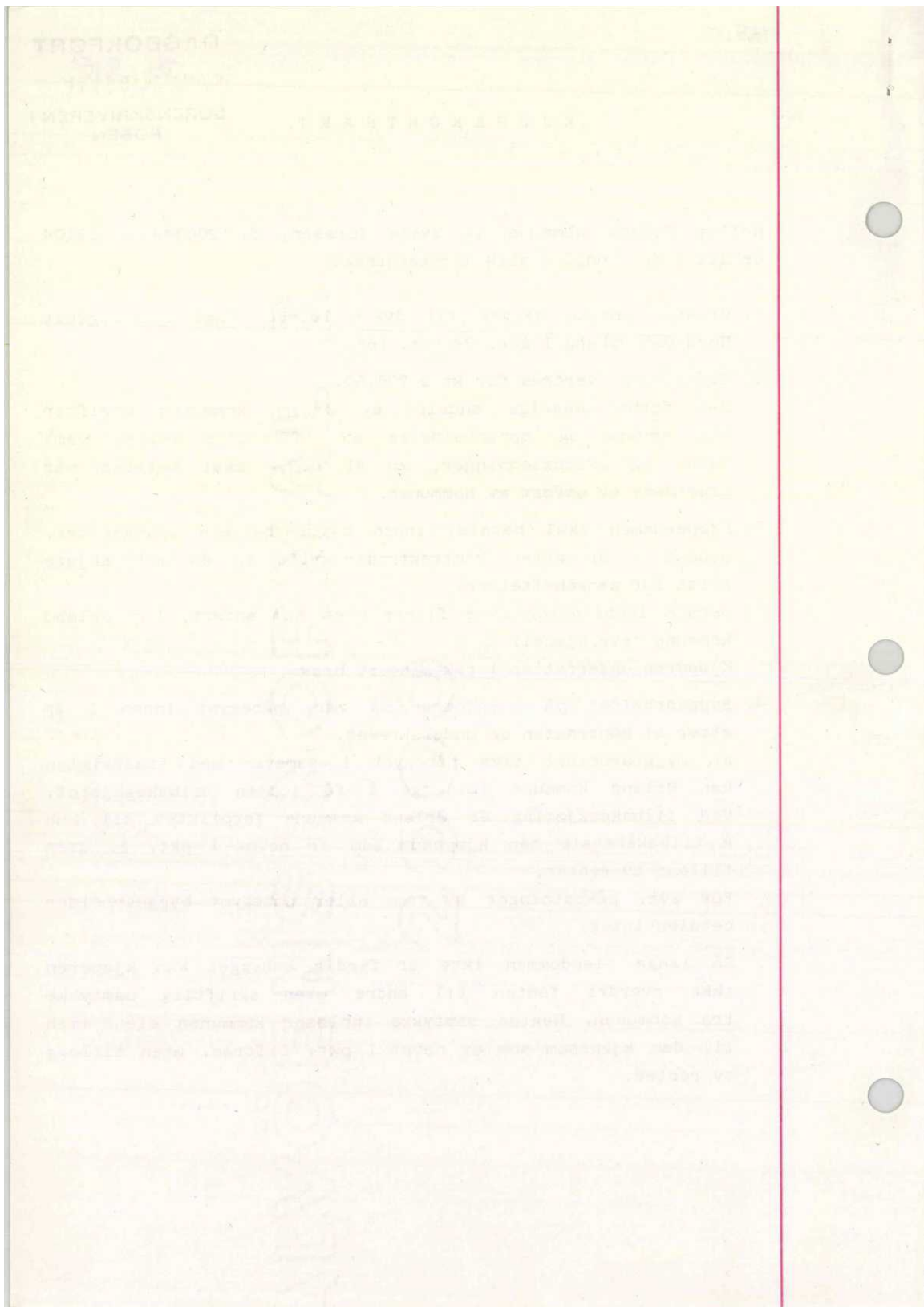
Kjøperen underrettes i rekomandert brev.

4. Byggearbeidet på eiendommen må være påbegynt innen 1 år etter at kontrakten er underskrevet.

Er byggearbeidet ikke påbegynt i samsvar med tidsfristen kan Ørland kommune forlange å få tomten tilbakeskjøtet. Ved tilbakeskjøting er Ørland kommune forpliktet til kun å tilbakebetale den kjøpesum som er nevnt i pkt. 2, uten tillegg av renter.

For evt. påkostninger av tomt eller påbegynt byggearbeider betales intet.

Så lenge eiendommen ikke er ferdig bebygget kan kjøperen ikke overdra tomten til andre uten skriftlig samtykke fra kommunen. Nektes samtykke innløser kommunen eiendommen til den kjøpesum som er nevnt i pkt. 2 foran, uten tillegg av renter.



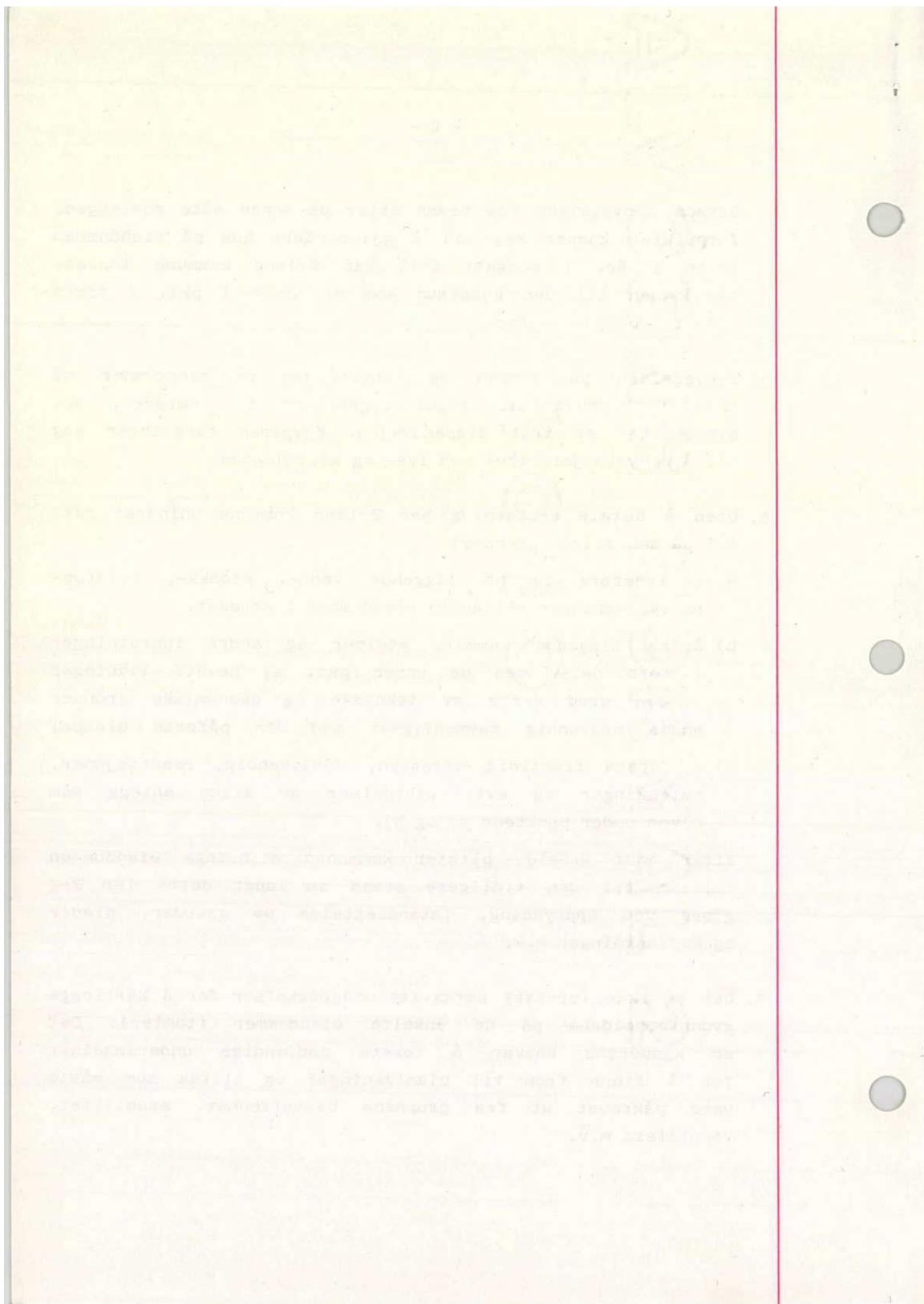
- 2 -

Dersom bebyggelsen ved brann eller på annen måte ødelegges, forplikter kjøper seg til å gjenoppføre hus på eiendommen innen 2 år. I motsatt fall kan Ørland kommune innløse eiendommen til den kjøpesum som er nevnt i pkt. 2 foran uten tillegg av renter.

5. Bebyggelsen på tomten og benyttelsen av eiendommen må skje i henhold til reguleringsplanen for området, med mindre det er gitt dispensasjon. Kjøperen forplikter seg til å benytte jordkabel ved lys- og kraftinntak.
6. Uten å betale erstatning har Ørland kommune uhindret rett til på den solgte eiendom:
 - a) å fremføre og ha liggende vann-, kloakk-, telefon- og lysledninger til andre eiendommer i strøket.
 - b) å ha liggende kummer, stolper og andre innretninger i forbindelse med de under pkt. a) nevnte ledninger i den grad dette av tekniske og økonomiske grunner anses nødvendig sammenlignet med den påførte ulempe.
 - c) å foreta fremtidig ettersyn, vedlikehold, reparasjoner, omlegginger og evt. utvidelser av slike anlegg som nevnt under punktene a) og b).

Etter endt arbeide plikter kommunen å bringe eiendommen tilbake til den tidligere stand så langt dette lar seg gjøre ved opprydding, istandsettelse av gjerdar, plener og beplantninger m.v.

7. Det er ikke foretatt særskilte undersøkelser for å kartlegge grunnforholdene på de enkelte eiendommer (tomter). Det er kjøperens ansvar å foreta nødvendige undersøkelser for å finne frem til planløsninger og tiltak som måtte være påkrevet ut fra grunnens beskaffenhet, stabilitet, vanntilsig m.v.



- 3 -

Dersom det etter slike undersøkelser skulle vise seg å være umulig å bebygge tomten, evt. at en bebyggelse ville kreve vesentlig meromkostninger for å sikre grunnen, skal kjøper kunne heve kjøpet og kreve kjøpesummen tilbake, med tillegg av 6% renter.

Kommunen er ikke ansvarlig for utgifter e.l. utover tilbakebetalingsplikten av kjøpesummen. Kjøpesummen tilbakebetales mot skjøte, fritt for pengeheftelser.

Kommunen er ikke ansvarlig for skade på hus under bygging eller ferdig bolig, dersom det skulle vise seg at grunnens beskaffenhet medfører skader eller foranlediger tiltak for å unngå skader på bebyggelsen. Dog skal kommunen ha plikt til å innløse tomten derfor en faglig vurdering av spørsmålet konkluderer med at tomten ikke er tilrådelig å benytte til fortsatt bebyggelse. Tomten tilbakeskjøtes for den kjøpesum som er nevnt under pkt. 2.

8. Samtlige utgifter forbundet med handelens gjennomføring, såsom utgifter til pristakst, målegebyr, dokument- og tinglysingsgebyr, dekkes av kjøperen.

Nærværende kontrakt skal tinglyses på eiendommen.

Brekstad, 04. april 1984

Som selger:

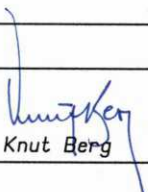
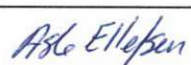
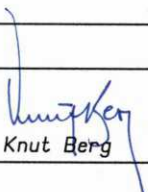
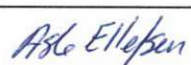
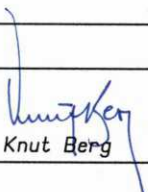
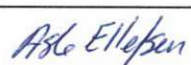
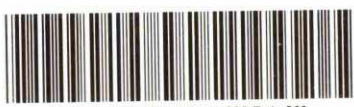
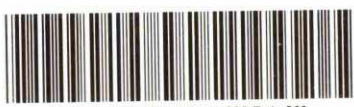
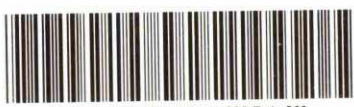
Einar Løva
Ordfører

Til vitnerlighet:

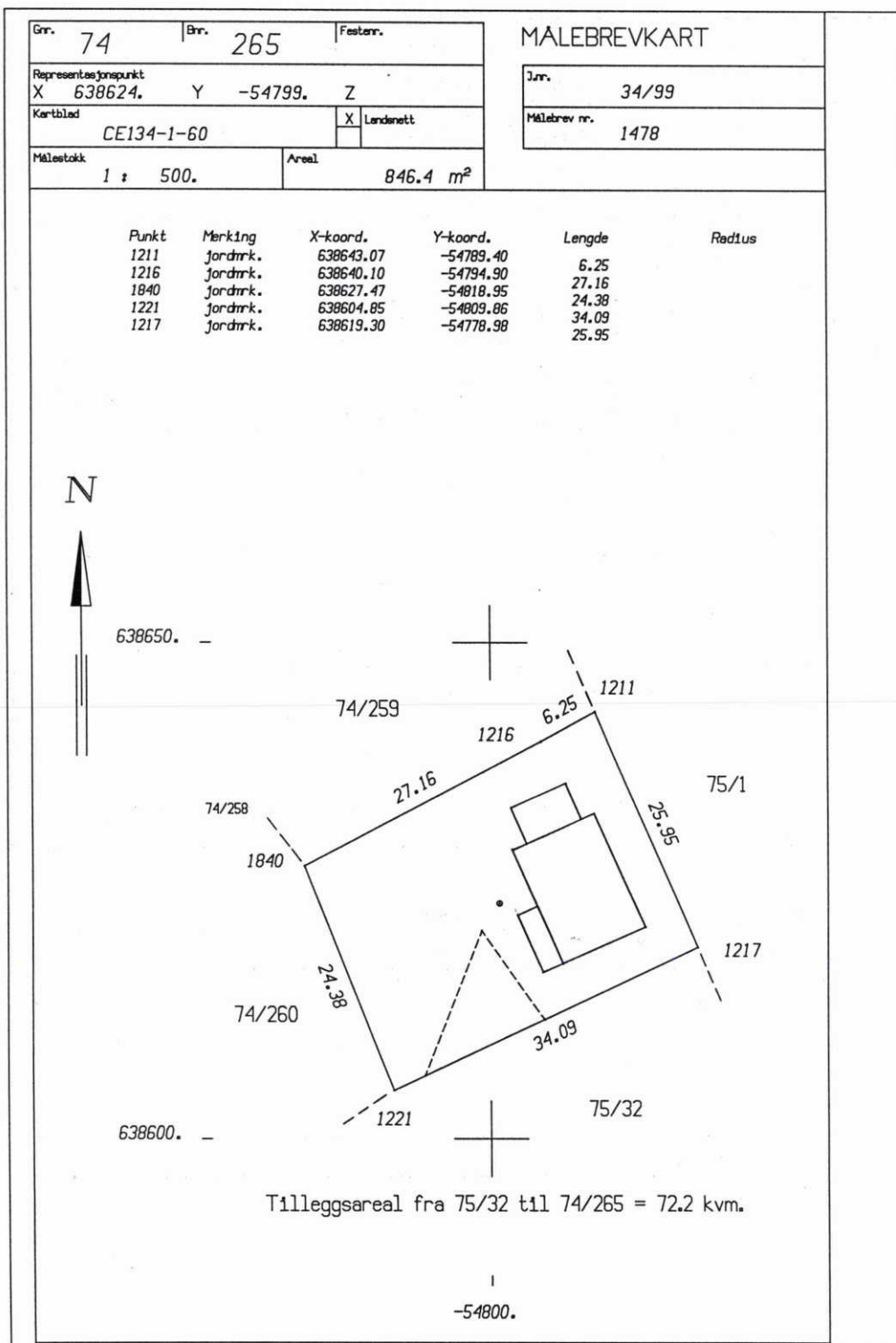
Sven J. Møller
Kjef Mørstvedt

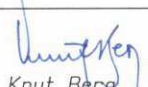
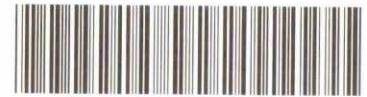
Som ^{Kjøper} selger:

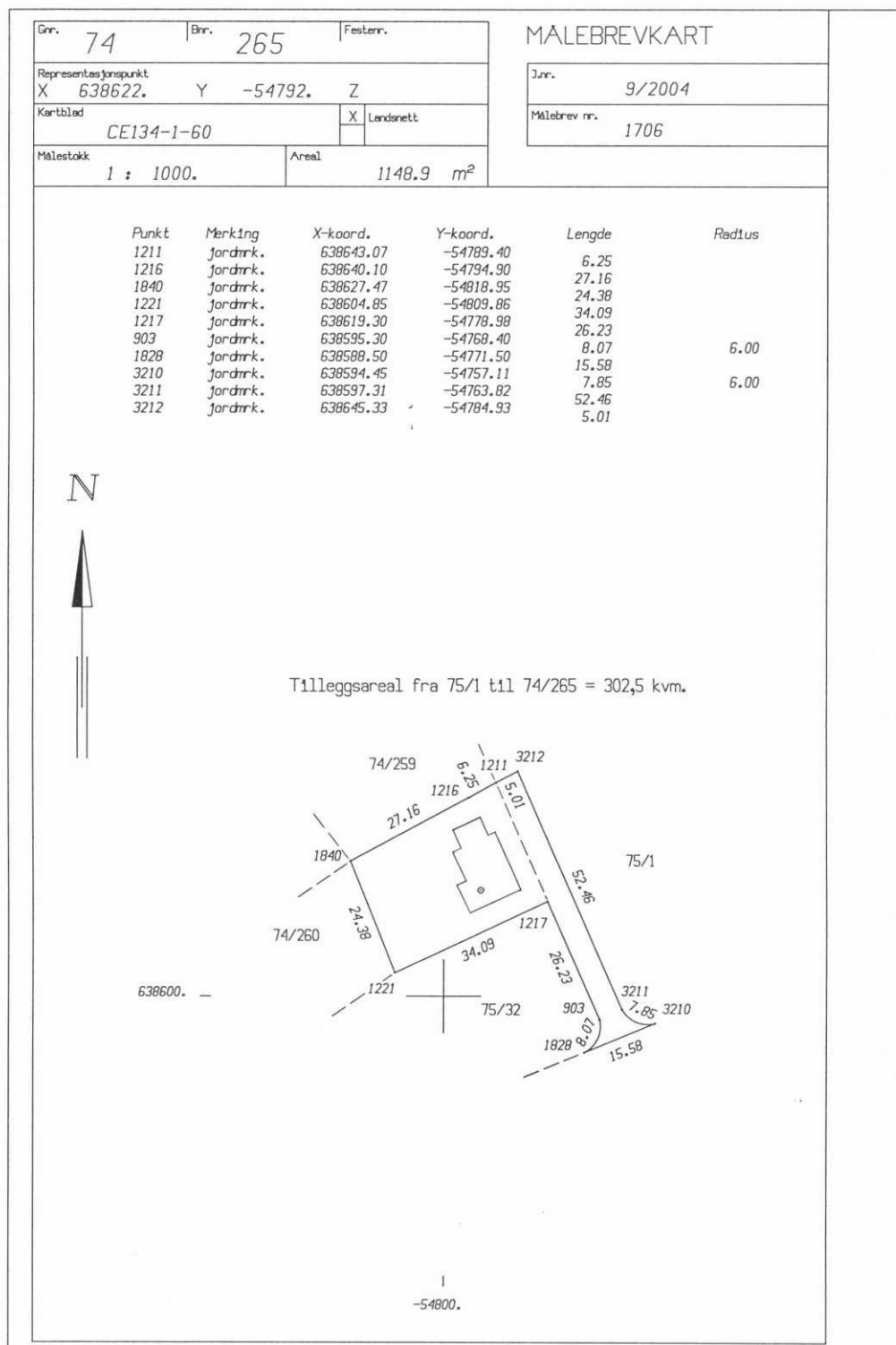
Sven Mørstvedt

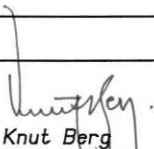
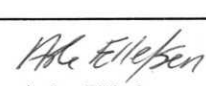
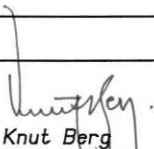
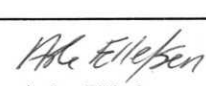
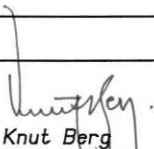
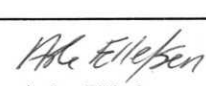
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 100px; height: 60px; vertical-align: top;"> Kommune 1621 ØRLAND </td> </tr> </table>		Kommune 1621 ØRLAND	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">MALEBREV</td> <td style="text-align: center; font-size: 0.8em;"> ☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering </td> </tr> <tr> <td style="width: 50px;">Jnr.</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">34/99</td> </tr> <tr> <td>Målebrev nr.</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">1478</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="font-size: 0.8em;">Evt. midl. forretnings dato ref.nr.</td> </tr> </table>		MALEBREV		☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering	Jnr.	34/99		Målebrev nr.	1478		Evt. midl. forretnings dato ref.nr.						
Kommune 1621 ØRLAND																				
MALEBREV		☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering																		
Jnr.	34/99																			
Målebrev nr.	1478																			
Evt. midl. forretnings dato ref.nr.																				
Målebrev over																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 100px; height: 60px; vertical-align: top;">Eiendom</td> </tr> </table>		Eiendom	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; font-size: 0.8em;">Gnr.</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">74</td> <td style="width: 20%; font-size: 0.8em;">Bnr.</td> <td style="width: 40%; text-align: center;">265</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="font-size: 0.8em;">Festn.</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="font-size: 0.8em;">Bruknavn/adresse Nyheim</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 0.8em;">Areal</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">846.4 m²</td> </tr> </table>		Gnr.	74	Bnr.	265	Festn.				Bruknavn/adresse Nyheim				Areal	846.4 m ²		
Eiendom																				
Gnr.	74	Bnr.	265																	
Festn.																				
Bruknavn/adresse Nyheim																				
Areal	846.4 m ²																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Dagbokstempel</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; font-weight: bold;">Fosen Sørenskriverembete</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Reg. 3 0 NOV. 1999</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Dagboknr. <u>5183</u></td> </tr> </table>				Dagbokstempel		Fosen Sørenskriverembete		Reg. 3 0 NOV. 1999		Dagboknr. <u>5183</u>										
Dagbokstempel																				
Fosen Sørenskriverembete																				
Reg. 3 0 NOV. 1999																				
Dagboknr. <u>5183</u>																				
I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; font-size: 0.8em;">Dato for forretningen</td> <td style="text-align: center;">05.11.1999</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 0.8em;">Rekvirent</td> <td>Ingeborg Næsset</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 0.8em;">Bestyrer</td> <td>Asle Ellefsen</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 0.8em;">Forretning</td> <td> Kartforretning med grensejustering over eiendommen "Nyheim" gnr. 74, bnr. 265. Eiendommen "Pikehaug" gnr. 75, bnr. 32 avgir areal til 74/265 ved denne justeringen. </td> </tr> </table>				Dato for forretningen	05.11.1999	Rekvirent	Ingeborg Næsset	Bestyrer	Asle Ellefsen	Forretning	Kartforretning med grensejustering over eiendommen "Nyheim" gnr. 74, bnr. 265. Eiendommen "Pikehaug" gnr. 75, bnr. 32 avgir areal til 74/265 ved denne justeringen.									
Dato for forretningen	05.11.1999																			
Rekvirent	Ingeborg Næsset																			
Bestyrer	Asle Ellefsen																			
Forretning	Kartforretning med grensejustering over eiendommen "Nyheim" gnr. 74, bnr. 265. Eiendommen "Pikehaug" gnr. 75, bnr. 32 avgir areal til 74/265 ved denne justeringen.																			
Underskrift																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; font-size: 0.8em;">Sted</td> <td style="width: 20%; font-size: 0.8em;">Dato</td> <td style="width: 40%; font-size: 0.8em;">Underskrift</td> <td style="width: 20%; font-size: 0.8em;">Underskrift</td> </tr> <tr> <td>Brekstad</td> <td>15/11-1999</td> <td>  Knut Berg </td> <td>  Asle Ellefsen </td> </tr> </table>				Sted	Dato	Underskrift	Underskrift	Brekstad	15/11-1999	 Knut Berg	 Asle Ellefsen									
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift																	
Brekstad	15/11-1999	 Knut Berg	 Asle Ellefsen																	
Tinglysning																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; font-size: 0.8em;">Dagbokstempel</td> <td style="width: 50%; font-size: 0.8em;">Tinglysningsstempel</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="height: 80px; text-align: center; vertical-align: middle;">  </td> </tr> </table>				Dagbokstempel	Tinglysningsstempel															
Dagbokstempel	Tinglysningsstempel																			
																				
Påtegninger (rettelser o.l.)																				

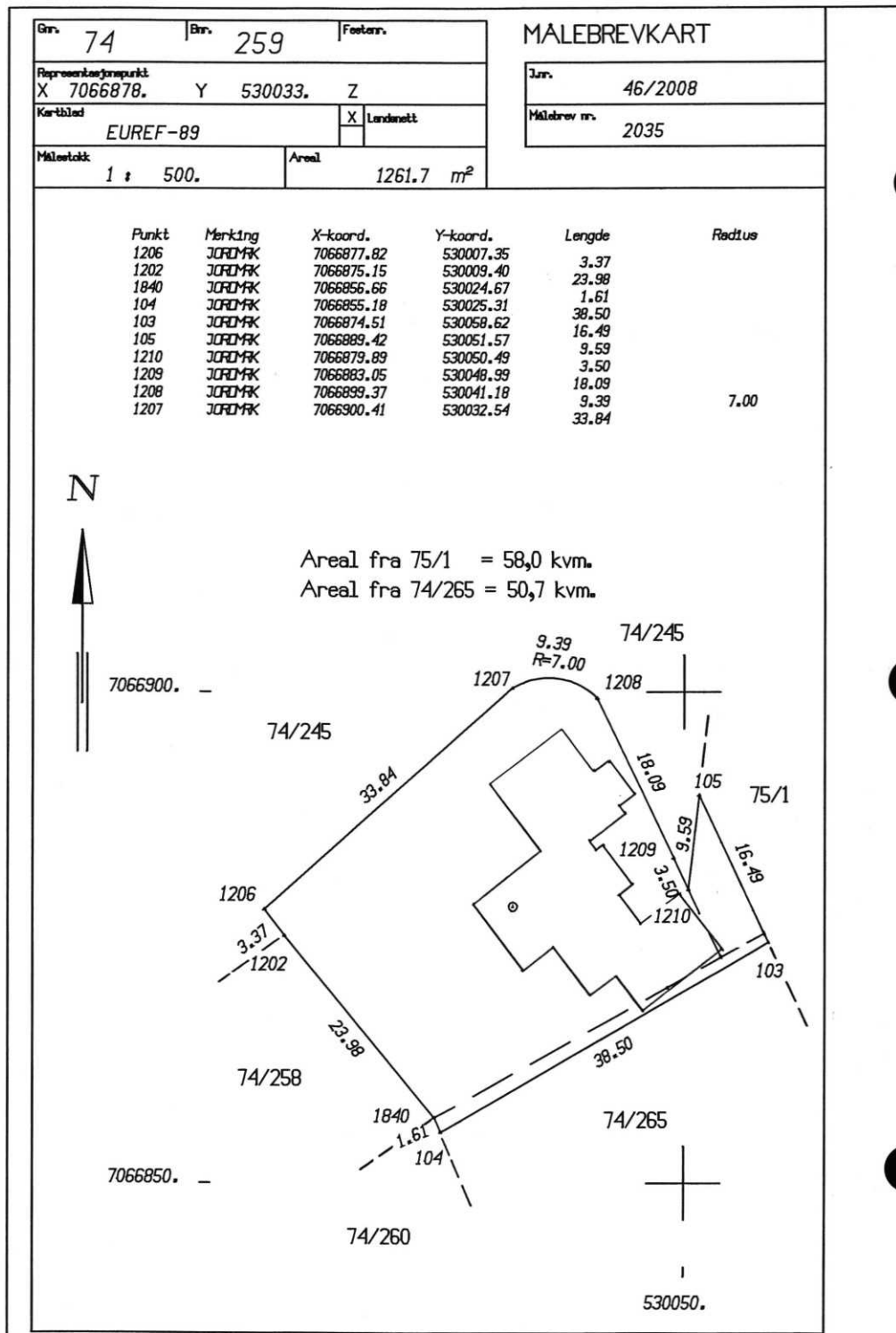
Doknr: 5183 Tinglyst: 30.11.1999 Emb. 063
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Kommune 1621 ØRLAND		MALEBREV X uten grensejustering med grensejustering Jnr. 9/2004 Målebrev nr. 1706 Evt. midl. forretnings dato ref.nr.	
Målebrev over			
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festnr.
	74	265	
	Bruksnavn/adresse Nyheim		
Areal	1148.9 m ²		
Dagbokstempel TINGLYST 19 APR. 2004 FOSEN TINGRETT DAGBOKNR. 2491			
I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning			
Dato for forretningen	25.03.2004		
Rekvirent	Snøfrid Toresen og Vidar Andreas Børøy		
Bestyrer	Asle Ellefsen		
Forretning	Kartforretning med grensejustering over eiendommen "Nyheim" gnr.74, bnr. 265. Eiendommen "Utstrand" gnr. 75, bnr. 1 avgir areal til 74/265 ved denne justeringen.		
Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Brekstad	25/03-2004	 Knut Berg	 Asle Ellefsen
Tinglysning			
Dagbokstempel	Tinglysningstempel		
Påtegninger (rettelser o.l.)			
 Doknr: 2491 Tinglyst: 19.04.2004 Emb. 063 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM			



<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 100px; height: 60px; vertical-align: top;"> Kommune 1621 ØRLAND </td> </tr> </table>		Kommune 1621 ØRLAND	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">MALEBREV</td> <td style="width: 50px; text-align: center;"> ☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering </td> </tr> <tr> <td style="width: 50px;">Jnn.</td> <td colspan="2">46/2008</td> </tr> <tr> <td>Målebrev nr.</td> <td colspan="2">2035</td> </tr> <tr> <td>Evt. midl. forretnings dato refnr.</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>		MALEBREV		☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering	Jnn.	46/2008		Målebrev nr.	2035		Evt. midl. forretnings dato refnr.		
Kommune 1621 ØRLAND																
MALEBREV		☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering														
Jnn.	46/2008															
Målebrev nr.	2035															
Evt. midl. forretnings dato refnr.																
Målebrev over																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 100px; height: 40px;">Eiendom</td> <td style="width: 50px; text-align: center;">Gnr. 74</td> <td style="width: 50px; text-align: center;">Bnr. 259</td> <td style="width: 50px; text-align: center;">Festlenn.</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="font-size: 0.8em;">Bruksnavn/adresse Utstrandveien 40</td> </tr> <tr> <td>Areal</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">1261.7 m²</td> </tr> </table>		Eiendom	Gnr. 74	Bnr. 259	Festlenn.	Bruksnavn/adresse Utstrandveien 40				Areal	1261.7 m ²			<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="height: 80px; vertical-align: top;"> Degbokstempel </td> </tr> </table>		Degbokstempel
Eiendom	Gnr. 74	Bnr. 259	Festlenn.													
Bruksnavn/adresse Utstrandveien 40																
Areal	1261.7 m ²															
Degbokstempel																
I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Dato for forretningen</td> <td>03.05.2007</td> </tr> <tr> <td>Rekvirent</td> <td>S. Toresen Børøy/R. Brodersen/C. Ianssen</td> </tr> <tr> <td>Bestyrer</td> <td>Asle Ellefsen</td> </tr> <tr> <td>Forretning</td> <td> Kartforretning med grensejustering over eiendommen "Utstrandveien 40" 74/259. Eiendommen "Utstrand" 75/1 og "Nyheim I" 74/265 avgir begge et mindre areal til 74/259 ved denne justeringen. </td> </tr> </table>				Dato for forretningen	03.05.2007	Rekvirent	S. Toresen Børøy/R. Brodersen/C. Ianssen	Bestyrer	Asle Ellefsen	Forretning	Kartforretning med grensejustering over eiendommen "Utstrandveien 40" 74/259. Eiendommen "Utstrand" 75/1 og "Nyheim I" 74/265 avgir begge et mindre areal til 74/259 ved denne justeringen.					
Dato for forretningen	03.05.2007															
Rekvirent	S. Toresen Børøy/R. Brodersen/C. Ianssen															
Bestyrer	Asle Ellefsen															
Forretning	Kartforretning med grensejustering over eiendommen "Utstrandveien 40" 74/259. Eiendommen "Utstrand" 75/1 og "Nyheim I" 74/265 avgir begge et mindre areal til 74/259 ved denne justeringen.															
Underskrift																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Sted</td> <td style="width: 20%;">Dato</td> <td style="width: 40%;">Underskrift</td> <td style="width: 20%;">Underskrift</td> </tr> <tr> <td>Brekstad</td> <td>20/10-2008</td> <td>  Knut Berg </td> <td>  Asle Ellefsen </td> </tr> </table>				Sted	Dato	Underskrift	Underskrift	Brekstad	20/10-2008	 Knut Berg	 Asle Ellefsen					
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift													
Brekstad	20/10-2008	 Knut Berg	 Asle Ellefsen													
Tinglysning																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; height: 80px; vertical-align: top;"> Degbokstempel </td> <td style="width: 50%; height: 80px; vertical-align: top;"> Tinglysningsstempel  Doknr: 957200 Tinglyst: 26.11.2008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM </td> </tr> </table>				Degbokstempel	Tinglysningsstempel  Doknr: 957200 Tinglyst: 26.11.2008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM											
Degbokstempel	Tinglysningsstempel  Doknr: 957200 Tinglyst: 26.11.2008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM															
Påtegninger (rettelser o.l.)																



Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Rædergård Entreprenør AS		Plass for tinglysningsstempel  Doknr: 130391 Tinglyst: 14.02.2013 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Industrigata 7		
Postnummer: 7130	Poststed: Brekstad	
Fødselsnr./Org.nr. 979 499 493	Ref.nr.	

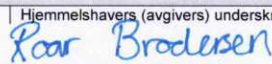
1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Roar Brodersen	130286 [redacted]
Anne Grete Eriksen	090186 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1621	Ørland	76 74	265		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	1621	Ørland	75	32		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 05.01.2013	Hjemmelshavers underskrift ⁵
	Anne Grete Eriksen Roar Brodersen

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten⁶	
Rettighet til å benytte andel av gårdsveien til 75/265 slik at en kan kjøre fra egen eiendom og ut på fylkesveien. Rettigheten begrenses til å gjelde i en avstand på maksimalt 10 m målt fra fylkesveiens nordre kant og nordover gårdsveien. Med retten følger tilsvarende at leier også har ensidig vedlikeholdsplikt på tilsvarende område som benyttes. Som en del av avtalen plikter også leietaker å asfaltere strekningen leietaker får veirett til. Den skal ferdigstilles senest 6 måneder etter at siste boenhet er ferdigstilt. Avtalen trer i kraft fra 01.01.2013 Rettigheten kan overdras til alle nye eiere av 75/32 i Ørland	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
☒ Ja	☐ Nei
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Brekstad 05.01.2012	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸  

Noter:

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



MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedfallet himling pga tekniske færingar. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

A Vel plassering boliger		HSD 28.12.2012	
REV.:		SIGN DATO	
ENDRINGEN GJELDER			
GRF:	BVL:	VOLUM:	ENERGIMERKE
72,0 m²	113,5 m²	310,6 m³	
BRA H01 + H02 + CARPORT/BOD:	BRA TOTALT:		
64,1+64,1+35,9 m²	165,3 m³		
BYGGEKOMMUNE:	GNL/BNL:	POSTNR:	POSTSTED:
Ørland	75/32	7142	Utstrand
ADRESSE:		RØDØLSTADEN	
Utstrandveien			
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
JBG	JBG	22.02.2012	A3
PROSJEKT:		PROSJEKTNR.:	
Trend 2 med saltak		12-072	
TEGNINGEN VISER:		TEGNING NR.:	
Situasjonsplan		IC-10	
STATUS:		MÅLSTOKK:	
		1:500	

TILTAKSHAVER:
Norgeshus Rædergård AS

BYGGERAMA:

NORGESHUS
Rædergård
Entreprenør as

ARKSTED: 05 INGENIØRSTADEN NORGESHUS AS, PB 101, 7023 MELAND, TLF: 72 85 89 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER EN OMRAMMINGSRETT
OG SKAL IKKE BRUKES UTEN TILLATELSE
TEGNINGEN GJELDER INNEBYGGINGSTIDSPUNKTET

REV.

IKKJ bekreftes

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Håkon Toresen Børøy	Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 1861801 Tinglyst: 27.08.2024 STATENS KARTVERK
Adresse: Utstrandveien 68	
Postnummer: 7142 Poststed: Uthaug	
Fødselsnr./Org.nr. 120699 [redacted] Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Tom Høstland Sigrid Grønskag	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 100791 [redacted] 230893 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 5057	Kommunenavn Ørland	Gnr. 174	Bnr. 265	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴				
	Kommunenr. 5057	Kommunenavn Ørland	Gnr. 175	Bnr. 32	Fnr. Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 23/6-24	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
-----------------	--

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten⁶

Denne erklæringen erstatter veirett omtalt i dokument 2013/130391-1-1/200 Bestemmelse om veg fra 01.01.2013.

Veirett til 175/32:

Rettigheten til å benytte andel av gårdsveien tilhørende 174/265 for å kjøre til/fra eiendom 175/32 fra kommunal vei.

Rettigheten begrensen til å gjelde en avstand på maksimalt 32m målt fra kommunal veis nordre kant og nordover langs gårdsveg. Se vedlagt kartutsnitt og skravert område.

Med retten følger også at leier har ensidig vedlikeholdsplikt på tilsvarende område som benyttes.

Rettigheten kan overdras til nye eiere av 175/32 i Øriand.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

☒ Ja☐ Nei**5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)**⁷

Eget dokument for innkjøp til veirett og bruksavtale skrives mellom partene

6. Underskrifter

Sted og dato

23/6-24

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift⁸

Sigrud Gundersen

Noter:

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





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-antennor 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

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


Rett skal være rett. For alle.

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: 69250159

Adresse: Utstrandveien 40, 7142 Uthaug

Betegnelsen: Gnr. 174, Bnr. 265, Ørland kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

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

Salgsoppgaven er opprettet 18.12.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& NYLANDER
PARTNERS**

