Ytre Haltvei 41

NYLANDER & PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Ytre Haltvei 41

6

Nøkkelinformasjon

36

Eiendommen

46

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Ytre Haltvei 41

Koselig enebolig med stor tomt og masse muligheter. Flott utiskt utover bygda, fjorden og båtleia. Gode solforhold.

Velkommen til vakre Stadbygda og denne koselige boligen med adresse Ytre Haltvei 41!

Dette er en bolig opprinnelig fra 1950.
Tomta er på hele 820 kvm. Hvor boligen er plassert helt i enden på tomta, slik at man ha masse muligheter til å hva man vil. Utvide boligen? Sette opp en garasje? Kanskje har du lyst til å dyrke poteter og andre grønnsaker? Sette opp et drivhus?
Her er muligheten mange!

Selve boligen inneholder følgende:
1. etasje: Vindfang, WC, gang, bad/vaskerom, kjøkken og stue.
2. etasje: Gang og 3 stk soverom.
Kjeller: Uinnredet kjeller, inndelt i 3 rom.

Boligen ligger i et barne og familievennlig område.
Herfra er det kort vei til både skole, barnehage og butikk.

Ytre Haltvei 41

Prisantydning	1 900 000
Omkostninger	48 590
Totalpris	1 948 590

Bruksareal	124 m²
BRA-i	91 m²
BRA-e	33 m²
TBA	6 m²
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	820 m²
Byggeår	1950





Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Fosen



Silje Buvarp

Eiendomsmegler

414 54 746

silje.buvarp@nylanderpartners.no

& NYLANDER PARTNERS

Postboks 40, 7129 Brekstad



Velkommen til Ytre Haltvei 41!





Denne koselige boligen som ligger i landlige omgivelser på Stadbygda.


41



Flott utsikt utover nærområdet og fjorden. Her kan man sitte å se på Hurtigruta som glir forbi





Gang



Kjøkken



Kjøkken



Her er det det plass til en koselig spisegruppe



Kjøkken



Stue. Vedovn som er god å ha på de kaldeste vinterdagene



Stue



Stue



Bad. Lyst og romslig



Bad. Her er det også opplegg til vaskemaskin



WC



Trapperom



Gang



Soverom 1



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 2



Soverom 3



Utsikt!



Stor tomt med masse muligheter





Faasde





Fin uteplass. Her er det meget gode solforhold





Fasade





Fasade





Fasade



Eiendommen

Om boligen

Arealer
Totalt bruksareal: 124,0 m²
- BRA-i (internt bruksareal): 91,0 m²
- BRA-e (eksternt bruksareal): 33,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 6,0 m²

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler.

Beskrivelse
Velkommen til vakre Stadsbygda og denne koselige boligen med adresse Ytre Haltvei 41!

Dette er en bolig opprinnelig fra 1950.
Tomta er på hele 820 kvm. Hvor boligen er plassert helt i enden på tomta, slik at man ha masse muligheter til å hva man vil. Utvide boligen? Sette opp en garasje? Kanskje har du lyst til å dyrke poteter og andre grønnsaker? Sette opp et drivhus? Her er muligheten mange!

Selve boligen inneholder følgende:
1. etasje: Vindfang, WC, gang, bad/vaskerom, kjøkken og stue.
2. etasje: Gang og 3 stk soverom.
Kjeller: Uinnredet kjeller, inndelt i 3 rom.

Boligen ligger i et barne og familievennlig område. Herfra er det kort vei til både skole, barnehage og butikk.

Velkommen til en hyggelig boligopplevelse med Nylander&Partners

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Stadsbygda.
I et område med boligbebyggelse og gårdsbruk

Kort vei til både skole, barnehage og butikk.

Skulle man lengte etter å være urban med cafè og shopping så er det kort vei til både ferje og hurtigbåt som kan da deg med inn til Trondheim. Det er flere bussavganger fra Stadsbygd til Trondheim hver dag.

Eiendommen ligger ca 8 km fra Rørvik ferjekai hvor man har flere ferjeavganger i timen mot Flakk og Trondheim. Ønsker man å ta turen til Rissa, er det ca. 15 min med bil. Det er gode tilbud på kollektivtrafikk inn til byen og videre ut på Fosen. Stadsbygd kan by på to nærbutikker (Coop Marked og Spar), frisørsalong, restaurant, skole samt barnehage.

Indre Fosen kommune har vært arena for mange historiske begivenheter, ikke minst på kongsgården og nonneklosteret på Rein. Driftige rissværinger og staværinger dro på lofotfiske med Åfjordbåter, og la grunnlaget for fylkesmuseet Kystens Arv på Stadsbygd. Museet Kystens Arv ligger sør-vendt og vakkert ned mot fjæresteinene i Stadsbygd. Dette er et av landets fineste museer, med eget aktivt båtbyggeri, historisk rosehage, restaurant med uteservering, restaurert prestegårdshage fra 1700-tallet, åpent museumstun og har en av landets største samlinger med klinkbygde råseglbåter. Utstillingen Lofotdrifta tar utgangspunkt i sjøturene fra Trøndelag slik de ble skildret av Johan Bojer i hans spel som fremvises hvert 3 år i amfiet ved museet. Kunnskapsrike guider viser deg rundt i utstillinga Lofotdrifta , i naustene og inn i båtbyggeriet, der du kan se de dyktige båtbyggerne i arbeid. I Prestelva kan du ro med tradisjonelle prammer, og flinke høvedsmenn tar deg med ut på sjøen i de største båtene for å segle.

Kommunen har en meget variert natur som gir muligheter for et usedvanlig rikt friluftsliv innenfor korte avstander. Fra høyfjellsområdene i Skurven til fjæra ved fjorden er det et stort spenn i årstidsvariasjon, klima og frodighet. Her finnes fine utfartsterreng for langrenn ved Granlund og en alpinbakke ved Haugsdalen Skisenter. Det er mange gode fiskevann og to lakseelver, Nordelva og Skauga. Langs fjorden og ved en del av vatna finnes fine badeplasser. Flotte turområder finner man inni Berga i området rundt Skyråsen på Stadsbygd.

Innhold
Boligen inneholder:
- 1. etasje: VF, WC, gang, bad, kjøkken og stue.
- 2. etasje: Gang og 3stk soverom.
- Kjeller: Uinnredet kjeller, inndelt i 3 rom.

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

Standard
Boligen fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Oppussing
Boligen ble renovert i 1990, hvor bad ble etablert i bolig. Sikringsskap ble renovert i 2013. Bad ble renovert på ny i 2011.

Adkomst
Eiendommen har adkomst via privat vei fram til eiendomsgrense. Kjøper overtar rettigheter og forpliktelser knyttet til bruk og vedlikehold av veien.

Eiendommen er tilknyttet et veilag, med en årlig kostnad på rundt kr. 3 000-4 000,- per husstand, hvor avgiften dekker brøyting og overskytende midler avsettes til vedlikehold og oppsparing.

Adkomst er sikret ved tinglysning dagbok nr. 103286 datert. 11.07.2000.

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

Parkering
Parkering på oppstillingsplass på egen tomt.

Diverse
Det foreligger ingen opprinnelige bygningstegninger på boligen, og megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt den faktisk er oppført i samsvar med hva som er godkjent.

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

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?
• Ja, kun av faglært
• Badet ble totalrenovert i 2011 etter en lekkasje fra taket. Det ble lagt nytt tak og vegger (baderomsplater) gulvet med varmekabler var det eneste som ikke ble rørt. Skiftet termostat på varmekablene en gang.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
• Nei
• Snekkerarbeidet ble utført av Trondhjemsbygg , det elektriske av Elpro, og rørleggerjobben av faglært rørlegger.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?
• Ja
• Utført av Trondhjemsbygg. Badet ble strippet ned, det ble satt inn byggtørke og ny isolasjon, nytt tak og vegger ble ordnet.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?
• Ja, kun av faglært
• Nytt elektrisk opplegg siden alt var revet ut. Utført av Elpro

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

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?
• Ja
• Huset har takrenner av plast og disse trenger nok å byttes etter 35 år

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?
• Ja, kun av faglært
• Det er montert hatt på pipa for å bedre trekk i vedovnen. Ny takstige med kjetting montert etter pålegg fra feier.

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

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?
• Ja
• Takstmannen sa at det måtte settes ned stålrør inni pipa siden huset er fra 1950 og pipa dermed er 75 år

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
• Enkelte gulv er skjeve siden det er et gammelt hus

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?
• Ja, kun av faglært
• Vestveggen fikk ny isolasjon og bordkledning i 2014

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

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?
• Hvis kjelleren skal brukes til annet enn «grovkjeller» må det dreneres rundt huset. I dag er det kun varmtvannsbereder som står der og jeg har oppbevart div redskaper, blomsterpotter o.l der

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?
• Ja, kun av faglært

• Hovedinntak/ hovedsikring og nytt sikringsskap ble installert i 2013. Utført av Rissa Kraftlag

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

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?
• Dokument fra 20.2.2013. Kontroll utført av det lokale Eltilsyn : Rissa Kraftlag

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:
• Ja, rettet av Rissa Kraftlag, men finner ikke dokumentasjonen

Tilleggskommentar
• Varmluftfunksjonen på stekeovnen virker ikke. Over/undervarme fungerer som den skal.Oppussing: Bad 2011, kjøkken 2014, isolering/ny bordkledning av vestveggen 2014

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) 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: 6
TG 2: 12
TG 3: 1
TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Drenering:
• Det ble registrert funksjonssvikt på drenering og fuktsikring av grunnmuren. Tiltak må påregnes. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.
• Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 - 300.000

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Rom under terreng:
• Det ble avdekket symptomer på svikt i drenering/fuktsikring. På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

Yttervegger / fasader:
• Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen er i god stand. Utvendig kledning består av stående trekledning. Det registreres tørkesprekker i kledning og slitte overflater. Det vil være behov for normalt periodisk vedlikehold. Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringsdagen.

Vinduer / dører:
• Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand. Ingen skader eller avvik avdekket på utvendig beslag og omramming.

Taktekking og beslag:
• Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Det må påregnes utbedringer av undertak og lekting. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt. Det anmerkes mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.

Takrenner og nedløp:
• Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. Takrenner i plast mot sør. Hvor nedløp går over fra stål til plast.

Bad - Totalvurdering av overflater:
• Manglende fuge mellom baderomsplater og sokkellist på vegg, i våtsone. Badet fungerer med dagens tilstand, da det dusjes i tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:
• Vinylbelegget er lagt under klemring i sluk. Det

gjøres oppmerksomt på at gjennomføringer av vann og avløp i gulvbelegget ikke er en anbefalt løsning og at dette må kontrolleres ofte. Manglende fuge i våtsoner kan gi fuktskader i konstruksjonen på sikt (punktet samhandler med «overflater»).

Piper / ildsteder:
• Teglsteinspipe fra byggeåret. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Det anbefales renovering av pipe.

Etasjeskiller/gulv på grunn:
• Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Trapp:
• Det er installert lakkert tretrapp mellom 1. og 2.etasje i boligen. Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg. Rekkverk er lavere enn 90cm, og åpninger i rekkverk er over 10cm som var kravet på oppføringstidspunkt.

Øvrige rom:
• Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og normal bruksslitasje. Det vil være påregnelig med oppgraderinger av enkelte overflater innvendig. Det har tidligere vært lekkasje i himling i gang 1.etasje og gang 2.etasje. Skadet takplater er festet med synlig spikring.

WC:
• WC rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar gulvmontert toalett og servant på vegg. Det er kun naturlig ventilering på vegg. TG 2 grunnet dette. Det anbefales å etablere elektrisk/mekanisk avtrekk fra rommet, og tilluft til rommet.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Loft:
• Grunnet plassering av loftsluke over trapp er ikke kaldloft inspisert. Det er ikke tilgang til loftsluke

Takstmannens kommentar til areal, rombenevnelse og lovlighet:
• Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.
• Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid. Det ble fremlagt dokumentasjon på arbeid utført i boligen under selgers botid på befaringsdag.
• Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.
• Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.
• Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Kommunepakken er ikke oversendt og kontrollert.

Byggemåte
Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående kledning av trepanel. Takkonstruksjon er tekket med takplater og asfaltpapp. Vinduer er gjennomgående i tre med koblet glass og 2-lags glass.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt
Denne tomten er eiet.
Den er 820,70 kvm.
Areal iht matrikkelutskrift.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Hvor midlertidigbrukstillatelse ikke er innhentet for tiltak før 01.01.1998, eller ferdigattest ikke er innhentet for saker etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Offentlig myndighet kan i disse tilfeller vurdere ulovlighetsoppfølging, for å få brakt byggetiltakene i samsvar med godkjent søknad/lovens krav.

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 og varmekabler på bad, vedovn på stue, og varmepumpe på vegg i stue.

Energikarakter: F

Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 1 900 000,-

I tillegg til prisantydning påløper følgende omkostninger:

47 500,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

16 500,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

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

---

1 967 890,- Totalpris inkl. omkostninger

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter og renovasjon for 2026 er stipulert til kr. 20 410,04,-.

De kommunale avgiftene fordeles på følgende poster:
• Avløp: kr. 6 215,-
• Branntilsyn, feiing: kr. 630,-
• Eiendomsskatt: kr. 3 690,-

Vann håndteres av Stadsbygd Vassverk Sa.
Gebyr vann for 2026 kr. 5 250 ,- pr. år.

Renovasjon håndteres av Fosen Renovasjon IKS.
Gebyr renovasjon for 2026 kr. 4 625,04,- pr. år.

Renovasjon fordeles på følgende poster:
• Renovasjon 80 l: kr. 4 562,52,-
• Kommunal andel renov: kr. 62,52,-

Det faktureres 4 ganger pr. år

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

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 365 415,00.
Sekundær formuesverdi kr. 1 461 661,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

Offentlige forhold

Forsikring
Eiendommen er forsikret t.o.m. overtakelse. Kjøper må ordne forsikring etter overtakelse.

Regulering
Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og det er da kommuneplanens arealdel med dens bestemmelser som gjelder for området.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2010-2021, delplan Stadsbygd (23.09.2010) er avsatt til boligområde.

Reguleringskart ligger vedlagt i salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det eksisterer planforslag som vil påvirke området. Dette gjelder kommuneplanens arealdel med plannavn Kommuneplanens arealdel 2025-2036, og planID 5054_2018002. Hensikten med planen er å styre hvordan arealene i kommunen skal brukes og utvikles på en bærekraftig og langsiktig måte.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg, i tillegg til 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. 103285, tgl. 11.07.2000 - Best. om adkomstrett
Best. om adkomstrett

Meglers kommentar: Denne erklæringen sikrer adkomstrett til den aktuelle eiendommen over naboeiendom med gnr. 20 bnr. 122.

Dnr. 103286, tgl. 11.07.2000 - Best. om adkomstrett
SAMT SENERE UTSKILTE PARSELLER

Meglers kommentar: Denne erklæringen gir rett til adkomst for naboeiendommene med gnr. 20 bnr. 69 og gnr. 20 bnr. 72 via veien som går over denne eiendommens grunn.

Dnr. 103284, tgl. 11.07.2000 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Diverse

Løsøre og tilbehør
El-bil lader medfølger ikke.

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 overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

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

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen.
Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

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

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

kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger, 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 Unni Nilsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Ytre Haltvei 41.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 20, bnr. 161 i Indre Fosen.

Vårt oppdragsnummer er 69260031.

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

Fastpris 60 000 inkl. mva

Digitale oppdragtjenester: 2 490,00
Markedspakke Standard: 20 400,00
Oppgjørsgebyr: 7 390,00
Tilretteleggelsesgebyr: 15 000,00
Visningshonorar pr. stk: 3 500,00

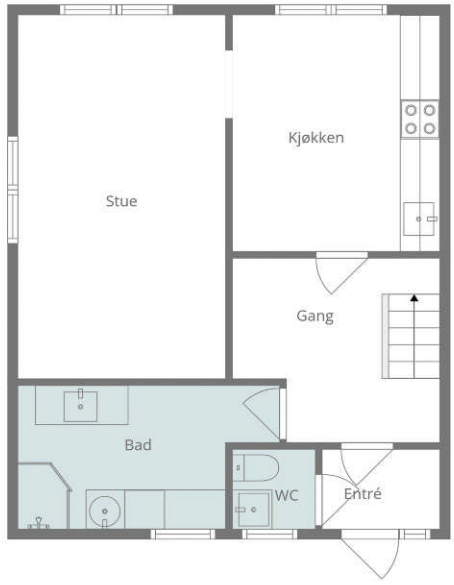
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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

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

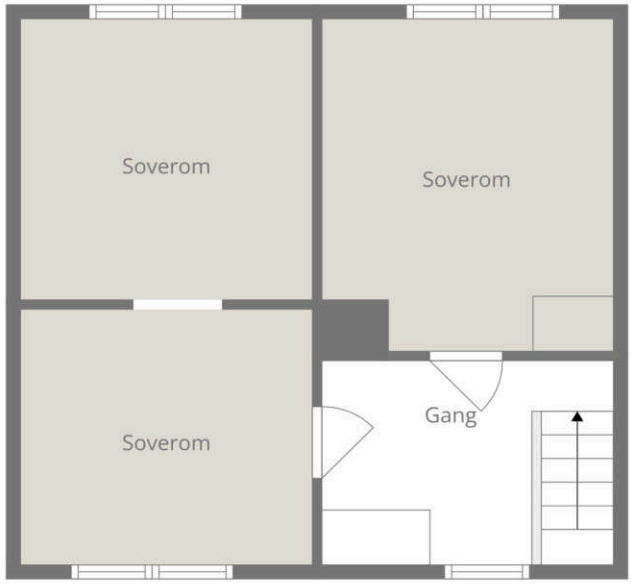
Prod. dato: 24.04.2026

Tekniske dokumenter



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

INTERIØRFOTO



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Sjekk gyldighet på rapport

FOSEN TAKST AS
DIN LOKALE TAKSTMANN

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Ytre Haltvei 41
7105 STADSBYGD
5054/20/0/161/0/0

Rapportdato

21.08.2025



Befaring utført den 15.08.2025 av:

FOSEN TAKST AS



Raymond André Moen
Fosen Takst AS

Jakobslia 10
7168 Lysøysundet

+4748360216
raymond@fosentakst.no

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

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

YTRE HALTVEI 41 - 5054/20/0/161/0/0

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.

YTRE HALTVEI 41 - 5054/20/0/161/0/0

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.

YTRE HALTVEI 41 - 5054/20/0/161/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Ytre Haltvei 41 , 7105, STADSBYGD

Matrikkel: 5054/20/0/161/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1950

Tomt: 820.70 m^2

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Unni Nilsen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående kledning av trepanel. Takkonstruksjon er tekket med takplater og asfaltpapp. Vinduer er gjennomgående i tre med koblet glass og 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Kaldloft ikke kontrollert grunnet mangel på adkomst via loftsluke.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligen ble renovert i 1990, hvor bad ble etablert i bolig. Sikringsskap ble renovert i 2013. Bad ble renovert på ny i 2011.

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

Areal/oppmåling

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

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

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

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

YTRE HALTVEI 41 - 5054/20/0/161/0/0

2.etasje			
Primærrom 38 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 38 m^2	**BTA** 44 m^2
Beskrivelse primærrom Gang og 3stk soverom.		**Beskrivelse sekundærrom**	

1.etasje			
Primærrom 53 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 53 m^2	**BTA** 61 m^2
Beskrivelse primærrom VF, WC, gang, bad, kjøkken og stue.		**Beskrivelse sekundærrom**	

Kjeller			
Primærrom 0 m^2	**Sekundærrom** 33 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 33 m^2	**BTA** 40 m^2
Beskrivelse primærrom		**Beskrivelse sekundærrom** Uinnredet kjeller, inndelt i 3 rom.	

Totalt areal			
Primærrom 91 m^2	**Sekundærrom** 33 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 124 m^2	**BTA** 145 m^2

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

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 3stk soverom.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

1.etasje			
BRA-i 53 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 6 m^2
Beskrivelse av BRA-i VF, WC, gang, bad, kjøkken og stue.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse ved vestvegg.

Kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 33 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e** Uinnredet kjeller, inndelt i 3 rom.	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 91 m^2	**BRA-e** 33 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 6 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 124 m^2

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

YTRE HALTVEI 41 - 5054/20/0/161/0/0

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.

Rom under terreng: Det ble avdekket symptomer på svikt i drenering/fuktsikring. På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

Yttervegger / fasader: Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen er i god stand. Utvendig kledning består av stående trekledning. Det registreres tørkesprekker i kledning og slitte overflater. Det vil være behov for normalt periodisk vedlikehold. Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringsdagen.

Vinduer / dører: TG 2:Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand. Ingen skader eller avvik avdekket på utvendig beslag og omramming.

Taktekking og beslag: Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Det må påregnes utbedringer av undertak og lekting. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt. Det anmerkes mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.

Takrenner og nedløp: Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. Takrenner i plast mot sør. Hvor nedløp går over fra stål til plast.

Bad - Totalvurdering av overflater: Manglende fuge mellom baderomsplater og sokkellist på vegg, i våtsone. Badet fungerer med dagens tilstand, da det dusjes i tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Vinylbelegget er lagt under klemring i sluk. Det gjøres oppmerksomt på at gjennomføringer av vann og avløp i gulvbelegget ikke er en anbefalt løsning og at dette må kontrolleres ofte. Manglende fuge i våtsoner kan gi fuktskader i konstruksjonen på sikt (punktet samhandler med «overflater»).

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Det anbefales renovering av pipe.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Trapp: Det er installert lakkert tretrapp mellom 1. og 2.etasje i boligen. Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg. Rekkverk er lavere enn 90cm, og åpninger i rekkverk er over 10cm som var kravet på oppføringstidspunkt.

Øvrige rom: Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og normal bruksslitasje. Det vil være påregnelig med oppgraderinger av enkelte overflater innvendig. Det har tidligere vært lekkasje i himling i gang 1.etasje og gang 2.etasje. Skadet takplater er festet med synlig spikring.

WC: Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar gulvmontert toalett og servant på vegg. Det er kun naturlig ventilering på vegg. TG 2 grunnet dette. Det anbefales å etablere elektrisk/mekanisk avtrekk fra rommet, og tilluft til rommet.

YTRE HALTVEI 41 - 5054/20/0/161/0/0

1 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Drenering: Det ble registrert funksjonssvikt på drenering og fuktsikring av grunnmuren. Tiltak må påregnes. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

1 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Loft: Grunnet plassering av loftsluke over trapp er ikke kaldloft inspisert. Det er ikke tilgang til loftsluke.

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.
Det ble fremlagt dokumentasjon på arbeid utført i boligen under selgers botid på befaringsdag.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Nei

Kommentar:
Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.

Når ble egenerklæringen signert?

2 Lovlighet

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

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

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

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

YTRE HALTVEI 41 - 5054/20/0/161/0/0

3 Grunnmur / fundamenter TG 1

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

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur, 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.
Støpte ringmurer og støpt gulv i kjeller. Ingen skader eller avvik avdekket.
Det er ikke kontrollert om lettklinkerblokker som er benyttet er av typen "Rissastein".

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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

YTRE HALTVEI 41 - 5054/20/0/161/0/0

4 Drenering

TG 3

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Kommentar:
Det er lagt grunnmursplast på mur ved tilbygg. Ikke på eldre mur.

Er det terrengfall fra grunnmur?
Nei

Er takvann ledet bort fra bygning?
Nei

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Det ble registrert funksjonssvikt på drenering og fuktsikring av grunnmuren. Tiltak må påregnes.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å drenere rundt bolig.

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.

YTRE HALTVEI 41 - 5054/20/0/161/0/0

5 Rom under terreng TG 2

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?
Nei

Er det oppforede gulv?
Nei

Er det etablert fuktsikring?
Nei

Er det synlige tegn til fukt?
Ja

Kommentar:
Det er synlig fukt på mur i kjeller, både gulv og vegger.

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

Kommentar:
Det er registrert fukt i kjeller.

Er rommet ventilert?
Ja

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Det ble avdekket symptomer på svikt i drenering/fuktsikring.
På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2.
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 fuktsikring mot mur.

6 Geologiske forhold

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

Skred

Sikker plassering mot skred?
Ja

Flom

Sikker plassering mot flom?
Ja

Byggegrunn:
Sand, Stein

7 Yttervegger / fasader

TG 2

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det ble byttet bordkledning på vestvegg og nordvegg i 2014.
Vegger ble også isolerte på ny i 2014.
Vegg mot sør og øst er ikke renovert i 2014. Det er uvisst når disse ble renoverte.

Fasade
Stående 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?
Nei

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen er i god stand.
Utvendig kledning består av stående trekledning.
Det registreres tørkesprekker i kledning og slitte overflater.
Det vil være behov for normalt periodisk vedlikehold.
Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringsdagen.

Levetid:

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

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

YTRE HALTVEI 41 - 5054/20/0/161/0/0

8 Vinduer / dører

TG 2

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

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass, koblet glass med enkelt glass og med koblet glass hvor ett av glassfeltene har 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren i tre fra 1990.
Innvendige dører av heltre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

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

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
TG 2:Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

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

Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.

Ingen skader eller avvik avdekket på utvendig beslag og omramming.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

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

YTRE HALTVEI 41 - 5054/20/0/161/0/0

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

Bilde



9 Balkong / terrasse

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. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert balkong ved kjellerinngang, vestvegg.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Nei

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.
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.

YTRE HALTVEI 41 - 5054/20/0/161/0/0

10 Takkonstruksjon TG 1

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

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

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

11 Loft TG IU

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

Er loftet innredet?

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Er konstruksjonen inspisert?
Nei

Kommentar:
Grunnet plassering av loftsluke over trapp er ikke kaldloft inspisert.
Det er ikke tilgang til loftsluke.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Totalvurdering av loft

Kommentar:
Grunnet plassering av loftsluke over trapp er ikke kaldloft inspisert.
Det er ikke tilgang til loftsluke.

YTRE HALTVEI 41 - 5054/20/0/161/0/0

12 Taktekking og beslag

TG 2

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er byttet tak etter opprinnelig byggeår.
Tak over tilbygg er tekket med asfaltpapp.
Tak over hovedbygg er tekket med takplater.

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå, På selve taket

Taktekking:
Lakkerte stålplater, Asfaltpapp

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

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Ja

Kommentar:
Det registreres slitasje på takutstikk og vindskier.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
Det må påregnes utbedringer av undertak og lekting.
Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt.
Det anmerkes mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.

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

YTRE HALTVEI 41 - 5054/20/0/161/0/0

Bilde



Tak over tilbygg. Asfaltbelegg. Mosegrodd.



Tak over tilbygg. Asfaltbelegg. Mosegrodd.



Tak på sørside er byttet i senere tid. Selger er usikker på når dette ble utført.



Slitte overflater på tak.

13 Takrenner og nedløp

TG 2

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

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål, Plast

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.
Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.
Takrenner i plast mot sør. Hvor nedløp går over fra stål til plast.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales bytte av de delene som er utette/ ødelagte.
Det anbefales bytte av takrenner på sikt, da disse har passert forventet levetid.

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.

14 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegg og takess i himling.
Det er varmekabler i gulv.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrom ble totalrenovert i 2011.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

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

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske 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:
Det registreres avvik med fugemasse mellom sokkellist og baderomsplater på vegg, i våtsoner.

Bilde



Er det fall til sluk?
Nei

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

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Manglende fuge mellom baderomsplater og sokkellist på vegg, i våtsone.
Badet fungerer med dagens tilstand, da det dusjes i tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen under dusjkabinett.
Avløp fra dusjkabinett er lagt direkte i sluk.

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

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Vinylbelegget er lagt under klemring i sluk. Det gjøres oppmerksomt på at gjennomføringer av vann og avløp i gulvbelegget ikke er en anbefalt løsning og at dette må kontrolleres ofte.
Manglende fuge i våtsoner kan gi fuktskader i konstruksjonen på sikt (punktet samhandler med «overflater»).

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

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

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk/elektrisk avtrekk på vegg, via bryter.
Det er etablert ventil på vegg for naturlig ventilering.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Rommet innehar dusjkabinett, innredning med servant på vegg og vaskeromsinnredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Det er etablert elektrisk avtrekk på vegg, via bryter ved dør. Det er ventil i vegg for naturlig ventilering, samt spalte for tilluft mellom dørblad og karm.

Levetid:

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

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

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring.
Dusj er etablert på yttervegg.
Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.
Konstruksjonen er inspisert fra kjeller.

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:
Ingen konstaterte fuktskader.
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.
Badet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og badet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å fuge mellom sokkellist og baderomsplater på vegg.

15 Piper / ildsteder

TG 2

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

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Teglsteinspipe fra byggeåret.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Det anbefales renovering av pipe.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

16 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 2

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

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.
Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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

YTRE HALTVEI 41 - 5054/20/0/161/0/0

17 Trapp

TG 2

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

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

Kommentar:
Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg.
Rekkverk er lavere enn 90cm, og åpninger i rekkverk er over 10cm som var kravet på oppføringstidspunkt.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Det er installert lakkert tretrapp mellom 1. og 2.etasje i boligen.
Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav.
Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.
Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg.
Rekkverk er lavere enn 90cm, og åpninger i rekkverk er over 10cm som var kravet på oppføringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å etablere sikkerhetslist under trinn slik at det ikke overstiger 10cm spalteåpning.
Det anbefales å endre rekkverk og 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.

YTRE HALTVEI 41 - 5054/20/0/161/0/0

18 Øvrige rom

TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og normal bruksslitasje.
Det vil være påregnelig med oppgraderinger av enkelte overflater innvendig.
Det har tidligere vært lekkasje i himling i gang 1.etasje og gang 2.etasje. Skadet takplater er festet med synlig spikring.

Totalvurdering

Kommentar:
Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik.
Rommet innehar gulvmontert toalett og servant på vegg.

Det er kun naturlig ventilering på vegg. TG 2 grunnet dette.
Det anbefales å etablere elektrisk/mekanisk avtrekk fra rommet, og tilluft til rommet.

20 Kjøkken

TG 1

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Plater på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.
Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Det anbefales etablering av lekkasjevakt/ lekkasjesikring under innredningen med vanninnstallasjoner.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

YTRE HALTVEI 41 - 5054/20/0/161/0/0

21 VVS TG 1

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og 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 og varmekabler på bad.
Vedovn på stue.
Varmepumpe på vegg i stue.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom uten sluk.
Berederen er datert 2014 og rommer ca 200 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.
Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Mekanisk avtrekk over stekesone.
Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom med spalte under dørblad for tilluft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

YTRE HALTVEI 41 - 5054/20/0/161/0/0

Levetid:

Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Bilde





22 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er plassert over trapp i 2.etasje.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Sikringsskap ble renovert i 2013.
Det ble lagt opp nytt elektrisk anlegg på bad i 2011.
Det ble lagt opp nytt elektrisk anlegg på kjøkken i 2014.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.
Samsvarserklæringer ble fremlagt på befaringsdag.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er tilkoblet i stikkontakt.
I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere
som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55
Fast tilkobling av varmtvannsbereder må utføres.

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.

YTRE HALTVEI 41 - 5054/20/0/161/0/0

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

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

23 Brannslukkere og røykvarslere

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

Er det brannslukkere i boligen?
Det registreres tilstrekkelig med brannslukkere i boligen på befaringsdag.

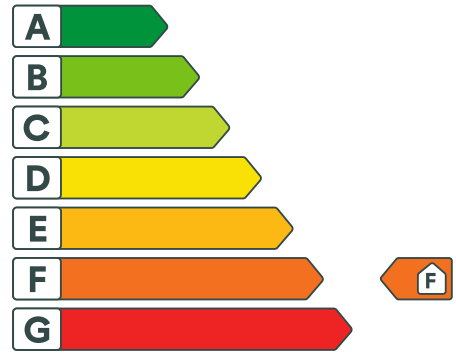
Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

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

YTRE HALTVEI 41 - 5054/20/0/161/0/0



Adresse	
Ytre Haltvei 41, 7105 STADSBYGD	
Dato for energimerking **14.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281053**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **183521322**
Gårdsnummer **20**	Bruksnummer **161**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1950**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **124,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **91,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
387,45 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
441,22 kWh/m²	**40 151 kWh**



Ytre Haltvei 41, 7105 STADSBYGD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Ytre Haltvei 41, 7105 STADSBYGD

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 4: 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 sanitæranlegg

Tiltak 5: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 7: 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 veggen.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: 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 10: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: 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 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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 på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd Fosen	Oppdragsnr.	69260031
Addresse	Ytre Haltvei 41		
Postnr.	7105	Sted	STADSBYGD
Selgers navn	Unni Nilsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

06/00

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

35

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Polise/avtalenr.:

1126526

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
U N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

Badet ble totalrenovert i 2011 etter en lekkasje fra taket. Det ble lagt nytt tak og vegger (baderomsplater) gulvet med varmekabler var det eneste som ikke ble rørt. Skiftet termostat på varmekablene en gang.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Snekkerarbeidet ble utført av Trondhjemsbygg , det elektriske av Elpro, og rørleggerjobben av faglært rørlegger .

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utført av Trondhjemsbygg. Badet ble strippet ned, og ny isolasjon, nytt tak og vegger ble ordnet.

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt elektrisk opplegg siden alt var revet ut. Utført av Elpro

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se vedlegg

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Huset har noen takrenner av plast og disse trenger nok å byttes etter 35 år.

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

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

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

Det er montert hatt på pipa for å bedre trekk i vedovnen. Ny takstige med kjetting montert etter pålegg fra feier.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Faglært blikkenslager

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Takstmannen sa at det burde settes ned stålrør inni pipa siden huset er fra 1950 og pipa dermed er 75 år

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
U N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskrivelse:

Enkelte gulv er skjeve siden det er et gammelt hus

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Vestveggen fikk ny isolasjon og bordkledning i 2014

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Trondhjemsbygg

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hvis kjelleren skal brukes til annet enn «grovkjeller» må det dreneres rundt huset. I dag er det kun varmtvannsbereder som står der og jeg har oppbevart div redskaper, blomsterpotter o.l der

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Hovedinntak/ hovedsikring og nytt sikringsskap ble byttet ut i 2013. Utført av Rissa Kraftlag

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Dokument fra 20.2.2013. Kontroll utført av det lokale Eltilsyn : Rissa Kraftlag

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, rettet av Rissa Kraftlag, men finner ikke dokumentasjonen

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Varmluftfunksjonen på stekeovnen virker ikke. Over/undervarme fungerer som den skal.Oppussing: Bad 2011, kjøkken 2014, isolering/ny bordkledning av vestveggen 2014

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 24.04.2026

Signert av *Unni Nilsen*

Initialer selger:
U N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Ytre Haltvei 41

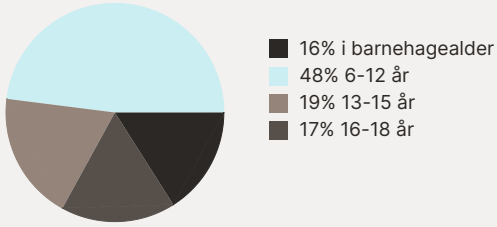
Offentlig transport

Brødreskift Linje 350, 452	9 min 0.8 km
Trondheim Værnes	2 t 9 min

Skoler

Stadsbygd skole (1-10 kl.) 221 elever, 15 klasser	3 min 2.6 km
Johan Bojer vgs	17 min
Skansen Videregående Steinersk...	1 t 39 min

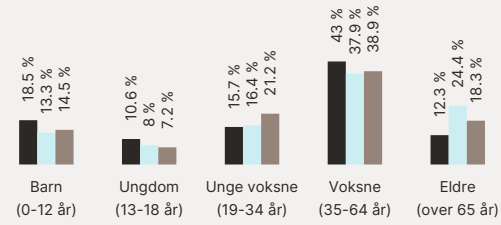
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Grønning	498	195
Kommune: Indre Fosen	9 899	5 265
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tungtrø barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min 3.3 km
Akrobaten barnehage (1-5 år) 18 barn	5 min 3.6 km
Fembøringen barnehage (1-5 år) 41 barn	5 min 3.7 km

Dagligvare

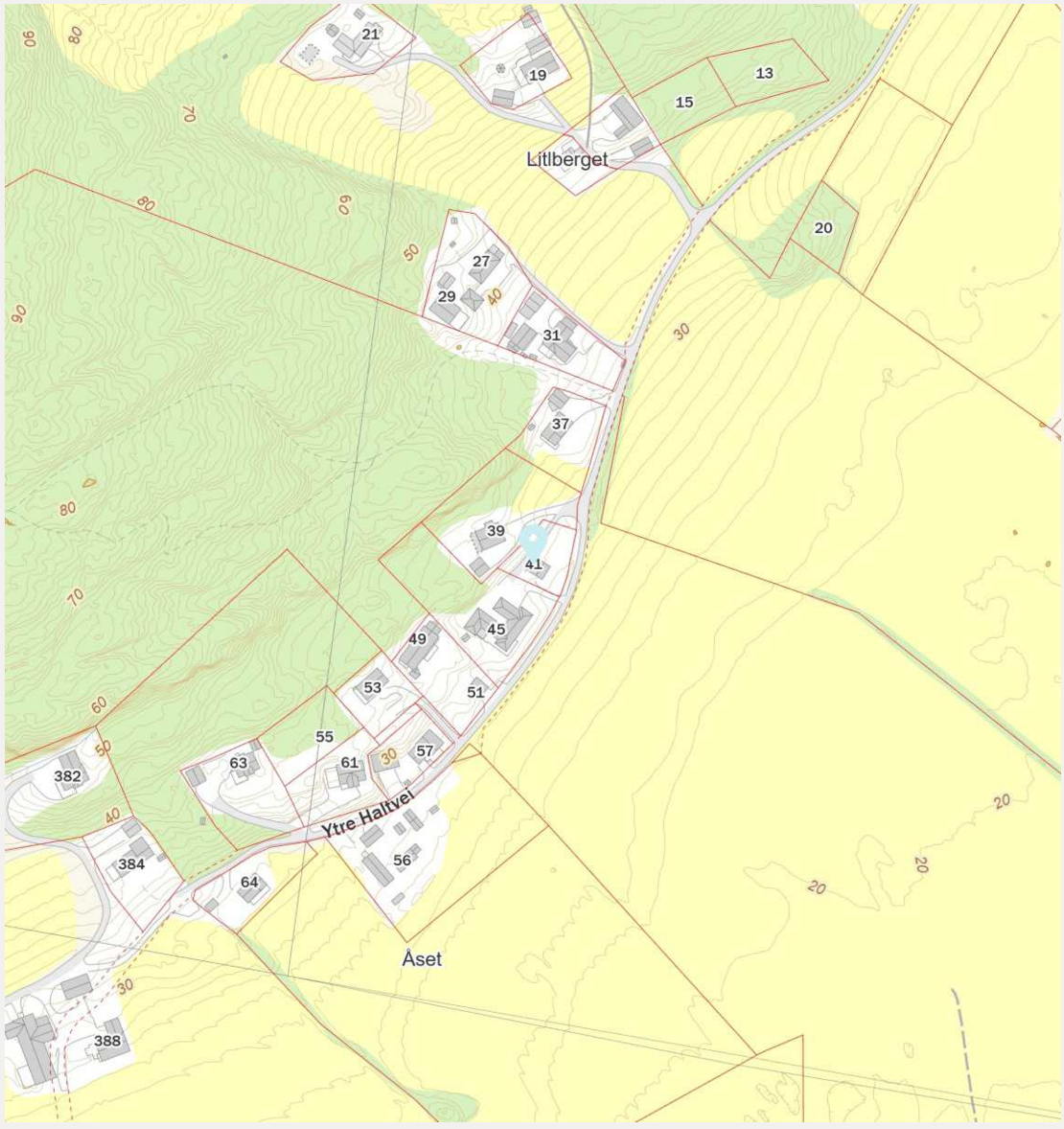
Spar Stadsbygd PostNord, søndagsåpent	4 min 3.2 km
Coop Prix Stadsbygd Post i butikk	5 min 3.6 km

Sport

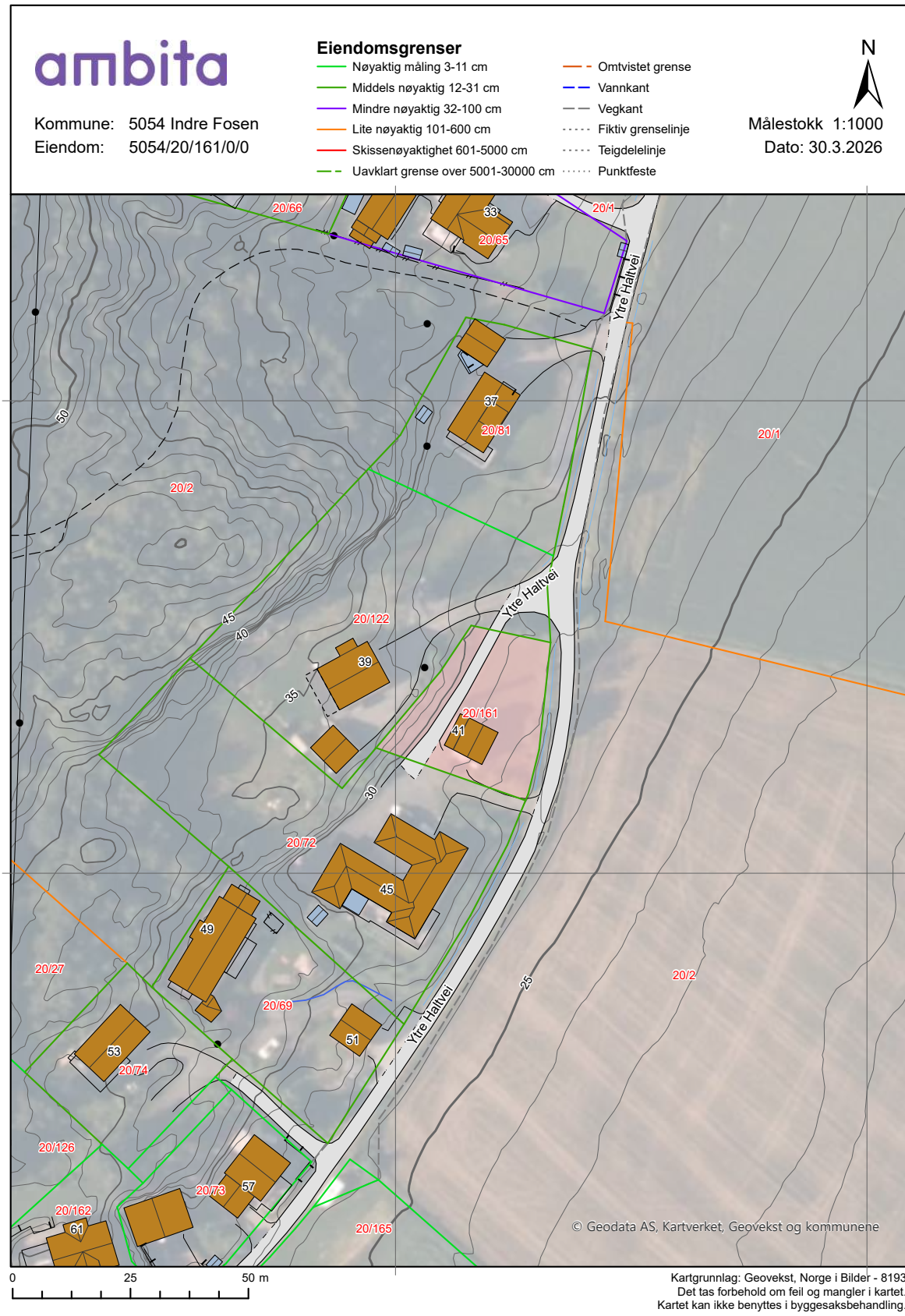
Grønningsmarka - balløkke Ballspill	19 min 1.6 km
Stadsbygd stadion Ballspill, fotball, friidrett	3 min 2.6 km
SKY Fitness Rissa	14 min
EasyFit Ilsvika	1 t 37 min

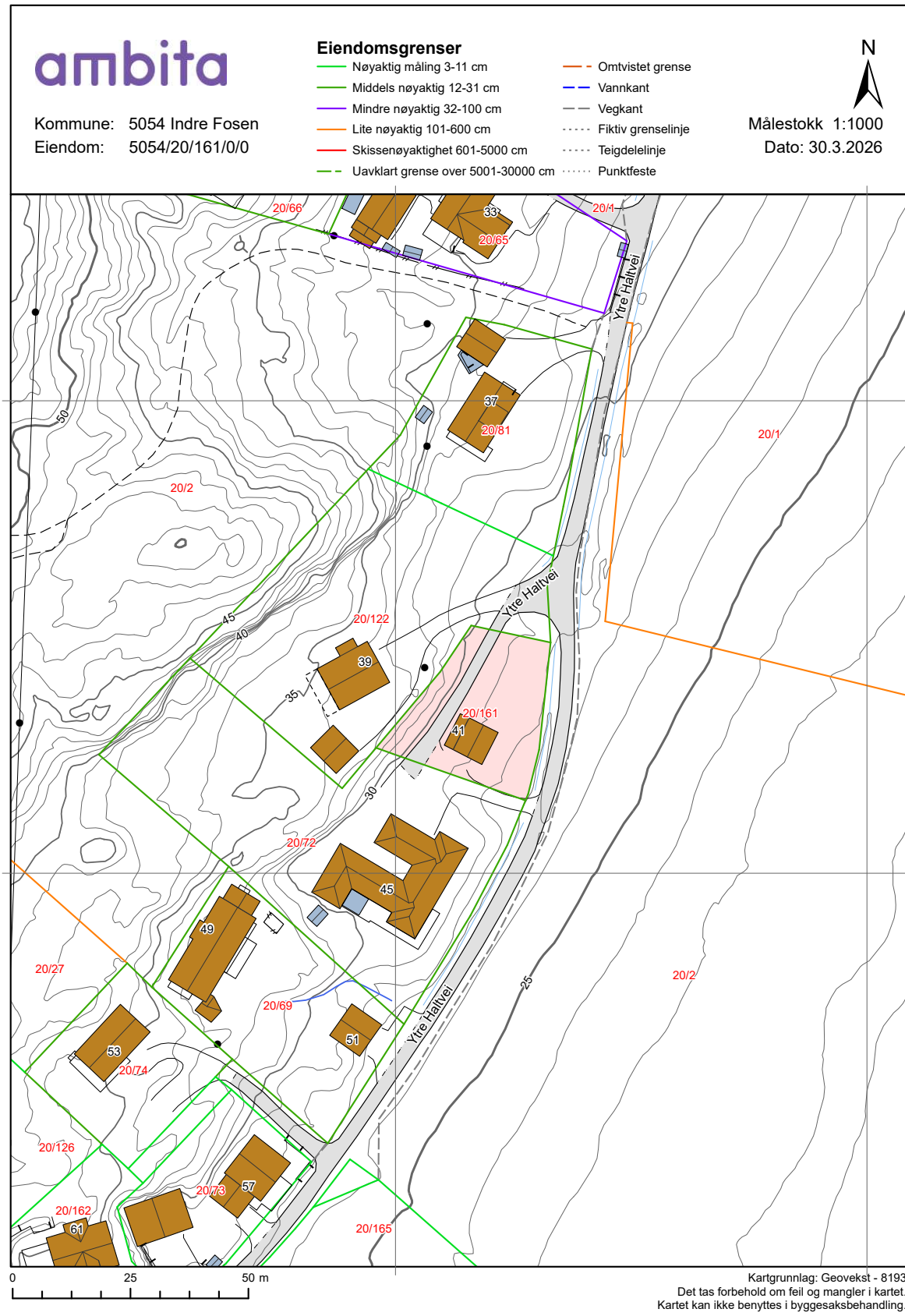
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

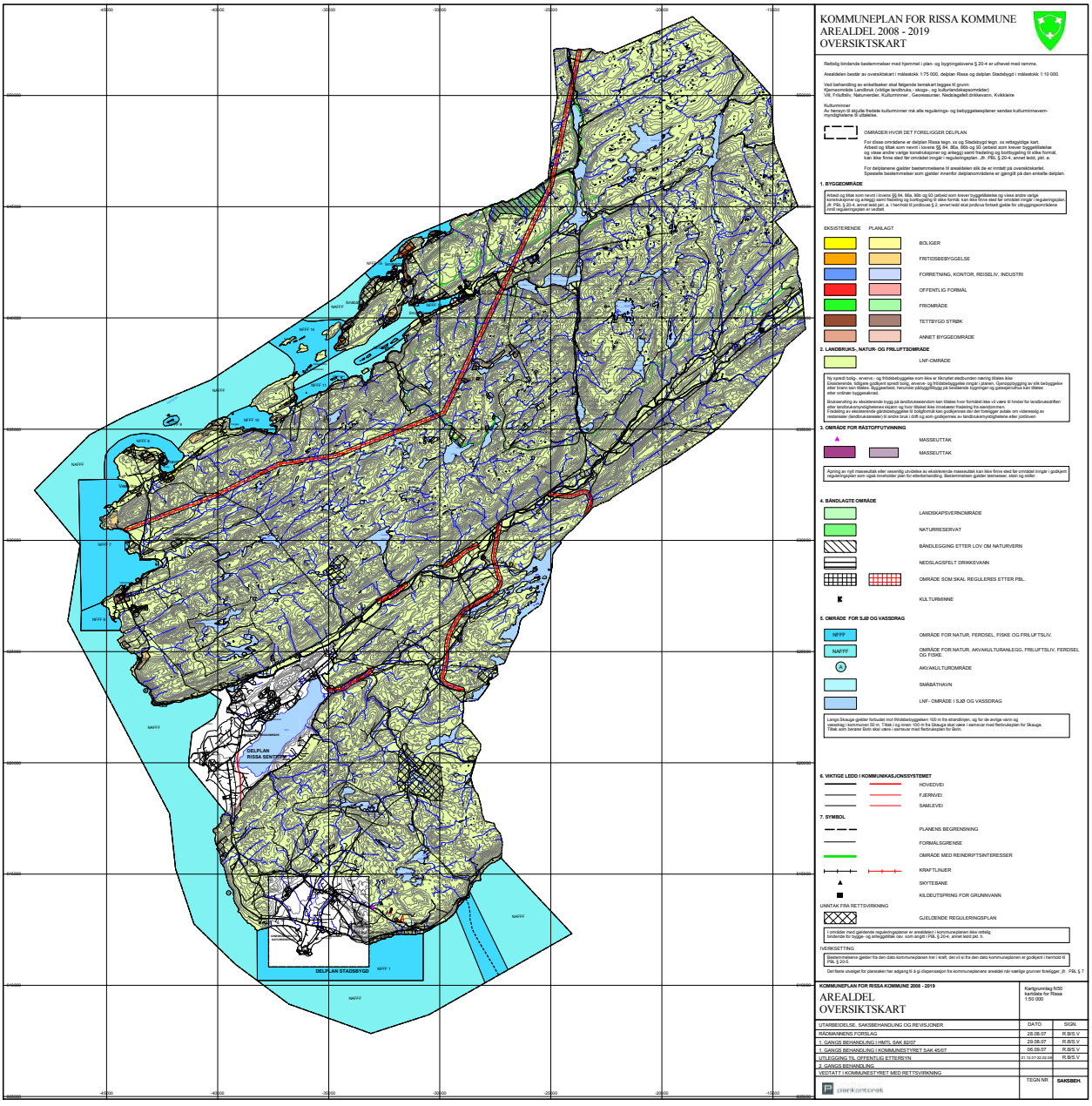

ambita
Kommune: 5054 Indre Fosen
Eiendom: 5054/20/161/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 30.3.2026
Ytre Haltvei
20/66
20/65
20/1
20/81
20/2
20/122
20/161
20/72
20/27
20/69
20/74
20/126
20/73
20/162
20/165
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 5054 Indre Fosen
Eiendom: 5054/20/161/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 30.3.2026
Ytre Haltvei
20/66
20/65
20/1
20/81
20/2
20/122
20/161
20/72
20/27
20/69
20/74
20/126
20/73
20/162
20/165
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring




VL 32 PEH
VL 63 PEL
VL 63 PEL
VL 63 PEL
0
100m
Avløp felles ledning
Drensledning
Overvannsledning
Spillvannsledning
Spillvann pumpeledning
Vannledning
Vann pumpeledning
Fjernvarmeledning
Trekkrør med kabel
Basseng
Brannkum
Diversepunkt
Fettutskiller
Grenpunkt
Hydrant
Inntak
Stoppekran
Kum
Nøkkelstang
Målekum vann
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)
Indre Fosen Kommune
Kommunalteknikk
Med forbehold om feil og mangler i kartgrunnlag
Dato: 2026.03.30
Sign: IHT
Ytre Haltvei 41
N
Målestokk
1:1000



KOMMUNEPLAN FOR RISSA KOMMUNE
AREALDEL 2008 - 2019
OVERSIKTSKART

Rettslig bindende bestemmelser med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-4 er uthevet med ramme.

Arealdelen består av oversiktskart i målestokk 1:75 000, delplan Rissa og delplan Stadsbygd i målestokk 1:10 000.

Ved behandling av enkeltsaker skal følgende temakart legges til grunn:
Kjerneområde Landbruk (viktige landbruks-, skoge-, og kulturlandskapsområder)
Vilt, Friluftsliv, Naturverdier, Kulturminner , Geovasseruer, Nedslagsfelt drikkevann, Kvikkleire

Kulturminner
Av hensyn til skjøtte fredete kulturminner må alle reguleringa- og bebyggelsesplaner sendes kulturminneverdimyndighetene til uttalelse.

OMRÅDER HVOR DET FORELIGGER DELPLAN

For disse områdene er delplan Rissa tegn. xx og Stadsbygd tegn. xx rettsgyldige kart.
Arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 84, 86a, 86b og 93 (arbeid som krever byggetillatelse og visse andre viktige tiltak) samt fradeling og bortfeigelling til slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan, jfr. PBL § 20-4, annet ledd, pkt. a.

For delplanene gjelder bestemmelsene til arealdelen slik de er inntatt på oversiktskartet.
Spesielle bestemmelser som gjelder innenfor delplanområdene er gjengitt på den enkelte delplan.

1. BYGGEOMRÅDE

Arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 84, 86a, 86b og 93 (arbeid som krever byggetillatelse og visse andre viktige tiltak) samt fradeling og bortfeigelling til slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan, jfr. PBL § 20-4, annet ledd pkt. a. I henhold til jordlovas § 2, annet ledd skal jordlova forbli gjeldende for utbyggingsområdene inntil reguleringsplan er vedtatt.

EKSISTERENDE | PLANLAGT

- BOLIGER
- FRITIDSBEBYGGELSE
- FORRETNING, KONTOR, REISELIV, INDUSTRI
- OFFENTLIG FORMÅL
- FRIOMRÅDE
- TETTBYGD STRØK
- ANNET BYGGEOMRÅDE

2. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

- LNF-OMRÅDE

Ny spredt bolig-, enerve-, og fritidsbebyggelse som ikke er tilknyttet eksfunsdan næring tillates ikke
Nødvendende, tidligere godkjent spredt bolig, enerve- og fritidsbebyggelse inngår i planen. Gjenoppbygging av slik bebyggelse eller brann kan tillates. Nyggetiltak, herunder påbygg/tilbygg på bestående bygninger og garasje/uthus kan tillates eller ordinær byggeskikk.

Bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom kan tillates hvor formålet ikke vil være til hinder for landbruksdriften eller landbrukssmyndighetenes ekjenn og hvor tiltaket ikke innebærer fradeling fra eiendommen.
Fradeling av eksisterende gårdsbebyggelse til boligformål kan godkjennes der det foreligger avtale om videreseig av restarealer (landbruksarealer) til andre bruk i drift og som godkjennes av landbrukssmyndighetene eller jordloven.

3. OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING

- MASSEUTTAK
- MASSEUTTAK

Åpning av nytt massetak eller vesentlig utvidelse av eksisterende massetak kan ikke finne sted før området inngår i godkjent reguleringsplan som også inneholder plan for etterbehandling. Bestemmelsen gjelder tarmasser, stein og skifer.

4. BÅNDLAGTE OMRÅDE

- LANDSKAPSVERNOMRÅDE
- NATURRESERVAT
- BÅNDLEGGING ETTER LOV OM NATURVERN
- NEDSLAGSFELT DRIKKEVANN
- OMRÅDE SOM SKAL REGULERES ETTER PBL
- K KULTURMINNE

5. OMRÅDE FOR SJØ OG VASSDRAG

- NFFF — OMRÅDE FOR NATUR, FERDSEL, FISKE OG FRILUFTSLIV.
- NAFFF — OMRÅDE FOR NATUR, AKVAKULTURANLEGG, FRILUFTSLIV, FERDSEL OG FISKE.
- A AKVAKULTUROMRÅDE
- SMÅBÅTHAVN
- LNF- OMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG

Langs Skauga gjelder forbudet mot fritidsbyggeform 100 m fra elvandkjen, og for de øvrige vann og vassdrag i kommunen 50 m. Tiltak i og innen 100 m fra Skauga skal væres i samsvar med flerbrukasjon for Skauga. Tiltak som berører Sotin skal være i samsvar med flerbrukasjon for Sotin.

6. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

- HOVEDVEI
- FJERNVEI
- SAMLEVEI

7. SYMBOL

- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- OMRÅDE MED REINDRIFTSINTERESSER
- KRAFTLINJER
- SKYTEBANE
- KILDEUTSPRING FOR GRUNNVANN

UNNTAK FRA RETTSVIRKNING

- GJELDENDE REGULERINGSPLAN

I områder med gjeldende reguleringsplaner er arealdelen i kommuneplanen ikke rettslig bindende for bygge- og anleggstiltak osv. som angitt i PBL § 20-4, annet ledd pkt. b.

IVERKSETTING

Bestemmelsene gjelder fra den dato kommuneplanen trer i kraft, dvs vil si fra den dato kommuneplanen er godkjent i henhold til PBL § 20-6.

Det første utvalget for plansaker har adgang til å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel når særlige grunner foreligger, jfr. PBL § 7

KOMMUNEPLAN FOR RISSA KOMMUNE 2008 - 2019

AREALDEL
OVERSIKTSKART

Kartgrunnlag N50 kartdata for Rissa
1:50 000

UTARBEIDELSE, SAKSBEHANDLING OG REVISJONER	DATO	SIGN.
RADMANNENS FORSLAG	28.08.07	R.B/S.V
1. GANGS BEHANDLING I HMTL SAK 82/07	29.08.07	R.B/S.V
1. GANGS BEHANDLING I KOMMUNESTYRET SAK 45/07	06.09.07	R.B/S.V
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN	21.12.07-22.02.08	R.B/S.V
2. GANGS BEHANDLING		
VEDTATT I KOMMUNESTYRET MED RETTSVIRKNING		

TEGN NR | SAKSBEH.

plankontoret

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 161	**Kommune:**	5054	Indre Fosen
Adresse:				
Veiadresse:	Ytre Haltvei 41, gatenr 4990	**Grunnkrets:**	407	Grønning
	7105 Stadsbygd	**Valgkrets:**	1	Stadsbygd
Oppdatert:	29.12.2017	**Kirkesogn:**	9050101	Stadsbygd

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Perlystu	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	07.07.2000	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	820,7 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.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5054/20/161	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	07.07.2000	Avgiver	5054/20/72	-821,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5054/20/161	821,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ytre Haltvei 41	Bolig	93,5	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	93,5	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	93,5	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	183521322			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		35,0		35,0			
H01	1	50,5		50,5			
L01		8,0		8,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Matrikkelrapport **MAT0001**

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	5054 - INDRE FOSEN
Gårdsnummer:	20
Bruksnummer:	161

Utskriftsdato/klokkeslett:	07.04.2026 kl. 10:08
Produsert av:	Tove Gravås

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	PERLYSTU
Etableringsdato:	07.07.2000
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 20 / 161	820,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		240861	NILSEN UNNI		YTRE HALTVEI 41 7105 STADSBYGD	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		240861	NILSEN UNNI		YTRE HALTVEI 41 7105 STADSBYGD	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7042034	548218		820,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2018	Tinglyst Omnummerert til: 5054 - 20/161 Omnummerert fra: 1624 - 20/161	02.01.2018	smatmynd_nnriap645_1	01.01.2018

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	**Kommunal saksreferanse**	**Status**	**Endret dato**	**Signatur**	**Dato**
Årsak til feilretting	**Nettadresse (URL)**				
	Annen referanse				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	07.07.2000				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1624 - 20/72	-821
Mottaker	1624 - 20/161	821

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Ytre Haltvei	4990	41			Grunnkrets:	0407	Grønning	Nei
						Stemmekrets:	1	Stadsbygd	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	09050101	Stadsbygd	
				7042030	548213	Postnr.område:	7105	STADSBYGD	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 183 521 322
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 7042028 Øst: 548217
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming:

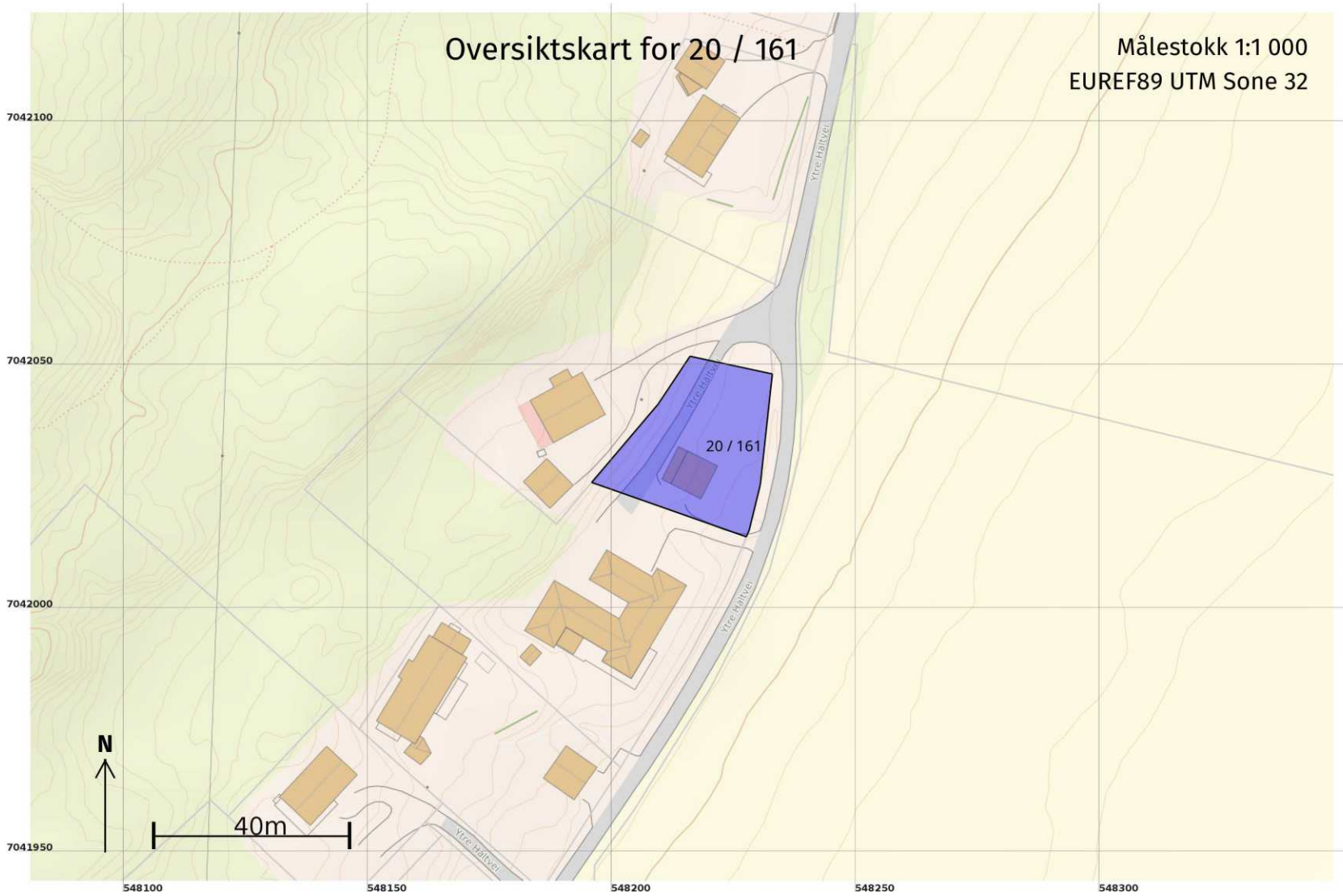
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	93,5	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	93,5			Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

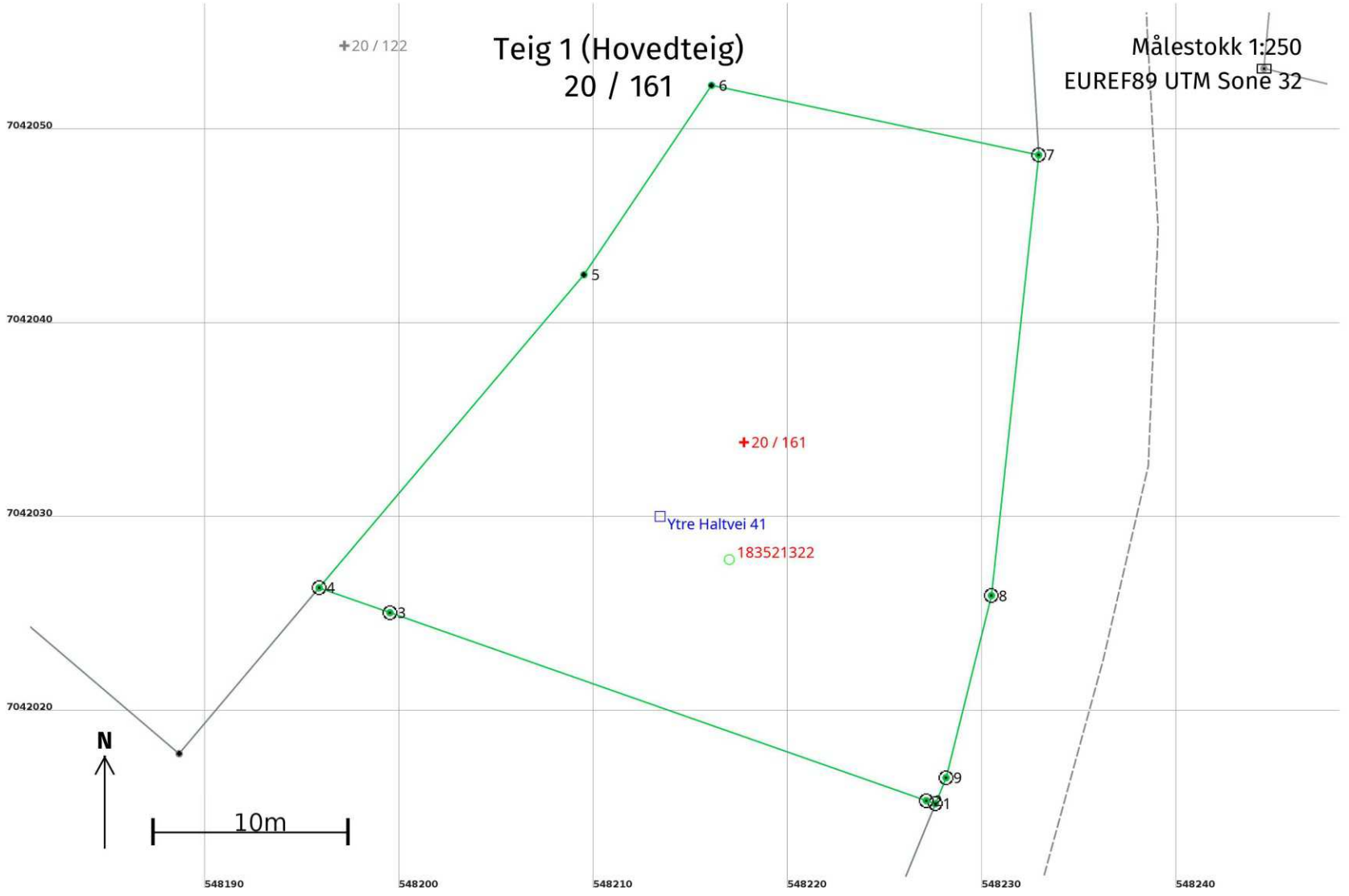
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	8	0	8	0	0	0
H01	1	50,5	0	50,5	0	0	0
K01	0	35	0	35	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4990 Ytre Haltvei 41	H0101	Bolig	93,5	0	Kjøkken	0	0	20/161


Oversiktskart for 20 / 161
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
20 / 161
Ytre Halvei
N
40m
7042100
7042050
7042000
7041950
548100
548150
548200
548250
548300


Teig 1 (Hovedteig)
20 / 161
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
+20 / 122
+20 / 161
Ytre Haltvei 41
183521322
7042050
7042040
7042030
7042020
548190
548200
548210
548220
548230
548240
N
10m
3
4
5
6
7
8
9
11

Areal og koordinater

Areal: 820,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 7042034 **Øst:** 548218

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7042015,41	548227,59	Jord 0,50	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
2	7042015,57	548227,12	Jord 29,23	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
3	7042025,26	548199,54	Jord 3,86	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
4	7042026,54	548195,90	Jord 21,12	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
5	7042042,68	548209,52	Jord 11,76	Grensepåle	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
6	7042052,44	548216,08	Jord 17,20	Grensepåle	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
7	7042048,85	548232,90	Jord 22,84	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
8	7042026,14	548230,47	Jord 9,67	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
9	7042016,75	548228,14	Jord 1,45	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	

MÅLEBREV

[X] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

Kommune	J.nr.	Målebrev nr.	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.
RISSA	15/2000	29/2000	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	20	161	
	Bruksnavn/adresse: PERLYSTU		
Areal	821 m²		

Dagbokstempel: TINGLYST DAGBOKNR: 3284 11 JULI 2000 MIDT-TRØNDELAG SORENSKRIVEREMBETE

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	16. JUNI 2000
Rekvirent	KJELL FENSTAD
Bestyrer	Tove Gravås
Forretning	kart- og delingsforretning over en parsell av gnr.20 bnr. 72 Skoglund

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Rissa	07.07.2000	Geir Arne Lein	Tove Gravås

Tinglysing

Dagbokstempel

Doknr: 103284 Tinglyst: 11.07.2000 Emb. 063
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l)

Gnr	Bnr	Festenr
20	161	

Representasjonspunkt		
X 613314	Y -37294	Z

Kartblad		
CH128-5-1	X	Landsnett

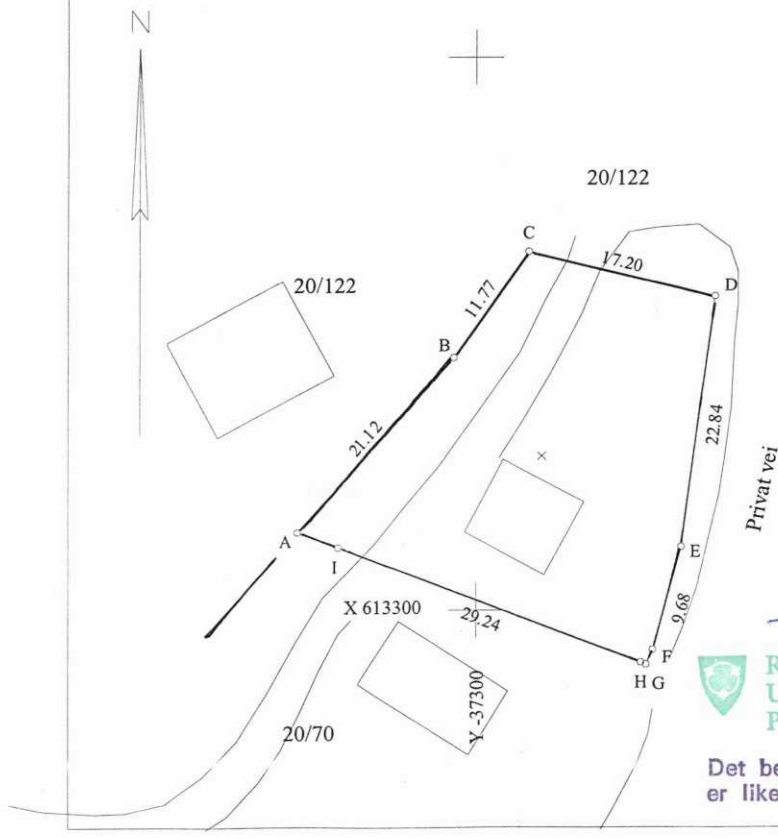
Målestokk	Areal
1:500	821 m²

MÅLEBREVKART

Jnr
15/2000

Målebrev nr
29/2000

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
A 28	613307.09	-37316.05			Godkj. grensemerke i jord
			21.12		
B 29	613322.86	-37302.00			Grensepåle
			11.77		
C 30	613332.44	-37295.17			Grensepåle
			17.20		
D 31	613328.40	-37278.45			Godkj. grensemerke i jord
			22.84		
E 32	613305.76	-37281.49			Godkj. grensemerke i jord
			9.68		
F 33	613296.43	-37284.07			Godkj. grensemerke i jord
			1.45		
G 34	613295.10	-37284.66			Godkj. grensemerke i jord
			0.50		
H 35	613295.28	-37285.13			Godkj. grensemerke i jord
			29.24		
I 36	613305.71	-37312.45			Godkj. grensemerke i jord
			3.86		



Tove Graves
RISSA KOMMUNE
Utvikling/forvaltning
Plan/oppmåling/bygning

Det bekreftes at gjenparten
er likelydende med originalen

Returneres til:

TINGLYST
DAGBOKNR: 3286
11 JULI 2000
MIDT-TRØNDELAG
SORENSKRIVEREMBETE

Skjøte[1)]

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
	RISSA	20	161			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei	[ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei	[ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	[ ] Nei	[ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei	[ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [X] B Boligeiendom [ ] F Fritidseiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [X] FB Fritthligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 530.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

Kr 530.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[4)]	Navn	Ideell andel
20.09.51.[redacted]	KJELL TENSTAD	

Doknr: 103286 Tinglyst: 11.07.2000 Emb. 063
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
24.08.16.[redacted]	UNNI NILSEN	[X] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

G.NR. 20, B.NR. 69, G.NR. 20, B.NR. 72 SAMT SENERE UTSKILTE PARSELLER GIBS RETT TIL VEI OVER G.NR. 20, B.NR. 161

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Rett kopi
Stadsbygd Sparebank
Hemstad

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd .

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato STADSBYGD, 29/3. 2000

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Kjell Tønstad KJELL TØNSTAD

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Eva Johnsli EVA J. JOHNSLI

Adresse 7105 Stadsbygd

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Anne Kristin Buan ANNE KRISTIN BUAN

Adresse 7105 Stadsbygd

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

TINGLYST
DAGBOKNR: 3285
11 JULI 2000
MIDT-TRØNDELAG
SORENSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING

Undertegnede eiere av gnr. 20 bnr. 122 Skogheim, gir herved eier av gnr 20 bnr. 161 Perlystu , alle i Rissa kommune, veirett over vår eiendom etter eksisterende gårdsvei fra den private veien Ytre Haltvei, og fram til eiendommen gnr. 20 bnr 161 Perlystu.

Rissa, den 7. juli 2000

Eiere av gnr. 20 bnr. 122 Skogheim

Åse F. Knudsen

Grand Fastelie

Doknr: 103285 Tinglyst: 11.07.2000 Emb. 063
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Det bekreftes at gjenparten
er likelydende med originalen

RISSA KOMMUNE
Utvikling/forvaltning
Plan/oppmåling/bygning

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 69260031
Adresse: Ytre Haltvei 41, 7105 Stadsbygd
Betegnelse: Gnr. 20, Bnr. 161, Indre Fosen kommune.

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Salgsoppgaven er opprettet 24.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& NYLANDER PARTNERS

partners.no