

# Skolegata 20 A



## Innhold

5

Velkommen til Skolegata 20 A

---

6

Nøkkelinformasjon

---

36

Eiendommen

---

45

Tekniske dokumenter

---



Velkommen til

# Skolegata 20 A

**Vertikaldelt 2-mannsbolig - 3 soverom - Garasje - Sentral og attraktiv beliggenhet!**

Velkommen til Skolegata 20A!

Innholdsrik vertikaldelt 2-mannsbolig sentralt på Brekstad. Gode solforhold på eiendommen og en flott opparbeidet tomt med gressplen og beplantning.

Boligen inneholder følgende:

1. etasje: Entre, skap, gang, trapperom, WC, bad og 3stk soverom.

2. etasje: Stue og kjøkken.

Kjeller: Gang, vaskerom og 3stk boder.

I tilknytning til huset har man også en garasje.

Boligen har en sentral beliggenhet ved det populære Reksterberget boligfelt på Brekstad. Her har du gangavstand til Brekstad sentrum, barnehage, skoler og de fleste fritidsaktiviteter. Rolig og trafikkstille boområde.

# Skolegata 20 A

|               |           |
|---------------|-----------|
| Prisantydning | 2 400 000 |
| Omkostninger  | 61 090    |
| Totalpris     | 2 461 090 |

|            |                              |
|------------|------------------------------|
| Bruksareal | 166 m <sup>2</sup>           |
| BRA-i      | 137 m <sup>2</sup>           |
| BRA-e      | 29 m <sup>2</sup>            |
| TBA        | 30 m <sup>2</sup>            |
| Soverom    | 3                            |
| Boligtype  | Vertikaldelt<br>tomannsbolig |
| Eieform    | Eier                         |
| Tomteareal | 397 m <sup>2</sup>           |
| Byggeår    | 1961                         |





# Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Fosen



**Aleksander Buvarp**

Eiendomsmegler

971 48 336

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

[@nylanderpartners.no](https://www.instagram.com/nylanderpartners.no)

**& NYLANDER  
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad



20A

Velkommen til Skolegata 20A!





Stor og luftig stue





Fra stuen er det utgang til balkong





Flott utsikt fra balkongen



Balkong



Utsikten



Spiseplass



Stue



Stue



Spiseplass



Spiseplass



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Trapp ned til 1.etg



Hovedsoverom



Soverom II



Soverom III



Wc-rom



Bad



Gang



Vaskerom/teknisk rom



Bod



Fasade



Inngangsparti



Hage





Hage





20 A

Fasade





Fasade





Hage



# Eiendommen

# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 166,0 m<sup>2</sup>  
- BRA-i (internt bruksareal): 137,0 m<sup>2</sup>  
- BRA-e (eksternt bruksareal): 29,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 30,0 m<sup>2</sup>

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

## Beliggenhet

Eiendommen ligger like utenfor det populære Reksterbergfeltet ved Brekstad sentrum. Gangavstand ned til sentrum og alt av fasiliteter.

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

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

Nærmeste barnehage er Solblomsten Barnehage (100 m) for barn fra 0 til 6 år. Brekstad barneskole ca. 600 m fra boligen. Ørland Ungdomsskole ligger ca. 500 m unna. Fosen

Videregående skole ligger 11 km unna i Botngård. Det er organisert busstransport fra Brekstad Havn.

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

## Innhold

Boligen inneholder:

- 1. etasje: Entre, skap, gang, trapperom, WC, bad og 3stk soverom.
- 2. etasje: Stue og kjøkken.
- Kjeller: Gang, vaskerom og 3stk bodar.

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

## Standard

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

## Oppussing

Fasader mot sør og nord er renovert og etterisolert i 2017. Det er nye vinduer og balkongdør i 1.etasje og 2.etasje, fra 2017. Det er nytt tak på bolig, fra 2006.

## Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei fram til eiendomsgrense.

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

## Parkering

Parkering i garasje og på oppstillingsplasser 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 egenerklærings skjema

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: 0  
TG 1: 3  
TG 2: 14  
TG 3: 6  
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktspærre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og

drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Tg 3 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 - 300.000

Vinduer / dører fra byggeår: Vinduer i kjeller med 1-lags glass fra byggeår. Vinduene bærer preg av alder og manglende vedlikehold. Ytterdør i tre fra byggeår. Det anbefales utskifting av ytterdør og vinduer i kjeller.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 - 100.000

Balkong / terrasse: Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes. TG 2 på dette. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. TG 2 på dette. Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det registreres råte i bærende konstruksjoner til balkong i 2.etasje. TG 3 grunnet dette. Det registreres råte i rekkverk i 2.etasje. TG 3 grunnet dette. Det mangler rekkverk i trapp ved inngang. TG 2 på dette.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 - 100.000

Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Bad er fra 1987 og det vil være påregnelig med renovering av våtrom.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 - 300.000

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 3:Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsoverslaget må ses i sammenheng med punktet «overflater».

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 - 300.000

Vaskerom: Vaskerom er etablert i kjeller. Rommet har ingen sluk i gulv. Det er opplegg for vaskemaskin, vask på vegg og varmtvannsbereder i rommet.

Rommet har betonggulv og murvegger. Skal rommet benyttes som ett vaskerom må rommets tettesjikt opparbeides. Det må etableres avtrekk fra rommet og det må etableres sluk i rommet.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Grunnmur / fundamenter: Grunnmur er av betong og betongblokker som er pusset og malt. Det registreres stedvis sprekker i murpuss. Det er støpt gulv i garasje. Støpt gulv er noe undervasket ved bakre hjørne av garasje. Grunnmur henger noe over

terreng. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. 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 befaringdagen. På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.

Rom under terreng: Det ble avdekket symptomer på svikt i drenering/fuktsikring. På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2. Noe manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket. Tiltak er påregnelig. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring.

Radonsikring: Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, da boligen er oppført før krav om radonsikring.

Yttervegger / fasader: Ytterveggkonstruksjonen er fra byggeår. Konstruksjonen utført i trekonstruksjoner over grunnmur. Delingsvegg mellom enhetende (tomannsbolig) er i betongblokker. I 2017 ble fasade mot nord og sør renoveret av forsvarsbygg, hvor disse fasadene ble påført og etterisolert utvendig med 5cm. Ny bordkledning på vegger mot nord og sør. Vegg over garasje er ikke renoveret. Garasje er oppført etter byggeår. Utvendig inspeksjon viser tegn til flater/bord med råte og uttørring i bordkledning ved og over garasje. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Boligen er bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Det må påregnes oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater på vegg mot øst og rundt garasje.

Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert. I takkonstruksjon til garasje er det registrert fuktskader og tilløp til råte. Tiltak må påregnes.

Kaldloft: Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Det registreres noe mangelfull lufting av takkonstruksjonene. Isolasjon på undergurten er noe komprimert. Komprimert isolasjon fører til varmetap i boligen. Det registreres spor etter mus på kaldloft.

Taktekking og beslag: Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand. Taket ble kontrollert fra bakkenivå og fra balkong i 2.etasje. Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av taktro/undertak på kaldloftet. Tekkingen hadde noe mosedannelse. Dette anbefales fjernet da mose forringer levetiden på tekkingen. Toppavdekning på pipe har blåst av og mangler.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Det er utført fuktmåling i etasjeskiller under dusj, fra vaskerom i kjeller. Det ble ikke påvist fukt i konstruksjonen på befaringssdag. Våtrommets tettesjikt har passert forventet levetid.

Piper / ildsteder: Teglstainspipe fra byggeåret. Eldre og utett sotluke registreres. Mangler toppavdekning på pipe over taket. Ildfast plate fremfor vedovn er for kort, avstand frem på gulvet må økes. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Det anbefales piperehabilitering. Det anbefales utskifting av vedovn.

Toalettrom: Toalettrom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar gulvmontert toalett. Det er kun naturlig avtrekk i himling. TG 2 grunnet dette. Det er krav til mekanisk/elektrisk avtrekk fra rommet.

Garasje: Garasje er oppført i tilknytning til bolig. Det er støpt gulv i garasje og det er støpte ringmur. Det registreres at grunnmur mangler fundament og er delvis utvasket under i bakre hjørne mot sør-vest. Over mur er garasje oppført i trekonstruksjoner og med pulttak og flattak konstruksjon. Det registreres fuktskader i takkonstruksjon og tilløp til råte. Det må påregnes tiltak med dette. Vegger er bekledd med stående og liggende trekledning utvendig. Innvendig er det vegger av gips/plater og uinnredet garasje. Garasje fremstår slitt og med behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Kjøkken: Det er kjøkkeninnredning fra 1986. Benkeplate er byttet etter 1986, ca 10-15år siden. Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand. Noe skader i skjøt på benkeplate registreres. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Det er manglende fuktsikring av benkeplate over oppvaskmaskin.

VVS: Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Avløpsrør av støpejern/soil har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Ventilasjon er i forhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunkt.

Takstmannens kommentar til areal, rombenevnelse og lovlighet:

- Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.
- Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. I matrikkelen er det beskrevet at boligen er "tatt i bruk".
- Kommunepakken er ikke oversendt og kontrollert.
- Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.

### Byggemåte

Halvpart av tomannsbolig oppført i trekonstruksjoner over murt grunnmur. Vegg mellom enhetene er av betongblokk som er pusset og malt. Fasader er utvendig bekledd med stående og liggende trekledning. Takkonstruksjon har saltaksform, tekket med decra takplater. Vinduer og balkongdører i tre, med 3-lags glass.

Byggemåte er opplyst av bygningsesakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

### Tomt

Denne tomten er eiet.  
Den er 397,60 kvm.  
Areal iht matrikkelutskrift.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeår.

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.

Det foreligger imidlertid ferdigattest datert 22.08.1994. Ferdigattest gjelder for nybygg garasje.

### Adgang til utleie

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

### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisk via panelovner på rom, vedovn i gang i 1.etasje, varmepumpe på vegg i trapp, og varmepumpe fra 2019.

Energikarakter: D

Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 400 000,-

I tillegg til prisantydning påløper følgende omkostninger:

60 000,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

16 500,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

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

---

2 480 390,- 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. 21 992,52,-.

De kommunale avgiftene fordeles på følgende poster:

Vann: kr. 8 542,-

Kloakk rens: kr. 7 360,-

Fyringsanl: kr. 598,-

Renovasjon håndteres av Fosen Renovasjon IKS. Gebyr renovasjon for 2026 kr. 5 492,52,- pr. år. 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. 645 164,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 580 656,00.

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 er hovedsakelig regulert til boligbebyggelse, ihht. reguleringsplan med plannavn Brekstad vestre boligområde, og planID 5057\_1621198601.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel Ørland er avsatt til boligbebyggelse.

Reguleringskart m/bestemmelser og kommuneplanens arealdel ligger vedlagt i salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

### Vei, vann og avløp

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

### Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 894676, tgl. 15.06.2018 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om veg

Dnr. 990022, tgl. 20.12.1978 - Sammen slått med  
denne matrikkelenhet:  
Gnr. 67 bnr. 163  
Gnr. 67 bnr. 103

Dnr. 6099, tgl. 22.09.2005 - Grensejustering  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 6099, tgl. 22.09.2005 - Målebrev  
Målebrev

Dnr. 7646, tgl. 30.11.2005 - Grensejustering  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 7646, tgl. 30.11.2005 - Målebrev  
Målebrev

Dnr. 1376, tgl. 16.05.1961 - Registrering av grunn  
Registrering av grunn

Dnr. 5156, tgl. 02.11.1978 - Registrering av grunn  
Registrering av grunn

Dnr. 5157, tgl. 02.11.1978 - Registrering av grunn  
Registrering av grunn

Dnr. 5158, tgl. 02.11.1978 - 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

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 bygnings sakkyndig, eiendoms megler 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/rombenevning 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 egenerklærings skjema 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 rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktmøtet.

## **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 budgivingen.

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 budgiverens 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 bygningsfagkyndig 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 brukslitasje 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 eiendom (avhendingslova)**

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

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

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger, 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 Solfrid Haldis Grande.

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

Eiendommens adresse er Skolegata 20 A. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 167, bnr. 103 i Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69260036.

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

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

Provisjon 3,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 60 000 inkl. mva)

Digitale oppdragstjenester: 2 490,00  
Markedspakke Standard: 20 400,00  
Oppgjørsgebyr: 7 390,00  
Tilretteleggelsesgebyr: 15 000,00  
Visningshonorar pr. stk: 3 500,00  
Rabatt - Kundefordel: -10 000,00

Meglernes vederlag er avtalt til 110 780.

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

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

Ansvarlig megler er Aleksander Buvarp / +47 97 14 83 36 / [aleksander.buvarp@nylanderpartners.no](mailto:aleksander.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.





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|              |                                  |             |          |
|--------------|----------------------------------|-------------|----------|
| Meglerfirma  | Nylander & Partners AS avd Fosen | Oppdragsnr. | 69260036 |
| Adresse      | Skolegata 20 A                   |             |          |
| Postnr.      | 7130                             | Sted        | BREKSTAD |
| Selgers navn | Solfrid Haldis Grande            |             |          |

**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?

1979

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ca 47 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei  Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Trygg forsikring

## Våtrom

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

Nei  Ja

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

Initialer selger:  
S G

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1 av 8

- 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:**

Bytte av våtromstapet, skifte av sluk. Baderomsinteriør og dusjkabinett.

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

- Nei  Ja

**Forklar**

Lund, Brekstad

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

- Nei  Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

- Nei  Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Finner ikke dokumentasjon, men ble utført av Lund, Brekstad. Vanskelig å svare da det er lenge siden ca 1986

**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

**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

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

Nylig tettet liten lekkasje under kjøkkenbenk. Utført av Lund, Brekstad.

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

Initialer selger:  
S G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei  Ja

**Forklar:**

Lund, Brekstad

**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:**

Mulig tett medløper takrenne ved inngangspartiet

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/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:**

Nytt tak og takrenne 2006

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

Nei  Ja

**Forklar:**

Sverre Gjølga og Odd Runde

**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:**

Se beskrivelsen fra takstmann

**Mur/Fundament/Skjevheter**

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

Nei  Ja

**Terrasser/Fasader/Vinduer**

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

Initialer selger:  
S G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei  Ja

**Beskrivelse:**

Se beskrivelsen fra takstmannen. Noe råte på terrassen.

**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:**

Nye vinduer 2017

**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:**

Utført av Forsvarsbygg

**Kjeller/Underetasje/Krypkjeller**

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

Nei  Ja

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

Nei  Ja

**Beskrivelse:**

Se papirer fra Takstmannen

**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  Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:  
S G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært  
og  
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

**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?:**

Kontroll av Nettselskapet 27 mars 2026

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ja

## 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

Initialer selger:  
S G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

Beskrivelse:

I følge talsmannen spor etter mus på loftet

### Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

### Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei  Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

Nei  Ja

Beskrivelse:

Se rapporten fra takstmannen

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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:

Ny garasjeport 2025

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

Nei  Ja

Initialer selger:  
S G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vet ikke

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

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

Oppgi type rapport:

Takstmannen

Er forholdet utbedret?

Nei

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 endringer 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, tømmerarbeid 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

Initialer selger:  
S G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 egenerklærings skjemaet 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Initialer selger:  
S G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Sjekk gyldighet på rapport



**FOSEN TAKST AS**  
DIN LOKALE TAKSTMANN

## TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Tomannsbolig

Adresse

Skolegata 20 A

7130 BREKSTAD

5057/167/0/103/0/0

Rapportdato


23.04.2026

TG 0  0

TG 1  3

TG 2  14

TG 3  6

TG IU  0

SKOLEGATA 20 A - 5057/167/0/103/0/0

Befaring utført den 21.04.2026 av:



Raymond André Moen  
Fosen Takst AS

Jakobslia 10  
7168 Lysøysundet

+4748360216  
raymond@fosentakst.no

 **FOSEN TAKST AS**  
DIN LOKALE TAKSTMANN

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

Medlem av  
**NITO**



## Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygnings sakkyndige selv velger det.

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.



## Tilstandsgradene

TG 0 

### Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 

### Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 

### Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU 

### Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

SKOLEGATA 20 A - 5057/167/0/103/0/0



## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



## Nivå av analysen

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

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

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



## Forutsetninger

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



## 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. Datagrnnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

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

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



## Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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.

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.

SKOLEGATA 20 A - 5057/167/0/103/0/0



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



## Om boligen

**Adresse:** Skolegata 20 A , 7130, BREKSTAD

**Matrikkel:** 5057/167/0/103/0/0

**Boligtype:** Tomannsbolig

**Byggeår:** 1961

**Tomt:** 397.60 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Solfrid Haldis Grande

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Takstmann og hjemmelshaver

**Byggemetode:** Halvpart av tomannsbolig oppført i trekonstruksjoner over murt grunnmur. Vegg mellom enhetene er av betongblokk som er pusset og malt. Fasader er utvendig bekledd med stående og liggende trekledning. Takkonstruksjon har saltaksform, tekket med decra takplater. Vinduer og balkongdører i tre, med 3-lags glass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

### Overordnet faglig vurdering:

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

### Hindringer på befaringsdagen

Boligen var møblert på befaringsdag.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Fasader mot sør og nord er renoveret og etterisolert i 2017. Det er nye vinduer og balkongdør i 1.etasje og 2.etasje, fra 2017. Det er nytt tak på bolig, fra 2006.

### Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

SKOLEGATA 20 A - 5057/167/0/103/0/0



## Areal/oppmåling

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

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

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

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

| Kjeller  |                                  |                           |   |
|--|----------------------------------|---------------------------|---|
| BRA-i<br>42 m <sup>2</sup>   | BRA-e<br>0 m <sup>2</sup>        | BRA-b<br>0 m <sup>2</sup> | Åpent areal (TBA)<br>0 m <sup>2</sup>               |
| Beskrivelse av BRA-i<br>Gang, vaskerom og 3stk bodar.                          | Beskrivelse av BRA-e             | Beskrivelse av BRA-b      | Beskrivelse av åpent areal                          |
| 1.etasje   |                                  |                           |   |
| BRA-i<br>49 m <sup>2</sup>   | BRA-e<br>29 m <sup>2</sup>       | BRA-b<br>0 m <sup>2</sup> | Åpent areal (TBA)<br>11 m <sup>2</sup>              |
| Beskrivelse av BRA-i<br>Entre, skap, gang, trapperom, WC, bad og 3stk soverom. | Beskrivelse av BRA-e<br>Garasje. | Beskrivelse av BRA-b      | Beskrivelse av åpent areal<br>Terrasse ved inngang. |
| 2.etasje   |                                  |                           |   |
| BRA-i<br>46 m <sup>2</sup>   | BRA-e<br>0 m <sup>2</sup>        | BRA-b<br>0 m <sup>2</sup> | Åpent areal (TBA)<br>19 m <sup>2</sup>              |
| Beskrivelse av BRA-i<br>Stue og kjøkken.                                       | Beskrivelse av BRA-e             | Beskrivelse av BRA-b      | Beskrivelse av åpent areal<br>Balkong.              |

SKOLEGATA 20 A - 5057/167/0/103/0/0

| Sum areal                          |                                   |                                  |   |
|------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|---|
| <b>BRA-i</b><br>137 m <sup>2</sup> | <b>BRA-e</b><br>29 m <sup>2</sup> | <b>BRA-b</b><br>0 m <sup>2</sup> | <b>Åpent areal</b><br>30 m <sup>2</sup> |

| BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b) |
|---|
| <b>BRA</b><br>166 m <sup>2</sup>        |

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 109m2 / S-Rom: 28m2

SKOLEGATA 20 A - 5057/167/0/103/0/0



## 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.

**Grunnmur / fundamenter:** Grunnmur er av betong og betongblokker som er pusset og malt. Det registreres stedvis sprekker i murpuss. Det er støpt gulv i garasje. Støpt gulv er noe undervasket ved bakre hjørne av garasje. Grunnmur henger noe over terreng. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. 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 befaringdagen. På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomter.

**Rom under terreng:** Det ble avdekket symptomer på svikt i drenering/fuksikring. På bakgrunn av alder på drenering og fuksikring settes TG 2. Noe manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket. Tiltak er påregnelig. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring.

**Radonsikring:** Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, da boligen er oppført før krav om radonsikring.

**Yttervegger / fasader:** Ytterveggkonstruksjonen er fra byggeår. Konstruksjonen utført i trekonstruksjoner over grunnmur. Delingsvegg mellom enhetende (tomannsbolig) er i betongblokker. I 2017 ble fasade mot nord og sør renoveret av forsvarsbygg, hvor disse fasadene ble påforet og etterisolert utvendig med 5cm. Ny bordkledning på vegger mot nord og sør. Vegg over garasje er ikke renoveret. Garasje er oppført etter byggeår. Utvendig inspeksjon viser tegn til flater/ bord med råte og uttørring i bordkledning ved og over garasje. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Boligen er bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Det må påregnes oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater på vegg mot øst og rundt garasje.

**Takkonstruksjon:** Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert. I takkonstruksjon til garasje er det registrert fuktskader og tilløp til råte. Tiltak må påregnes.

**Kaldloft:** Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Det registreres noe mangelfull lufting av takkonstruksjonene. Isolasjon på undergurten er noe komprimert. Komprimert isolasjon fører til varmetap i boligen. Det registreres spor etter mus på kaldloft.

**Taktekking og beslag:** Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand. Taket ble kontrollert fra bakkenivå og fra balkong i 2.etasje. Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av taktro/undertak på kaldloftet. Tekkingen hadde noe mosedannelse. Dette anbefales fjernet da mose forringer levetiden på tekkingen. Toppavdekning på pipe har blåst av og mangler.

**Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

**Bad - Totalvurdering av fuktsøk:** Det er utført fuktmåling i etasjeskiller under dusj, fra vaskerom i kjeller. Det ble ikke påvist fukt i konstruksjonen på befaringsdag. Våtrommets tettesjikt har passert forventet levetid.

**Piper / ildsteder:** Teglsteinspipe fra byggeåret. Eldre og utett sotluke registreres. Mangler toppavdekning på pipe over taket. Ildfast plate fremfor vedovn er for kort, avstand frem på gulvet må økes. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Det anbefales piperehabilitering. Det anbefales utskifting av vedovn.

**Toalettrom:** Toalettrom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar gulvmontert toalett. Det er kun naturlig avtrekk i himling. TG 2 grunnet dette. Det er krav til mekanisk/elektrisk avtrekk fra rommet.

**Garasje:** Garasje er oppført i tilknytning til bolig. Det er støpt gulv i garasje og det er støpte ringmurer. Det registreres at grunnmur mangler fundament og er delvis utvasket under i bakre hjørne mot sør-vest. Over mur er garasje oppført i trekonstruksjoner og med pulttak og flattak konstruksjon. Det registreres fuktskader i takkonstruksjon og tilløp til råte. Det må påregnes tiltak med dette. Vegger er bekledd med stående og liggende trekledning utvendig. Innvendig er det vegger av gips/plater og uinnredet garasje. Garasje fremstår slitt og med behov for oppgraderinger og vedlikehold.

**Kjøkken:** Det er kjøkkeninnredning fra 1986. Benkeplate er byttet etter 1986, ca 10-15år siden. Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand. Noe skader i skjøt på benkeplate registreres. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Det er manglende fuksikring av benkeplate over oppvaskmaskin.

**VVS:** Varmtvannsbereider er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Avløpsrør av støpejern/soil har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Ventilasjon er i forhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunkt.

6

## Bygningsdeler med TG 3

TG 3

**Drenering:** Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktspærre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. TG 3 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuksikring.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Vinduer / dører fra byggeår:** Vinduer i kjeller med 1-lags glass fra byggeår. Vinduene bærer preg av alder og manglende vedlikehold. Ytterdør i tre fra byggeår. Det anbefales utskiftning av ytterdør og vinduer i kjeller.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 50.000 – 100.000

**Balkong / terrasse:** Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes. TG 2 på dette. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. TG 2 på dette. Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det registreres råte i bærende konstruksjoner til balkong i 2.etasje. TG 3 grunnet dette. Det registreres råte i rekkverk i 2.etasje. TG 3 grunnet dette. Det mangler rekkverk i trapp ved inngang. TG 2 på dette.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 50.000 – 100.000

**Bad - Totalvurdering av overflater:** Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Bad er fra 1987 og det vil være påregnelig med renovering av våtrom.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** TG 3: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsoverslaget må ses i sammenheng med punktet «overflater».

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Vaskerom:** Vaskerom er etablert i kjeller. Rommet har ingen sluk i gulv. Det er opplegg for vaskemaskin, vask på vegg og varmtvannsbereider i rommet. Rommet har betonggulv og murvegger. Skal rommet benyttes som ett vaskerom må rommets tettesjikt opparbeides. Det må etableres avtrekk fra rommet og det må etableres sluk i rommet.

**Kostnadsestimat:** Tiltak over 300.000

SKOLEGATA 20 A - 5057/167/0/103/0/0

0

## Bygningsdeler med TG IU

TG IU

# 1

## Dokumentasjon

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

Nei

**Kommentar:**

Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

---

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**

Nei

**Kommentar:**

Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.

---

# 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?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

I matrikkelen er det beskrevet at boligen er "tatt i bruk".

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

---

SKOLEGATA 20 A - 5057/167/0/103/0/0

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, Blokker

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

Ja

**Kommentar:**

Det observeres sprekker i murpuss.

**Totalvurdering av grunnmur og fundament****Kommentar:**

Grunnmur er av betong og betongblokker som er pusset og malt.

Det registreres stedvis sprekker i murpuss.

Det er støpt gulv i garasje. Støpt gulv er noe undervasket ved bakre hjørne av garasje. Grunnmur henger noe over terreng.

Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

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 befaringdagen.

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


**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur.

**Levetid:**

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

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 noe rester av grunnmursplast ved blomsterbed. Det er uvisst hvordan tilstand er på mur under terreng og i hvilken grad det er grunnmursplast på mur.

**Er det terrengfall fra grunnmur?**

Nei

**Er takvann ledet bort fra bygning?**

Ja

**Totalvurdering av drenering**

**Kommentar:**

Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon.

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

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

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

Tg 3 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales tiltak med utvendig fuktsikring og drenering rundt murer.

**Levetid:**

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

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

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

**Er det påforede yttervegger?**

Ja

**Kommentar:**

Det er påforede vegger i rom i kjeller som benyttes til bod. Vegger er bekledd med trepanel.

**Er det oppforede gulv?**

Nei

**Er det etablert fuktsikring?**

Nei

**Er det synlige tegn til fukt?**

Ja

**Kommentar:**

Det er synlige tegn til fukt i kjeller, med saltutslag på vegger og gulv.

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

Ja

**Kommentar:**

Det ble målt etter fukt i overflater i kjeller, hvor fuktmåler ga fullt utslag på fukt i vegger og gulv.

**Er rommet ventilert?**

Ja

**Kommentar:**

Det er ventiler i vegger i 3 av rommene i kjeller.

**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.  
Noe manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket. Tiltak er påregnelig.  
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.  
Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales tiltak med utvendig fuktsikring og drenering rundt murer.

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger. Radon måles i becquerel per kubikkmeter og det finnes henholdsvis en tiltaksgrense og en grenseverdi for boliger. Det anbefales at det settes inn tiltak dersom målingen viser mer enn 100 Bq/m<sup>3</sup>, mens grenseverdien er satt til 200 Bq/m<sup>3</sup>.

Boligen er oppført før krav om radonsikring.

---

**Totalvurdering av radon**

**Kommentar:**

Det er ikke utført måling av radon i boligen.  
Det er ikke etablert radonsperre i boligen, da boligen er oppført før krav om radonsikring.

---

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

### Skred

**Sikker plassering mot skred?**

Ja

---

### Flom

**Sikker plassering mot flom?**

Ja

---

**Byggegrunn:**

Stein, Sand

---

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:**

Fasade mot nord og sør er påforet og etterisolert i 2017, med ny bordkledning.

**Fasade**

Stående trekledning, Liggende trekledning

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

Ja

**Kommentar:**

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

Svill og innvendige konstruksjoner er ikke kontrollert.

Yttervegger er ikke kontrollert med krysslaser eller vater for evt retningsavvik.

**Er det observert fuktskade / sopp / råte?**

Ja

**Kommentar:**

Det registreres råte i bordkledning på garasje.

**Musetetting?**

Ja

**Lufting av kledning?**

Ja

**Totalvurdering av yttervegger**

**Kommentar:**

Ytterveggkonstruksjonen er fra byggeår. Konstruksjonen utført i trekonstruksjoner over grunnmur.

Delingsvegg mellom enhetende (tomannsbolig) er i betongblokker.

I 2017 ble fasade mot nord og sør renoveret av forsvarsbygg, hvor disse fasadene ble påforet og etterisolert utvendig med 5cm. Ny bordkledning på vegger mot nord og sør.

Vegg over garasje er ikke renoveret.

Garasje er oppført etter byggeår.

Utvendig inspeksjon viser tegn til flater/ bord med råte og uttørring i bordkledning ved og over garasje.

Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger.

Boligen er bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet.

Det må påregnes oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater på vegg mot øst og rundt garasje.

**Levetid:**

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

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduene 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.

#### Generell beskrivelse av dører

Balkongdør i 2.etasje med 2-lags glass.  
Garasjeport i stål med portåpner.

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

Ja

#### Kommentar:

Vinduer i 1.etasje og 2.etasje ble byttet i 2017 i forbindelse med støysolering fra forsvarsbygg.  
Balkongdør i 2.etasje ble byttet i forbindelse med støysolering fra forsvarsbygg i 2017.  
Garasjeport installert i 2025.

#### Ble det registrert punkterte glass?

Nei

#### Totalvurdering av vinduer / dører






#### Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.  
Alle vinduer fra 2017 i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass.  
Balkongdør i tre med 2-lags glass.  
Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket.  
Vinduer er i god stand.  
Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

#### Levetid:

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

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

#### Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 1-lags glass i kjeller.

#### Generell beskrivelse av dører

Ytterdøren fra byggeår.

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

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

Ja

#### Kommentar:

Det er byttet vinduer i 1.etasje og 2.etasje etter byggeår.

Det er byttet balkongdør i 2.etasje etter byggeår.

#### Ble det registrert punkterte glass?

Nei

#### Totalvurdering av vinduer / dører

#### Kommentar:

Vinduer i kjeller med 1-lags glass fra byggeår.

Vinduene bærer preg av alder og manglende vedlikehold.

Ytterdør i tre fra byggeår.

Det anbefales utskifting av ytterdør og vinduer i kjeller.

#### Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

#### Kommentar:

Det anbefales utskifting av ytterdør og vinduer i kjeller.

#### Levetid:

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

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

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

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

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

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

**Type:**

Det er etablert balkong ved stue i 2.etasje.

Det er etablert terrasse på bakkenivå ved inngang.

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**

Nei

**Er det etablert rekkverk?**

Ja

**Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?**

Nei

**Kommentar:**

Rekkverkshøyde er under forskriftskrav til høyder.

**Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?**

Nei

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

Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes. TG 2 på dette.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. TG 2 på dette.

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer.

Det registreres råte i bærende konstruksjoner til balkong i 2.etasje. TG 3 grunnet dette.

Det registreres råte i rekkverk i 2.etasje. TG 3 grunnet dette.

Det mangler rekkverk i trapp ved inngang. TG 2 på dette.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales vedlikehold av balkonger og terrasser.

Det anbefales utskifting av råteskadet konstruksjoner og rekkverk.

Det anbefales at rekkverkshøyde endres til å tilfredsstill forskriftskrav.

**Levetid:**

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

ⓘ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

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, Kaldloft

---

**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.

I takkonstruksjon til garasje er det registrert fuktskader og tilløp til råte. Tiltak må påregnes.

---

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

**Er loftet innredet?**

Nei

**Er det foretatt endringer etter byggeår?**

Nei

**Er konstruksjonen inispisert?**

Ja

**Kommentar:**

Det er takluke med tilgang til kaldloft på kjøkken i 2.etasje.

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

Ja

**Kommentar:**

Det ble registrert spor etter mus på kaldloft.

Det registreres eldre fuktmerker i taktro og taksperrer på kaldloft.

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

Ja

**Kommentar:**

Det er lite/ingen lufting av konstruksjonen på kaldloft.

**Totalvurdering av loft****Kommentar:**

Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil.

Det registreres noe mangelfull lufting av takkonstruksjonene.

Isolasjon på undergurten er noe komprimert. Komprimert isolasjon fører til varmetap i boligen.

Det registreres spor etter mus på kaldloft.

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

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

Ja

**Kommentar:**

Taket er tekket i 2006.

**Inspisert fra:**

Utvendig bakkenivå

**Taktekking:**

Annet

**Kommentar:**

Decra takplater.

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

Ja

**Kommentar:**

Toppavdekning på pipe har blåst av og mangler.

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

Nei

**Totalvurdering av taktekking og beslag****Kommentar:**

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

Taket ble kontrollert fra bakkenivå og fra balkong i 2.etasje.

Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av taktro/undertak på kaldloftet.

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

Toppavdekning på pipe har blåst av og mangler.

**Levetid:**

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

**15**

## Takrenner og nedløp

**TG 1** 

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

**Type renner/nedløp:**

Aluminium

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

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

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

På bolig er taknedløp ført ned i drensør.

På garasje er taknedløp avsluttet over grunn.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

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

SKOLEGATA 20 A - 5057/167/0/103/0/0

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Våtromsbelegg på gulv, våtromstapet på vegg og takess i himling.

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

Ja

**Kommentar:**

Selger informerer at våtrom ble renoveret i 1987.

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

Nei

**Overflater**

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

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

Ja

**Kommentar:**

Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder.

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

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

**Totalvurdering av overflater****Kommentar:**

Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid.  
Bad er fra 1987 og det vil være påregnelig med renovering av våtrom.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Levetid:**

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

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 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 eldre plastsluk i dusjsonen, under dusjkabinett.

### 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 3 

### Kommentar:

TG 3:Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsoverslaget må ses i sammenheng med punktet «overflater».

### Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

### Levetid:

! Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

! Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.

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

! Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

SKOLEGATA 20 A - 5057/167/0/103/0/0

## Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Dusjkabinett fremstår som slitt.

### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

### Kommentar:

Det er etablert elektrisk avtrekk via bryter på vegg ved toalettrom.

### Sanitærutstyr:

Innredning med servant, Dusjkabinett

### Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon



#### Kommentar:

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

#### Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for kobberør 25-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

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

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

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

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Ja

#### Kommentar:

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

SKOLEGATA 20 A - 5057/167/0/103/0/0

### Fuktsøk

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

### Totalvurdering av fuktsøk



#### Kommentar:

Det er utført fuktmåling i etasjeskiller under dusj, fra vaskerom i kjeller. Det ble ikke påvist fukt i konstruksjonen på befaringsdag. Våtrommets tettesjikt har passert forventet levetid.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

#### Kommentar:

Det anbefales renovering av våtrom.

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, vurderer 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.

Eldre og utett sotluke registreres.

Mangler toppavdekning på pipe over taket.

Ildfast plate fremfor vedovn er for kort, avstand frem på gulvet må økes.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Det anbefales piperehabilitering.

Det anbefales utskifting av vedovn.

**Levetid:**

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

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

**Type:**

Tre/bjelkelag

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

Ja

**Kommentar:**

Det er bemerket stedvis knirk.

Det ble ikke foretatt nivellering av bjelkelag for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik.

Ved visuell observasjon er gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

**Totalvurdering av etasjeskille****Kommentar:**

Etasjeskiller er trebjelkelag.

Gulv på grunn i kjeller er av betong.

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Det registreres stedvis knirk i gulv.

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

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

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

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygnings sakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygnings sakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

#### Plassering av trapp

Trappen går fra kjelleretasje til 1. etasje. og trapp fra 1. etasje til 2. etasje.

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

Nei

#### Kommentar:

Trapp fra kjeller til 1. etasje:

Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg. På grunn av trappens alder er det lite trolig at den tilfredsstillende dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Ingen avvik utover dette.

Trapp fra 1. etasje til 2. etasje:

Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg.

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.

SKOLEGATA 20 A - 5057/167/0/103/0/0



#### Totalvurdering

#### Kommentar:

Toalettrom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik.

Rommet innehar gulvmontert toalett.

Det er kun naturlig avtrekk i himling. TG 2 grunnet dette. Det er krav til mekanisk/elektrisk avtrekk fra rommet.



#### Totalvurdering

#### Kommentar:

Vaskerom er etablert i kjeller.

Rommet har ingen sluk i gulv.

Det er opplegg for vaskemaskin, vask på vegg og varmtvannsbereder i rommet.

Rommet har betonggulv og murvegger.

Skal rommet benyttes som ett vaskerom må rommets tettesjikt opparbeides. Det må etableres avtrekk fra rommet og det må etableres sluk i rommet.

#### Kostnadsestimat:

Tiltak over 300.000

**Totalvurdering****Kommentar:**

Garasje er oppført i tilknytning til bolig.

Det er støpt gulv i garasje og det er støpte ringmurer.

Det registreres at grunnmur mangler fundament og er delvis utvasket under i bakre hjørne mot sør-vest.

Over mur er garasje oppført i trekonstruksjoner og med pulttak og flattak konstruksjon.

Det registreres fuktskader i takkonstruksjon og tilløp til råte. Det må påregnes tiltak med dette.

Vegger er bekledd med stående og liggende trekledning utvendig.

Innvendig er det vegger av gips/plater og uinnredet garasje.

Garasje fremstår slitt og med behov for oppgraderinger og vedlikehold.

---

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

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

Nei

**Kommentar:**

Det er ingen tegn til fuktskader på kjøkken.

---

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal over stekesone.

---

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog med slette og profilerte fronter, og det er laminert benkeplate.

---

**Integrerte hvitevarer:**

Platetopp, Stekeovn

---

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

Nei

**Kommentar:**

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

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

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

---

**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**

Det er kjøkkeninnredning fra 1986. Benkeplate er byttet etter 1986, ca 10-15år siden.

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.

Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand.

Noe skader i skjøt på benkeplate registreres.

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Det er manglende fuktsikring av benkeplate over oppvaskmaskin.

---

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Det bemerkes at det mangler en varme/fuktstopper under benkeplate, over oppvaskmaskin. Dette anbefales etablert for at benkeplate ikke skal svulle eller sprekke opp i samme område.

Det anbefales etablering av komfyrvakt.

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

---

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

---

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 kondensulasjon 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?**

Nei

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

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Elektrisk via panelovner på rom.

Vedovn i gang i 1.etasje.

Varmepumpe på vegg i trapp. Varmepumpe fra 2019.

**Ventilasjon:**

Naturlig ventilasjon

**Gjennomstrømning av tilluft**

Ja

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Varmtvannsberederen er kontrollert.

Det er ikke etablert lekkasjesikring ved bereder. Bereder er plassert i rom uten sluk og uten tilkobling til avløp fra sikkerhetsventil.

Berederen er datert 1983 og rommer 200 liter.

**Totalvurdering av VVS**

**Kommentar:**

Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Avløpsrør av støpejern/soil har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger.

Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.

Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Ventilasjon er i forhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunkt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Etablere lekkasjesikring ved bereder.

Det anbefales at VVS anlegg gjennomgås og kontrolleres av autorisert rørlegger.

Det anbefales renovering av VVS anlegg i boligen.

---

**Levetid:**

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

---

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:**

Skrusikring, Automatsikring

---

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**

Sikringsskapet er plassert i trapperom til kjeller.

---

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

Ja

**Kommentar:**

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

---

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Nei

**Kommentar:**

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

---

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

---

**Ble det funnet synlige avvik?**

Ja

**Kommentar:**

Berøringsfare ved uisolerte ledninger/ koblinger som man kan komme i berøring med i sikringsskapet.

Det mangler deksel rundt sikringer.

Varmepumpe er tilkoblet stikkontakt. Denne skal ha fast tilkobling.

Garasjeport er tilkoblet via skjoteledning.

---

**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?**

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

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

---

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

#### Kommentar:

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

#### Øvrig info:

Selger informerer at det har vært el-tilsyn i boligen i 2026, hvor det er påvist avvik som ikke er rettet.  
Selger informerer at elektriker er bestilt for utbedring av avvik som er påvist.

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.

## 26

## Brannslukkere og røykvarslere

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

#### Er det brannslukkere i boligen?

Det registreres 1stk 6kg brannslukningsapparat i boligen på befaringsdag.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarslere 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.

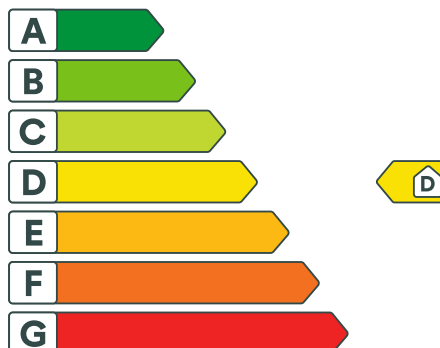
#### Er det etablert røykvarslere?

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

SKOLEGATA 20 A - 5057/167/0/103/0/0



|  |  |
|--|--|
| Adresse<br><b>Skolegata 20A, 7130 BREKSTAD</b> |  |
| Dato for energimerking<br><b>23.04.2026</b>    | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-286042</b> |
| Bygningskategori<br><b>Småhus</b>              | Bygningsnummer<br><b>183411934</b>             |
| Gårdsnummer<br><b>167</b>                      | Bruksnummer<br><b>103</b>                      |
| Seksjonsnummer<br><b>—</b>                     | Bruksenhetsnummer<br><b>H0101</b>              |



### 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<br><b>1961</b>                             | Bygningstype<br><b>Tomannsbolig vertikal delt</b>  |
| Bruksareal<br><b>137,0 m<sup>2</sup></b>           | Oppvarmet bruksareal<br><b>137,0 m<sup>2</sup></b> |
| Oppvarmet etasje<br><b>3</b>                       | Bygningsmateriale<br><b>Tre</b>                    |
| Oppvarming<br><b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b> |  |
| Ventilasjon<br><b>Periodisk avtrekk</b>            |  |



### Energi

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

#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**198,08 kWh/m<sup>2</sup>**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**201,89 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**27 659 kWh**



## Skolegata 20A, 7130 BREKSTAD



### Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Skolegata 20A, 7130 BREKSTAD



### Tiltak

#### Tiltak på varmeanlegg

##### Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 3: 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 varmelementer 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 4: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 5: 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 6: Fyr riktig med ved

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

##### Tiltak 7: 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 8: 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 9: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 13: 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 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet 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.

### Tiltak 21: 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 22: Montering tetningslister

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 24: 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.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### 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>

## Skolegata 20A

Nabolaget Brekstad - vurdert av 30 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



### Offentlig transport

|                                  |            |        |
|----------------------------------|------------|--------|
| Ørland ungdomsskole<br>Linje 558 | 6 min      | 0.6 km |
| Ørland lufthavn                  | 7 min      |        |
| Trondheim Værnes                 | 2 t 53 min |        |

### Skoler

|  |        |         |
|--|--------|---------|
| Brekstad barneskole (1-7 kl.)<br>230 elever, 18 klasser  | 9 min  | 0.8 km  |
| Ørland ungdomsskole (8-10 kl.)<br>170 elever, 10 klasser | 7 min  | 0.6 km  |
| Fosen videregående skole<br>328 elever, 31 klasser       | 18 min | 14.8 km |
| Åfjord videregående skole<br>145 elever, 12 klasser      | 52 min | 58.9 km |

### Ladepunkt for el-bil

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| Rissa Kraftlag Skolegata 15 | 1 min |
| Brekstad helsesenter        | 6 min |



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 80/100

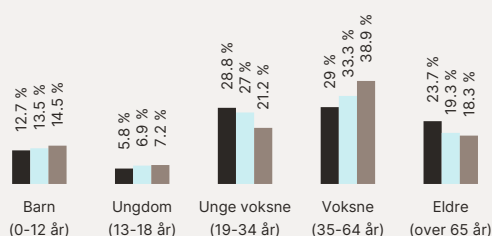


Kvalitet på skolene  
Bra 70/100



Naboskapet  
Godt vennskap 68/100

### Aldersfordeling



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

### Barnehager

|  |       |        |
|--|-------|--------|
| Solblomsten Steinerbarnehage (1-4 ...) | 3 min | 0.3 km |
| Futura barnehage (1-5 år)              | 7 min | 4 km   |
| Marihøna barnehage (1-5 år)            | 7 min | 4.8 km |



### Dagligvare


|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Bunnpris Brekstad          | 10 min |
| PostNord, søndagsåpent     | 0.8 km |
| Rema 1000 Ørlandet Sentrum | 10 min |





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

## Primære transportmidler


-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Gateparkering  
Lett 92/100

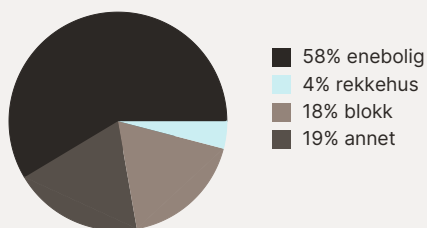
 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 82/100

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 81/100





## Sport

-  Ørland ungdomsskole 6 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.5 km
-  Realskolebanen 6 min   
Fotball 0.5 km
-  EasyFit Brekstad 9 min 
-  Fosen Trenings- og kampsportse... 13 min 

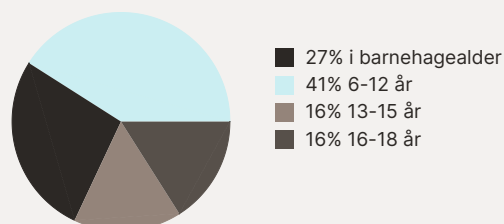
## Boligmasse



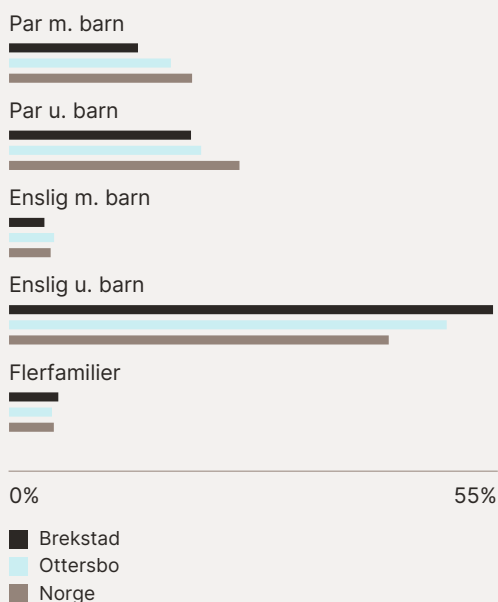
## Varer/Tjenester

-  Libra Kjøpesenter 15 min 
-  Vitusapotek Brekstad 16 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

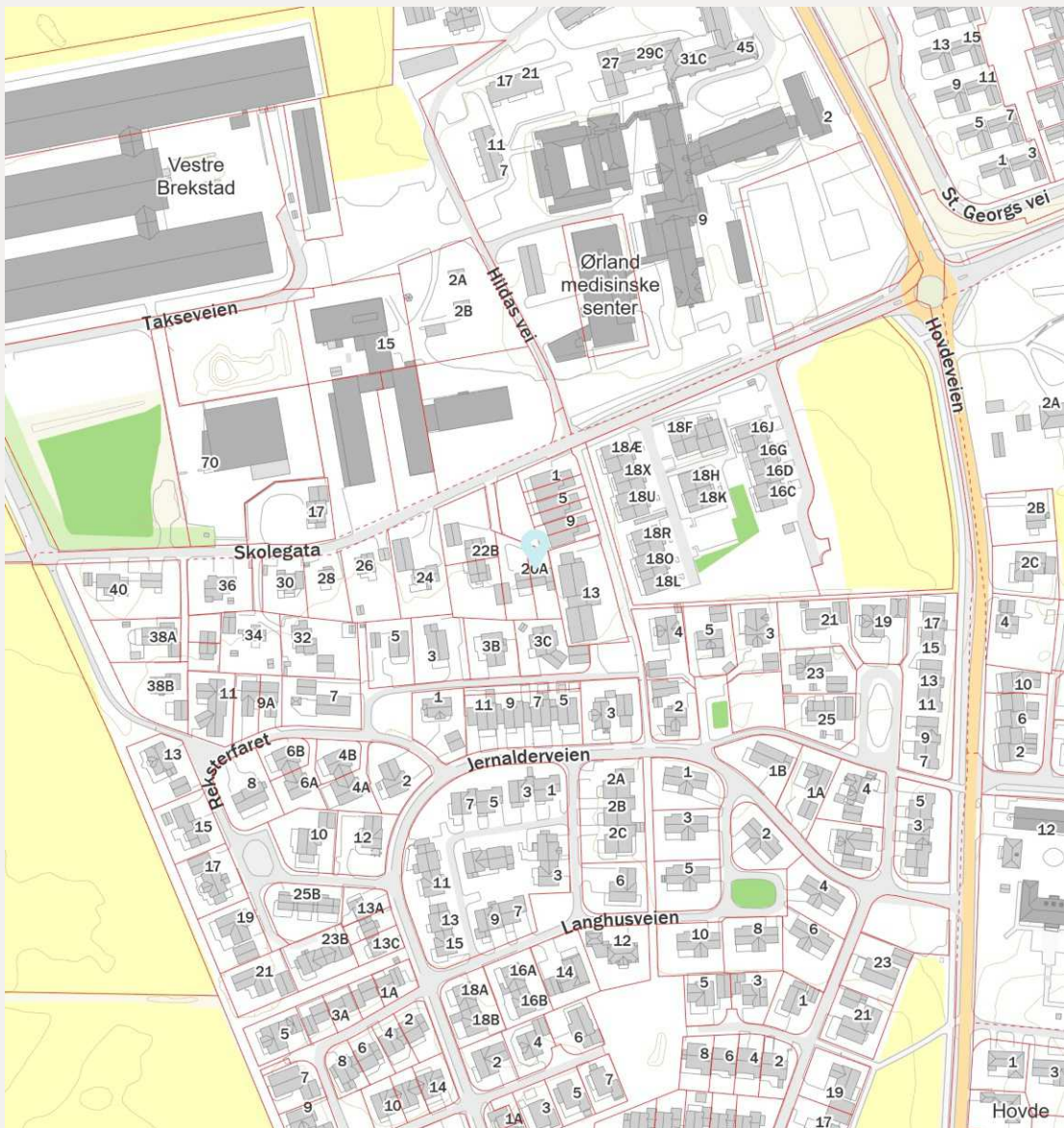
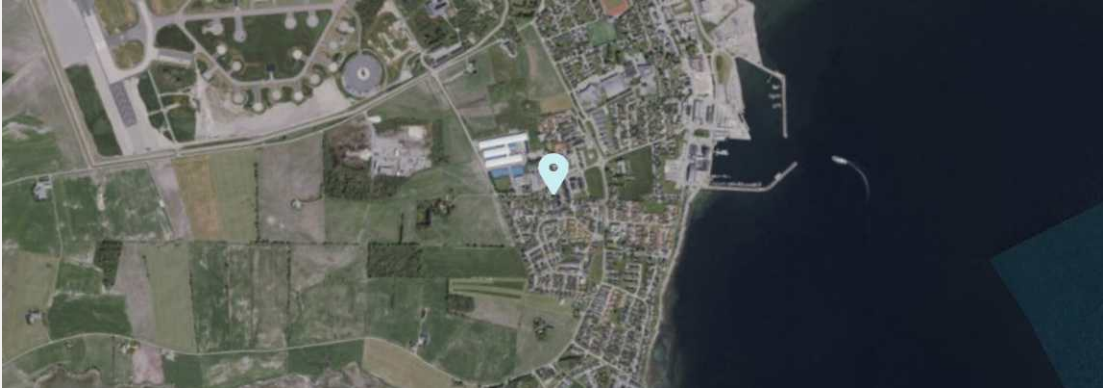


## Sivilstand

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



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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

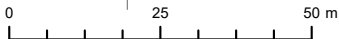
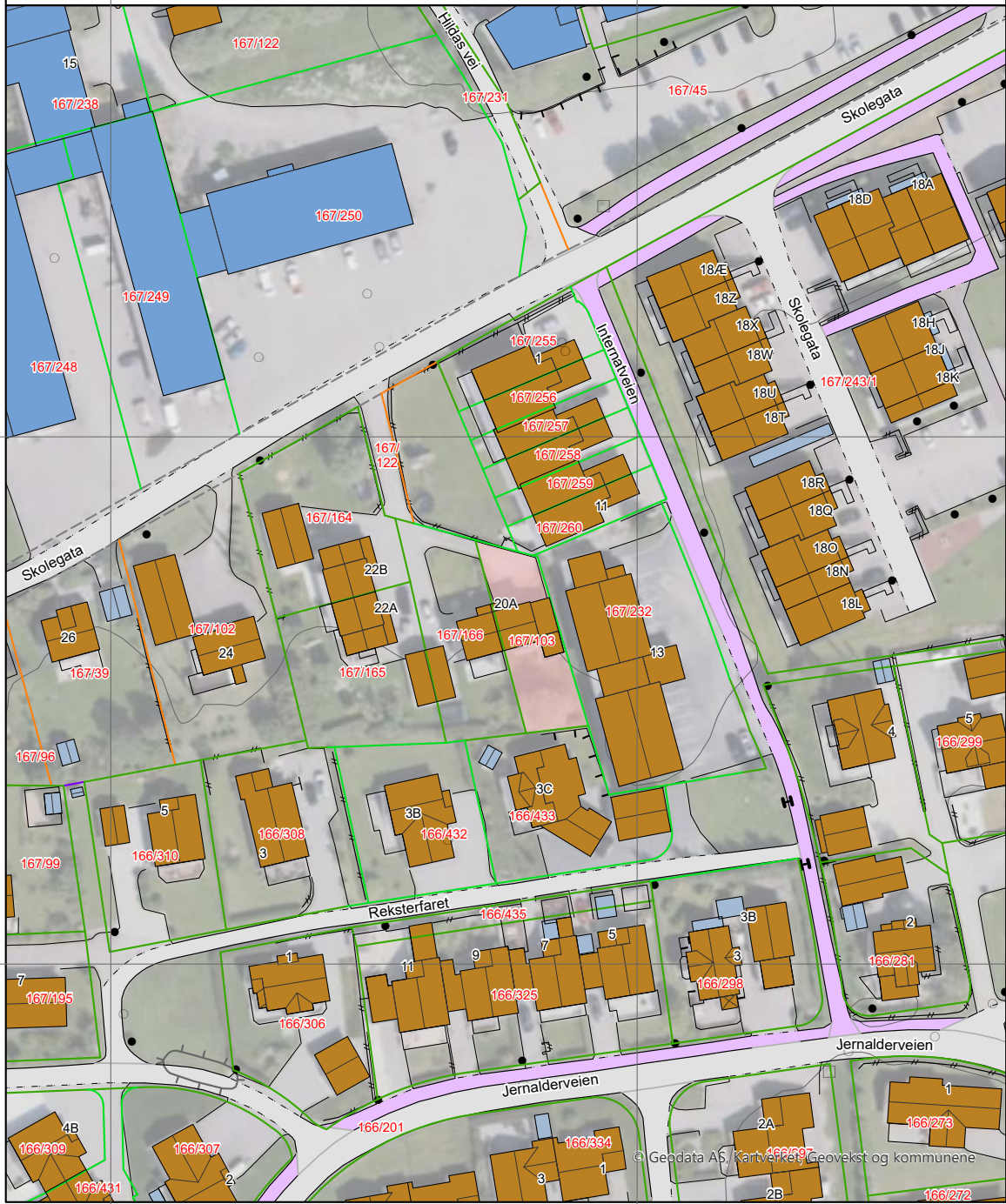
Kommune: 5057 Ørland  
 Eiendom: 5057/167/103/0/0

## Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skiskenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000  
 Dato: 10.4.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 5057 Ørland  
 Eiendom: 5057/167/103/0/0

## 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




Målestokk 1:1000  
 Dato: 10.4.2026









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.














## Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

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

### Høydekurver

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

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende
-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdseiTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

| Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse |                             |                    |                |
|---|-----------------------------|--------------------|----------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b>                          | Gårdsnr 167, Bruksnr 103    | <b>Kommune:</b>    | 5057 Ørland    |
| <b>Adresse:</b>                                 |                             | <b>Grunnkrets:</b> | 202 Brekstad   |
| Veiadresse:                                     | Skolegata 20 A, gatenr 3950 | <b>Valgkrets:</b>  | 5 Brekstad     |
|   | 7130 Brekstad               | <b>Kirkesogn:</b>  | 9050201 Ørland |
| Oppdatert:                                      | 11.09.2025                  | <b>Tettsted:</b>   | 6543 Brekstad  |

### Eiendomsopplysninger

| Matrikkel:              |                    |                        |      |                           |     |
|-------------------------|--------------------|------------------------|------|---------------------------|-----|
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom | <b>Tinglyst:</b>       | Ja   | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       | Lomekra            | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja   | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 16.05.1961         | <b>Har festegrund:</b> | Nei  | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 397,6 kvm          | <b>Skyld:</b>          | 0,02 |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal     |                        |      |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                    |                        |      |                           |     |

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

| <b>Forretninger:</b>                           |   |  |  |   |  |
|--|---|--|--|---|--|
| <b>Type</b>                                    | <b>Dato</b>   |  | <b>Rolle</b>   | <b>Matrikkel</b>  | <b>Arealendring</b>                                  |
| Omnummerering                                  | Forretning: 01.01.2020<br>Matrikkelført: 01.01.2020 |  | Mottaker   | 5057/167/103  | 0,0  |
| Omnummerering                                  | Forretning: 01.01.2018<br>Matrikkelført: 01.01.2018 |  | Mottaker   | 5057/167/103  | 0,0  |
| Oppmålingsforretning                           | Forretning: 26.06.2015<br>Matrikkelført: 28.06.2015 |  | Avgiver<br>Berørt<br>Berørt<br>Berørt<br>Mottaker                      | 5057/167/232<br>1621/67/219<br>5057/167/103<br>5057/167/259<br>5057/167/260                                 | -207,9<br>0,0<br>0,0<br>0,0<br>207,9                 |
| Kart- og delingsforretning med grensejustering | Forretning: 10.03.2010<br>Matrikkelført: 10.05.2010 |  | Avgiver<br>Avgiver<br>Berørt<br>Berørt<br>Berørt<br>Berørt<br>Mottaker | 1621/66/205<br>5057/167/122<br>5057/166/432<br>5057/167/103<br>5057/167/166<br>5057/167/232<br>5057/166/433 | -698,8<br>-99,2<br>0,0<br>0,0<br>0,0<br>0,0<br>798,0 |
| Sammenslåing                                   | Forretning: 20.12.1978<br>Matrikkelført:            |  | Avgiver<br>Mottaker  | 1621/67/163<br>5057/167/103   | 0,0<br>0,0   |
| Skylddeling                                    | Forretning: 02.11.1978<br>Matrikkelført:            |  | Avgiver<br>Mottaker  | 5057/167/103<br>5057/167/166  | 0,0<br>0,0   |
| Skylddeling                                    | Forretning: 02.11.1978<br>Matrikkelført:            |  | Avgiver<br>Mottaker  | 5057/167/103<br>5057/167/165  | 0,0<br>0,0   |
| Skylddeling                                    | Forretning: 02.11.1978<br>Matrikkelført:            |  | Avgiver<br>Mottaker  | 5057/167/103<br>5057/167/164  | -804,0<br>804,0                                      |
| Skylddeling                                    | Forretning: 11.11.1961<br>Matrikkelført:            |  | Avgiver<br>Mottaker  | 5057/167/103<br>1621/67/105   | 0,0<br>0,0   |
| Skylddeling                                    | Forretning: 16.05.1961<br>Matrikkelført:            |  | Avgiver<br>Mottaker  | 5057/167/1<br>5057/167/103  | 0,0<br>0,0   |

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse        | Nr    | Type  | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|----------------|-------|-------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Skolegata 20 A | H0101 | Bolig |     |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |              |               |                       |
|-----------------|--------------|---------------|-----------------------|
| Næringsgruppe:  | Ikke oppgitt | Bebygd areal: | Rammetillatelse:      |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk  | BRA bolig:    | Igangset.till.:       |
| Energikilde:    |              | BRA annet:    | Ferdigattest:         |
| Oppvarming:     |              | BRA totalt:   | Midl. brukstil.:      |
| Avløp:          |              | Har heis:     | Nei Tatt ibruk (GAB): |
| Vannforsyning:  |              |               | Antall boliger:       |
| Bygningsnr:     | 183411934    |               | Antall etasjer:       |
|                 |              |               | 1                     |
|                 |              |               | 1                     |

**Etasjeopplysninger:**

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

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Oversiktskart



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- |   |   |
|---|---|
| <span style="color: green;">—</span> 10 cm eller mindre | <span style="color: magenta;">—</span> 201 - 500 cm |
| <span style="color: green;">—</span> 11 - 30 cm.        | <span style="color: orange;">—</span> Over 500 cm   |
| <span style="color: purple;">—</span> 31 - 200 cm       | <span style="color: red;">—</span> Ikke angitt      |

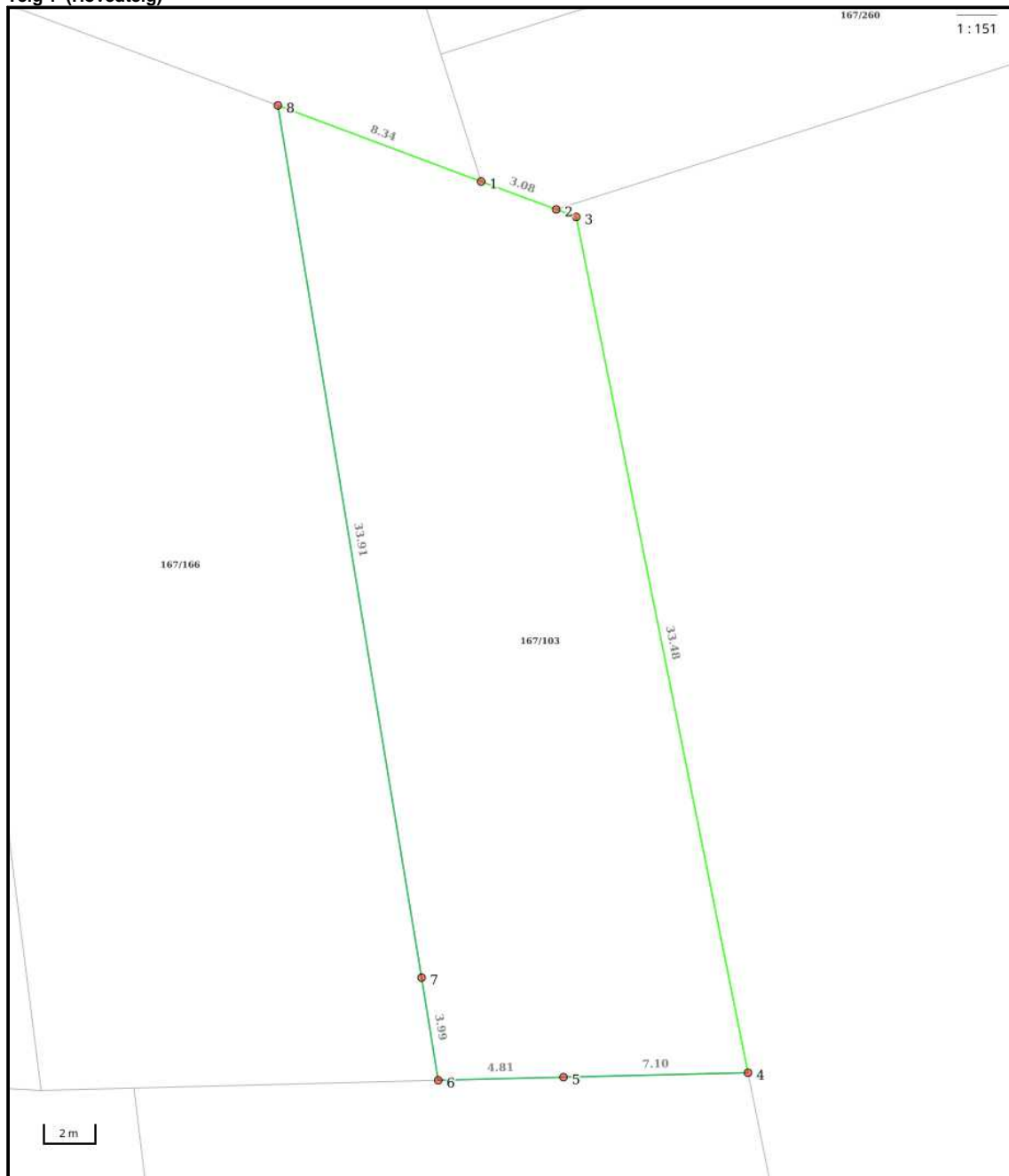
#### Hjelpelinjer

- |  |  |
|--|--|
| <span style="color: blue;">- -</span> Vannkant | <span style="color: grey;">⋯</span> Fiktiv / Teigdeler |
| <span style="color: grey;">- -</span> Veikant  | <span style="color: grey;">⋯</span> Punktfeste         |

#### Symboler

- |  |
|--|
| <span style="color: green;">○</span> Bygningspunkt   |
| <span style="color: grey;">△</span> Sefrak kulturminne   |
| <small>se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring</small> |

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

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

**Symboler**

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater**

**Areal:** 397,60m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode                                | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype                   |
|-------|--------------|------------|---------------------|---|-------------|--------|------------------|-------------|-----------------------------------|
| 1     | 7 061 978,28 | 532 377,29 | 3,08m               | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 2     | 7 061 977,48 | 532 380,27 | 0,82m               | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 3     | 7 061 977,27 | 532 381,06 | 33,48m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 5           |        | Ikke spesifisert | Nei         | Ukjent                            |
| 4     | 7 061 945,21 | 532 390,72 | 7,10m               | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 5           |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 5     | 7 061 944,37 | 532 383,67 | 4,81m               | Terrengmålt                               | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 6     | 7 061 943,80 | 532 378,89 | 3,99m               | Terrengmålt                               | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 7     | 7 061 947,66 | 532 377,88 | 33,91m              | Terrengmålt                               | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 8     | 7 061 980,45 | 532 369,24 | 8,34m               | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 5           |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

Kommune: Ørland

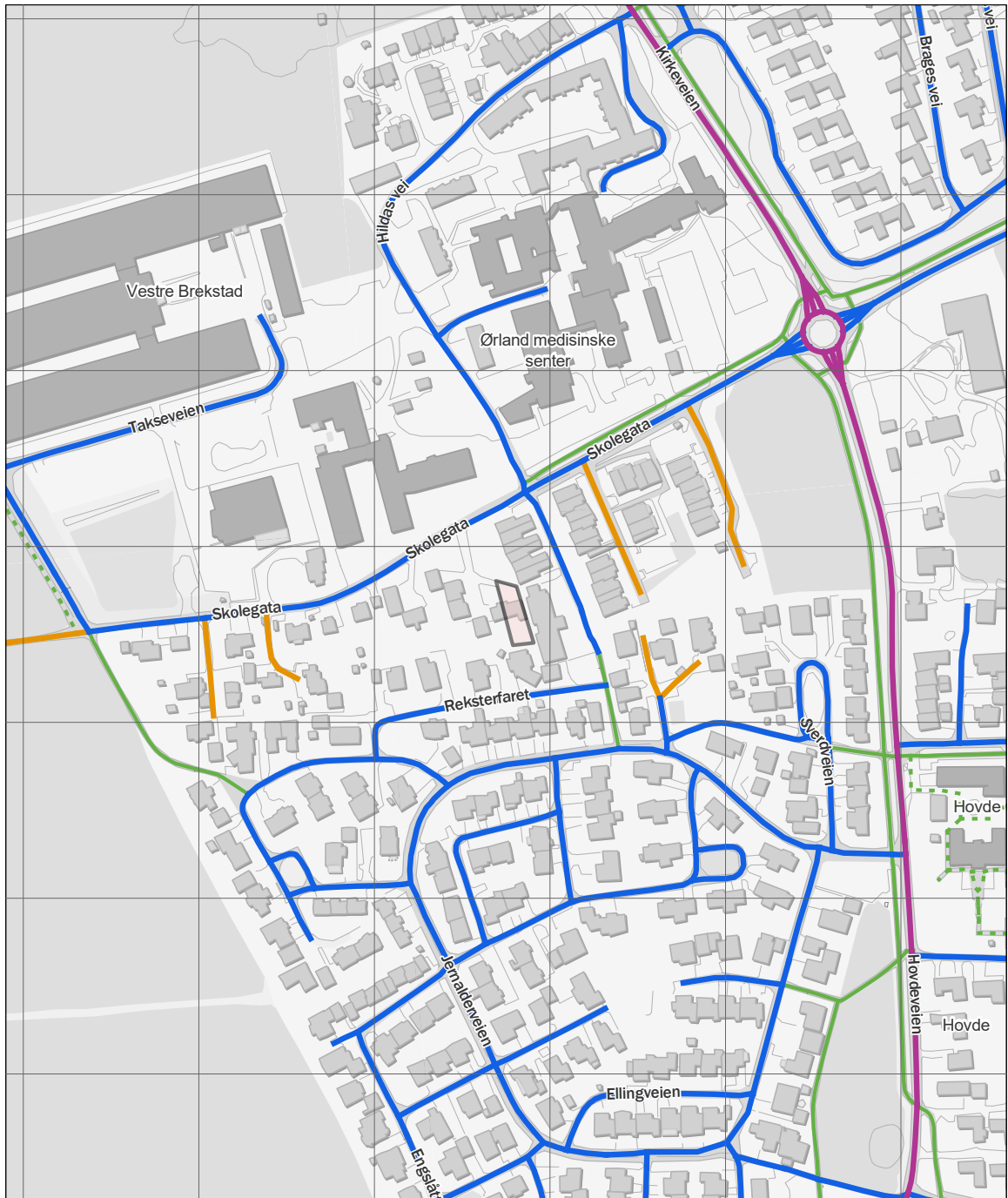
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/103/0/0

Adresse: Skolegata 20A, 7130 BREKSTAD



Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 10/04/2026



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



Kommune  
Ørland

## Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)  
Solfrid Grande  
7130 BREKSTAD

Byggherre (navn, adresse)  
Solfrid Grande  
7130 BREKSTAD

### Ferdigattest er gitt for

| Eiendom/byggested   | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---------------------|------|------|----------|-------------|
| "Lomelva", BREKSTAD | 67   | 103  |          |             |

### Spesifikasjon

| Søknadsdato | Arbeidets art | Byggets art | Behandling/vedtak | Vedtak dato | Saksnr. |
|-------------|---------------|-------------|-------------------|-------------|---------|
| 17.04.94    | Nybygg        | Garasje     |                   | 22.08.94    |         |

### Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.  
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.  
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

### Underskrift

| Sted             | Stempel/underskrift            |
|------------------|--------------------------------|
| Brekstad         | <i>[Handwritten Signature]</i> |
| Date<br>25.06.97 |                                |

### Kopi sendt til

|  | Navn | Adresse |
|--|------|---------|
| <input type="checkbox"/> ansvars-<br>havende |      |         |
| <input type="checkbox"/> andre               |      |         |
|  |      |         |
|  |      |         |



**ØRLAND KOMMUNE**

**NÆRING, DRIFT OG KULTUR**

Adresse: 7130 Brekstad  
Organisasjonsnummer 964 982 686  
Telefon: 72 52 44 04  
Telefax: 72 52 53 10 Teknisk/Kultur  
72 52 47 07 Landbruk

Solfrid Grande  
7130 BREKSTAD

Deres ref.:

Vår ref.: U9702426/KB/L45

Dato: 23.06.97

### UTSTEDELSE AV FERDIGATTEST FOR MINDRE BYGGEARBEIDER

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 skal kommunen foreta besiktigelse av arbeider som har krevd byggetillatelse og på dette grunnlag utferdige ferdigattest. Slik besiktigelse skjer normalt når byggherre ber om dette.

For mindre byggearbeider som tilbygg, påbygg, fasadeendringer og liknende ber skjelden byggherren om slik besiktigelse og ferdigattest. Dette fører til at slike saker ikke blir avsluttet og arkivert som forutsatt. Dessuten medfører enhver slik byggesak at byggeaktiviteten blir registrert i et statlig bygningsregister, GAB-registret. Også dette registret forutsetter at enhver byggesak slutføres og at ferdigattest utferdiges slik at GAB-registret blir fullført.

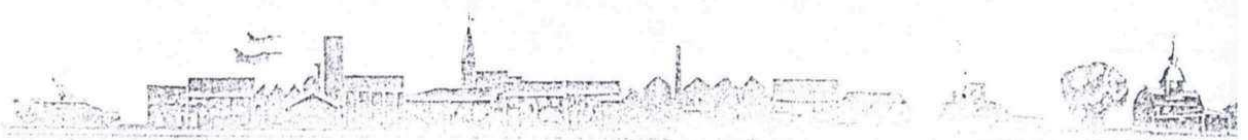
Med bakgrunn i dette har kommunen for en rekke enkle byggesaker foretatt en enkel befarings for å konstatere om bygget er fullført i samsvar med godkjente planer. På grunnlag av denne befarings utstedes det ferdigattest.

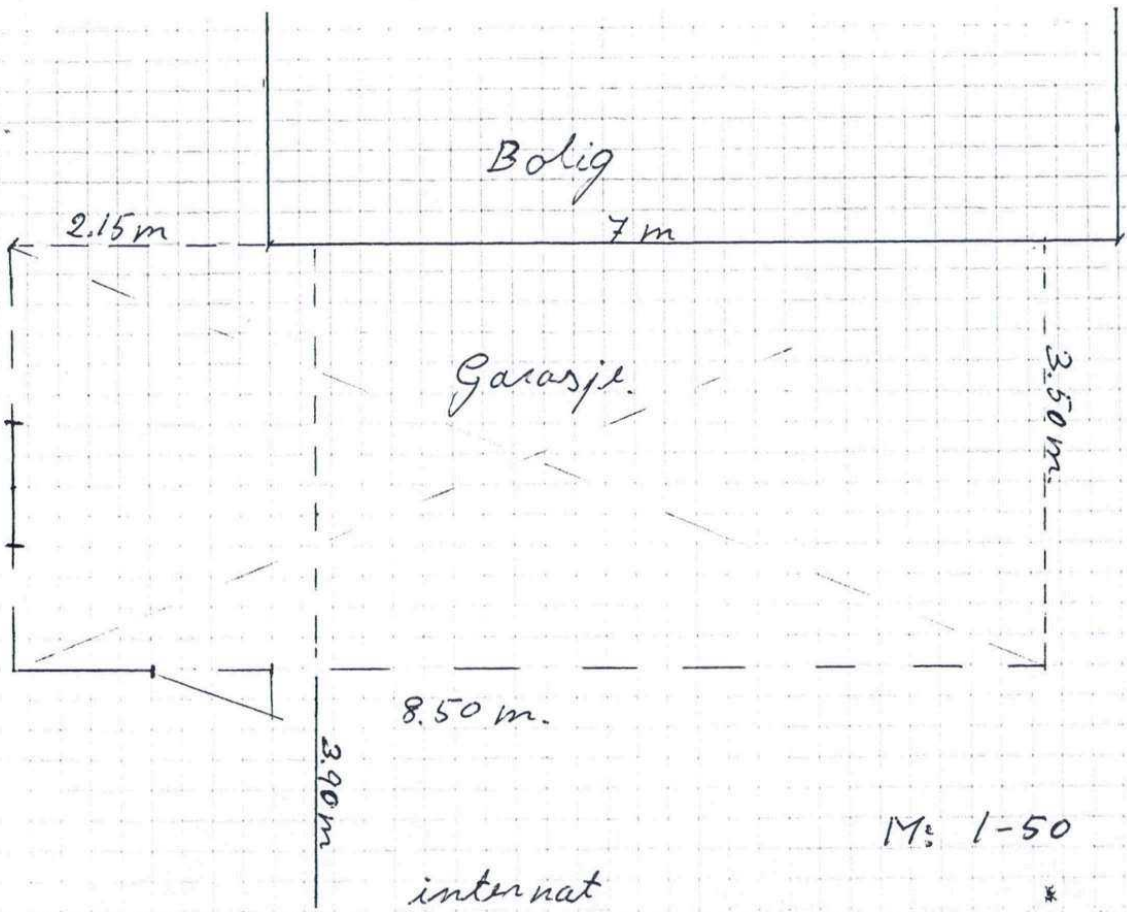
Dette er gjort i Deres tilfelle og vedlagt oversendes ferdigattest for den aktuelle byggesak. Denne oversendelse medfører ikke at De må eller skal foreta Dem noe dersom De ikke da mener at det er noen feil ved ferdigattesten.

Med hilsen

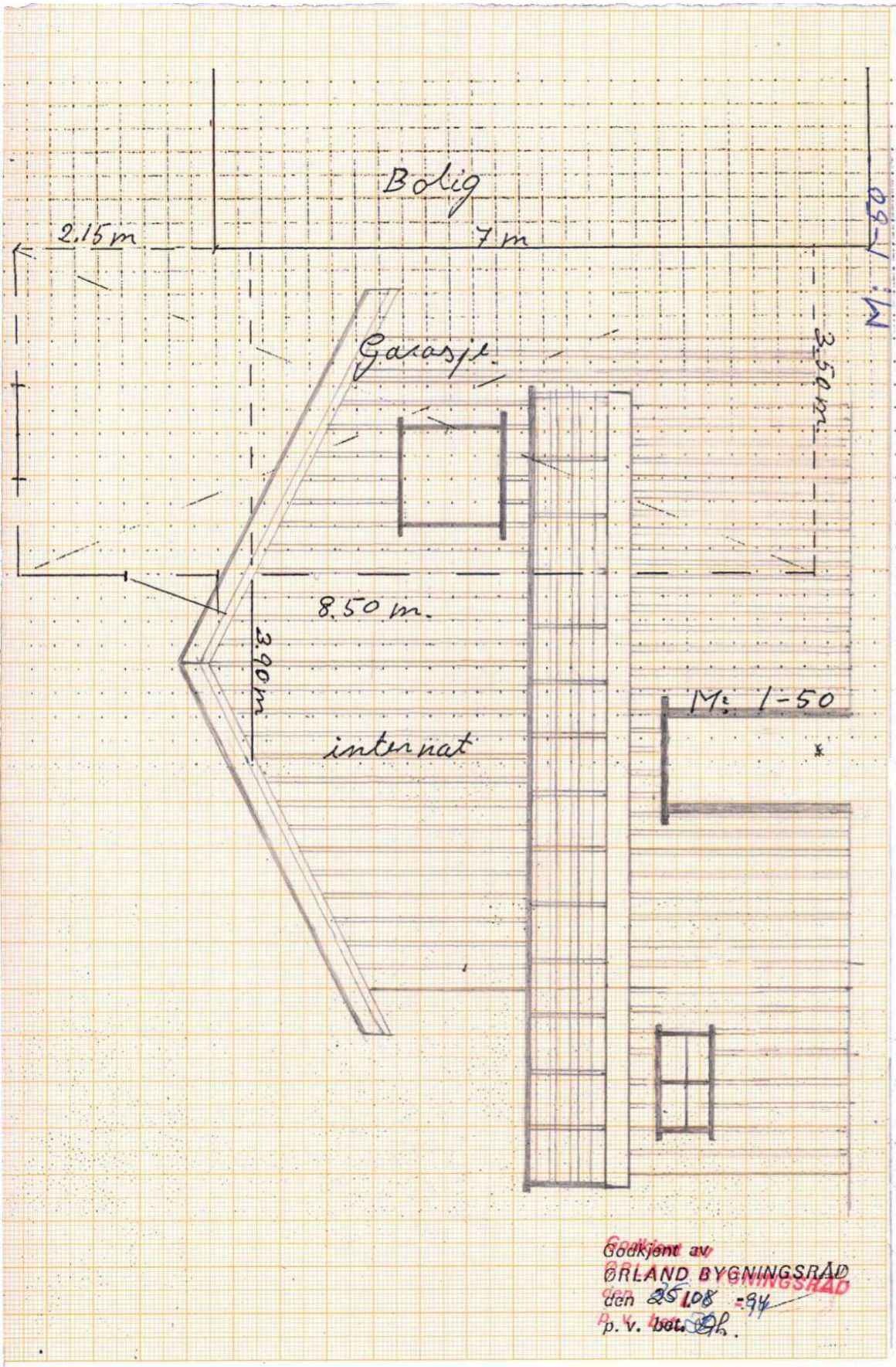
Knut Berg  
Avd. leder bygningsavdelingen

Vedlegg: Ferdigattest





Godkjent av  
ØRLAND BYGNINGSRÅD  
den 25/08 -94  
p. v. bet. Sh.



Godkjent av  
 ØRLAND BYGNINGSRÅD  
 den 25 108 = 94  
 p. v. 1801. 08.

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLANEN BREKSTAD VESTRE.

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Orland kommunestyre den 14.12.1984.

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankart datert 15.06.84 er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder
- boliger
- offentlige bygninger.
- Trafikkområder
- Fareområder.

For området gjelder følgende reguleringsbestemmelser:

Boliger:

§ 1

I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Det skal avsettes plass til garasje/parkering tilsvarende 2 biler pr. leilighet.

§ 2

Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

Bygningsrådet kan hvor forholdene ligger til rette for det, tillate oppført frittliggende garasje.

§ 3

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

Offentlige bygninger:

§ 4

For de enkelte felt bebygges skal det utarbeides disposisjonsplan som skal godkjennes av bygningsrådet.



§ 5

Før byggetillatelse kan gis skal det foreligge en plan som viser hvordan hele tomten skal disponeres. Planen skal godkjennes av bygningsrådet. I planen skal angis arealer for parkering, av- og pålessing og det skal framgå hvordan den terrengmessige behandling er tenkt. Bepplantningsplan skal også følge med og skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Boligbygg tillates ikke oppført i området. Med helserådets samtykke kan det tillates innredet leiligheter som er nødvendig for driften av ulike anlegg (vaktmesterleiligheter m.v.).

§ 7

Opplagsplasser og skjjemende tekniske anlegg må i størst mulig grad unngås og skal i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer eller annen innhegning.

§ 8

Det skal på egen grunn avsettes tilstrekkelig areal for adkomst, varetransport og av/pålegging og parkering. Antall parkeringsplasser fastsettes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

Fellesbestemmelser:

§ 9

Bygningsrådet bestemmer hvor avkjørslene til de enkelte eiendommer skal ligge.

§ 10

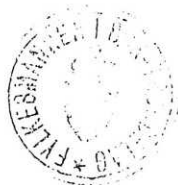
I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsonen) skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

§ 11

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Utvendige farger, herunder farger på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 12

Bygningsrådet skal bestemme høyden på grunnmur og pillarer.



For byggetillatelse gis kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger/profiler som viser bebyggelsens plassering i forhold til omkringliggende bygninger/terreng.

## § 13

Bebyggelsens endelig plassering på tomta fastsettes av bygningsrådet.

## § 14

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

## § 15

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

-----  
Brekstad, 15. juni 1984



Stadfestet, 30.12.85.

Reguleringsbestemmelsene er gjort gjeldende for endring/utvidelse av reguleringsplan for Brekstad Vestre for området vist på plankart datert 25.10.1985 med endring av 26.02.1986 og godkjent av Ørland kommunestyre 30. oktober 1986, sak 49/86.

401-  
 ØRLAND KOMMUNE  
 L.nr. 316

Avsatt på kart  1:500  1:1000

Kartprt.koll Side

J.nr. 921/78

Kartpl. L/10

**MÅLEBREV**

**DAGBOKFØRT**

utstedt av oppmålingsjefen i henhold til forskrifter og vedtekter for kart- og oppmålings-  
 forretning jfr. bygningsloven av 18. juni 1965.

78 5156  
 921/78 05156

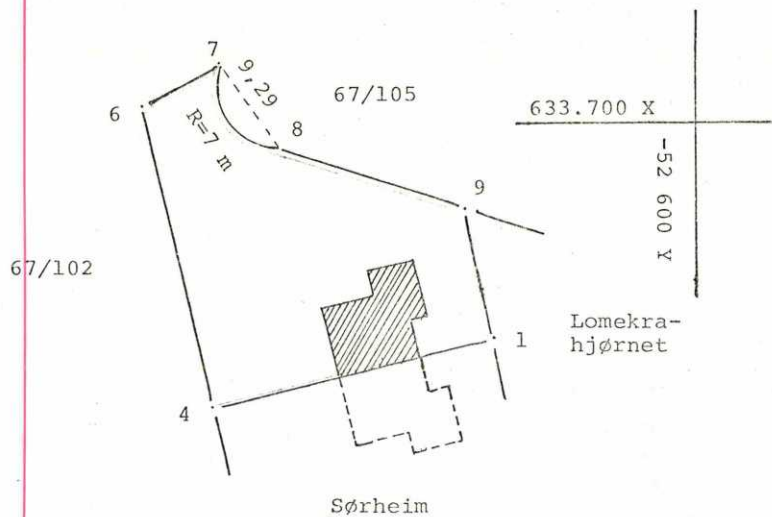
SØRENSEN IVERSEN I  
 FOSEN

År 19 78 den 30/10 ble det avholdt kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning  
 over parsell 1 av gnr. 67 bnr. 103

Parsellen er gitt br.nr.

Bruksnavnet er Myrekra

KART M = 1: 500



| Pkt. | X          | -Y        | AVSTAND | AREAL                |
|------|------------|-----------|---------|----------------------|
| 1    | 633.680,25 | 52.618,25 |         |                      |
| 4    | 633.674,07 | 52.643,85 | 26,34   |                      |
| 6    | 633.701,69 | 52.650,13 | 28,32   |                      |
| 7    | 633.705,46 | 52.643,09 | 7,99    |                      |
| 8    | 633.697,82 | 52.637,80 | 10,16   |                      |
| 9    | 633.692,37 | 52.620,79 | 17,86   |                      |
| 1    |            |           | 12,38   | 565,2 m <sup>2</sup> |

N.G.O's Koordinatsystem for landsnettet, akse lll.

L

Forretningen er forlangt av Ørland kommune  
som har grunnbokshjemmel til eiendommen.  
Forretningen ble adm. av oppmålingssjefen og utført av Ing. Opøien  
i nærvær av kartvitne Hallgeir Stallvik  
Parsellen ligger i et område: v/Brekstad videregående skole  
og er fradelte etter bygn.rådets vedtak den 7 / 6 1978 sak nr. 62/78  
Ved forretningen møtte:

Harald Bykvist, kjøper av parsellen  
Nils Grande, eier av naboeiendom  
Alf Bjørkum, p.v.a. Sør-Trøndelag fylke  
Audny og Per Olav Opøien, kjøper av naboeiendom  
Odd Runde, do.

#### Grensebeskrivelse

Grensene er vist på målebrevskartet, inntegnet på første side,  
der lengder og naboforhold er påført. Arealet utgjør 565,2 m<sup>2</sup>  
Gebyr kr. 390,- inkl. tinglysing.

#### Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart-  
og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: boligtomt

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: 0,03 Gj.sk.mark: 0,08  
Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Hallgeir Stallvik

N. Topp

King Ludstrand

Per Olav Opøien

Harald Bykvist

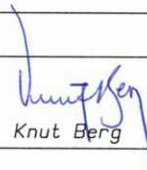
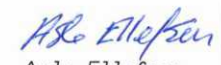
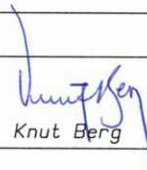
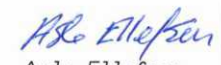
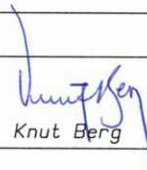
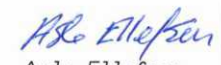



DAGBOKFØRT

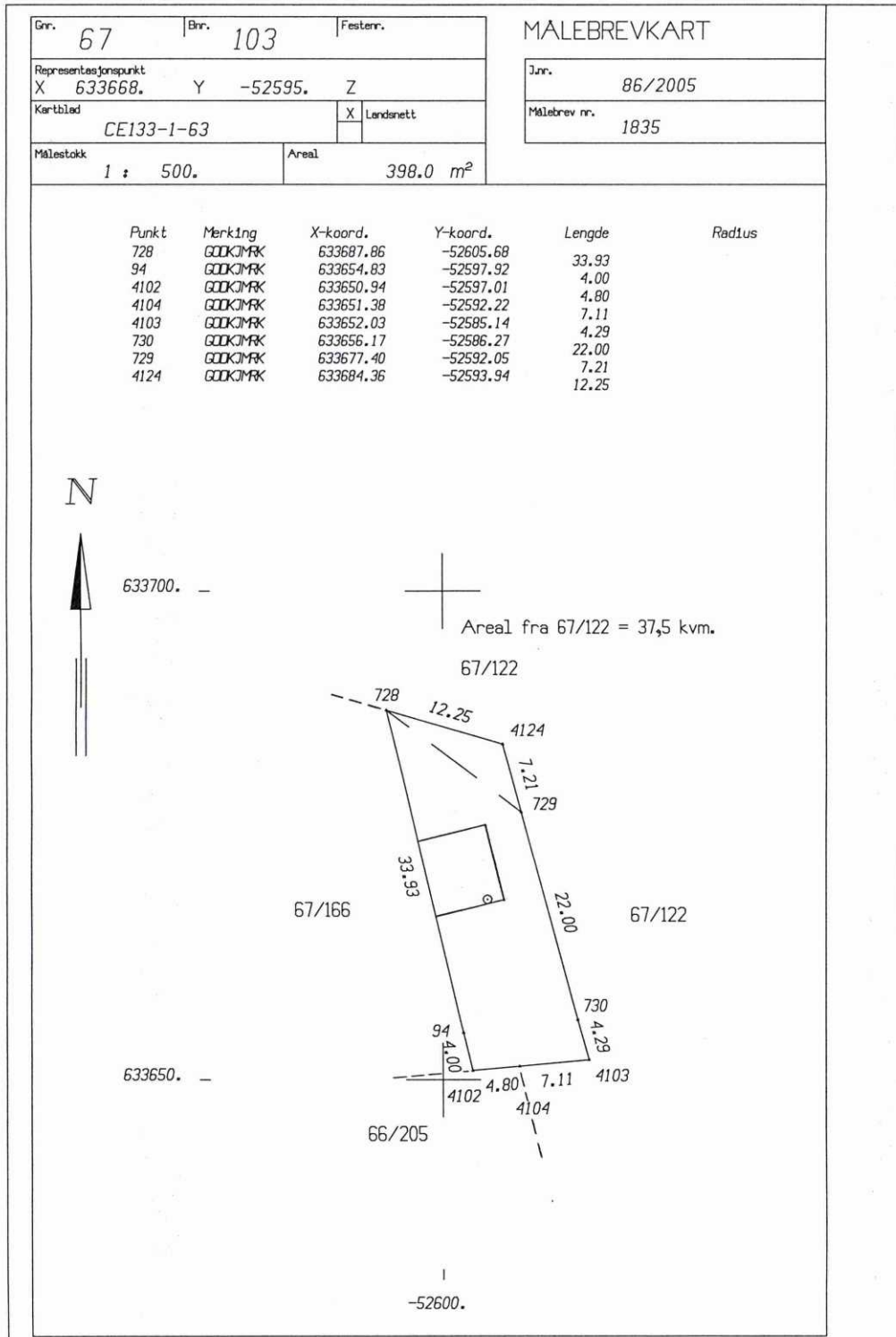
02.07.78 08150

SØRENSEN I  
FOGEN


TINGLYST

Gebyr betalt med kr.  
Dok.avgift betalt med kr.  
Merknad etter tell. § 11:

|   |  |  |  |  |          |  |  |  |  |                              |      |  |                                      |                      |  |  |   |  |               |          |  |              |  |                                   |
|---|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|------------------------------|------|--|--------------------------------------|----------------------|--|--|---|--|---------------|----------|--|--------------|--|-----------------------------------|
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">Kommune</td> <td style="padding: 5px; text-align: center;">1621<br/>ØRLAND</td> </tr> </table>  | Kommune  | 1621<br>ØRLAND   | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">MALEBREV</td> <td style="text-align: center; font-size: small;"> <input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering<br/> <input type="checkbox"/> med grensejustering         </td> </tr> <tr> <td style="font-size: small;">Jnr.</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">86/2005</td> </tr> <tr> <td style="font-size: small;">Målebrev nr.</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">1835</td> </tr> <tr> <td style="font-size: small;">Evt. mddl. forretning, dato, ref.nr.</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table> | MALEBREV   |          | <input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering<br><input type="checkbox"/> med grensejustering | Jnr.   | 86/2005  |  | Målebrev nr.                 | 1835 |  | Evt. mddl. forretning, dato, ref.nr. |                      |  |  |   |  |               |          |  |              |  |                                   |
| Kommune   | 1621<br>ØRLAND   |  |  |  |          |  |  |  |  |                              |      |  |                                      |                      |  |  |   |  |               |          |  |              |  |                                   |
| MALEBREV  |  | <input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering<br><input type="checkbox"/> med grensejustering |  |  |          |  |  |  |  |                              |      |  |                                      |                      |  |  |   |  |               |          |  |              |  |                                   |
| Jnr.  | 86/2005  |  |  |  |          |  |  |  |  |                              |      |  |                                      |                      |  |  |   |  |               |          |  |              |  |                                   |
| Målebrev nr.  | 1835   |  |  |  |          |  |  |  |  |                              |      |  |                                      |                      |  |  |   |  |               |          |  |              |  |                                   |
| Evt. mddl. forretning, dato, ref.nr.  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |                              |      |  |                                      |                      |  |  |   |  |               |          |  |              |  |                                   |
| Målebrev over   |  |  |  |  |          |  |  |  |  |                              |      |  |                                      |                      |  |  |   |  |               |          |  |              |  |                                   |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">Eiendom</td> <td style="padding: 5px; font-size: small;">Gnr.</td> <td style="padding: 5px; font-size: small;">Bnr.</td> <td style="padding: 5px; font-size: small;">Festnr.</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">67</td> <td style="text-align: center;">103</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3" style="font-size: small;">Bruksnavn/adresse<br/>LOMEKRA</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Areal</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">398.0 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>   | Eiendom  | Gnr.   | Bnr.   | Festnr.  |          | 67   | 103  |  |  | Bruksnavn/adresse<br>LOMEKRA |      |  | Areal                                | 398.0 m <sup>2</sup> |  |  | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">Dagbokstempel</td> <td style="text-align: center; color: blue; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">TINGLYST</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center; color: blue;">30 NOV. 2005</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center; color: blue; font-size: 0.8em;">FOSEN TINGRETT<br/>DAGBOKNR.: 7646</td> </tr> </table> |  | Dagbokstempel | TINGLYST |  | 30 NOV. 2005 |  | FOSEN TINGRETT<br>DAGBOKNR.: 7646 |
| Eiendom   | Gnr.   | Bnr.   | Festnr.  |  |          |  |  |  |  |                              |      |  |                                      |                      |  |  |   |  |               |          |  |              |  |                                   |
|   | 67   | 103  |  |  |          |  |  |  |  |                              |      |  |                                      |                      |  |  |   |  |               |          |  |              |  |                                   |
|   | Bruksnavn/adresse<br>LOMEKRA   |  |  |  |          |  |  |  |  |                              |      |  |                                      |                      |  |  |   |  |               |          |  |              |  |                                   |
| Areal   | 398.0 m <sup>2</sup>   |  |  |  |          |  |  |  |  |                              |      |  |                                      |                      |  |  |   |  |               |          |  |              |  |                                   |
| Dagbokstempel   | TINGLYST   |  |  |  |          |  |  |  |  |                              |      |  |                                      |                      |  |  |   |  |               |          |  |              |  |                                   |
|   | 30 NOV. 2005   |  |  |  |          |  |  |  |  |                              |      |  |                                      |                      |  |  |   |  |               |          |  |              |  |                                   |
|   | FOSEN TINGRETT<br>DAGBOKNR.: 7646  |  |  |  |          |  |  |  |  |                              |      |  |                                      |                      |  |  |   |  |               |          |  |              |  |                                   |
| I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning   |  |  |  |  |          |  |  |  |  |                              |      |  |                                      |                      |  |  |   |  |               |          |  |              |  |                                   |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px; font-size: small;">Dato for<br/>forretningen</td> <td style="padding: 5px;">21.11.2005</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px; font-size: small;">Rekvirent</td> <td style="padding: 5px;">Sør-Trøndelag Fylkeskommune</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px; font-size: small;">Bestyrer</td> <td style="padding: 5px;">Asle Ellefsen</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px; font-size: small;">Forretning</td> <td style="padding: 5px;">           Kartforretning med grensejustering over<br/>           eiendommen "Lomekra" gnr. 67, bnr. 103.<br/>           Eiendommen 67/122 avgir et mindre areal<br/>           til 67/103 ved denne justeringen.         </td> </tr> </table> | Dato for<br>forretningen   | 21.11.2005   | Rekvirent  | Sør-Trøndelag Fylkeskommune  | Bestyrer | Asle Ellefsen  | Forretning   | Kartforretning med grensejustering over<br>eiendommen "Lomekra" gnr. 67, bnr. 103.<br>Eiendommen 67/122 avgir et mindre areal<br>til 67/103 ved denne justeringen. |  |                              |      |  |                                      |                      |  |  |   |  |               |          |  |              |  |                                   |
| Dato for<br>forretningen  | 21.11.2005   |  |  |  |          |  |  |  |  |                              |      |  |                                      |                      |  |  |   |  |               |          |  |              |  |                                   |
| Rekvirent   | Sør-Trøndelag Fylkeskommune  |  |  |  |          |  |  |  |  |                              |      |  |                                      |                      |  |  |   |  |               |          |  |              |  |                                   |
| Bestyrer  | Asle Ellefsen  |  |  |  |          |  |  |  |  |                              |      |  |                                      |                      |  |  |   |  |               |          |  |              |  |                                   |
| Forretning  | Kartforretning med grensejustering over<br>eiendommen "Lomekra" gnr. 67, bnr. 103.<br>Eiendommen 67/122 avgir et mindre areal<br>til 67/103 ved denne justeringen. |  |  |  |          |  |  |  |  |                              |      |  |                                      |                      |  |  |   |  |               |          |  |              |  |                                   |
| Underskrift   |  |  |  |  |          |  |  |  |  |                              |      |  |                                      |                      |  |  |   |  |               |          |  |              |  |                                   |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px; font-size: small;">Sted</td> <td style="padding: 5px; font-size: small;">Dato</td> <td style="padding: 5px; font-size: small;">Underskrift</td> <td style="padding: 5px; font-size: small;">Underskrift</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Brekstad</td> <td style="padding: 5px;">21/11-2005</td> <td style="padding: 5px; text-align: center;"> <br/>           Knut Berg         </td> <td style="padding: 5px; text-align: center;"> <br/>           Asle Ellefsen         </td> </tr> </table>              | Sted   | Dato   | Underskrift  | Underskrift  | Brekstad | 21/11-2005   | <br>Knut Berg | <br>Asle Ellefsen  |  |                              |      |  |                                      |                      |  |  |   |  |               |          |  |              |  |                                   |
| Sted  | Dato   | Underskrift  | Underskrift  |  |          |  |  |  |  |                              |      |  |                                      |                      |  |  |   |  |               |          |  |              |  |                                   |
| Brekstad  | 21/11-2005   | <br>Knut Berg         | <br>Asle Ellefsen  |  |          |  |  |  |  |                              |      |  |                                      |                      |  |  |   |  |               |          |  |              |  |                                   |
| Tinglysning   |  |  |  |  |          |  |  |  |  |                              |      |  |                                      |                      |  |  |   |  |               |          |  |              |  |                                   |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px; font-size: small;">Dagbokstempel</td> <td style="padding: 5px; font-size: small;">Tinglysningstempel</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;"> <br/>           Doknr. 7646 Tinglyst: 30.11.2005 Emb. 063<br/>           STATENS KARTVERK FAST EIENDOM         </td> </tr> </table>  | Dagbokstempel  | Tinglysningstempel   |  | <br>Doknr. 7646 Tinglyst: 30.11.2005 Emb. 063<br>STATENS KARTVERK FAST EIENDOM |          |  |  |  |  |                              |      |  |                                      |                      |  |  |   |  |               |          |  |              |  |                                   |
| Dagbokstempel   | Tinglysningstempel   |  |  |  |          |  |  |  |  |                              |      |  |                                      |                      |  |  |   |  |               |          |  |              |  |                                   |
|   | <br>Doknr. 7646 Tinglyst: 30.11.2005 Emb. 063<br>STATENS KARTVERK FAST EIENDOM |  |  |  |          |  |  |  |  |                              |      |  |                                      |                      |  |  |   |  |               |          |  |              |  |                                   |
| Påtegninger (rettelser o.l.)  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |                              |      |  |                                      |                      |  |  |   |  |               |          |  |              |  |                                   |
|   |  |  |  |  |          |  |  |  |  |                              |      |  |                                      |                      |  |  |   |  |               |          |  |              |  |                                   |



## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

|   |                       |  |
|---|-----------------------|--|
| Innsenders navn (rekipient):<br>Sofrid Grande |                       | plass for tinglysingsstempel<br><br>Doknr: 894676 Tinglyst: 15.06.2018<br>STATENS KARTVERK |
| Adresse:<br>Skolegata 20A                     |                       |  |
| Postnummer:<br>7130                           | Poststed:<br>Brekstad |  |
| Fødselsnr./Org.nr.<br>120141 [redacted]       | Ref.nr.               |  |

| 1. Hjemmelshaver (avgiver) |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Navn                       | Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) |
| Odd Runde                  | 250932 [redacted]                |

| 2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup> |             |      |      |      |      |
|------------------------------------|-------------|------|------|------|------|
| Kommunenr.                         | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
| 1621                               | Ørland      | 67   | 166  |      |      |

| 3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B |   |             |      |      |      |                                  |
|---|---|-------------|------|------|------|----------------------------------|
| A   | Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup> |             |      |      |      |                                  |
|   | Kommunenr.  | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr.                             |
|   | 1621  | Ørland      | 67   | 103  |      |                                  |
| B   | Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)  |             |      |      |      |                                  |
|   | Navn  |             |      |      |      | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) |

|        |   |
|--------|---|
| Dato   | Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> |
| 1/6-18 | Odd Runde.                              |



|  |  |
|--|--|
| <b>4. Beskrivelse av rettigheten</b> <sup>6</sup>  |  |
| Rettigheten omfatter stedsevarig veirett.<br><br>Eiendommen "Lomekra" gnr 67 bnr 103 gis stedsevarig veirett over del av avgivers eiendom gnr 67 bnr 166.<br><br>Se vedlagte kartutsnitt.                                    |  |
| Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei<br>(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) |  |
| <b>5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)</b> <sup>7</sup>   |  |
| <br><br>   |  |
| <b>6. Underskrifter</b>  |  |
| Sted og dato<br>Brekstad 1/6-18  | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup><br>Odd Ründe. |

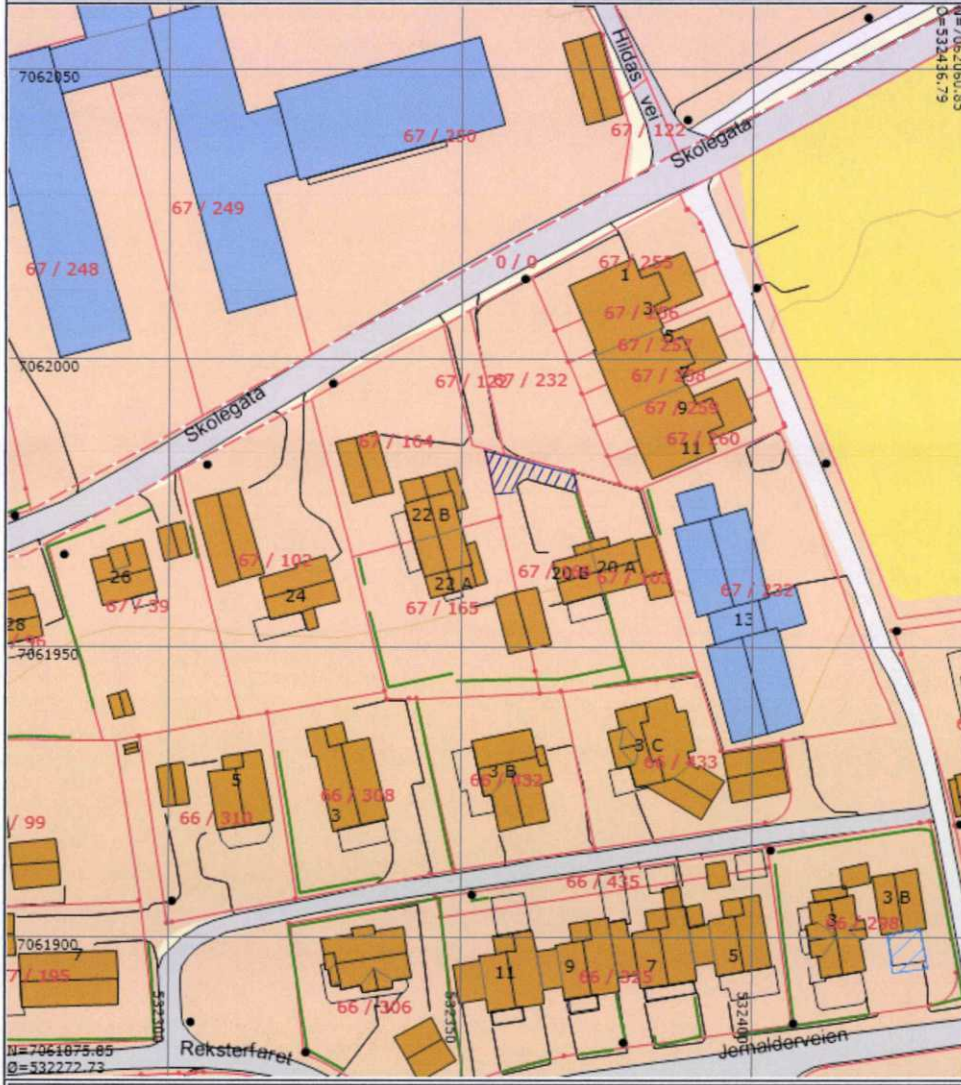
**Noter:**

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

Utskrift

24.05.2018, 14:28

|   |                       |        |        |                     |   |        |
|---|-----------------------|--------|--------|---------------------|---|--------|
|  | <b>SITUASJONSKART</b> |        |        |                     |  |        |
|   | Eiendom:              | Gnr: 0 | Bnr: 0 | Fnr: 0              |   | Snr: 0 |
|   | Adresse:              |        |        |                     |   |        |
| Hj.haver/Fester:  |                       |        |        |                     |   |        |
| <b>ØRLAND KOMMUNE</b>   | Dato: 24/5-2018 Sign: |        |        | Målestokk<br>1:1000 |   |        |



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer

Nr. 531 B.  
Baarden & Co., Halden.  
1-59.

1376  
16-5-61

## Skylddelingsforretning

Fre dag, den 12. mai 19. 61 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Brekstad, g.-nr. 67 br.-nr. 1 av skyld mark 5.95 i Örland herred. Forretningen er forlangt av Erling Ulset

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup> Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har ~~ingen~~ gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønnsmenn

Ved forretningen møtte:<sup>3)</sup> Selgeren, Erling Ulset, og for kjøperen, Örland kommune, møtte ordfører Murvold. Videre møttet rektor Björkum for Fosen Yrkeskole.

Mennene valte til formann Olaf W. Hoff.

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.<sup>4)</sup> Areal: Dyrket jord.....dekar, naturlig eng og kulturbeite.....dekar, produktiv skog.....dekar, annet areal.....dekar. I alt.....dekar.

2. Grensebeskrivelse:<sup>5)</sup>

Merket tar sin begynnelse fra tidligere nedsatt merkesten i parsellens nordvestre hjørne. Går derfra i sydlig retning i en lengde av 52,50 m. til tidligere nedsatt merkesten. Denne merkesten er satt ned 2 m. fra midtlinjen i merkesgrøften mot Sör-Tröndelag Husmorskoles eiendom. Derfra går merket i östlig retning langs nevnte merkesgrøft i en lengde av 72 m.

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

<sup>2)</sup> Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19 N.N.»

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

<sup>4)</sup> Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9).  
<sup>5)</sup> Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

til en idag nedsatt merkesten, og som ble satt ned 2 m.  
fra merkesgrøftens midtlinje. Derfra går merket i  
nordlig retning i en lengde av 94.50 m. til det støter an  
mot veien Brekstad Gård - Reksterberg. Denne merkesten  
ble satt ned 3.5 m. fra veiens midtlinje. Derfra går  
merket i vestlig retning langs nevnte vei i en lengde av  
80 m. til utgangspunktet.

Parsellens areal utgjør ca. 5290 m<sup>2</sup>.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? **Nei.**
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen  
den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornödenhet? -----
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjell-  
strekning, herunder fjellvann, elver og bekker? **Nei.**

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? .....

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? .....

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

Byggetomt.

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

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dette har vi undersøkt i et av stierne~~

~~kan nyttes i fellesskap~~

~~men vi har funnet videregående deling utendige)~~

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

Skylden for de <sup>n</sup> fraskilte del ble bestemt til 0.25

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 5.70

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord..... dekar, naturlig eng og kulturbeite..... dekar, produktiv skog..... dekar, annet areal..... dekar.

I alt..... dekar.

De <sup>n</sup> fraskilte del er gitt bruksnavn.<sup>2)</sup> "Lomekra"

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: .....

Kjøperen, Örland kommune.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at Olaf W. Hoff skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Olaf W. Hoff. Reidar Jenssen. Johan Hernes.

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

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

Går til ..... jordstyre.<sup>1)</sup>*Jordstyrets uttalelse:*

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

..... den ..... 19 .....

.....  
formann .....  
..... sekretær

Går til ..... landbruksselskap.

*Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:*

.....  
.....  
.....  
.....

..... den ..... 19 .....




.....  
formann .....  
..... fylkeslandbruksjef

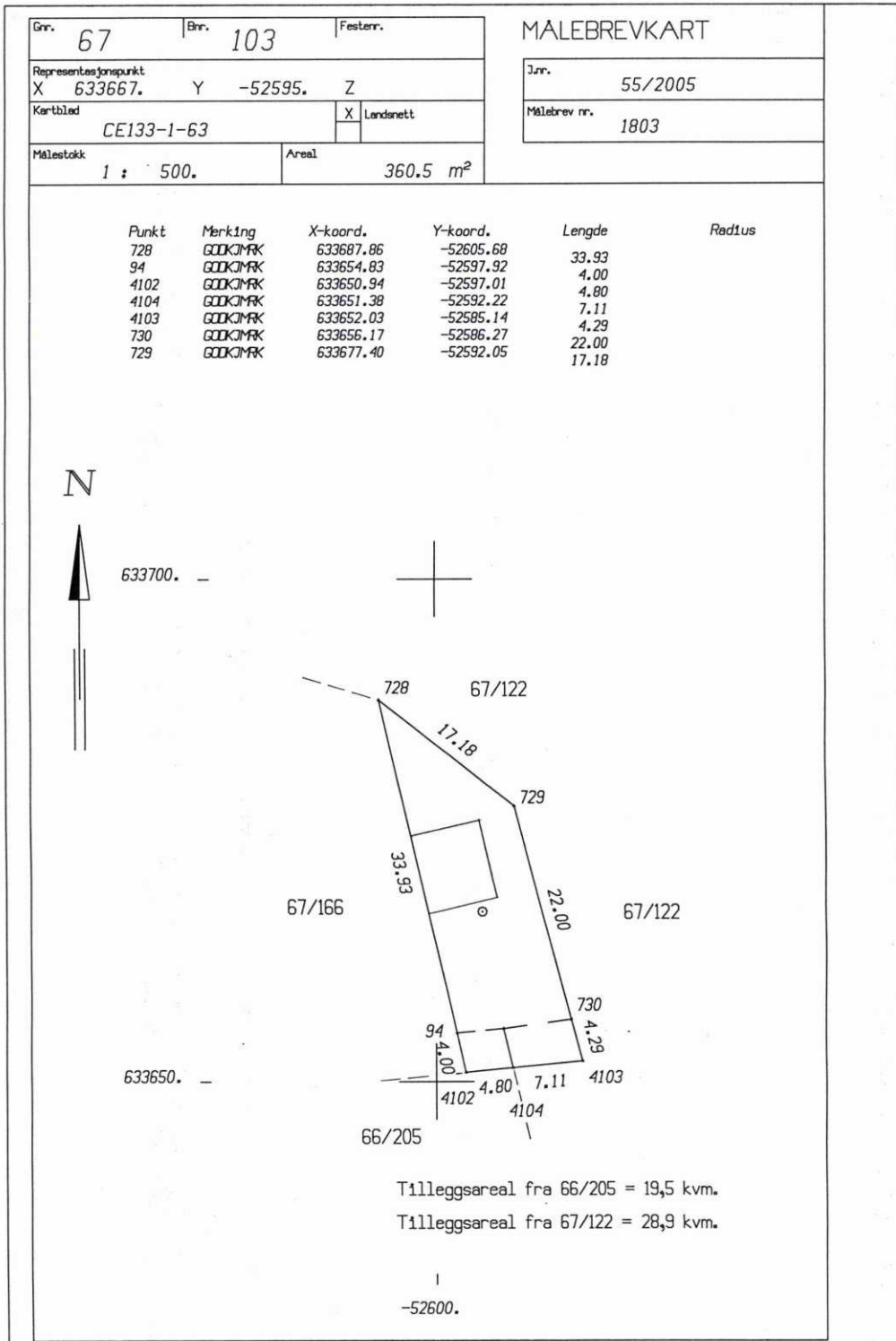
Antatt til tinglysing ..... den ..... 19 .....

Tinglyst ved .....  
.....  
.....

De fraskilte del har fått b.nr. 67 b.nr. 103.  
for tinglysing kr. ....

<sup>1)</sup> Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder areal på under 2 dekar.

|  |  |  |   |  |
|--|--|--|---|--|
| MALEBREV <span style="float: right;"><input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering<br/>med grensejustering</span> |  |  |   |  |
| Kommune<br><div style="text-align: center; font-size: 1.2em;">1621<br/>ØRLAND</div>  |  |  |   |  |
| Jnr.<br><div style="text-align: center;">55/2005</div>   |  |  |   |  |
| Målebrev nr.<br><div style="text-align: center;">1803</div>  |  |  |   |  |
| Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.   |  |  |   |  |
| Målebrev over  |  |  |   |  |
| Eiendom  | Gnr.   | Bnr.   | Festnr.   | Degbokstempel<br><div style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">TINGLYST</div> <div style="text-align: center;">22 SEPT. 2005</div> <div style="text-align: center; font-size: 0.8em;">FOSEN TINGRETT<br/>DAGBOKNR.: 6099</div> |
|  | Bruksnavn/adresse<br>LOMEKRA   |  |   |  |
| Areal  | 360.5 m <sup>2</sup>   |  |   |  |
| I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning  |  |  |   |  |
| Dato for forretningen  | 02.09.2005   |  |   |  |
| Rekvirent  | Sør-Trøndelag Fylkeskommune  |  |   |  |
| Bestyrer   | Asle Ellefsen  |  |   |  |
| Forretning   | Kartforretning med grensejustering over eiendommen "Lomekra" gnr. 67, bnr. 103. Eiendommene 66/205 og 67/122 avgir begge et mindre areal til 67/103 ved denne justeringen. |  |   |  |
| Underskrift  |  |  |   |  |
| Sted   | Dato   | Underskrift  | Underskrift   |  |
| Brekstad   | 08/09-2005   | <br>Knut Berg | <br>Asle Ellefsen |  |
| Tinglysning  |  |  |   |  |
| Degbokstempel  |  | Tinglysningstempel   |   |  |
|    |  |  |   |  |
| Doknr: 6099 Tinglyst: 22.09.2005 Emb. 063<br>STATENS KARTVERK FAST EIENDOM   |  |  |   |  |
| Påtegninger (rettelser o.l.)   |  |  |   |  |
|  |  |  |   |  |



40,-  
 ØRLAND KOMMUNE

L.nr. 318

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingsjefen i henhold til forskrifter og vedtekter for kart- og oppmålingsforretning jfr. bygningsloven av 18. juni 1965.

Avsatt på kart  1:500  1:1000

Kartprt.koll Side

J.nr. 921/78

Kartpl.

DAGBOKFØRT  
 L 10  
 78 5158

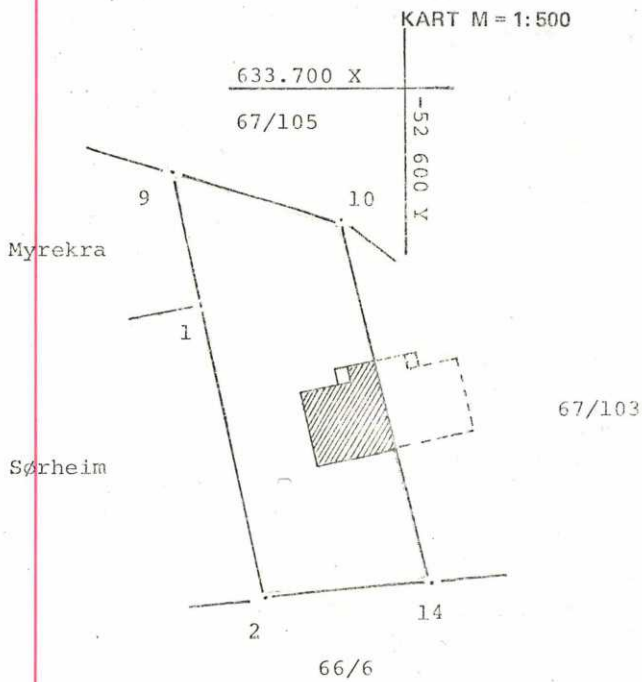
0211V78 05158

SØRENSEN VERDEN I  
 ROSEN

Ar 19 78 den 30/10 ble det avholdt kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning over parsell 3 av gnr. 67 bnr. 103

Parsellen er gitt br.nr.

Bruksnavnet er Lomekrahjørnet



| Pkt. | X          | -Y        | AVSTAND | AREAL                |
|------|------------|-----------|---------|----------------------|
| 2    | 633.653,46 | 52.613,00 | 27,30   |                      |
| 1    | 633.680,25 | 52.618,25 | 12,38   |                      |
| 9    | 633.692,37 | 52.620,79 | 15,77   |                      |
| 10   | 633.687,86 | 52.605,68 | 33,93   |                      |
| 14   | 633.654,83 | 52.597,92 | 15,14   | 528,6 m <sup>2</sup> |
| 2    |            |           |         |                      |

N.G.O's Koordinatsystem for landsnettet, akse 111.

L

Forretningen er forlagt av Ørland kommune  
som har grunnbokshjemmel til eiendommen.  
Forretningen ble adm. av oppmålingsjefen og utført av Ing. Opøien  
i nærvær av kartvitne Hallgeir Stallvik  
Parsellen ligger i et område: v/Brekstad videregående skole  
og er fradelte etter bygn.rådets vedtak den 7 / 6 19 78 sak nr. 62/78.  
Ved forretningen møtte:

Odd Runde, kjøper av parsellen  
Alf Bjørkum, p.v.a. Sør-Trøndelag fylke  
Harald Bykvist, kjøper av naboeiendom  
Audny og Per Olav Opøien, kjøper av naboeiendom

Grensebeskrivelse

Grensene er vist på målebrevskartet, inntegnet på første side,  
der lengder og naboforhold er påført. Arealet utgjør 528,6 m<sup>2</sup>  
Gebyr kr. 390,- inkl. tinglysing.

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart-  
og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.  
Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: boligtomt  
Skylden for den fraskilte del er bestemt til: 0,03 Gj.sk.mark: 0,02  
Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Hallgeir Stallvik

N. Tomp

Bring Lundebrand

Per O. Opøien

Jacob O. Skjerve

DAGSBOKFØRT

02/07/78 05158

SORENSEN  
FOSEN

TINGLYST

Gebyr betalt med kr.  
Dok.avgift betalt med kr.  
Merknad etter toll. § 11.

40,-  
 ØRLAND KOMMUNE  
 L.nr. 317

Avsatt på kart  1:500  1:1000

Kartprt.koll Side

J.nr. 921/78

Kartpl. DAGBOKFØRT

78 5157  
 02 NOV 78 09 157

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til forskrifter og vedtekter for kart- og oppmålingsforretning jfr. bygningsloven av 18. juni 1965.

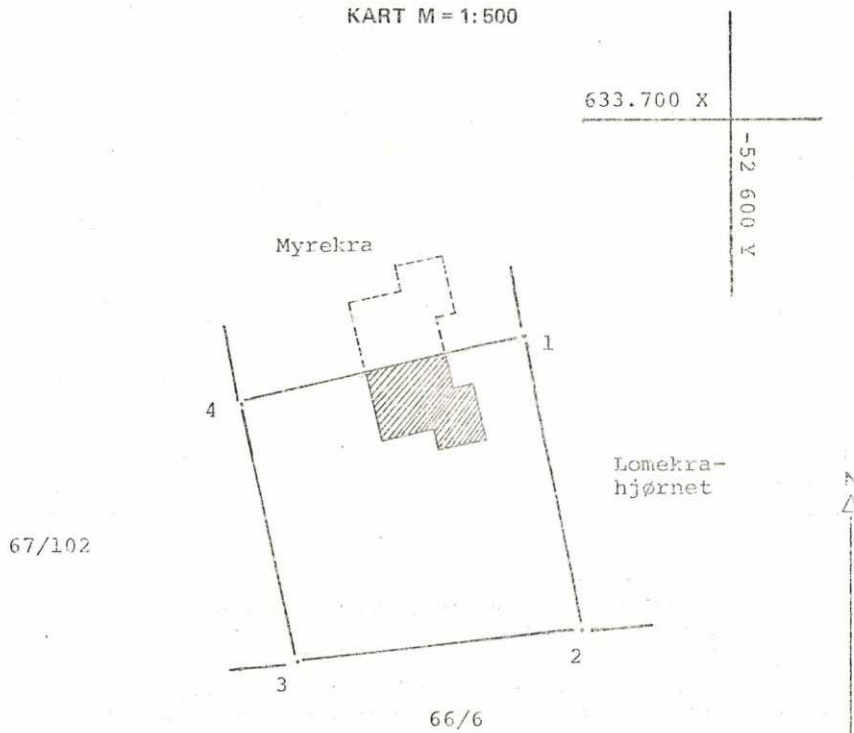
SØRENSEN VERDEN I  
 POSEN

År 1978 den 30/10 ble det avholdt kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning over parsell 2 av gnr. 67 bnr. 103

Parsellen er gitt br.nr.

Bruksnavnet er Sørheim

KART M = 1:500



| Pkt. | X          | -Y        | AVSTAND | AREAL                |
|------|------------|-----------|---------|----------------------|
| 1    | 633.680,25 | 52.618,25 | 27,30   |                      |
| 2    | 633.653,46 | 52.613,00 | 25,95   |                      |
| 3    | 633.650,71 | 52.638,80 | 23,90   |                      |
| 4    | 633.674,07 | 52.643,85 | 26,34   | 667,4 m <sup>2</sup> |
| 1    |            |           |         |                      |

N.G.O's Koordinatsystem for landsnettet, akse 111.

Forretningen er forlangt av Ørland kommune  
som har grunnbokshjemmel til eiendommen.  
Forretningen ble adm. av oppmålingsjefen og utført av Ing. Opøien  
i nærvær av kartvitne Hallgeir Stallvik  
Parsellen ligger i et område: v/Brekstad videregående skole  
og er fradelst etter bygn.rådets vedtak den 7 / 6 1978 sak nr. 62/78  
Ved forretningen møtte:

Audny Opøien, p.v.a. kjøper av parsellen  
Nils Grande, eier av naboeiendom  
Alf Bjørkum, p.v.a. Sør-Trøndelag fylke  
Harlad Bykvist, kjøper av nabotomt  
Odd Runde, kjøper av nabotomt

#### Grensebeskrivelse

Grensene er vist på målebrevskartet, inntegnet på første side,  
der lengder og naboforhold er påført. Arealet utgjør 667,4 m<sup>2</sup>  
Gebyr kr. 390,- inkl. tinglysing.

#### Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart-  
og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: boligtomt

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: 0,03 Gj.sk.mark: 0,05  
Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Hallgeir Stallvik      N. T. omp      Aring Sævihaug  
Ing. Opøien  
Jarl O. Bjørkum

DAGDOKKERT

021178 0157

SORENSEN  
FOSEN

TINGLYST

Gebyr betalt med kr.  
Dok.avgift betalt med kr.  
Merknad etter tgl. § 11:



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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. 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



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 kontraktsgjøring 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, 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](http://help.no).

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

## **GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

## **VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

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

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 69260036

Adresse: Skolegata 20 A, 7130 Brekstad

Betegnelsen: Gnr. 167, Bnr. 103, Ørland kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

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

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

## 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: UNDSKRIFT:

**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**



