

# Gammelveien 274

& NYLANDER  
PARTNERS



## Innhold

5

Velkommen til Gammelveien 274

---

6

Nøkkelinformasjon

---

28

Eiendommen

---

36

Tekniske dokumenter

---

37

Plantegninger



Velkommen til

# Gammelveien 274



## Gammelveien 274

Prisantydning	1 590 000
Omkostninger	40 840
Totalpris	1 630 840

Bruksareal	107 m <sup>2</sup>
BRA-i	80 m <sup>2</sup>
BRA-e	27 m <sup>2</sup>
BRA-b	0
TBA	70 m <sup>2</sup>
Soverom	2
Boligtype	Hytte
Eieform	Eier
Tomteareal	2 800 m <sup>2</sup>
Byggeår	1985

# Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum



**Rune Hallan**

Eiendomsmegler

918 95 559

[rune.hallan@nylanderpartners.no](mailto:rune.hallan@nylanderpartners.no)

**& NYLANDER  
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim













































Eiendommen

# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 107,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 80,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 27,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 70,0 m<sup>2</sup>

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

## Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Gang, bad, soverom
2. etasje: Kjøkken, stue, soverom

## Adkomst

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

## Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt.

## Diverse

Megler har kontrollert opprinnelige godkjente bygningstegninger opp mot dagens bruk. Det bemerkes følgende avvik som ikke er søknadspliktige:  
Bod i første etasje som i dag benyttes som soverom.

Dusj/Wc i 2. etasje som i dag benyttes som kjøkken.

Det bemerkes følgende avvik som er søknadspliktige:  
oppført anneks som ikke er godkjent og plattinger/terrasser.

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

## Selgers egenerklæringsskjema

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

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

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

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

## Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

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

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:  
Bad - Totalvurdering av overflater: Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 - 300.000

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Sluket var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringdagen. Våtrommets tettesjikt har passert forventet normal brukstid og fremstår flere steder utett. TG-3 er satt da våtrommet ikke tilfredstiller krav til tetthet. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 - 300.000.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:  
Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Manglende toppliste på utvendig knotteplast ble avdekket. Ved snøsmelting og slagregn vil fukt finne veien bak plasten. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og

drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Rom under terreng: På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2. Noe manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket. Tiltak er påregnelig. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinerings av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

Yttervegger / fasader: Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler.

Vinduer / dører: Tilstandsgrad settes ut fra de eldre vinduene. Det må påregnes noe vedlikehold og utskifting av enkelte vindusglass/vinduer i tiden som kommer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Balkong / terrasse: TG 2:Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Taktekking og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Takrenner og nedløp: Det ble avdekket en del nedbøyninger på takrenner som følge av snølast. Mangler overliggere. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på

renner/nedløp/beslag.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: TG 2:Manglende tilluft TG 2:TG på bakgrunn av alder.

Piper / ildsteder: Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Kjøkken: TG 2:Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Det registreres en del slitasje på innredningen.

VVS: 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. Komfyrvakt ikke installert. TG 2:TG settes på bakgrunn av direktekobling av bereder

#### TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet: I sokkel er vask/wc sammenslått til ett rom. noe skråvegger i

forbindelse med adkomst til sov og bad er etablert. I hovedplan er vaskerom fjernet og kjøkken flyttet dit. soverom er noe mindre i dag en det fremkommer på tegninger fra kommunen

#### Arealopplysninger:

Arealangivelser er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av fagkyndig. Arealer er oppgitt i henhold til gjeldende bransjestandard. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten, herunder arealdefinisjoner og målemetode.

#### Byggemåte

Fritidsbolig med kjeller oppført i trekonstruksjon delvis over støpt ringmur og delvis over piler. Stående kledning av trepanel, saltaksform tekket med profilerte metallplater. Vinduer er gjennomgående fra byggeår med 2-lags glass.

Byggemåte er opplyst av bygnings sakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.

#### Tomt

Denne tomten er eiet.  
2800,00 kvm.

Areal iht matrikelutskrift/målebrev/skylddeling.  
Tomtens arrondering: Flat/lett skrånede/ annet?

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen.

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. I henhold til

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

### Adgang til utleie

Fritidseiendommen kan i sin helhet leies ut til fritidsformål.

Det gjøres oppmerksom på gjeldende skatteregler for utleie av fritidseiendom.

### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og varmepumpe.

Energikarakter: E - Oransje

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 1 590 000,-

I tillegg til prisantydning påløper følgende omkostninger:

39 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

16 500,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

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

---

1 650 140,- Totalpris inkl. omkostninger.

---

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

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2026 er stipulert til kr. 6200,-. Det er 4 terminer i året.

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

De kommunale avgiftene fordeles på følgende poster:

Vann: kr. 3 659,- (Stipulert vannforbruk 87.6 m3 ca. 1 001 kr. )

Feiing: kr. 506,-

Renovasjon og slam håndteres av Remidt. Gebyr renovasjon for 2026 kr.2 275 kr pr år. Det faktureres 2 ganger pr. år

### Formuesverdi

Sekundær formuesverdi kr. 151 205,00. Gjeldende for ligningsåret 2022.

Opgitt 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 i lf forsikring.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og det er da kommuneplanens arealdel med dens bestemmelser som gjelder for området. Dette kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge bygninger etter total skade. Eiendommen er vist som LNFR-areal, Spredtboligbebyggelse - eksisterende i Kommuneplanens arealdel Hitra 2022-2034 (09.02.2023).

Kjøper er kjent med at området er "uregulert", men at det omfattes av kommunens LNFR-område. Dette innebærer at det generelt hviler restriksjoner på eiendommen som gjør at man ved tiltak må søke om dispensasjoner etc. Ved bygging, rivning og

lignende. Arealplan kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og privat avløp via septiktank, 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. 301391, tgl. 01.12.1951 - Bestemmelse om vannrett  
Bestemmelse om vannrett

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.

#### **Konsesjon og odel**

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

## Diverse

#### **Løsøre og tilbehør**

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 overtagelse, så gjelder forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

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

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

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

#### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

## Kjøpsvilkår

#### **Budgivning**

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

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

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av 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 eierskiftemelding dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

#### **Lov om hvitvasking**

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

tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

### **Salgsbetingelser**

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

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

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

med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. 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, Trondheim Sentrum 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 Nidaros 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 Helge Larsen og Karin Oline Larsen.

### Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Gammelveien 274.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 124, bnr. 30 i Hitra.

Vårt oppdragsnummer er 1260115.

### Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 2,000 % av salgssummen inkl. mva  
(minimum 35 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 7 390,00  
Digitale oppdragstjenester: 2 490,00  
Markedspakke Anbud: 13 900,00  
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00  
Utleddsgebyr pr. stk: 890,00  
Deltakelse på overtagelse: 2 900,00  
Visningshonorar pr. stk: 3 900,00  
Salgsoppgaver 6 stk.: 1 890,00  
Ekstratjenester: 2 000,00

Meglens vederlag er avtalt til 85 360.

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

samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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

Ansvarlig megler er Rune Hallan / +47 91 89 55 59 /  
rune.hallan@nylanderpartners.no.

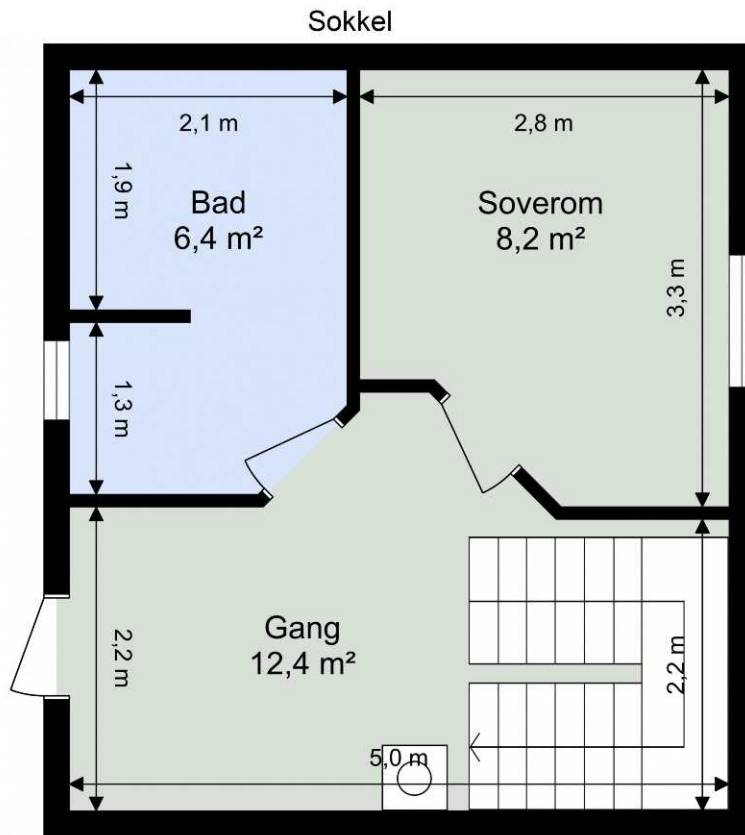
Oppdragstakers forretningsadresse er Gryta 2 B,  
7010 TRONDHEIM. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 07.05.2026

Tekniske  
dokumenter

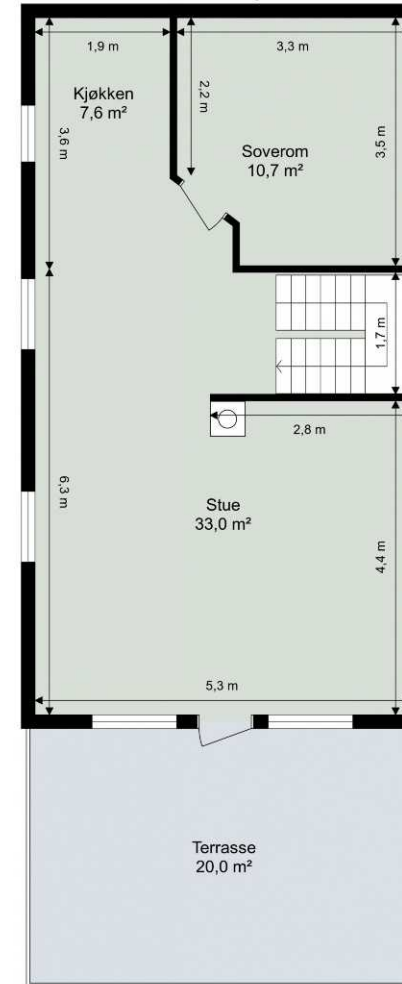
# Plantegning

Gammelveien 274



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Gammelveien 274  
1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.



Sjekk gyldighet på rapport



## TILSTANDSRAPPORT

Boligtype  
Fritidsbolig

Adresse  
Gammelveien 274  
7246 SANDSTAD  
5056/124/0/30/0/0

Rapportdato  
24.04.2026

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

GAMMELVEIEN 274 - 5056/124/0/30/0/0

Befaring utført den 22.04.2026 av:



Ronny Kvanåli  
Byggmester-Takstmann

Orkdalsvegen 756  
7320 Fannrem

+4792441193  
ronny@wstakst.no



Byggmester og takstmann med 30 års erfaring i bransjen



### 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 bygningsakknyndige 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 trygghetsinformasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

**Det er den enkelte 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 Byggforskeren 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.

GAMMELVEIEN 274 - 5056/124/0/30/0/0

## 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.

GAMMELVEIEN 274 - 5056/12-4/0/30/0/0

## 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/feivæsenet 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 bygningsdel som skal flyttes 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 TG IU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsverslag.

## Forutsetninger

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

## Formål

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

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

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

GAMMELVEIEN 274 - 5056/12-4/0/30/0/0



## 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.



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

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

GAMMELVEIEN 274 - 5056/124/0/30/0/0



## Om boligen

**Adresse:** Gammelveien 274 , 7246, SANDSTAD

**Matrikkel:** 5056/124/0/30/0/0

**Boligtype:** Fritidsbolig

**Byggeår:** 1985

**Tomt:** 2 800.80 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Helge Bernhard Larsen, Karin Oline Larsen

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Kun takstmann

**Byggemetode:** Fritidsbolig med kjeller oppført i trekonstruksjon delvis over støpt ringmur og delvis over pilarer. Stående kledning av trepanel, saltaksform teknet med profilerte metallplater. Vinduer er gjennomgående fra byggeår med 2-lags glass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Annet

**Adkomst:** Privat

### 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 befaringdagen

Sluk er ikke kontrollert grunnet plassering under dusjkabinett, og kabinettet ikke kunne flyttes på. Taktekking og pipe er ikke kontrollert da det ikke var etablert tilstrekkelig og sikker adkomst adkomst.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

### Øvrig informasjon om oppdraget

Bygningsdeler som ikke er direkte i tilknytning til boenheten er ikke tilstandsvurdert.

GAMMELVEIEN 274 - 5056/124/0/30/0/0



## 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.

Hovedplan			
BRA-i 52 m <sup>2</sup>	BRA-e 0 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal (TBA) 20 m <sup>2</sup>
Beskrivelse av BRA-i Trapp, soverom, kjøkken og stue	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Verranda
Sokkel			
BRA-i 28 m <sup>2</sup>	BRA-e 27 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal (TBA) 50 m <sup>2</sup>
Beskrivelse av BRA-i Gang, soverom og bad	Beskrivelse av BRA-e Anneks på 19 m <sup>2</sup> og utebod på 8 m <sup>2</sup>	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Plattinger
Sum areal			
BRA-i 80 m <sup>2</sup>	BRA-e 27 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal 70 m <sup>2</sup>
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 107 m <sup>2</sup>			

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

GAMMELVEIEN 274 - 5056/124/0/30/0/0



## Oppsummert

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

12

## Bygningsdeler med TG 2

TG 2

**Drenering:** Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuksikring. Manglende topplist på utvendig knotteplast ble avdekket. Ved snøsmelting og slagregn vil fukt finne veien bak plasten. 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.

**Rom under terreng:** På bakgrunn av alder på drenering og fuksikring settes TG 2. Noe manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket. Tiltak er påregnelig. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggene ved en eventuell utilsikket fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

**Yttervegger / fasader:** Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler.

**Vinduer / dører:** Tilstandsgrad settes ut fra de eldre vinduene. Det må påregnes noe vedlikehold og utskifting av enkelte vindusglass/vinduer i tiden som kommer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

**Balkong / terrasse:** TG 2:Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

**Taktekking og beslag:** Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

**Takrenner og nedløp:** Det ble avdekket en del nedbøyninger på takrenner som følge av snølast. Mangler overliggere. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

**Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** TG 2:Manglende tilluft TG 2:Tg på bakgrunn av alder

**Piper / ildsteder:** Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.

**Etasjeskiller/gulv på grunn:** Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

**Kjøkken:** TG 2:Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Det registreres en del slitasje på innredningen.

**VVS:** 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. Komfyrvakt ikke installert. TG 2:Tg settes på bakgrunn av direktekobling av bereder

GAMMELVEIEN 274 - 5056/124/0/30/0/0

2

## Bygningdeler med TG 3

TG 3

**Bad - Totalvurdering av overflater:** Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** Sluket var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringdagen. Våtrommets tettesjikt har passert forventet normal brukstid og fremstår flere steder utett. TG-3 er satt da våtrommet ikke tilfredstiller krav til tetthet. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 100.000 – 300.000

0

## Bygningdeler med TG IU

TG IU

1

## Dokumentasjon

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

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

2

## Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet: I sokkel er vask/wc sammenslått til ett rom. noe skråvegger i forbindelse med adkomst til sov og bad er etablert. I hovedplan er vaskerom fjernet og kjøkken flyttet dit. soverom er noe mindre i dag en det fremkommer på tegninger fra kommunen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

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

Ja

**Kommentar:**

Rekkverk på balkong er under 1 m. (0,915)

GAMMELVEIEN 274 - 5056/124/0/30/0/0

3

## Grunnmur / fundamenter

TG 1 

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

**Type fundament/grunnmur:**

Lettklinkerblokker

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

**Totalvurdering av grunnmur og fundament**

**Kommentar:**

Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekkes i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder.


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

Hytta står delvis på pilarer. ingen tegn til skjevheter eller svikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

**Levetid:**

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

GAMMELVEIEN 274 - 5056/124/0/30/0/0

## 4 Drenering

TG 2 

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

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

Nei

**Er det synlig grunnmursplast og topplist?**

Nei

**Kommentar:**

Det er synlig plast, men det mangler topplist

**Er det terrengfall fra grunnmur?**

Nei

**Er takvann ledet bort fra bygning?**

Ja

**Totalvurdering av drenering**

**Kommentar:**

Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

Manglende topplist på utvendig knotteplast ble avdekket. Ved snøsmelting og slagregn vil fukt finne veien bak platen.

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


**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**


Ja

**Kommentar:**

Montere topplist

**Levetid:**

 Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1-5 år.

 Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20-60 år.

GAMMELVEIEN 274 - 5056/124/0/30/0/0

## 5 Rom under terreng

TG 2 

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

**Er det påforede yttervegger?**

Ja

**Er det oppforede gulv?**

Ja

**Er det etablert fuktsikring?**

Nei

**Er det synlige tegn til fukt?**

Nei

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

Ja

**Er rommet ventilert?**

Ja

**Kommentar:**

Kun ventilert i vindu

**Totalvurdering av rom under terreng**

**Kommentar:**

På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2.

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

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Etablere bedre lufting. Det er registrert knirk i gulvet i gangen. Det anbefales å undersøke årsaken til dette

GAMMELVEIEN 274 - 5056/124/0/30/0/0

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

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

Nei

**Fasade**

Stående trekledning

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

Nei

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

Nei

**Musetetting?**

Nei

**Lufting av kledning?**

Ja

**Totalvurdering av yttervegger**

**Kommentar:**

Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler.

**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.

GAMMELVEIEN 274 - 5056/124/0/30/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i vegg, og vurderer 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**

Innvendige dører av heltre.

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

Ja

**Kommentar:**

Det er registrert datostempler fra: 1985, 2023

**Ble det registrert punkterte glass?**

Ja

**Kommentar:**

Vindu på kjøkken

**Totalvurdering av vinduer / dører**

**Kommentar:**

Tilstandsgrad settes ut fra de eldre vinduene. Det må påregnes noe vedlikehold og utskifting av enkelte vindusglass/vinduer i tiden som kommer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

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

**Levetid:**

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

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

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

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

GAMMELVEIEN 274 - 5056/124/0/30/0/0

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

**Type:**

Etablert veranda

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**

Nei

**Er det etablert rekkverk?**

Ja

**Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?**

Nei

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

Nei

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

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.

**Levetid:**

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

⚠️ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

GAMMELVEIEN 274 - 5056/12-4/0/30/0/0

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

**Takkonstruksjon:**

Saltak

**Inspisert fra:**

Utvendig bakkenivå, Kaldloft

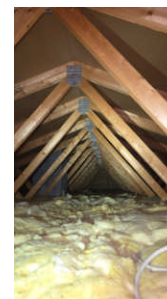
**Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?**

Nei

**Totalvurdering av takkonstruksjon****Kommentar:**

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

Takkonstruksjonen er oppført av taksperner

**Bilder**

GAMMELVEIEN 274 - 5056/12-4/0/30/0/0

## 10 Takteking og beslag

TG 2 

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

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

Nei

**Inspisert fra:**

Utvendig bakkenivå

**Taktekking:**

Lakkerte stålplater

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

Ja

**Kommentar:**

Det mangler vannbord/beslag

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

Ja

**Kommentar:**

Råteskader på endene av vindskibord

**Totalvurdering av takteking og beslag**

**Kommentar:**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

**Levetid:**

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

GAMMELVEIEN 274 - 5056/124/0/30/0/0

## 11 Takrenner og nedløp

TG 2 

Her vurderes om det er synlig rustdannelse, 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:**

Metall

**Totalvurdering av renner og nedløp**

**Kommentar:**

Det ble avdekket en del nedbøyninger på takrenner som følge av snølast. Mangler overligger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

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

**Levetid:**

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

GAMMELVEIEN 274 - 5056/124/0/30/0/0

## 12 Bad

### Beskrivelse av våtrommets overflater

Våtromsbelegg på gulv. våtromstapet på vegg. Takplater i himling.

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

Nei

### Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktrevende 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 måles 17mm fra dør til kanten på dusjkabinett.

### Totalvurdering av overflater

TG 3 

#### Kommentar:

Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes.

#### 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?

Nei

#### Kommentar:

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjsonen. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Nei

#### Kommentar:

Grunnet dusjkabinett er det ikke mulig å undersøke dette.

### Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3 

#### Kommentar:

Sluket var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringdagen. Våtrommets tettesjikt har passert forventet normal brukstid og fremstår flere steder utett. TG-3 er satt da våtrommet ikke tilfredstiller krav til tetthet. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

#### Levetid:

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

### 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. Innredning fremstår uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

#### Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg. Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

#### Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Innredning med servant

### Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

#### Kommentar:

TG 2:Manglende tilluft  
TG 2:TG på bakgrunn av alder

#### Levetid:

! Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.

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

GAMMELVEIEN 274 - 5056/124/0/30/0/0

GAMMELVEIEN 274 - 5056/124/0/30/0/0

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 målt i vegg mot soverom. Det presiseres at dette er et stykke unna vanninstallasjoner

## Fuktsøk

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

**Totalvurdering av fuktsøk**

TG 0 

**Kommentar:**

Badet framstod som tørt på befaringdagen.

**Bilde**



Hull tatt fra soverom

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Våtrommet må oppgraderes. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

GAMMELVEIEN 274 - 5056/12.4/0/30/0/0

21/29

## 13 Piper / ildsteder

TG 2 

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, 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:**

Element

**Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?**

Nei

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


Nei

**Totalvurdering av piper/ildsteder**

**Kommentar:**

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

**Levetid:**

 Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

GAMMELVEIEN 274 - 5056/12.4/0/30/0/0

22/29

## 14 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 2 

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

**Type:**

Tre/bjelkelag

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

Ja

**Kommentar:**

Det er bemerket stedvis knirk.  
Stedvis avvik i høyder. På bakgrunn av alder er ikke dette unormalt.

**Totalvurdering av etasjeskille**


**Kommentar:**

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.  
Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.  
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

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

GAMMELVEIEN 274 - 5056/12.4/07/30/0/0

## 15 Trapp

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

**Plassering av trapp**

Trappen går fra sokkeletasje til 1. etasje.:

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

Nei

**Kommentar:**

Åpen utførelse med manglende håndløper på vegg.

**Bilde**



GAMMELVEIEN 274 - 5056/12.4/07/30/0/0

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

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

**Integrerte hvitevarer:**

Ventilator

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

Nei

**Totalvurdering av kjøkken**

**Kommentar:**

TG 2: Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Det registreres en del slitasje på innredningen.


**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.

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Bilde



GAMMELVEIEN 274 - 5056/12.4/0/30/0/0

GAMMELVEIEN 274 - 5056/12.4/0/30/0/0

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

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

Ja

**Kommentar:**

Det er tydelige oppgraderinger fra byggeår på kjøkken og bad

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

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Vedovn  
Varmepumpe

**Ventilasjon:**

Naturlig ventilasjon

**Gjennomstrømning av tilluft**

Nei

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

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

**Totalvurdering av VVS**

**Kommentar:**

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.  
Komfyrvakt ikke installert.  
TG 2:TG settes på bakgrunn av direktekobling av bereder

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**


Ja


**Kommentar:**


Etablere tilluft / gjennomstrømning til våtrommet.  
Det anbefales å koble berederen til direkte strøm  
Etablere lekkasjesikring under kjøkkenbenk

GAMMELVEIEN 274 - 5056/12.4/0/30/0/0

**Levetid:**

 Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

 Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

 Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

**Bilde**



GAMMELVEIEN 274 - 5056/12.4/0/30/0/0

## 18 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

### Type sikringer:

Skrusikring, Automatsikring, Jordfeilautomat

### Hvor er sikringskapet lokalisert?

På soverom i hovedetasje

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

Ja

### Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

### Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

### Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

### Ble det funnet synlige avvik?

Nei

### Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Ukjent

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

Ukjent

### Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er 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. Varmtvannsbereder anbefales koblet direkte

GAMMELVEIEN 274 - 5056/124/0/30/0/0

29/29

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.05.2026

### Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Trondheim Sentrum	Oppdragsnr.	1260115
Adresse	Gammelveien 274		
Postnr.	7246	Sted	SANDSTAD
Selgers navn	Helge Larsen		
Selgers navn	Karin Oline Larsen		

### 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

##### I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If forsikring

##### Hvor lenge har du eid eiendommen?:

Sår

##### Når kjøpte du eiendommen?

2020

#### 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?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært  Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:  
H L  
K O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

1 av 6

og  
ufaglært

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

Beskrivelse:

Kloakken var tett

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

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

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

- Nei  Ja

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

- Nei  Ja

Beskrivelse:

Septiktank

### Yttertak

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

- Nei  Ja

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

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

### 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

Initialer selger:  
H L  
K O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

### 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?

- Nei  Ja

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

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

### Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- Nei  Ja

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

### Loft

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

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

### Elektrisk Anlegg

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

- Nei  Ja

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

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

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

- Nei  Ja

### Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

- Nei  Ja

Initialer selger:  
H L  
K O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

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

- Nei  Ja

### Oljetank

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

- Nei  Ja

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

- Nei  Ja

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

- Nei  Ja

### Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

- Nei  Ja

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

- Nei  Ja

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

- Nei  Ja

### Skadedyr/Sopp/Mugg

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

- Nei  Ja

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

- Nei  Ja

### Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- Nei  Ja

### Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- Nei  Ja

### Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

Initialer selger:  
H L  
K O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

- Nei  Ja

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

- Nei  Ja

### Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre 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:  
H L  
K O

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 forsikringselskapet 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 (aksjelboliger), 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie 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 nedstigende 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 næringsseiendom
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).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringselskapet 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. 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 (aksjelboliger). 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

Signert av *Helge Larsen*

Signert av *Karin Oline Larsen*

Initialer selger:  
H L  
K O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



## Energiattest



Adresse <b>Gammelveien 274, 7246 SANDSTAD</b>	
Dato for energimerking <b>24.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-286540</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Byggsnummer <b>10589843</b>
Gårdsnummer <b>124</b>	Bruksnummer <b>30</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <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 <b>1951</b>	Bygningstype <b>Fritidsbolig</b>
Bruksareal <b>80,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>80,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



### Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**305,29 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **324,02 kWh/m²**      Totalt levert pr. år **25 922 kWh**



## Gammelveien 274, 7246 SANDSTAD



### Detaljing

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

## Gammelveien 274

### Avstand til sjø

205 m



### Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	1 t 57 min	↔
🚶 Sandstad vegstasjon Linje 422	4 min	↔
	4.9 km	
🚶 Sandstaddalen Linje 420, 422	5 min	↔
	5.8 km	

### Avstand til byer

Orkanger	1 t 1 min	↔
Trondheim	1 t 38 min	↔

### Ladepunkt for el-bil

🚗 Hitra, Norway	6 min	↔
🚗 Hitra Taxidrift	14 min	↔

### Vintersport

Langrenn



### Aktiviteter

Hitra Frøya Golfklubb	16 min	↔
Utsikten Fiskeferie	13 min	↔

### Sport

🏆 Sandstad stadion Ballspill, fotball, friidrett	3 min	↔
	3 km	
🏆 Strand skole - Gymsal Aktivitetshall	10 min	↔
	10 km	

### Dagligvare

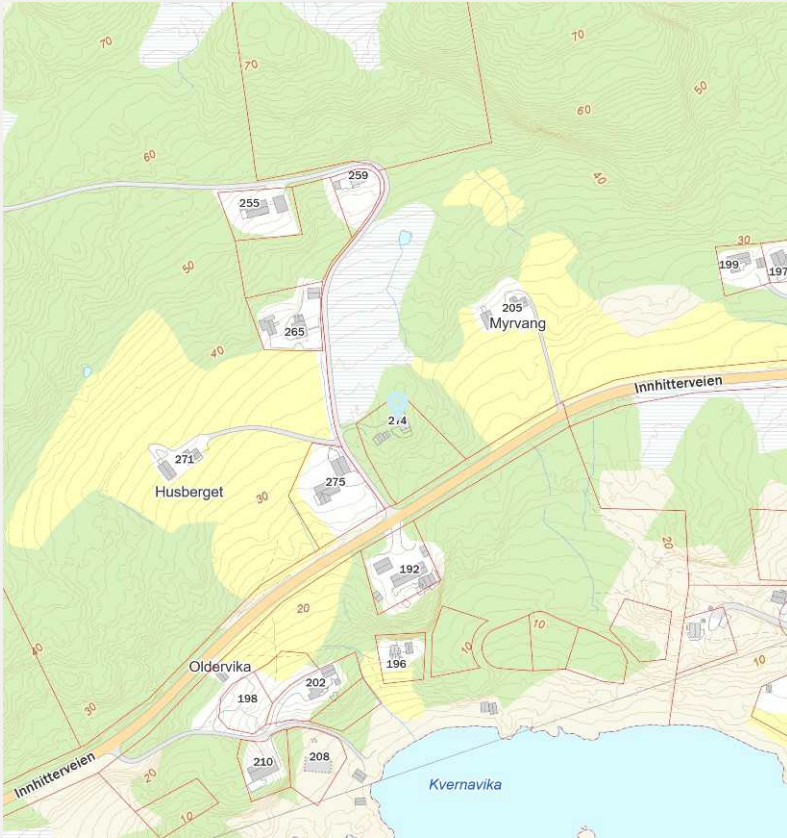
Rema 1000 Sandstad	6 min	↔
Bunnpris Sandstad Post i butikk, PostNord	9 min	↔
	8.9 km	

### Varer/Tjenester

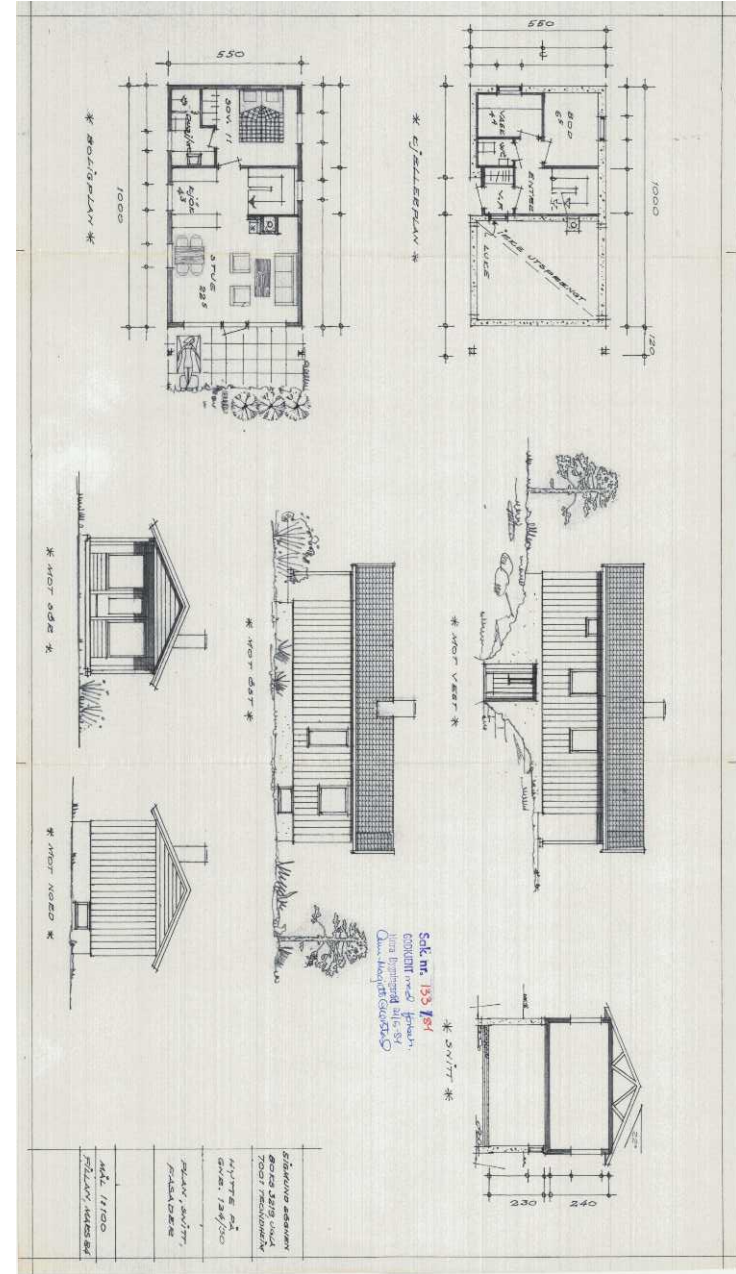
📦 Hjorten Kjøpesenter	16 min	↔
📦 Hitratorget	16 min	↔
📦 Vitusapotek Hitra	15 min	↔
🌿 Hitra Vinmonopol	16 min	↔



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

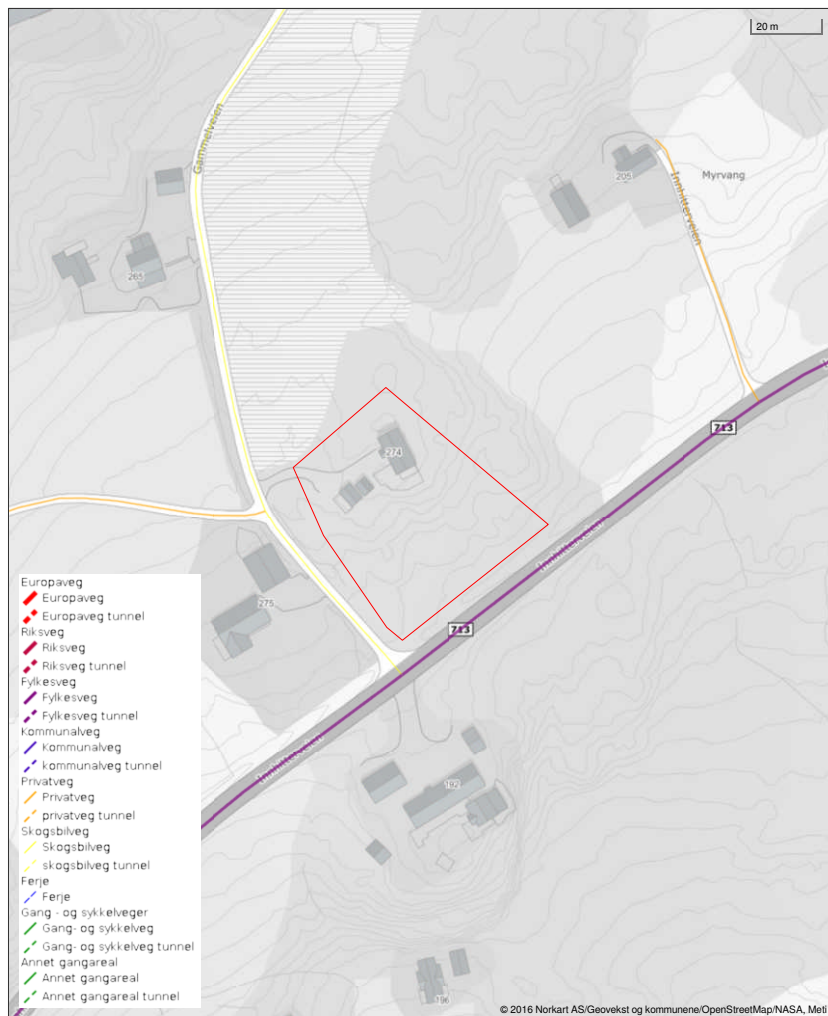


**FINN** Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

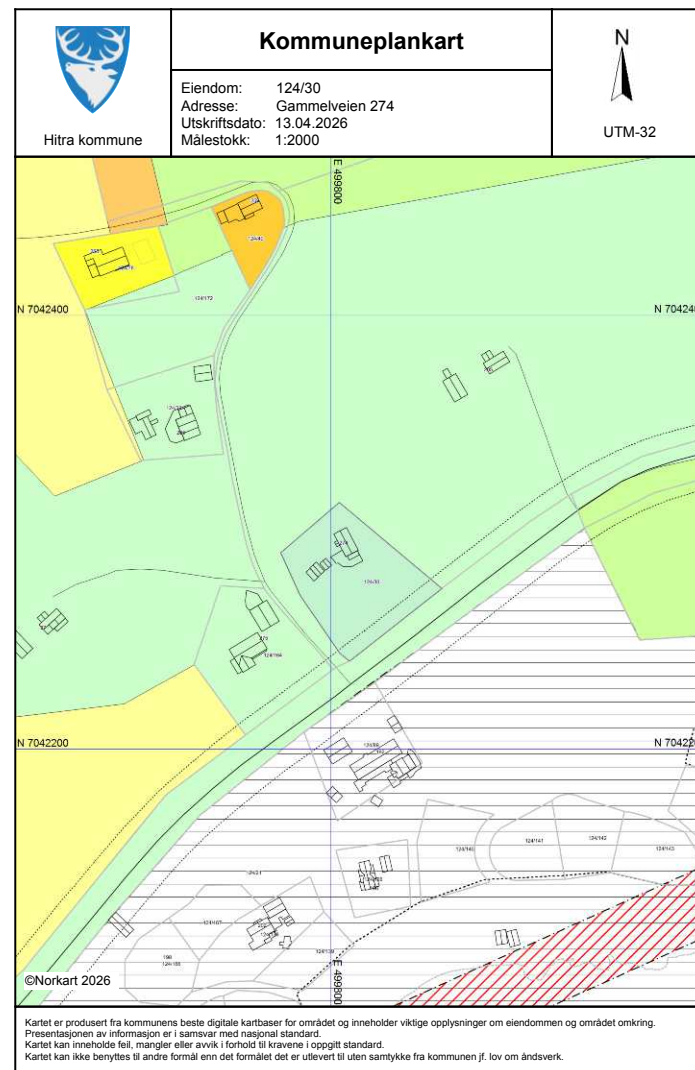


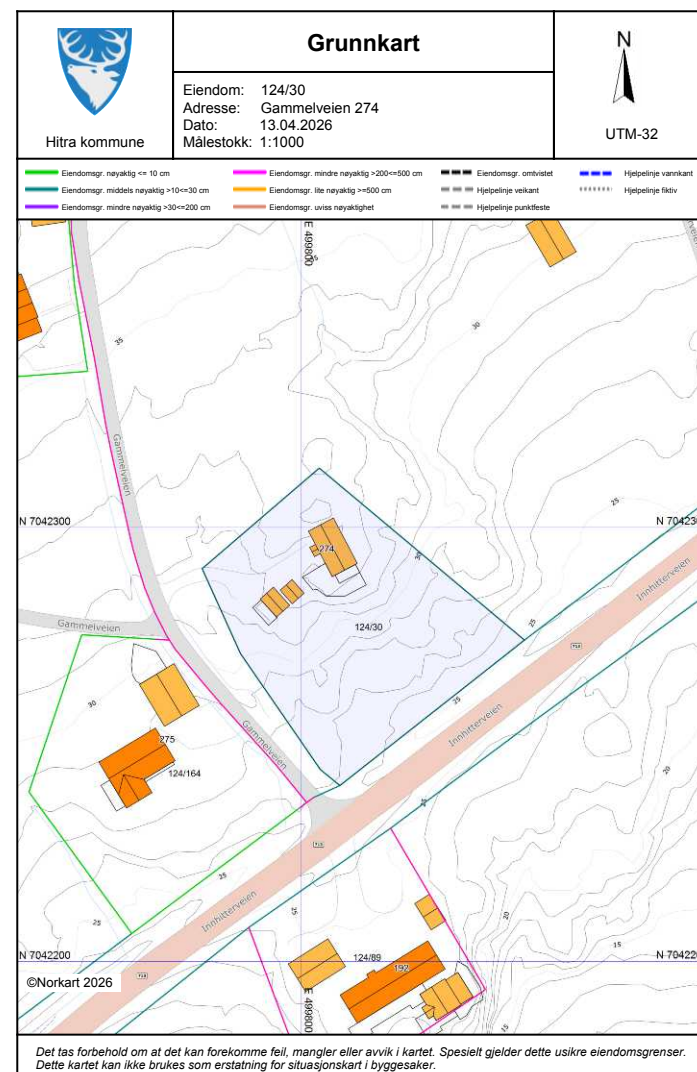


Vegstatuskart for eiendom 5056 - 124/30//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.







Eiendomskart for eiendom 5056 - 124/30//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- |                               |  |                                     |                                     |
|-------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet    | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig         | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig       | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fiktiv      | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig       | ⊗ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punkt feste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig      | ⊠ Grensepunkt - rær                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig              | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         | ● Grensepunkt - uten klassifisering |                                     |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 800,80 m <sup>2</sup>	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	7042280,06	Øst	499814,57	
Grensepunkter							
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Grenselinjer (m)	
						Lengde	Radius
1	7042240,49	499808,88	11 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	54,23	
2	7042244,15	499804,37	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,81	
3	7042270,87	499785,93	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,47	
4	7042290,47	499777,06	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,51	
5	7042313,65	499804,11	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,62	
6	7042274,01	499851,51	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	61,79	

Nr. 859 A.  
F. H. H. H. H. H.  
SEM & STENHUSBYLØS  
11-41.

Daybok nr. 8391 51  
Mitre Sorensen's arbeids  
1/12

Avskrift.  
Godkjent til innføring i grunnboks.

## Skylddelingsforretning

fre- dag den 16. novbr. 1911 holdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården Myrvang g.-nr. 58 br.-nr. 15 av skyld mark 0,25 i Sandstad herred. Forretningen er forlangt av Ole Sandstad.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup> Mennopnevnelsen legges ved. Av mennene har alle de gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønsmenn

Ved forretningen møtte:<sup>3)</sup> skylddelingsmennene og selgeren Ole Sandstad og som representant for kjøperen Birger Beck og Arvid Raabe.

Mennene valgte til formann Ludvig Krangnes

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

Merket begynner 10 meter østenfor vegkrysset hvor x i berg ble hugget. Derfra 15 meter i n.v. retning til x i berg. Videre samme retning 5 meter til nedsatt merkestein. Derfra 94 meter n.n.v. retning langs vegen hvor merkestein ble nedsatt. Derfra 46 n.o. retning til x i berg. Videre i s.o. retning 58 meter hvor merkestein ble nedsatt. Derfra 15 meter s. retning til merkestein. Derfra 57 meter langs vegen til utgangspunktet.

### Rettigheter:

Parcellen har ingen rettigheter utenom de her beskrevne merker med unntak av rett til gravning av brønn, 10 x 10 meter, samt rett til vannledningsgrøft fra brønnen til parcellen.

- 1) Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anse til tinglysing medmindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
- 2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedt. 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 skjønsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»
- 3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godkjort at vassel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er innført unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).
- 4) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive, dersom disse eiene ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensbeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stillelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? Nei.
2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsforædenhet nødvendige skog? Nei.
3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei.
4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den bruket nødvendige fjellstrekning? Nei.

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? .....
6. Eller finner skylddelingsmennene det godkjort, at den parsel, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende oiemed? .....
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? Nei.

Det bevidnes:

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

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

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

Skylden for de fraskilte deler blev bestemt til 0,02 mark

Hovedbolets gjenværende skyld utgjør mark 0,23.

De fraskilte deler er gitt bruksnavn<sup>2)</sup> Svingen

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:<sup>3)</sup>

Kostnadene ved forretningens avholdelse og tgl. bæres av kjøperen.

1) Det som ikke passer strykes over.

2) 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).

3) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innmøtte bestemmelse om, hvordan omkostningene skal fordeles mellom partene.

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

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

Vi har bestemt, at Ludvik Krangnes skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

*Musloffe Stam Ludvig Krangnes  
Akseel Sandstød*

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått gr.nr. 58 br.nr. 30



Hitra kommune

Adresse: Rådhusveien 1, 7240 Hitra  
Telefon: 72 44 17 00

Utskriftsdato: 13.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hitra kommune

Kommunenr.	5056	Gårdsnr.	124	Bruksnr.	30	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gammelveien 274, 7246 SANDSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Feiing	411,84 kr
Vann	5 706,62 kr
<b>Sum</b>	<b>6 118,46 kr</b>

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie-/branntilsyn	0%	1 bolig	505.60	1/1	0 %	505,60 kr	252,80 kr
Vannforbruk stipulert	15%	87.6 m3	22.85	1/1	0 %	2 001,70 kr	1 000,84 kr
Abonnement vann	15%	1 stk	3658.36	1/1	0 %	3 658,36 kr	1 829,19 kr
					<b>Sum</b>	<b>6 165,66 kr</b>	<b>3 082,83 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SVINGEN	Beregnet areal	2800.8
Etablert dato	01.12.1951	Historisk oppgitt areal	3012
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylid	0,02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunntorensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsforr.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

### Forretninger

Brukstillelle	Forr. dato	Kom. sakref.	Tingl. status	Involverte
Forretningstype	M.for. dato	Annen ref.	Endr. dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	124/30
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	124/30
Omnummerering	01.01.2018		02.01.2018	
Skylddeling	01.12.1951			124/15 (-3012), 124/30 (3012)
Skylddeling				

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7042280.06	499814.57	0	Ja	2800.8	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LARSEN HELGE BERNHARD F071048*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Løvssetvegen 10 7224 MELHUS	Bosatt (B)
LARSEN KARIN OLIVE F280748*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Løvssetvegen 10 7224 MELHUS	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Gammelveien 274

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7246 SANDSTAD	Kirkesogn	09060707 Hitra
Grunnkrets	202 Akset på Hitra	Tettsted	
Valgkrets	2 Akset/Kvarmen/Strand		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	10589843		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	30.09.1985

### 1: Bygning 10589843: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 30.09.1985

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	73
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	73
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg. dato	Referanse
Rammetilattelse	03.06.1985	03.06.1985	
Igangsettingstillatelse	17.06.1985	17.06.1985	
Tatt i bruk	30.09.1985	30.09.1985	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Gammelveien 274	H0101	124/30	73	0	0	0	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	48	0	48	0	0	0
K01	0	25	0	25	0	0	0



## Hitra kommune

Adresse: Rådhusveien 1, 7240 Hitra

Telefon: 72 44 17 00

Utskriftsdato: 13.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hitra kommune

Kommunenr.	5056	Gårdsnr.	124	Bruksnr.	30	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gammelveien 274, 7246 SANDSTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplaner under arbeid                | <input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplaner               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplaner under arbeid             | <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner under bakken            | <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner over bakken  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner under arbeid            | <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner bunn         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner under arbeid i nærheten | <input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner over bakken             | <input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner under bakken |
| <input checked="" type="checkbox"/> Midlertidige forbud                       |  |

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202109
Navn	Kommuneplan Hitra 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.02.2023
Bestemmelser	- <a href="https://www.arsalplaner.no/5056/dokumenter/2805/KPA-2022-Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf">https://www.arsalplaner.no/5056/dokumenter/2805/KPA-2022-Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 2 801 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Spredt boligbebyggelse,Nåværende



Kilde: ReMidt

Telefon: 72 48 37 00

Adresse: Havneveien 116, 7300 Orkanger

ReMidt

Utskriftsdato: 13.04.2026

## Opplysninger om renovasjons- og slamgebyr

### Eiendom

Kommunenr: **5056**    Gårdsnr: **124**    Bruksnr: **30**    Festenr: **0**    Seksjonsnr: **0**

Adresse: Gammelveien 274

Eier: Larsen Karin Oline

Referanse: supertakst

Ordrenummer: 9121445

	Renovasjon	Slam
Årsgebyr inkl. mva. + evt. kommunale påslag	2 275,00	817,50

### Utestående per i dag (ikke forfalt)

1 513,56
----------

### Restanser per i dag (Forfalt)

	Kontonr.	Sum
ReMidt	8653.06.93041	0,00

### Bolig

Termin	Periode	Forfall	Faktureres måned
1	01.01 - 01.04	20.02	Januar
2	01.04 - 01.07	20.05	April
3	01.07 - 01.10	20.08	Juli
4	01.10 - 01.01	20.11	Oktober

### Fritidsbolig

Termin	Periode	Forfall	Faktureres måned
1	01.01 - 01.07	20.04	Mars
2	01.07 - 01.01	20.09	August

Vi tar forbehold om at opplyst saldo kan være feil dersom innbetaling har kommet siste døgn.

Nr. 859 A.  
PÅ BEKJENNING  
SEM & STENHUGGEREN V. OBLØ  
11-41.

Daybok nr. **8391** 51  
Mitra Sørenskriverarbeid

Avskrift.  
Godkjent til innhefting i grunnboks.

## Skylddelingsforretning

fre- dag den **16. novbr. 1911** holdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården **Myrvang**  
g.-nr. **58** br.-nr. **15** av skyld mark **0,25** i **Sandstad**  
herred. Forretningen er forlangt av **Ole Sandstad.**

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup>  
Mennopnevnelsen legges ved. Av mennene har <sup>alle</sup> ~~alle~~ de gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønsmenn

Ved forretningen møtte:<sup>3)</sup> skylddelingsmennene **og selgeren Ole Sandstad**  
**og som representant for kjøperen Birger Beck og Otto Røider**  
**Bæbo.**

Mennene valgte til formann **Ludvig Krangnes**

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.<sup>4)</sup>  
Merket begynner 10 meter østenfor vegkrysset hvor x i berg ble hugget. Derfra 15 meter i n.v. retning til x i berg. Videre ~~xxxx~~ samme retning 5 meter til nedsatt merkestein. Derfra 94 meter n.n.v. retning langs vegen hvor merkestein ble nedsatt. Derfra 46 n.o. retning til x i berg. Videre i s.o. retning 58 meter hvor merkestein ble nedsatt. Der fra 13 meter s. retning til merkestein. Derfra 57 meter langs vegen til utgangspunktet.

### Rettigheter:

Parzellen har ingen rettigheter utenom de har beskrevne merker med unntak av rett til gravning av brønn, 10 x 10 meter, samt rett til vannledningsgrøft fra brønnen til parzellen.

- 1) Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anse til tinglysning medmindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
- 2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedt. før 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 skjønsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.»  
den N. N.»
- 3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godkjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet nødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).
- 4) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive, dersom disse etere 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. Stillelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

De forannevnte rettigheter vedtas:

*Ole S. Sandstad*

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? **Nei.**
2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsforædenhet nødvendige skog? **Nei.**
3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? **Nei.**
4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? **Nei.**
- Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:
5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende oiemed?
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? **Nei.**

Det bevidnes:

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

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

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

Skylden for de a fraskilte del ble bestemt til 0,02 mark

Hovedbolets gjenværende skyld utgjør mark 0,23.

De a fraskilte del er gitt bruksnavn\*) Svingen

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:\*)

**Kostnadene ved forretningens avholdelse og tgl. bæres av Kjøperen.**

<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).

<sup>3)</sup> Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innmø bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

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

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

Vi har bestemt, at Ludvik Krangnes.  
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysning.

*Musloff, Skam, Ludvig Krangnes  
Aksel Sandstad*

Antatt til tinglysning 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått gr.nr. 58 br.nr. 30



ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKKLER** 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



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



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 nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret 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 landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 200/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

## 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

# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

## **GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

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

når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

## **VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

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

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1260115

Adresse: Gammelveien 274, 7246 Sandstad

Betegnelse: Gnr. 124, Bnr. 30, Hitra 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 besøktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

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

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

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

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

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

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

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

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum Tlf: 73100000  
trondheimsentrum@nylander.no

**NYLANDER  
& PARTNERS**

Salgsoppgaven er opprettet 07.05.2026 og utformet iht.  
Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.  
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.



