Strandkanten 1 C

NYLANDER & PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Strandkanten 1 C

6

Nøkkelinformasjon

30

Eiendommen

40

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Strandkanten 1 C

Lys og innbydende leilighet midt i Bjugn sentrum! Alt på ett plan. 2 soverom. Fantastisk flott utsikt. Utebod. Garasje.

Velkommen til Strandkanten og denne flotte leiligheten som ligger midt i Bjugn sentrum!

Er du på utkikk etter noe mindre?
Ønsker du å bo enkelt og sentralt?
Nå har du muligheten!

Her har du en flott og innbydende leilighet beliggende i 2.etasje med alt på ett plan.
Leiligheten inneholder følgende:
Entré/gang, 2 stk soverom, bad/wc/vaskerom, stue og kjøkken. Stor og romslig veranda i forbindelse med inngangsparti.
Med boligen følger også en utebod i felles anlegg og man har parkering i egen garasje i felles garasjeanlegg.

Herfra har man en helt fantastisk utsikt mot Bjugnfjorden og nærområdet. Så her bor man midt i det som kommer til å bli nye Bjugn sentrum, men i tillegg oppleves det veldig fritt og nært naturen.

Her kan man finne roen. Stress ned og nyt.

Strandkanten 1 C

Prisantydning	3 190 000
Omkostninger	89 246
Totalpris	3 279 246

Bruksareal	99 m²
BRA-i	73 m²
BRA-e	26 m²
TBA	25 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	540 m²
Byggeår	2006





Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Fosen



Silje Buvarp

Eiendomsmegler

414 54 746

silje.buvarp@nylanderpartners.no

NYLANDER & PARTNERS

Postboks 40, 7129 Brekstad



Velkommen til Strandkanten 1C!





En flott leilighet midt i smørøyet.





Leiligheten ligger i byggets 2.etasje


STRANDA
1C
1B
1A



Inngangsparti.



En romslig veranda i forbindelse med inngangspartiet.



Bad



Bad



Stue



Stue. Digital møblert.



Stue. Digital møblert.



Stue. Store vindusflater gir godt med naturlig lys inn i leiligheten.



Stue. Store vindusflater gir godt med naturlig lys inn i leiligheten.



Stue. Digital møblert. Og viser en annen type møbleringsmulighet med en større spisegruppe.



Stue



Praktisk å ha spisegruppe i forbindelse med kjøkken.



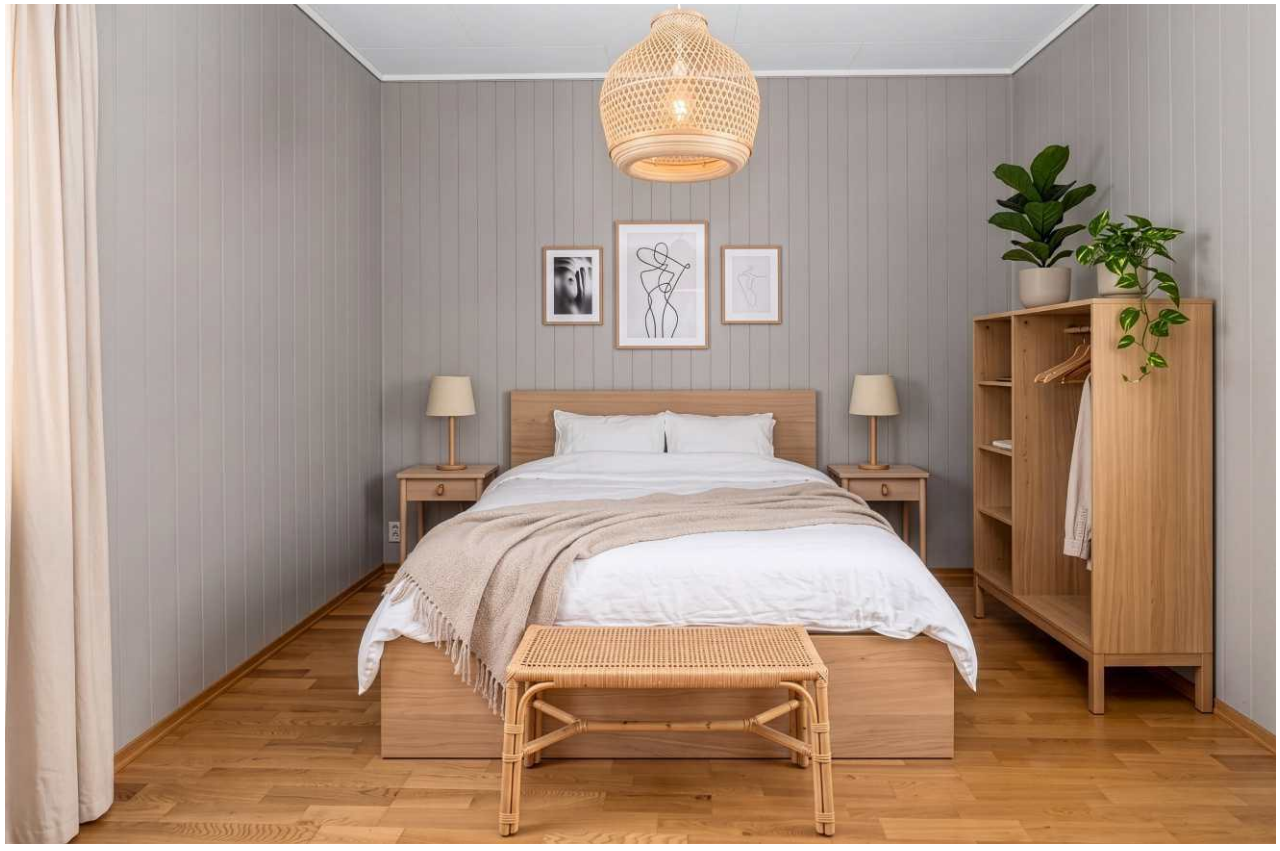
Kjøkken



Kjøkken.



Hovedsoverom.



Hovedsoverom. Digital møblert.



Hovedsoverom.



Soverom 2



Lys og trivelig gang.



Utebod i tilknytning til garasjeanlegget.



Upåklagelig beliggenhet. Med naturen som nærmeste nabo. Men også gangavstand til alt.





Parkering i felles garasjeanlegg.





Fasade


STRANDA

Eiendommen

Om boligen

Arealer
Totalt bruksareal: 99,0 m²
- BRA-i (internt bruksareal): 73,0 m²
- BRA-e (eksternt bruksareal): 26,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 25,0 m²

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

Beskrivelse
Velkommen til Strandkanten og denne flotte leiligheten som ligger midt i Bjugn sentrum!

Er du på utkikk etter noe mindre?
Ønsker du å bo enkelt og sentralt?

Nå har du muligheten!

Her har du en flott og innbydende leilighet beliggende i 2.etasje med alt på ett plan.
Leiligheten inneholder følgende:
Entré/gang, 2 stk soverom, bad/wc/vaskerom, stue og kjøkken. Stor og romslig veranda i forbindelse med inngangsparti.
Med boligen følger også en utebod i felles anlegg og man har parkering i egen garasje i felles garasjeanlegg.

Herfra har man en helt fantastisk utsikt mot Bjugnfjorden og nærområdet.
Så her bor man midt i det som kommer til å bli nye Bjugn sentrum, men i tillegg oppleves det veldig fritt og nært naturen.

Her kan man finne roen.
Stress ned og nyt.

Start den nye boligdrømmen din her!

Velkommen til en hyggelig boligopplevelse med Nylander&Partners!

Beliggenhet
Eiendommen ligger midt i Bjugn sentrum. Her har du gangavstand til alle fasiliteter.
I Bjugn finner du skoler, barnehager, offentlig administrasjon og andre typer servicetilbud. Det ligger i dag to barnehager i sentrum, samt Botngård skole med klassetrinnene 1. til 10. klasse.
Ny ungdomskole sto ferdig til skolestart i august 2020. Fosen Videregående skole er en topp moderne skole som også ligger her i sentrum.
Skolen har et rikt fagtilbud med flere studieretninger og blant annet egen flyfaglinje.
Fosenhallen er en moderne ishall med fullskala skøytebaner. Curlingbane og ishockeybane som også kan benyttes til kunstløp. Det er også anlagt en kunstgressbane i midten hvor man kan spille fotball hele året.
Vegg i vegg med Fosenhallen har man Bjugnhallen som har et rikt fritidstilbud innenfor ballidrett. Her ligger også Bjugn Svømmehall
som holder åpent mandag, fredag og lørdag. Badevannet holder behagelige 32 grader C. På gressbanen utenfor kan man spille fotball
i sommerhalvåret.

Bjugn har en voksende sentrumskjerne. Og det er akkurat her i dette området at nye Bjugn sentrum er under utvikling.
Med nye Alti kjøpesenter som skal stå ferdig neste år, så er det her man skal bo.

Med og flott, variert natur med bl.a. 40 fiskevann, Bjugnfjorden, fjell og vidder lett tilgjengelig. Lysøysund, Oksvoll og områdene langs Bjugnfjorden er attraktive områder for aktivt sjø- og friluftsliv i sommerhalvåret. Gjølga, Litj-Gjølga og Tjønnstua med ski- og lysløyper er populære utfartsområder i vinterhalvåret. Bjugn byr i tillegg på en rik historie, og det er lagt ned mye tid og ressurser i å ivareta denne historien.
Bl.a. finnes Møllnargården Bygdatun med naust, kvennhus og flere gamle bygninger fra forrige århundre.

Innhold
Boligen inneholder entré/gang, bad, 2stk soverom, stue og kjøkken, samt bod og garasje.

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

Standard
Boligen fremstår generelt med normal standard og bruksslitasje sett i forhold til alder og byggeår. Det er ikke registrert vesentlige tegn til svekkelser i bærende konstruksjoner ved den visuelle befaringen. De fleste undersøkte bygningsdeler er vurdert til TG 0 eller TG 1. Registrerte avvik er i hovedsak knyttet til alder og vedlikeholdsbehov, herunder våtrommets overflater og tettesjikt, eldre varmtvannsbereder, slitasje/skader på enkelte dører samt manglende fallsikring ved enkelte åpningsbare vindus-/balkongdørfelt. Garasje- og bodbygget har vedlikeholdsbehov, særlig knyttet til taktekking, fasader og registrerte fuktmerker/sopp i undertak. Takkonstruksjonen på boligen er ikke fullt undersøkt og er satt til TG IU.

Adkomst
Eiendommen har adkomst via privat vei frem til eiendomsgrense. Veien fra kommunal vei til eiendomsgrensen eies av Fosenhus AS.

Se punkt. "Sameiet" for nærmere informasjon rundt dette.

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

Parkering
Parkering i garasje.

Diverse
Megler har kontrollert opprinnelige godkjente bygningstegninger opp mot dagens bruk, og det er ikke funnet noen avvik.

Det er støpt fundamenter på fremsiden og klargjort for mulig veranda på utsiden fra stue.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi.

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

Øvrige kommentarer:
• gulv i stue kjøkken og ett soverom er byttet juli 2026. alle vegger og tak er malt Juli 2026. listverk gulv og karmlister og foringer er byttet juli 2026. utvendig malt sommeren 2025 veg ved inngang er malt juli 2026.

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: 9
TG 2: 6
TG 3: 0
TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Vinduer / dører
• Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Alle vinduer/balkongdører i boligen har trekarmer, og er med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer/dører ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand. Ytterdør har skade i dørblad og list ved glass. Ytterdør fremstår med slitte pakninger. Balkongdører/vinduer mangler sikring og det er fare for fall.

Bad - Dokumentasjon av vanntett sjikt
• Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt eller membran.

Bad - Totalvurdering av overflater
• Noe riss i flisfuger ble avdekket på befaringsdagen. Overflater på bad har passert 20 år og det vil være behov for vedlikehold og mulig utskifting på sikt. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. Det anbefales som et sikkerhetstiltak å installere tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk
• TG2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Badet er fra byggeår og tettesjiktet har oppnådd en alder hvor redusert restlevetid må forventes. Det ble ikke registrert tegn til aktiv lekkasje ved befaring, men membranens tilslutning til sluket kunne ikke kontrolleres visuelt. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Innvendige vann- og avløpsrør - Totalvurdering av varmtvannsbereder
• Bereder med usikker fremtidig funksjon. Berederen er eldre enn 20 år. Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Garasje og bod

• Frittstående garasje og bod, i felles bygg hvor garasjer og boder er inndelt i 3 enheter. Det registreres en del slitasje i fasader og på tak. Mose på taktekking. Innvendig registreres det fuktmerker og sopp i undertak av taktro. Tid for retekking av yttertak må påregnes. Kledning på vegg fremstår med slitasje og behov for utskiftinger og vedlikehold. Det er sameiet som drifter utvendige fasader, og dette bør tas opp med sameiet for videre vedlikehold av bygg. Registrert slitasje på taktekking og utvendig kledning vurderes å være en følge av alder, værbelastning og normalt vedlikeholdsbehov. Mosevekst på taket kan holde på fuktighet og bidra til raskere nedbrytning av taktekkingen. Fuktmerker og soppvekst på undertak/taktro indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fukt over tid. Årsaken kan være redusert tetthet i taktekkingen, kondens eller en kombinasjon av disse forholdene. Eksakt årsak er ikke fastslått. Videre fuktbelastning kan medføre økte fukt- og soppskader, råte og redusert levetid for taktro og øvrige trekonstruksjoner. Slitt kledning gir også økt risiko for fuktopptak og nedbrytning av fasaden. Retekking av yttertak samt vedlikehold og lokale utskiftinger av kledning må påregnes. Da utvendige bygningsdeler driftes av sameiet, bør forholdene meldes til sameiet for nærmere vurdering og planlegging av nødvendige vedlikeholdstiltak.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Takkonstruksjon
• Takkonstruksjonen ble ikke utvendig besiktiget på tak. Konstruksjonen ble kun besiktiget fra bakkenivå og innvendig.

Takstmannens kommentar til areal, rombenevnelse og lovlighet:
• Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før og/eller etter befaring, og er derav ikke gjennomgått.
• Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.
• Det er foreligger ferdigattest for boligen.
• Det er registrert et sikkerhetsavvik ved åpningsbare vindus-/balkongdørfelt i 2. etasje. Flere av feltene kan åpnes helt, uten at det er etablert balkong, rekkverk eller annen tilfredsstillende fallsikring foran åpningen. Det er kun registrert åpning-/fallsikring ved ett av de aktuelle vinduene. Forholdet medfører fare for fall fra høyde og mulig alvorlig personskade.
Det anbefales at det etableres tilfredsstillende og permanent fallsikring ved alle aktuelle åpninger. Inntil permanent løsning er etablert bør åpningene sikres med egnet åpningsbegrenser eller tilsvarende løsning.
Det ble ved befaringen ikke registrert andre åpenbare avvik knyttet til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde. Branncellebegrensende konstruksjoner er ikke åpnet eller kontrollert med destruktive metoder, og skjulte forhold kan derfor ikke verifiseres gjennom tilstandsanalysen.
Det foreligger ferdigattest for boligen, og rapporten oppgir at dagens bruk samsvarer med byggegodkjente tegninger.

Byggemåte
Flermannsbolig oppført i trekonstruksjoner. Yttervegger er utført med trekledning, hovedsakelig stående kledning med liggende kledning ved gesimspartier. Bygningen har flatt tak tekket med asfaltbasert takbelegg. Takflaten og den utvendige takkonstruksjonen er ikke nærmere kontrollert ved befaringen. Vinduer og balkongdører har trekarmer med 2-lags isolerglass. Ytterdør er utført med glassfelt. Boligen utgjør øvre boenhet i en flermannsbolig med totalt tre boenheter. Tilhørende garasje og bod er plassert i et frittstående fellesbygg inndelt i tre enheter.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt
Denne tomten er felleseid.
Den er 540,00 kvm.

Areal iht matrikkelutskrift.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 19.12.2006 som gjelder for nytt bygg - boligformål - over 70 m2.

Adgang til utleie
Det foreligger ingen begrensninger om utleie av seksjonen, herunder utleie av uselvstendige rom (hybel) med unntak av de begrensninger som evt. følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med elektrisitet. Det er lagt opp til at det kan tilkobles gassvarme i boligen.

Energikarakter: C

Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 3 190 000,-

I tillegg til prisantydning påløper følgende omkostninger:

79 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

8 406,00,- (Forkjøpsrettsgebyr)

11 500,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

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

---

3 293 546,- 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.

Felleskostnader
Det er ingen felleskostnader utover felles bygningsforsikring på ca. kr 10 542,- per år, som betales to ganger årlig. Det oppgitte beløpet er basert på fjorårets faktura.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter for 2026 er stipulert til kr. 5 358,16,-. Det er 4 terminer i året.

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

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 593 929,00.
Sekundær formuesverdi kr. 2 375 717,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

Offentlige forhold

Sameiet
Det gjøres oppmerksom på at sameiet ble oppløst høsten 2024. Det er nå 3 enkelt sameier, hvor de tre leilighetene i 28 dette komplekset er et eget lite "sameie". P.t. betales det kun felles bygningsforsikring. Snømåking og plenklipping på hver enkelt ta ansvar for selv, rundt sin bolig. Alt av maling/vedlikehold m.m har hver enkelt ansvar for sin seksjon. Garasjeanlegget står på eget gnr/bnr. Gnr 25 bnr 103. Dette var tidligere eid av Bygg Bjugn AS, som har gått konkurs. Og det er nå Fosenhus AS som står som eier av denne tomta. Det er opplyst at denne eiendommen vil bli overført til seksjonseierne på Strandkanten uten ekstra kostand for seksjonseierne. Se vedlegg i prospektet.

Det er felles robotklipper som går på plena til Strandkanten 1 a,b og c.

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

Kjøper må ordne egen innboforsikring.

Vedtekter og husordensregler
Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.
- Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske.
- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.
- Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

- Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.
- Boligen kan fritt leies ut. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtektene kan dog ikke skille fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
- Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.
- Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes og arbeidene igangsettes. Hvis Det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.
- Det må også søkes styregodkjennelse for forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. tv-antenner/parabol, varmepumpe, markiser, platter, levegger, maling e.l.
- En seksjonseier kan Med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. styret kan bare nekte å samtykke dersom Det foreligger en saklig grunn.
- Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer Med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. en seksjonseier Med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren Med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Regulering
Eiendommen er hovedsakelig regulert til konsentrert småhusbebyggelse, iht. reguleringsplan med plannavn Seterfjæra, og planID 5057_16270119.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel Bjugn kommune 2019-2031 er avsatt til detaljregulering.

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

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

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 130173, tgl. 15.01.2007 - Seksjonering
SNR: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 1 / 3

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

Diverse

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

at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

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

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

Dødsbo
Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fagkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har kjennskap til hvor mange nøkler som er utstedt. Det kan derfor være nøkler på avveie og kjøper anbefales på generelt grunnlag å skifte lås, eventuelt supplere med ytterligere nøkler for egen regning.

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

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

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må

alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3).

Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger,informasjon fra forretningsfører, energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

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

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

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier
Eier er Odd Sigurd Ottesen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Strandkanten 1 C.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 25, bnr. 106, snr. 3 i Ørland.
Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 69260067.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,800 % av salgssummen inkl. mva (minimum 55 000 inkl. mva)

Digitale oppdragtjenester: 2 490,00
Markedspakke Standard: 20 400,00
Oppgjørsgebyr: 7 390,00
Tilretteleggelsesgebyr: 15 000,00
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00
Rabatt: 10 000,00

Vederlag er summert til kr. 115 600,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Foto 6 075,00

Kommunal informasjon 5 406,00

Tilstandsrapport 10 000,00

Tinglysingsgebyr sikring 545,00

Utlegg er summert til kr. 22 026,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 137 626,-.

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

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

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

Prod. dato: 14.08.2026

Tekniske dokumenter



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

INTERIØRFOTO

Sjekk gyldighet på rapport

FOSEN TAKST AS
DIN LOKALE TAKSTMANN

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Flermannsbolig

Adresse

Strandkanten 1 C

7160 BJUGN

5057/25/106/3/0/0

Rapportdato

11.08.2026

TG 0	1
TG 1	9
TG 2	6
TG 3	0
TG IU	1

Befaring utført den 10.08.2026 av:

FOSEN TAKST AS



Raymond André Moen
Fosen Takst AS

Jakobslia 10
7168 Lysøysundet

+4748360216
raymond@fosentakst.no

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

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 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 bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

STRANDKANTEN 1 C - 5057/25/106/3/0/0

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.

STRANDKANTEN 1 C - 5057/25/106/3/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (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.

STRANDKANTEN 1 C - 5057/25/106/3/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Strandkanten 1 C , 7160, BJUGN

Matrikkel: 5057/25/106/3/0/0

Boligtype: Flermannsbolig

Byggeår: 2006

Tomt: 540 m^2

Hjemmelshaver(e): Odd Sigurd Ottesen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Familie til hjemmelshaver

Byggemetode: Flermannsbolig oppført i trekonstruksjoner. Yttervegger er utført med trekledning, hovedsakelig stående kledning med liggende kledning ved gesimspartier. Bygningen har flatt tak tekket med asfaltbasert takbelegg. Takflaten og den utvendige takkonstruksjonen er ikke nærmere kontrollert ved befaringen. Vinduer og balkongdører har trekarmer med 2-lags isolerglass. Ytterdør er utført med glassfelt. Boligen utgjør øvre boenhet i en flermannsbolig med totalt tre boenheter. Tilhørende garasje og bod er plassert i et frittstående fellesbygg inndelt i tre enheter.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår generelt med normal standard og bruksslitasje sett i forhold til alder og byggeår. Det er ikke registrert vesentlige tegn til svekkelser i bærende konstruksjoner ved den visuelle befaringen. De fleste undersøkte bygningsdeler er vurdert til TG 0 eller TG 1. Registrerte avvik er i hovedsak knyttet til alder og vedlikeholdsbehov, herunder våtrommets overflater og tettesjikt, eldre varmtvannsbereder, slitasje/skader på enkelte dører samt manglende fallsikring ved enkelte åpningsbare vindus-/balkongdørfelt. Garasje- og bodbygget har vedlikeholdsbehov, særlig knyttet til taktekking, fasader og registrerte fuktmerker/sopp i undertak. Takkonstruksjonen på boligen er ikke fullt undersøkt og er satt til TG IU.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Boligen inngår i en flermannsbolig med totalt tre boenheter. Eiendommen har sameiet tomt/fellesarealer. Tilstandsrapporten omfatter i hovedsak den aktuelle boenheten og de bygningsdeler som naturlig tilhører denne. Fellesarealer og felles bygningsdeler som forvaltes av sameiet er ikke fullstendig tilstandsvurdert, med mindre annet er særskilt beskrevet i rapporten. Det er opplyst at det planlegges oppført balkong mot vest med adkomst fra stue. Det skal være etablert fundamentering under terrassen til underliggende boenhet som forberedelse for fremtidig balkong. Balkong var ikke oppført på befaringstidspunktet. Eventuelle godkjenninger, vedtak i sameiet og offentligrettslige tillatelser for tiltaket må dokumenteres særskilt.

Areal/oppmåling

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

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

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

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

2.etasje			
BRA-i 73 m^2	**BRA-e** 26 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 25 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, bad, 2stk soverom, stue og kjøkken.	**Beskrivelse av BRA-e** Bod (5m2) og garasje (21m2)	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Balkong/terrasse ved inngang.

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 99 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 73m2 / S-Rom: 0m2

STRANDKANTEN 1 C - 5057/25/106/3/0/0

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.

6 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Alle vinduer/balkongdører i boligen har trekarmer, og er med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer/dører ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand. Ytterdør har skade i dørblad og list ved glass. Ytterdør fremstår med slitte pakninger. Balkongdører/vinduer mangler sikring og det er fare for fall.

Bad - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt eller membran.

Bad - Totalvurdering av overflater: Noe riss i flisfuger ble avdekket på befaringsdagen. Overflater på bad har passert 20år og det vil være behov for vedlikehold og mulig utskifting på sikt. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. Det anbefales som ett sikkerhetstiltak å installere tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Badet er fra byggeår og tettesjiktet har oppnådd en alder hvor redusert restlevetid må forventes. Det ble ikke registrert tegn til aktiv lekkasje ved befaring, men membranens tilslutning til sluket kunne ikke kontrolleres visuelt. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av varmtvannsbereder: : bereder med usikker fremtidig funksjon (berederen er eldre enn 20 år). Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Garasje og bod: Frittstående garasje og bod, i felles bygg hvor garasjer og boder er inndelt i 3 enheter. Det registreres en del slitasje i fasader og på tak. Mose på taktekking. Innvendig registreres det fuktmerker og sopp i undertak av taktro. Tid for retekking av yttertak må påregnes. Kledning på vegg fremstår med slitasje og behov for utskiftinger og vedlikehold. Det er sameiet som drifter utvendige fasader, og dette bør tas opp med sameiet for videre vedlikehold av bygg. Registrert slitasje på taktekking og utvendig kledning vurderes å være en følge av alder, værbelastning og normalt vedlikeholdsbehov. Mosevekst på taket kan holde på fuktighet og bidra til raskere nedbrytning av taktekkingen. Fuktmerker og soppvekst på undertak/taktro indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fukt over tid. Årsaken kan være redusert tetthet i taktekkingen, kondens eller en kombinasjon av disse forholdene. Eksakt årsak er ikke fastslått. Videre fuktbelastning kan medføre økte fukt- og soppskader, råte og redusert levetid for taktro og øvrige trekonstruksjoner. Slitt kledning gir også økt risiko for fuktopptak og nedbrytning av fasaden. Retekking av yttertak samt vedlikehold og lokale utskiftinger av kledning må påregnes. Da utvendige bygningsdeler driftes av sameiet, bør forholdene meldes til sameiet for nærmere vurdering og planlegging av nødvendige vedlikeholdstiltak.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

1 Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen ble ikke utvendig besiktelse på tak. Konstruksjonen ble kun besikiktiget fra bakkenivå og innvendig.

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Nei

Kommentar:
Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før og/eller etter befaring, og er derav ikke gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?

STRANDKANTEN 1 C - 5057/25/106/3/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Nei.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er foreligger ferdigattest for boligen.

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

Kommentar:
Det er registrert et sikkerhetsavvik ved åpningsbare vindus-/balkongdørfelt i 2. etasje. Flere av feltene kan åpnes helt, uten at det er etablert balkong, rekkverk eller annen tilfredsstillende fallsikring foran åpningen. Det er kun registrert åpning-/fallsikring ved ett av de aktuelle vinduene. Forholdet medfører fare for fall fra høyde og mulig alvorlig personskade.

Det anbefales at det etableres tilfredsstillende og permanent fallsikring ved alle aktuelle åpninger. Inntil permanent løsning er etablert bør åpningene sikres med egnet åpningsbegrenser eller tilsvarende løsning.

Det ble ved befaringen ikke registrert andre åpenbare avvik knyttet til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.
Branncellebegrensende konstruksjoner er ikke åpnet eller kontrollert med destruktive metoder, og skjulte forhold kan derfor ikke verifiseres gjennom tilstandsanalysen.
Det foreligger ferdigattest for boligen, og rapporten oppgir at dagens bruk samsvarer med byggegodkjente tegninger.

3 Radonsikring

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?
Nei

Kommentar:
Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.
Radon måles i becquerel per kubikkmeter og det finnes henholdsvis en tiltaksgrense og en grenseverdi for boliger.
Det anbefales at det settes inn tiltak dersom målingen viser mer enn 100 Bq/m3, mens grenseverdien er satt til 200 Bq/m3.

Er boligen i et utsatt område for Radon?
Nei

Kommentar:
Det foreligger ingen opplysninger om at radonmåling er utført.

HMS vurdering:
Det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført radonmåling i boligen. Radonnivået er derfor ukjent.
Ved mistanke eller ønske om dokumentasjon anbefales radonmåling i henhold til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhets anbefalinger.

4 Geologiske forhold

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

Skred

Sikker plassering mot skred?
Ja

Kommentar:
Eiendommen ligger innenfor ett aktsomhetsområde for kvikkleireskred i Bjugn.

Flom

Sikker plassering mot flom?
Ja

Byggegrunn:
Stein, Leire

HMS vurdering
Eiendommen ligger i et etablert boligområde. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige forhold ved terreng eller grunn som gir indikasjon på akutt fare for ras, skred eller ustabile grunnforhold.

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnboringer eller særskilt kontroll av geologiske forhold som en del av tilstandsrapporten. Bygningssakkyndig kan derfor ikke bekrefte grunnens oppbygning, stabilitet eller eventuelle områdeskredforhold.

På bakgrunn av den visuelle befaringen er det ikke registrert åpenbare HMS-forhold knyttet til geologisk plassering eller grunnforhold som krever umiddelbare tiltak. Eventuell detaljert vurdering av grunnstabilitet må utføres av geoteknisk/geologisk fagkyndig dersom det foreligger kjente risikoforhold, offentlige aktsomhetsområder eller tegn til bevegelser i grunn eller terreng.

STRANDKANTEN 1 C - 5057/25/106/3/0/0

5 Yttervegger / fasader

TG 1

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

Kommentar:
Det er kun utført vedlikeholdsarbeid som maling utvendig.

Fasade
Stående trekledning, Liggende trekledning

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

Kommentar:
Svill og innvendige konstruksjoner er ikke kontrollert.
Yttervegger er ikke kontrollert med krysslaser eller vater for evt retningsavvik.
Ingen vesentlige tegn til svekkelser i bærende konstruksjon ble avdekket.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Konstruksjonen fremstår som solid uten tegn til fukt, råte eller svikt etter en visuell besiktelse.
Utvendig kledning består av liggende trekledning. Ingen skader eller avvik avdekket ved visuell kontroll. Kun behov for normalt periodisk vedlikehold.
Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringsdagen.
Utvendige fasader vedlikeholdes av sameiet og er ikke en del av rapporten.

STRANDKANTEN 1 C - 5057/25/106/3/0/0

6 Vinduer / dører

TG 2

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

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer/balkongdører med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdør med glassfelt og vinduer/balkongdører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Alle vinduer/balkongdører i boligen har trekarmer, og er med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer/dører ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.
Ytterdør har skade i dørblad og list ved glass.
Ytterdør fremstår med slitte pakninger.
Balkongdører/vinduer mangler sikring og det er fare for fall.

Årsak/konsekvens
Ved manglende sikring ved balkongdører/vinduer er det fare for fall og personskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales utskifting av ytterdør på sikt.
Det anbefales sikring ved vinduer/balkongdører som ikke har det i boligen.

STRANDKANTEN 1 C - 5057/25/106/3/0/0

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:
Flatt tak

Inspisert fra:
Innvendig himling

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Takkonstruksjonen ble ikke utvendig besiktelse på tak.
Konstruksjonen ble kun besikiktiget fra bakkenivå og innvendig.

STRANDKANTEN 1 C - 5057/25/106/3/0/0

8 Bad

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Det er kun byttet dusjhode og pakninger på dusjdører.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 2

Kommentar:
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt eller membran.

Årsak/konsekvens
Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, materialvalg eller oppbygning av det vanntette sjiktet på våtrommet.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet omkring om membran/tettesjikt er utført i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger på utførelsestidspunktet. Skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvensen er økt usikkerhet knyttet til våtrommets gjenværende levetid og risiko for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner dersom tettesjiktet skulle være mangelfullt eller ha svikt.

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

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

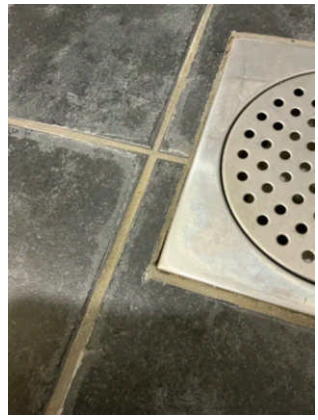
Kommentar:
Det registreres noe riss i flisfuger rundt sluk i dusjsone.
Det registreres noe riss/sprekker i flisfuger i dusjsone.

STRANDKANTEN 1 C - 5057/25/106/3/0/0

Bilde



Sprekker i flisfuger på vegg i dusjsone.



Sprekker i fuger rundt slukrist.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.
Totalt ble det målt 1,3cm fra topp overflate flis ved dør til topp sluk.
Kravet til fall mot sluk er 2,5cm.
Det er sprekker i fuger mot dørterskel, slik at eventuell lekkasjevann kan komme ut under dørterskel.
Tar man med høyden til dørterskel og medregner denne som tett, så er krav till høyde fra topp tettesjikt til topp sluk på over 2,5cm ivaretatt.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Noe riss i flisfuger ble avdekket på befaringsdagen.
Overflater på bad har passert 20år og det vil være behov for vedlikehold og mulig utskifting på sikt.
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.
Det anbefales som ett sikkerhetstiltak å installere tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk.

Årsak/konsekvens
Det ble registrert riss i enkelte flisfuger.
Overflatene på badet er fra byggeår og har dermed oppnådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og gradvis redusert restlevetid.
Riss i fuger kan over tid føre til økt fuktbelastning mot underliggende konstruksjoner dersom vann trenger ned gjennom fugesjiktet. Fliser og fuger utgjør ikke det vanntette sjiktet i seg selv, men skader i overflatene kan være et tegn på bevegelser eller aldring i konstruksjonen.
På grunn av alder og registrerte riss foreligger det økt usikkerhet knyttet til overflatenes videre funksjon og levetid. Dersom forholdene utvikler seg, kan det medføre behov for reparasjon eller utskifting av overflater og eventuelt større rehabilitering av våtrommet.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Bilde



Bilder av sluk i dusjsone.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Kommentar:
Det ble ikke registrert forhold ved befaring som ga mistanke om punktering av dampsperre eller diffusjonssperre. Forholdet kan ikke verifiseres uten destruktive undersøkelser.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen.
Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking.
Badet er fra byggeår og tettesjiktet har oppnådd en alder hvor redusert restlevetid må forventes.
Det ble ikke registrert tegn til aktiv lekkasje ved befaring, men membranens tilslutning til sluket kunne ikke kontrolleres visuelt.
Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.
Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Årsak/konsekvens
Tettesjiktet er fra byggeår og har oppnådd en alder hvor det må forventes redusert restlevetid og økt risiko for aldringssvekkelser. Smøremembran er en skjult konstruksjon, og tilstanden kan ikke verifiseres fullt ut ved visuell kontroll. Membranens tilslutning til sluk kunne heller ikke kontrolleres.

Konsekvensen er økt usikkerhet knyttet til tettheten i tiden som kommer. Dersom membranen eller tilslutninger svikter, kan vann trenge inn i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner og føre til fuktskader, mikrobiell vekst og behov for omfattende rehabilitering av våtrommet. Det ble ikke registrert tegn til aktiv lekkasje ved befaringen.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert elektrisk/mekanisk avtrekk i himling på badet.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Er det innebygget sisterne?
Nei

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

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

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

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader.

Bilde



Fuktmålinger i konstruksjonen bak dusjsone viste 0% vektprosent fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

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

9 Etasjeskiller TG 1

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

Type:
Annet

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

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

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Etasjeskiller er stålkonstruksjon med gulvstøp over.
Ingen svai eller svanker avdekket på etasjeskiller.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

10 Øvrige rom TG 1

Totalvurdering

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

STRANDKANTEN 1 C - 5057/25/106/3/0/0

11 Kjøkken

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

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

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

Kommentar:
Det ble ikke registrert symptomer på fuktskader eller lekkasjer i tilgjengelige områder ved kjøkkenvask eller oppvaskmaskin på befaringstidspunktet.

Integrerte hvitevarer:
Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.
Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør.
Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. De samme reglene gjelder fritidsboliger.
Hvis bygningens faste vanninstallasjon har et innendørs tappested hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp, må det monteres en automatisk lekkasjestopper. Det samme gjelder for tilkoblingspunkter for produkter og utstyr som bruker vann, for eksempel vaskemaskin og oppvaskmaskin. Automatisk lekkasjestopper er en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen.

Totalvurdering av kjøkken

TG 1

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal over platetopp.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

Kommentar:
Avtrekket over stekesonen fungerte tilfredsstillende ved funksjonskontroll på befaringstidspunktet.

STRANDKANTEN 1 C - 5057/25/106/3/0/0

12 Ventilasjon TG 1

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Mekanisk/elektrisk avtrekk på bad.
Boligen er forskriftsmessig ventilert. Ingen avvik avdekket på befaringsdagen.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

STRANDKANTEN 1 C - 5057/25/106/3/0/0

13 Innvendige vann og avløpsrør

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.

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Er hovedstengekran lokalisert?
Nei

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

TG 1

Kommentar:
Innvendige vannrør er av plast, rør-i-rør.
Fordelerskap til rør-i-rør er plassert inne på bad. Det mangler kursfortegnelse i rørskap, dette anbefales det å få på plass.
Avløpsrør i boligen er av plast.
Det ble ikke registrert avvik ved vanntrykk på befaringsdag.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik.
Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.
Bereder er plassert inne i skap på bad.
Bereder rommer ca 115 liter og er datert 2006.

Totalvurdering av varmtvannsbereder:

TG 2

Kommentar:
bereder med usikker fremtidig funksjon (berederen er eldre enn 20 år).
Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Årsak/konsekvens
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

STRANDKANTEN 1 C - 5057/25/106/3/0/0

14 Oppvarming

TG 1

Hva slags oppvarming har boligen:
elektrisk

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Totalvurdering oppvarming:

Kommentar:
Det er lagt opp til at det kan tilkobles gassvarme i boligen.
Det er kun elektrisk oppvarming via varmekabler i gulv.
Varmekabler er ikke testet for feil eller avvik.
Det anbefales å installere alternativ oppvarmingskilde i boligen.

15 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert på soverom.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Nei

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Det ligger samsvarserklæring inne i skapet.
Denne gjelder installasjon i ny bolig og er datert 14.11.2006.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere
som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

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

STRANDKANTEN 1 C - 5057/25/106/3/0/0

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

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

Årsak/konsekvens

HMS vurdering
Det elektriske anlegget er i hovedsak fra boligens byggeår, 2006.
Det er ikke foretatt elektrofaglig kontroll av anlegget, da dette ligger utenfor bygningssakkyndiges kompetanse og omfanget av tilstandsrapporten.

Ved den visuelle befaringen er det ikke registrert åpenbare forhold ved tilgjengelige deler av anlegget som vurderes å utgjøre en umiddelbar fare for helse, miljø eller sikkerhet.

Elektriske anlegg kan ha feil eller mangler som ikke avdekkes ved en visuell kontroll. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet dersom det ikke foreligger dokumentasjon på nyere kontroll, eller dersom det oppstår mistanke om feil, varmgang eller andre unormale forhold.

16 Slokke- og brannvarselanlegg

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

Er det etablert slukkeanlegg/ slukkeutstyr i boligen?
Det er registrert 1stk brannslukningsapparat i boligen på befaringsdag.

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

Er det etablert røykvarslere?
Sentralt brannvarslingsanlegg som er tilkoblet resterende enheter.

HMS vurdering
På bakgrunn av det som var synlig og tilgjengelig ved befaringen, ble det ikke registrert åpenbare HMS-avvik ved brannsluknings- og varslingsutstyret. Funksjon, servicehistorikk og teknisk tilstand på det sentrale brannvarslingsanlegget er ikke kontrollert av bygningssakkyndig.

Det anbefales at brannvarslingsanlegget og slukkeutstyret kontrolleres og vedlikeholdes regelmessig, og at slukkeapparatet er lett tilgjengelig og innenfor angitt kontroll-/serviceintervall.

STRANDKANTEN 1 C - 5057/25/106/3/0/0

17 Garasje og bod

TG 2

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

Totalvurdering av bygget

Kommentar:
Frittstående garasje og bod, i felles bygg hvor garasjer og boder er inndelt i 3 enheter.
Det registreres en del slitasje i fasader og på tak. Mose på taktekking.
Innvendig registreres det fuktmerker og sopp i undertak av taktro.
Tid for retekking av yttertak må påregnes.
Kledning på vegg fremstår med slitasje og behov for utskiftinger og vedlikehold.
Det er sameiet som drifter utvendige fasader, og dette bør tas opp med sameiet for videre vedlikehold av bygg.

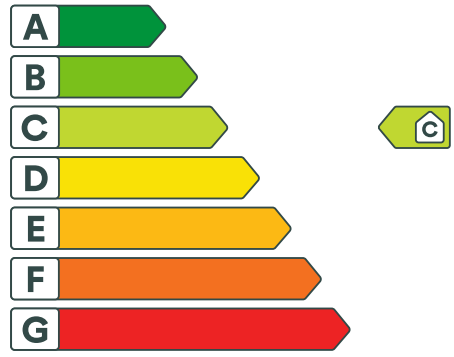
Registrert slitasje på taktekking og utvendig kledning vurderes å være en følge av alder, værbelastning og normalt vedlikeholdsbehov. Mosevekst på taket kan holde på fuktighet og bidra til raskere nedbrytning av taktekkingen.
Fuktmerker og soppvekst på undertak/taktro indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fukt over tid. Årsaken kan være redusert tetthet i taktekkingen, kondens eller en kombinasjon av disse forholdene. Eksakt årsak er ikke fastslått.
Videre fuktbelastning kan medføre økte fukt- og soppskader, råte og redusert levetid for taktro og øvrige trekonstruksjoner.
Slitt kledning gir også økt risiko for fuktopptak og nedbrytning av fasaden.
Retekking av yttertak samt vedlikehold og lokale utskiftinger av kledning må påregnes. Da utvendige bygningsdeler driftes av sameiet, bør forholdene meldes til sameiet for nærmere vurdering og planlegging av nødvendige vedlikeholdstiltak.

Årsak/konsekvens
Ja

STRANDKANTEN 1 C - 5057/25/106/3/0/0



Adresse	
Strandkanten 1C, 7160 BJUGN	
Dato for energimerking **10.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-329884**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **23685558**
Gårdsnummer **25**	Bruksnummer **106**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **2006**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **73,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
160,75 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
163,68 kWh/m²	**11 949 kWh**



Strandkanten 1C, 7160 BJUGN

Detaljering

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



Strandkanten 1C, 7160 BJUGN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd Fosen	Oppdragsnr.	69260067
Addresse	Strandkanten 1 C		
Postnr.	7160	Sted	BJUGN
Selgers navn	Jøgen Ottesen		
Selgers navn	Lars Ivar Ottesen		
Selgers navn	Ann Kristin Ottesen		
Selgers navn	Odd Sigurd Ottesen		

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

Avdødes navn:

Odd sigurd Ottesen

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

gulv i stue kjøkken og ett soverom er byttet juli 2026. alle vegger og tak er malt Juli 2026. listverk gulv og karmlister og foringer er byttet juli 2026. utvendig malt sommeren 2025 veg ved inngang er malt juli 2026.

Initialer selger:
J O
L I
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato	27.07.2026
Signert av	*Jøgen Ottesen*
Signert av	*Lars Ivar Ottesen*
Signert av	*Ann Kristin Ottesen*

Initialer selger:
J O
L I
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Strandkanten 1C

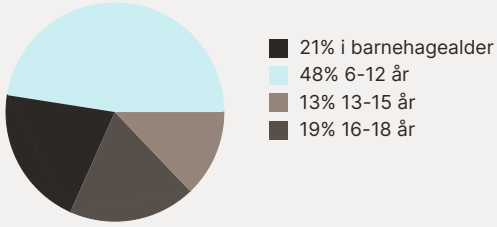
Offentlig transport

Botngård Linje 451, 453, 558, 559	7 min 0.4 km
Ørland lufthavn	19 min

Skoler

Botngård barneskole (1-7 kl.) 274 elever, 18 klasser	10 min 0.6 km
Botngård ungdomsskole (8-10 kl.) 223 elever, 13 klasser	12 min 0.8 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	14 min 0.9 km

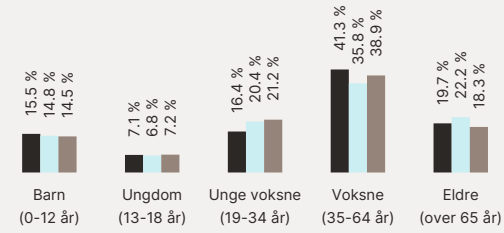
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Seter-skavdal	215	122
Kommune: Ørland	10 371	5 486
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bekkfaret barnehage (1-5 år) 67 barn	17 min 1.1 km
Kosmos barnehage (1-5 år) 74 barn	22 min 1.5 km
Ervika naturbarnehage (0-5 år) 45 barn	6 min 5.4 km

Dagligvare

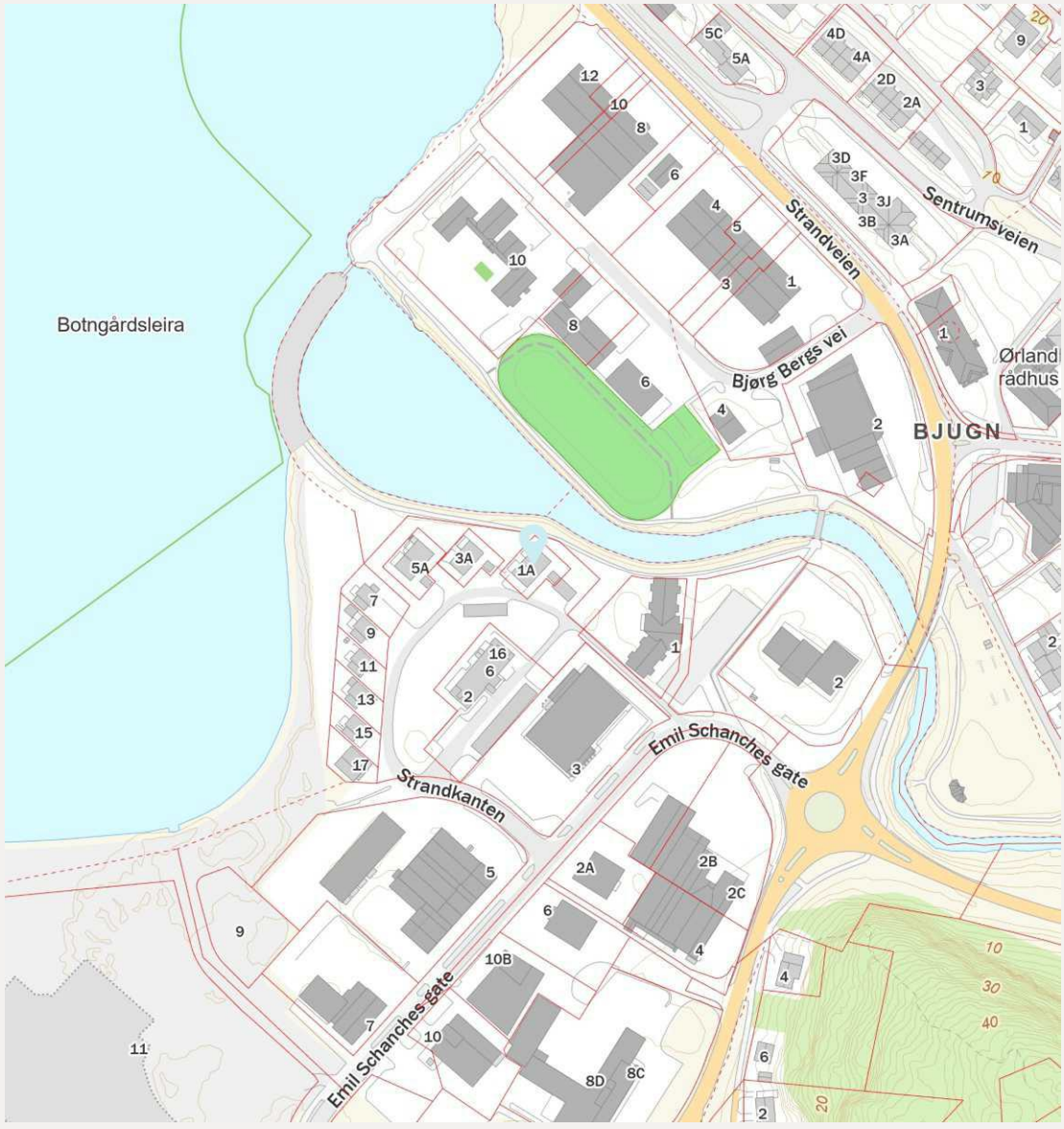
Kiwi Bjugn	5 min
Coop Extra Bjugn Post i butikk, PostNord	7 min 0.4 km

Sport

Bjugn stadion - grasbane Fotball	8 min 0.5 km
Fosenhallen - Kunstgressbane inn... Fotball	10 min 0.6 km
Fitnesspoint Bjugn	7 min

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





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

23. oktober, 2024, Bjugn

Til informasjon

På grunnlag av all uenighet rundt registrering av sameiet på Strandkanten, vil tidligere samarbeid herved opphøre.
Kontoen for fellesutgifter med betaling av forsikring, snømåking og plenklipping, vil bli avsluttet. Resterende penger betales ut til de ni eierseksjonene. Enkelte seksjonseiere sluttet å betale fellesutgifter tidligere i år, noe som selvsagt vil bli trukket fra den summen de får utbetalt.

Framover er det tre forskjellige "sameier", Strandkanten 1, Strandkanten 3 og Strandkanten 5.
Forsikringen vil bli delt på tre, og kommer på faktura til en kontaktperson i hvert sameie (jeg må melde inn til Frende forsikring hvem som tar dette ansvaret).

Det vil ikke bli ordnet med felles plenklipping til neste sommer, så vi får håpe at kommunen fortsetter å ta denne jobben slik som i år.

Snømåkingen vil også bli avsluttet, og alle må ta ansvar for dette selv.

Til slutt vil jeg informere om at bobestyrer for Bygg Bjugn AS har tatt kontakt.
Bygg Bjugn AS eier deler av grunnen som garasjene våre står på, og har nå gått konkurs. Bobestyrer vil få overført denne eiendommen til seksjonseierne på Strandkanten, men er per dags dato usikker på hvordan dette skal gjøres, da vi ikke er et registrert sameie, og ikke har et organisasjonsnummer. Dette vil gå sin gang, og vil ikke føre til ekstra utgifter for seksjonseiere.
Hanne Dammen er videre kontaktperson for bobestyrer.

Med vennlig hilsen

Kenneth Skarsvåg

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 23.10.2024 kl. 17.00
Oppdatert per: 23.10.2024 kl. 16.59

Kommune: 5057 ØRLAND
Gnr: 25 Bnr: 103

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2004/7597-1/63 23.11.2004	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT** VEDERLAG: NOK 740 000 BYGG BJUGN AS ORG.NR: 985 086 613

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2024/1122803-1/200 20.02.2024 15.36	** KONKURS GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT GJELDER: BYGG BJUGN AS ORG.NR: 985 086 613 BOSTYRER: MYKLAIUN HILDE IRÉN A TLF 41272519 SAKSNR: 24-029197KON-ITRO/IBRE ELEKTRONISK INNSENDT	2004/7597-1/63

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2024/1122803-1/200 KONKURS

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert

GRUNNDATA

2004/5141-1/63 13.08.2004	**REGISTRERING AV GRUNN** DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:5057 GNR:25 BNR:85
2005/1415-1/63 10.03.2005	**REGISTRERING AV GRUNN** UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:5057 GNR:25 BNR:105
2006/654594-1/200 27.12.2006	**REGISTRERING AV GRUNN** UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:5057 GNR:25 BNR:106
2007/658763-1/200 20.08.2007	**REGISTRERING AV GRUNN** UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:5057 GNR:25 BNR:107
2008/1007222-1/200 15.12.2008	**REGISTRERING AV GRUNN** UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:5057 GNR:25 BNR:109
2009/362320-1/200 22.05.2009	**GRENSEJUSTERING** GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2010/1018457-1/200	**REGISTRERING AV GRUNN**

Kartverket

NYLANDER &PARTNERS, FOSEN
POSTBOKS 40
7129 BREKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Silje Buvarp 69250019
Vår referanse: 3680254/25770677
Bestilling: C3 2025-02-18 (5) 64

Dato
18.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
130173	200	15.1.2007	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5057 ØRLAND	25	106	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres etter tinglysing til

94444422315

TINGLYST
DAGBOKNR. 130173
15 JAN. 2007
STATENS KARTVERK

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner~~/reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1627	BJUGN	25	106		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
985018613	BYGG BJUGN AS	1/1

Doknr 130173 Tinglyst 15.01.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	1/3	G	13				25				37				49			
2	B	1/3	G	14				26				38				50			
3	B	1/3	G	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 3 = nevner: 3

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom lydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebruken reduseres)
BIGN 181206	Håvard Sundsli Ole Pedersen	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
25	106	1-3	BØDØN	kommune

Dato	Stempel og underskrift
10.1.2007	OPPMÅLINGSSJEF I BØDØN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

MÅLEBREV

☐ med grensejustering

Kommune	J.nr.	Målebrev nr.	Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.
1627 Bjugn kommune	103/2006	2006-0114	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	25	106	
	Bruksnavn / adresse		
Areal	540,2	m^2	

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	21.12.2006
Rekvirent	Bygg Bjugn AS
Bestyrer	Geir Øyvind Hassel
Forretning	Fradeling av parsell fra gnr.25, bnr.103.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Bjugn	21.12.2006	Bjørnar Grøven	Geir Øyvind Hassel

OPPMÅLINGSSJEFEN I BJUGN

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
DAGBOKNR: 654/594
27 DES. 2006
STATENS KARTVERK
Kristin Frydenlund

Påtegninger (rettelser o.l.)

GEMINI

Gnr.	Bnr.	Festenr.
25	106	

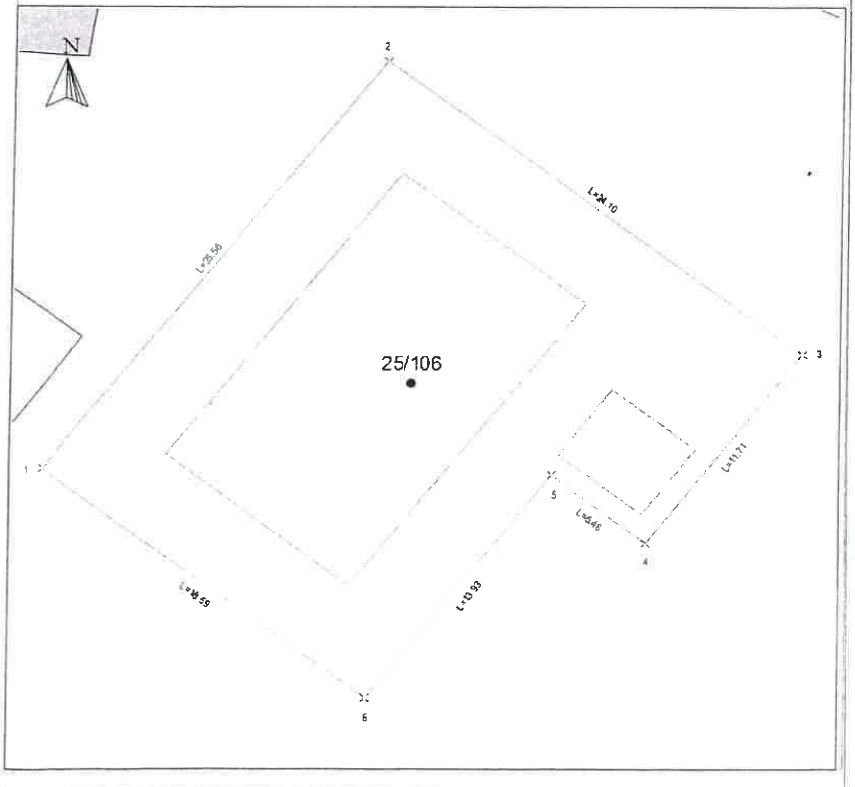
MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt			
N 7070982,5	Ø 539681,9		
Kartblad		X	Landsnett
EUR89 32	32-1-506-223-10		
Målestokk	Areal		
1 : 250	540,2	m^2	

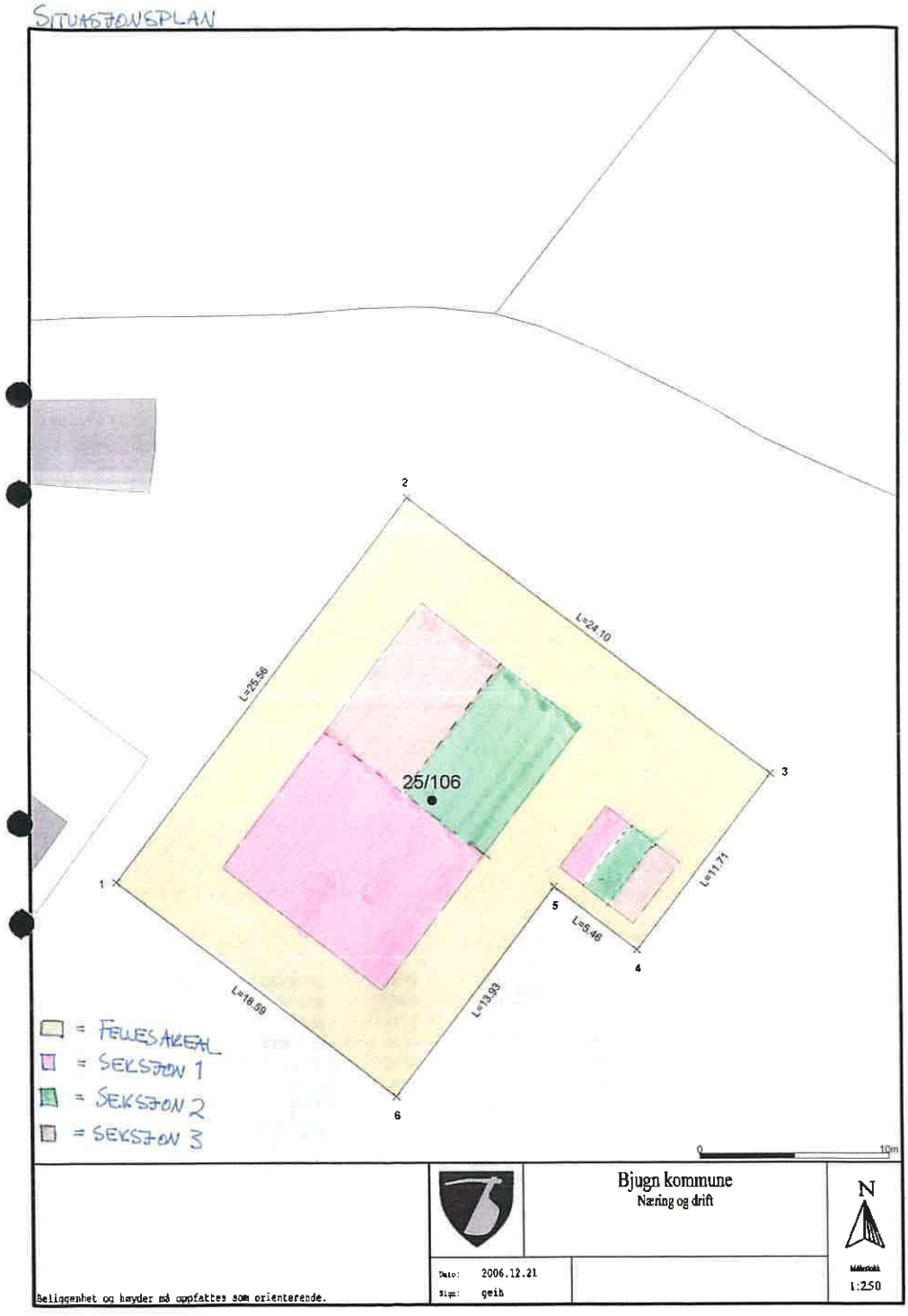
J.nr. 103/2006

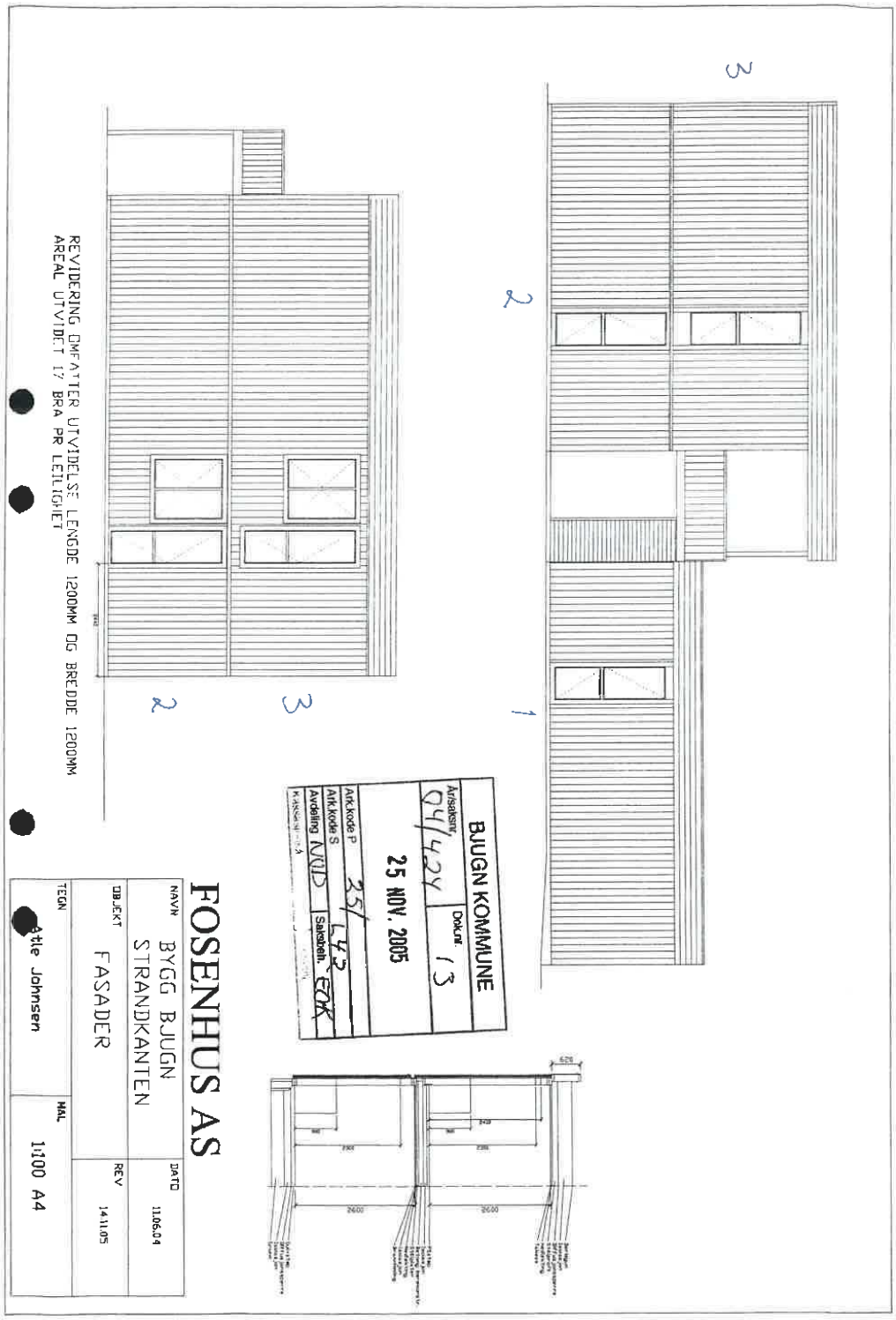
Målebrev nr. 2006-0114

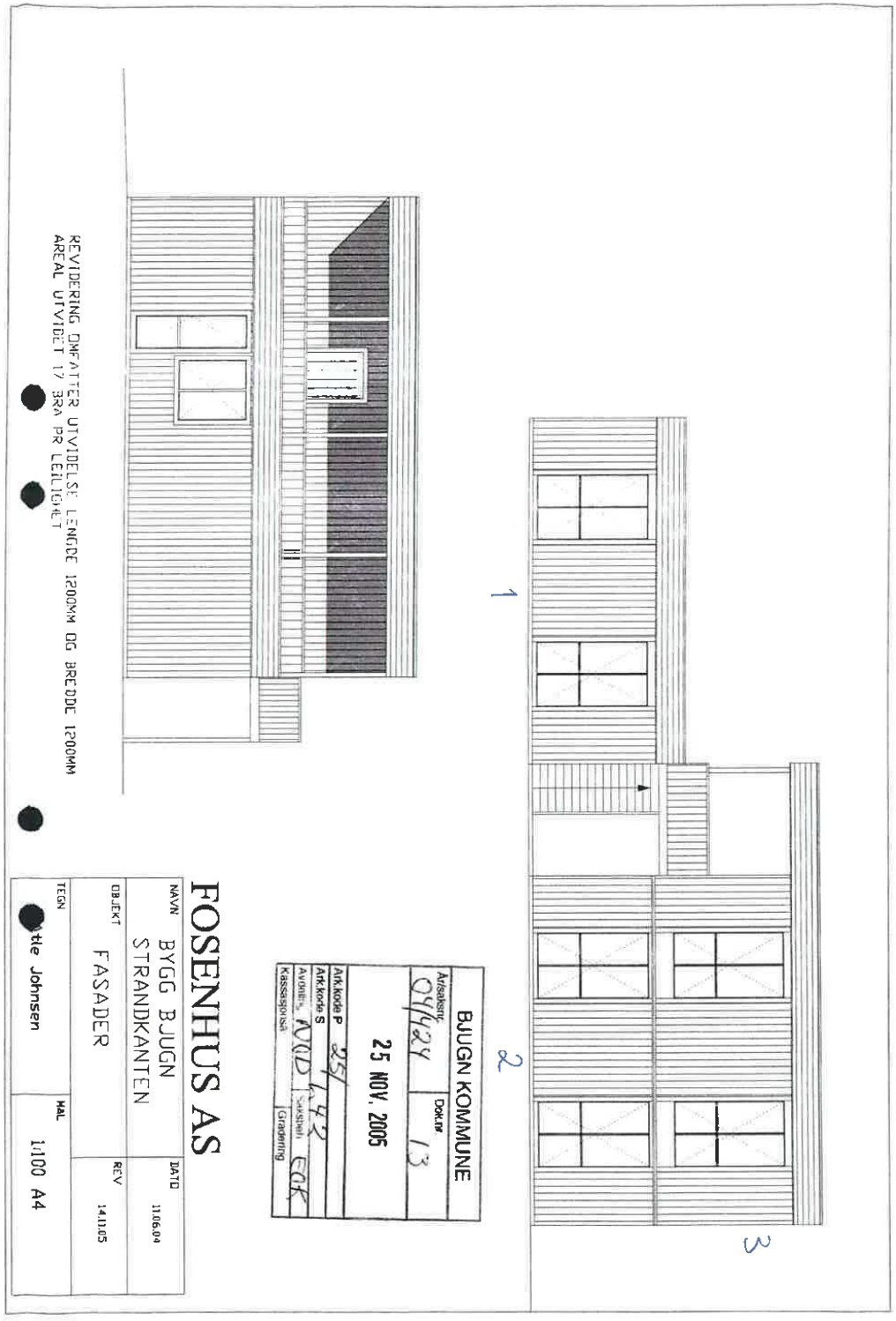
Punkt	N-koord	Ø-koord	Lengde	Radius	Beskrivelse
6	7070966,90	539679,90	18,59		Umerka grensepunkt
1	7070978,23	539665,17	25,56		Umerka grensepunkt
2	7070998,57	539680,66	24,10		Umerka grensepunkt
3	7070983,93	539699,80	11,71		Umerka grensepunkt
4	7070974,64	539692,68	5,46		Umerka grensepunkt
5	7070977,97	539688,36	13,93		Umerka grensepunkt



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/130173/200
Utskrevet 2025-02-18 10:25
Side 5 av 15

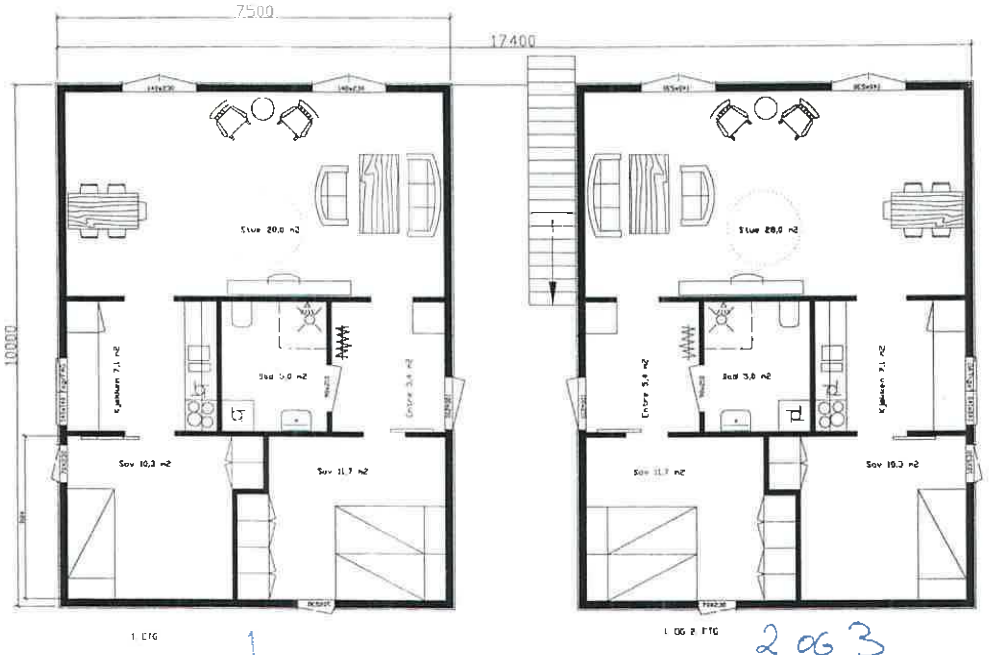

SITUASJONSPLAN
25/106
L=25.56
L=24.10
L=11.71
L=5.46
L=13.93
L=18.59
1
2
3
4
5
6
= FELLESAREAL
= SEKSJON 1
= SEKSJON 2
= SEKSJON 3
0
10m
Bjugn kommune
Næring og drift
N
Dato: 2006.12.21
Sign: geih
Målestokk
1:250
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.


REVIDERING OMFATTER UTVIDELSE LENGDE 1200MM OG BREDDE 1200MM
AREAL UTVIDET 17 BRA PR LEILIGHET
BJUGN KOMMUNE
Arkivsaksnr.
04/427
Dokumr.
13
25 NOV. 2005
Ark.kode P
35/
Ark.kode S
42
Avdeling NUD
Saksbeh.
EOK
FOSENHUS AS
NAVN
BYGG BJUGN
STRANDKANTEN
OBJEKT
FASADER
TEGN
Ståle Johnsen
MÅL
1:100 A4
REV
14.11.05
DATO
11.06.04


REVIDERING OMFATTER UTVIDELSE LENGDE 1200MM OG BREDDE 1200MM
AREAL UTVIDET 17 STK PR LEILIGHET
1
2
3
BJUGN KOMMUNE
Arkivsaksnr.
04/424
Dok.nr
13
25 NOV. 2005
Ark.kode P
251
Ark.kode S
442
Avdeling
Saksbeh.
EOK
Kassasign.nr.
Gradering
FOSENHUS AS
NAVN
BYGG BJUGN
STRANDKANTEN
DATO
11.06.04
OBJEKT
FASADER
REV
14.11.05
TEGN
tle Johnsen
MÅL
1:100 A4

Side 12 av 15
Attestert kopi av dok.nr. 2007/130173/200
Uthentet 2025-02-18 10:25
Kartverket

Hun leil utvides
m 1.2 m legge
radiatorer tradles
på alle rom.



1

2 og 3

BJUGN KOMMUNE

Arkivsaksnr.	Dok.nr.
04/424	13

25 NOV. 2005

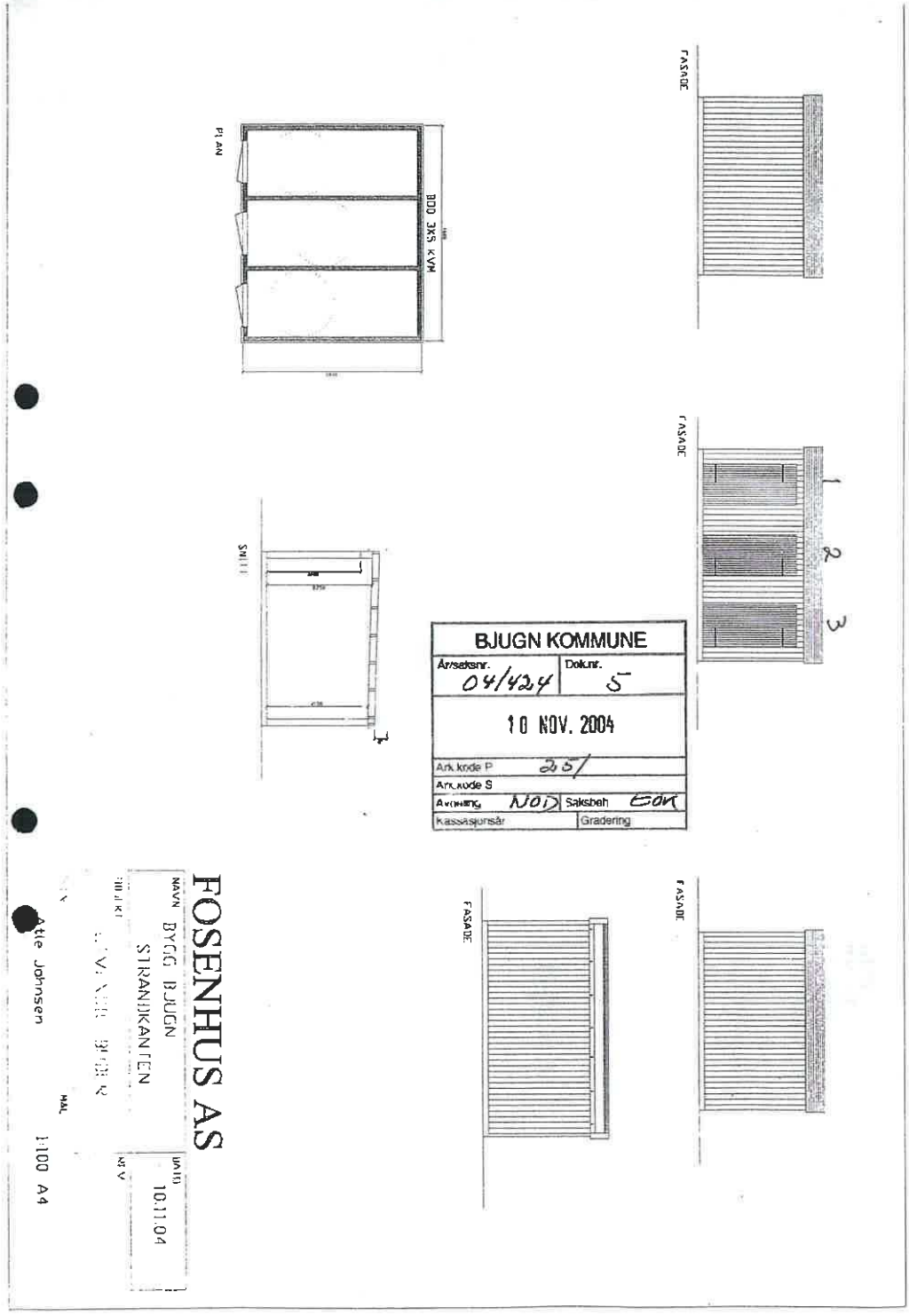
Ark.kode P 25
Ark.kode S
Avdeling NOD Saksbeh EOK
Kassasjonsår Gradering

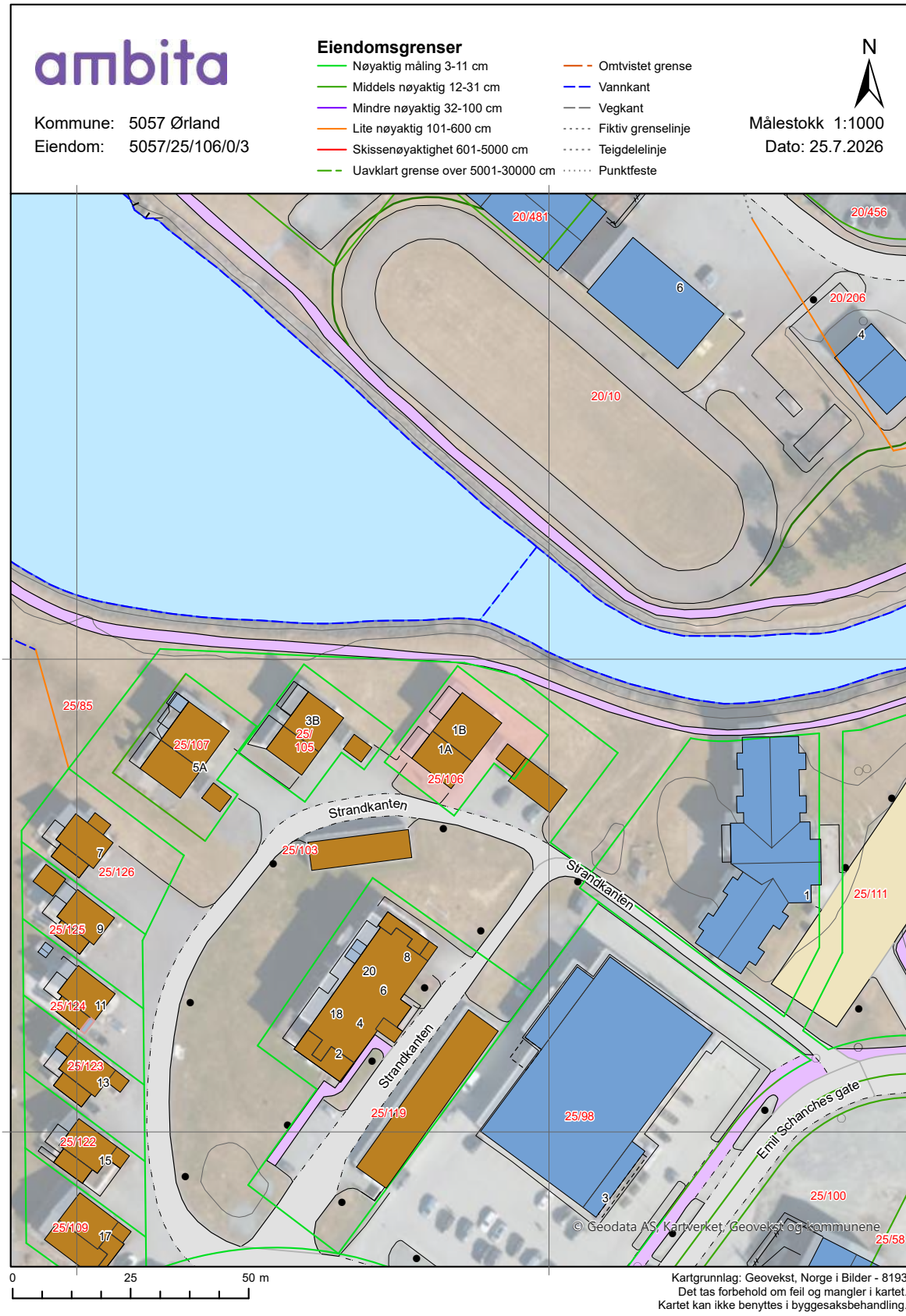
REVIDERING OMFATTER UTVIDELSE I ENGDE 1200MM OG BREDDE 1200MM
AREAL UTVIDET 17 BRA PR LEILIGHET

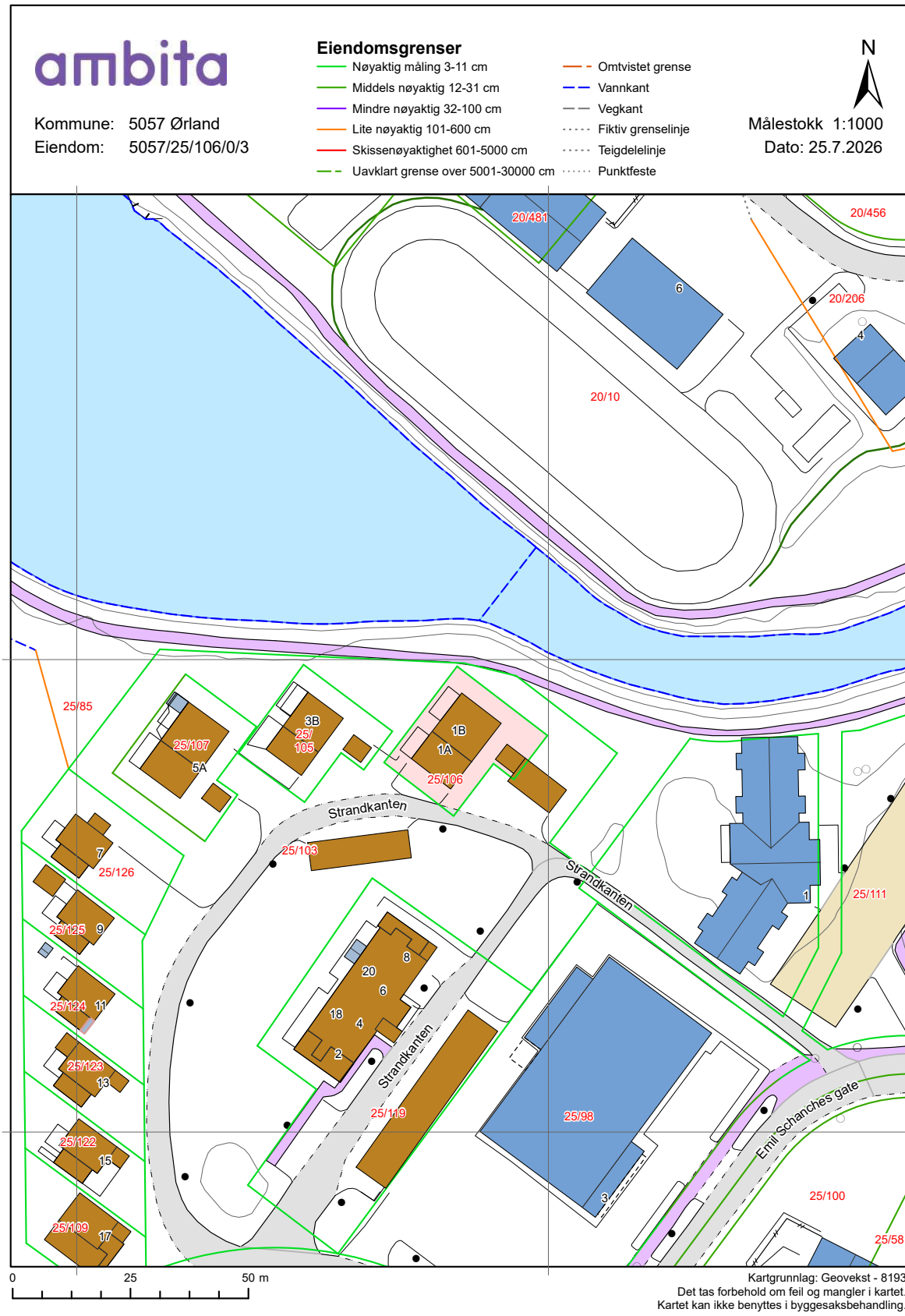
6m2
17 m2

FOSENHUS AS

NAVN	DATO
BYGG BJUGN STRANDKANTEN	11.06.04
OBJEKT: PLANTEGNING	REV 14.11.05
TEGN: [illegible]tle Johnsen	MÅL 1:100 A4

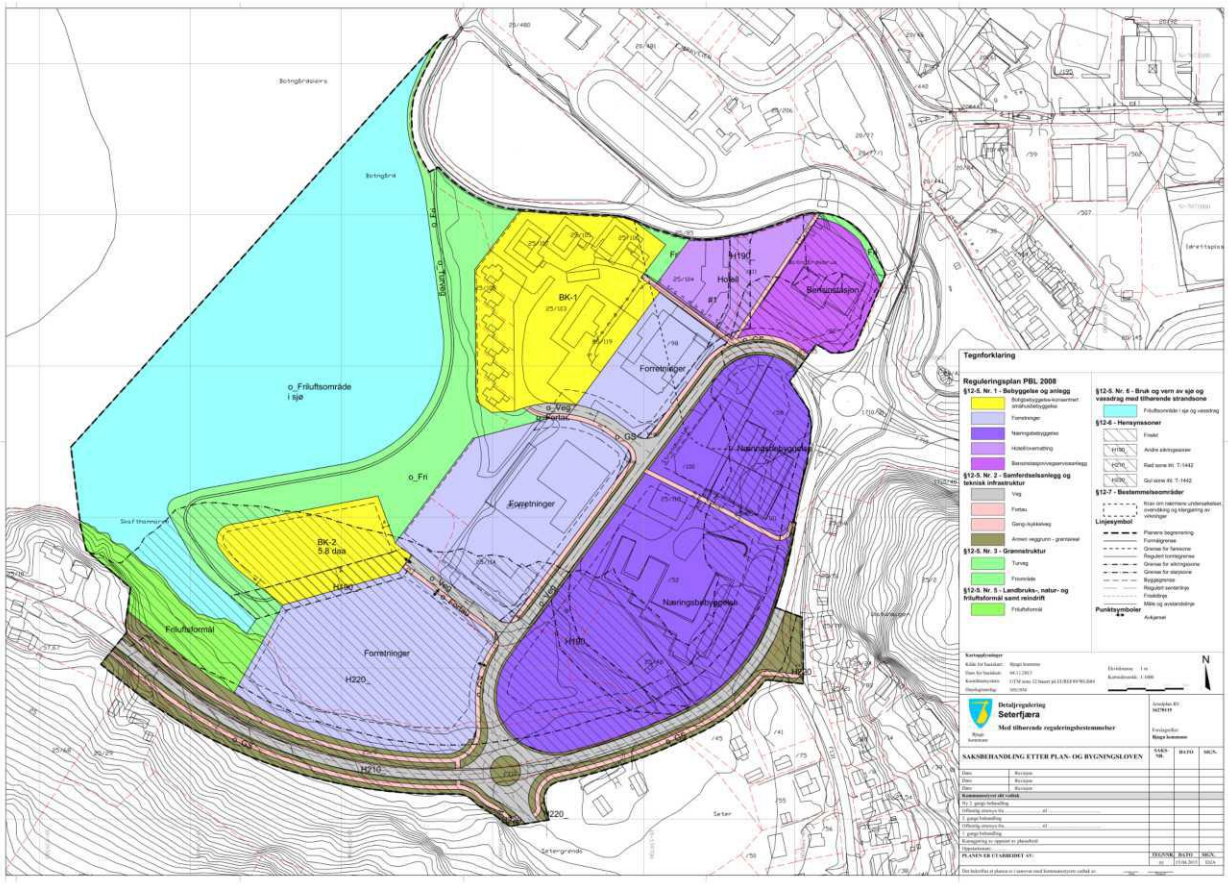

FASADE
PLAN
BOD 3KS KVM
SNITT
FASADE
1
2
3
FASADE
FASADE
BJUGN KOMMUNE
Arkivsaksnr. 04/424
Dok.nr. 5
10 NOV. 2004
Ark.kode P 25
Ark.kode S
Saksbeh Eon
Kassasjonsår
Gradering
FOSENHUS AS
NAVN
BYGG BJUGN
STRANDKANTEN
DATO
10.11.04
Atle Johnsen
MÅL
1:100 A4


ambita
Kommune: 5057 Ørland
Eiendom: 5057/25/106/0/3
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 25.7.2026
20/481
20/456
20/206
20/10
6
4
25/85
25/107
5A
3B
25/105
1B
1A
25/106
Strandkanten
25/103
7
25/126
25/125
9
25/124
11
25/123
13
25/122
15
25/109
17
8
20
6
18
4
2
25/119
25/98
3
1
25/111
Strandkanten
Strandkanten
Emil Schanches gate
25/100
25/58
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 5057 Ørland
Eiendom: 5057/25/106/0/3
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 25.7.2026
20/481
20/456
20/206
20/10
6
4
25/85
25/107
5A
3B
25/105
1B
1A
25/106
Strandkanten
25/103
7
25/126
25/125
9
25/124
11
25/123
13
25/122
15
25/109
17
8
20
6
18
4
2
25/119
25/98
3
1
25/111
Emil Schanches gate
25/100
25/58
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring




Tegnforklaring
Reguleringsplan PBL 2008
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg
Forretninger
Næringsbebyggelse
Hotell/overnatting
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Veg
Fortau
Gang-/sykkelveg
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur
Turveg
Friområde
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift
Friluftsformål
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Friluftsområde i sjø og vassdrag
§12-6 - Hensynssoner
Frisikt
§12-7 - Bestemmelsesområder
Linjesymbol
Punktsymboler
Detaljregulering
Seterfjæra
Med tilhørende reguleringsbestemmelser
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
PLANEN VEDTATT AV:
o_Friluftsområde i sjø
o_Fri
Forretninger
Næringsbebyggelse
BK-1
BK-2
5,0 daa
Hotell
Friluftsformål
H190
H210
H220
Seter
Setergrenda

REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR
REGULERINGSPLAN SETERFJÆRA
Vedtatt av Bjugn kommunestyre sak 15/38, 01.09.2015

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Reguleringsplankartet er utarbeidet i målestokk 1: 1.000
Det regulerte området er på planen vist med plangrense.
De forskjellige reguleringsformålene er vist med formålsgrense.

1.2 Området er inndelt i følgende reguleringsformål:

- Areal for boligbebyggelse
- Areal for forretning
- Areal for næringsvirksomhet
- Areal for hotell/overnatting
- Areal for bensinstasjon/vegserviceanlegg
- Areal for veger
- Areal for gang-/sykkelveg
- Areal for fortau
- Areal for annen veggrunn – grøntarealer
- Areal for friområde
- Areal for friluftsområde i sjø
- Areal for turveg
- Areal for friluftsformål

1.3 Hensynssoner:

- Frisiktsoner
- Støysoner
- Andre sikringssoner

1.4 Andre juridiske linjer/soner:

- Plangrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Frisiktlinje
- Grense for sikringssone
- Måle- og avstandslinje
- Grense for arealformål
- Bestemmelseområde

2. HENSYNSSONER

2.1 Frisiktssoner
I frisiktsoner skal det til enhver tid være fri sikt. Det tillates ikke plassert sikthinder eller etablert beplantning som kommer høyere enn 0,5 meter over planum for kryssende kjøreveger.

2.2 Støysoner
Støyforhold skal vurderes i forbindelse med hver enkelt byggesak.
For boliger skal vurderingen ta utgangspunkt i retningslinjer for støybestemmelser, jf. T-1442/2012, for derigjennom å sikre tilfredsstillende støyforhold. Det skal gjøres støyberegninger som dokumenterer hvilke

avbøtende tiltak som må iverksettes. Avbøtende tiltak som inngår i byggesaken skal være gjennomført før det gis brukstillatelse.
For uteareal der det inngår boliger, skal alle støyskjermingstiltak, jf. Anbefalinger i støyvurdering datert 15.05.2014 utført av Rambøll, være gjennomført før det gis brukstillatelse.

Ved etablering av ny nærings- og forretningsvirksomhet, må bedriften dokumentere at driften ikke vil medføre at boligbebyggelsen innenfor planområdet får støyverdier som overstiger grenseverdiene i T-1442. Dersom bedriften medfører at grenseverdiene overstiges, må det etableres støydempende tiltak som sikrer at boligbebyggelsen får tilfredsstillende støyforhold jf. tabell 2 i T-1442.

2.3 Andre sikringssoner

Innefor disse sikringssonene tillates ikke oppført permanente bygg eller anlegg av hensyn til infrastruktur i grunnen. Ved etablering av trafikkarealer, parkeringsareal eller lagerplass hvor grunnen påføres belastninger, skal det foretas tilfredsstillende fundamentering og beskyttelse av infrastrukturen i grunnen slik at den ikke påføres skade.

3. GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utforming og estetiske krav

Der ikke annet er bestemt på plankart eller i reguleringsbestemmelsene forøvrig, bestemmes bygningsplassering, høyde og etasjetall av kommunen innenfor rammen av disse bestemmelser.

Med byggemeldingen skal følge situasjonsplan i målestokk 1:1000 eller større og som skal vise følgende:

- Plassering av bebyggelse, også uthus, garasje o.l. selv om disse ikke skal oppføres samtidig med den øvrige bebyggelse
- Biloppstillingsplasser
- i nødvendig utstrekning planering av tomten, skråninger, forstøtningsmurer etc.

for bygninger som hører naturlig sammen i en gruppe, kan kommunen kreve utarbeidet en fellesplan som inneholder tilsvarende elementer som gitt i foranstående strekpunkter.

Grad av utnyttelse beregnes i henhold til byggeteknisk forskrift kap. 5.
Gesimshøyden og mønehøyden beregnes i henhold til byggeteknisk forskrift kap. 6.

Kommunen skal godkjenne bygningenes farge og skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som harmonerer med omgivende bebyggelse og terreng.

Ubebygde deler av tomter og friarealer skal gis en tiltalende utforming.
Vest for rettstrekket på Emil Schanches vei og i en forlengelse av dette rettstrekket, tillates det ikke plantet vegetasjon eller oppsatt frittstående konstruksjoner som er/blir høyere enn 5 meter av hensyn til fjordutsikten.
Eventuell oppsetting og utforming av gjerde skal godkjennes av kommunen.

3.2 Vilkår for bruk av arealer og bygninger

Byggegrenser og frisiktssoner er angitt for å ivareta sikkerhet, funksjon og hensikt med arealforvaltningen. Tiltak, bygninger, anlegg og aktiviteter kan ikke gjennomføres innefor slike spesifikt angitte soner eller i strid med hensikten bak slike soner, uten at kommunen eller Statens vegvesen på vegne av fylkeskommunen gir tillatelse til dette med hjemmel i lov eller herværende plan.

Friområder er etablert for å sikre allmennheten tilgang til og sammenhengende framkommelighet i områder med særlige kvaliteter på land og sjø. Tiltak og aktiviteter i disse områdene skal tilpasses disse kvalitetene og ønsket utvikling.

Nye permanente bygninger tillates ikke oppført med golvhøyde i første etasje lavere enn +3,0 m NGO.

3.3 Grenseverdier for tillatt forurensning og andre miljøkrav
Innefor planområdet skal det legges spesiell vekt på krav til støy og støyavdempende tiltak for støyfølsom bebyggelse i henhold til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.

3.4 Funksjons- og kvalitetskrav
Innefor planområdet skal det legges spesiell vekt på lovens og forskriftenes krav til universell utforming av utearealer og byggverk for å sikre alle grupper av befolkningen likeverdig tilgang til arealer, sysselsetting og aktiviteter.

3.5 Tilrettelegging for vannbåren varme
All bebyggelse i planområdet skal tilrettelegges for vannbåren varme.

3.6 Rekkefølgebestemmelser
Emil Schanches veg tillates ikke ført inn på fv. 710 før rundkjøring ved Seterstranden er etablert og dagens kryss mellom fv. 710 og fv. 131 er stengt. Før dette krysset stenges må fv. 131 legges om og koples til rundkjøringen ved Seterstranden.

Etablering av boliger innenfor henynssone for støy, merket H210_ og H220_ på plankartet, kan ikke skje før nødvendige støydempende tiltak knyttet til støy fra fv 710 er etablert. Eventuelle nødvendige støydempende tiltak på berørte bygninger må gjennomføres. Jf. punkt 2.2.

Før det gis brukstillatelse for nye boliger i områdene for BK, må turstien langs fjæra være opparbeidet.

Lekeplasser og uteoppholdsareal skal være opparbeidet og utrustet med lekeapparater o.l. i henhold til krav i kommuneplanen i det omfang som antallet klargjorte boliger tilsier, før de respektive boliger kan tas i bruk.

3.7 Miljøundersøkelser og samfunnssikkerhet
All graving og deponering av masser fra området må gjøres på bakgrunn av en miljøteknisk undersøkelse.

Før fyllinger eller mudringer utføres, må det gjennomføres geotekniske undersøkelser som sikrer at tiltakene kan gjennomføres på forsvarlig måte.

Innenfor bestemmelseområde med krav om nærmere undersøkelser, overvåking og klargjøring av virkninger gjelder at alle tiltak i området må vurderes av geoteknisk sakkyndig og at for hvert tiltak det må vurderes om dette kan føre til økt risiko for kvikkleireskred.

Trafikk til næringsvirksomhet innefor planområdet samt parkering, lagring, lossing og lasting for slik virksomhet, skal fysisk skilles fra boligareal og tilhørende arealer for lekeplasser, boligparkering og liknende med rabatter, gjerder eller tilsvarende tiltak som hindrer fare eller risiko mellom virksomhetene. Når det gjelder støypåvirkning og tiltak henvises til punkt 2.2

3.8 Offentlige formål og fellesarealer
Offentlige veger innenfor planområdet skal være offentlige formål (O-veg).
Friområder innenfor planområdet skal være offentlige formål.

Private veger innefor planområdet skal være fellesarealer for de eiendommer som har adkomst fra disse vegene (F-veg).

4. BOLIGBEBYGGELSE

4.1 Område for konsentrert småhusbebyggelse (BK-1)

Bebyggelsestype, utnyttelsesgrad, etasjetall, byggehøyder og takutforming

Bebyggelsen skal bestå av bygninger for boligformål og naturlig tilhørende aktivitet.
Minimum utnyttelsesgrad skal være 40 % BYA.
Boligtettheten skal være minimum 0,4 boliger pr. dekar.
Det er ingen krav til spesiell takutforming eller etasjetall, men bygninger skal ikke utformes slik at de blir unødvendig høye.
Maksimal gesimshøyde/mønehøyde er 7,5 m. For boligbygg som blir plassert lengst mot øst og sør slik at de blir liggende bak annen boligbebyggelse sett fra sjøen, kan kommunen når det finnes forsvarlig av hensyn til annen bebyggelse og interesser i området, tillate en maksimal gesims-/mønehøyde på inntil 9,5 meter.

Uthus og garasjer

Uthus og garasjer kan oppføres med inntil 50 m^2 bebygd areal (BYA) for den enkelte boenhet.
Byggene skal der det er naturlig, ha samme preg som hovedhuset og ha lavere gesims- og mønehøyde enn hovedhuset.

4.2 Område for konsentrert småhusbebyggelse (BK-2)

Innenfor område tillates det konsentrert småhusbebyggelse.
Minimum utnyttelsesgrad skal være 50 % BYA. Maksimalt gesimshøyde/mønehøyde er 7,5 m.
Minimum antall boenheter 12.
Utomhusplan for området som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, parkering og teknisk anlegg skal utarbeides før byggetillatelse for første bolig gis.
Kapasitetskrav for parkering i kommuneplanen skal følges. Parkeringsbehovet skal ivaretas parkeringsbehovet på eget areal, med garasje og/eller overflateparkering.
Uteoppholdsarealer, inkl. lekearealer skal opparbeides i henhold til bestemmelser i kommuneplanen. Kommunen kan tillate at nødvendige lekearealer blir opparbeidet i o_friområde i stedet for BK områdene. I sånn tilfelle skal det sikres at tilstrekkelig trygg lekeareal for de minste barna er opparbeidet i direkte tilknytting til boligene. Lekearealer skal være opparbeidet iht. utomhusplan før brukstillatelsen for første bolig gis.
Plan for renovasjonssystem skal utarbeides før byggetillatelse for første bolig gis.

5 AREAL FOR FORRETNING

5.1 Bebyggelsestype, utnyttelsesgrad, etasjetall, byggehøyder og takutforming

Bebyggelsen skal bestå av bygninger for forretninger og naturlig tilhørende aktivitet.
Minimum utnyttelsesgrad skal være 90 % BYA. Grønnstruktur skal utgjøre 10 % av tomtearealet.
Maksimal etasjetall er to. Maksimal gesimshøyde/mønehøyde skal være 7,5 m.

6 AREAL FOR NÆRINGSVIRKSOMHET

6.1 Bebyggelsestype, utnyttelsesgrad, etasjetall, byggehøyder og takutforming

Bebyggelsen skal bestå av bygninger for næringsvirksomhet med tilhørende aktivitet.
Minimum utnyttelsesgrad skal være 90 % BYA. Grønnstruktur skal utgjøre 10 % av tomtearealet.
Maksimal etasjetall er to. Maksimal gesimshøyde/mønehøyde skal være 7,5 m.

7 AREAL FOR HOTELL/OVERNATTING

7.1 Bebyggelsestype, utnyttelsesgrad, etasjetall, byggehøyder og takutforming

Bebyggelsen skal bestå av bygninger for hotell og naturlig tilhørende aktivitet.
Minimum utnyttelsesgrad skal være 40 % BYA.
Maksimal etasjetall er to. Maksimal gesimshøyde/mønehøyde skal være 7,5 m.

8 AREAL FOR BENSINSTASJON/VEGSERVICEANLEGG

8.1 Bebyggelsestype, utnyttelsesgrad, etasjetall, byggehøyder og takutforming

Bebyggelsen skal bestå av bygninger for bensinstasjon og naturlig tilhørende aktivitet. Minimum utnyttelsesgrad skal være 70 % BYA. Grønnstruktur skal utgjøre 10 % av tomteareal. Maksimal etasjetall er en. Maksimal gesimshøyde/mønehøyde skal være 5,0 m.

9 VEGER

9.1 Kjørevegers dimensjonering

Kjøreveger dimensjoner framgår av plankartet.

10 GANG- OG SYKKELVEGER

10.1 Gang- og sykkelvegers dimensjonering

Gang- og sykkelvegers dimensjonering

11 AREAL FOR FORTAU

11.1 Fortaus dimensjonering

Fortaus dimensjonering framgår av plankartet.

12 TURVEGER

12.1 Universell utforming

Ved opparbeiding av turveger skal prinsippene om universell utforming anvendes i den gra bygde og naturgitte forutsetninger tillater dette.

13 FRIOMRÅDER

13.1 Tillatte tiltak og begrensninger

I friområder tillates det ikke gjennomført inngrep eller fysiske tiltak, unntatt tiltak eller tilrettelegging for tiltak som har til hensikt å ivareta og tilrettelegge for de aktiviteter og kvaliteter som områdene har og skal utvikle. Dette kan være bygging av stier, rydding av strandområder, oppføring av mindre bygninger eller anlegg. Kommunen skal godkjenne slike tiltak.

14 FRILUFTSOMRÅDER I SJØ

14.1 Tillatte tiltak og begrensninger

I friluftsområder i sjø tillates normalt ingen bebyggelse eller anlegg. Rydding og tilrettelegging i fjæreområdet for bading og liknende aktiviteter tillates. I området tillates tradisjonell aktiviteter som ferdsel, fiske, friluftsliv etc.

15 FRILUFTSFORMÅL

15.1 Tillatte tiltak og begrensninger

Området regulert til friluftsformål tillates tiltak for sikring og tilrettelegging for friluftsliv i området, så som rydding, stibygging, friluftsmøblement osv.

16 BYGGEGRENSER

16.1 Byggegrenser

Langs enkelte veger er det angitt byggegrenser. Langs øvrige veger er byggegrensen 4 meter fra vegkant.

Langs sjøen er det angitt byggegrenser.

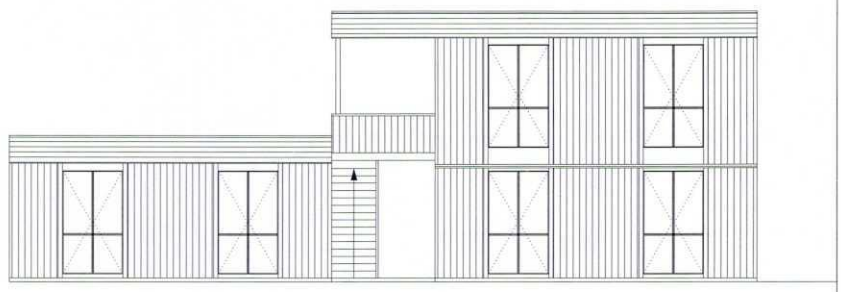
Bygg og anlegg kan ikke oppføres innenfor disse byggegrensene.

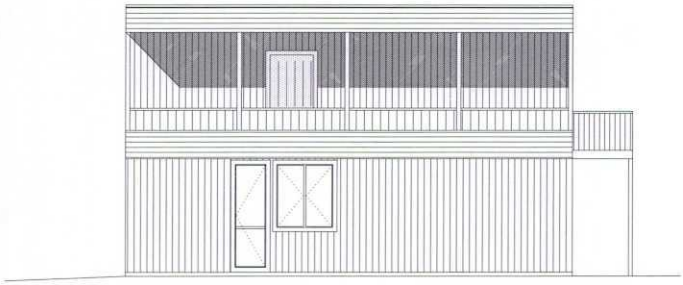
17 AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

17.1 Forskjellige bestemmelser

Ved siden av disse bestemmelser gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Etter ikrafttreden av disse reguleringsbestemmelser er det ikke tillatt ved private servitutter å opprette forhold som strider mot bestemmelsene.



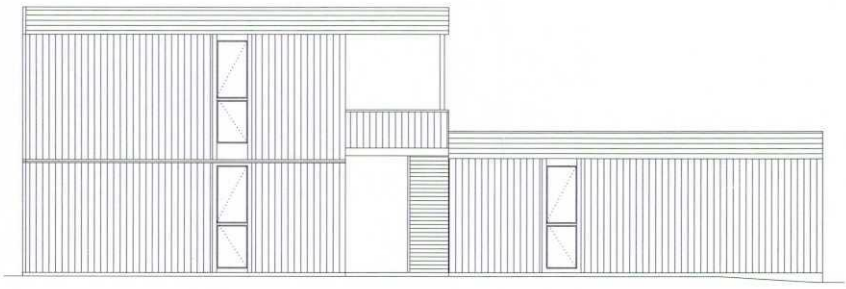


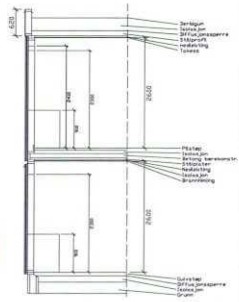
BJUGN KOMMUNE
Ark.sak.nr. 04/424 | Dok.nr. 13
25 NOV. 2005
Ark.kode P 25/142
Ark.kode S
Avdeling NOD | Saksbeh. EOK
Kassasjonså | Gradering

REVIDERING OMFATTER UTVIDELSE LENGDE 1200MM OG BREDDE 1200MM
AREAL UTVIDET 17 BRA PR LEILIGHET

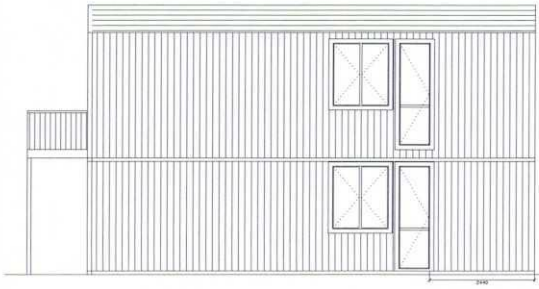
FOSENHUS AS

NAVN	DATO
BYGG BJUGN STRANDKANTEN	11.06.04
OBJEKT: FASADER	REV 14.11.05
TEGN: Atle Johnsen	MÅL 1:100 A4





BJUGN KOMMUNE
Arkivsaksnr. 04/424 | Dok.nr. 13
25 NOV. 2005
Ark.kode P 35/
Ark.kode S L42
Avdeling NOD | Saksbeh. EOK



REVIDERING OMFATTER UTVIDELSE LENGDE 1200MM OG BREDDE 1200MM
AREAL UTVIDET 17 BRA PR LEILIGHET

FOSENHUS AS

NAVN: BYGG BJUGN STRANDKANTEN	DATO: 11.06.04
OBJEKT: FASADER	REV: 14.11.05
TEGN: Atle Johnsen	MÅL: 1:100 A4

Hver leil utvides m 1.2 m lengre utvinger. Fordeles på alle rom.



BJUGN KOMMUNE
Arkivsaksnr. 04/424 | Dok.nr. 13
25 NOV. 2005
Arkivkode P 251
Arkivkode S
Avdeling NOD | Saksbeh. ECK
Kassasjonsår | Gradering

REVIDERING OMFATTER UTVIDELSE LENGDE 1200MM OG BREDDE 1200MM
AREAL UTVIDET 17 BRA PR LEILIGHET

bra
69 m²

FOSENHUS AS

NAVN BYGG BJUGN STRANDKANTEN	DATO 11.06.04
OBJEKT PLANTEGNING	REV 14.11.05
TEGN Atle Johnsen	MÅL 1:100 A4

Bjugn kommune

Ferdigattest

Etter plan – og bygningsloven av 14.juni 1985 § 99 nr. 1

Er gitt for eiendom:

Adresse	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	25	106		

Ansvarlig søker: FosenHus AS

Tiltakshaver: Bygg Bjugn AS

Tiltakets art: Nytt bygg - boligformål - over 70 m^2

Vedtak fattet av:	*Vedtaksdato*	*Saksnr.*
Bjugn kommune, ved rådmannen	16.11.2004	118/04

Dato kontroll:	*Kontrollansvarlig:*
18.12.2006	Stig Hyllmark

- *Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.*
- *Bygninger eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse jamfør plan- og bygningsloven § 93.*

Merknader:

Sted:	*Dato:*	*Stempel/underskrift.:*
Bjugn	19.12.2006	Bjørnar Grøven

Kopi:
FosenHus AS
Bygg Bjugn AS

BJUGN KOMMUNE
ETAT FOR NÆRING OG DRIFT

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 25, Bruksnr 106, Seksjonsnr 3	**Kommune:**	5057	Ørland
Adresse:				
Veiadresse:	Strandkanten 1 C, gatenr 1382	**Grunnkrets:**	308	Seter-Skavdal
(fra bruksenhet)	7160 Bjugn	**Valgkrets:**	4	Bjugn
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	9050304	Bjugn
		Tettsted:	6571	Botngård

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	15.01.2007	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/3
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	540,0 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5057/25/106	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	5057/25/106/0/1	0,0
			Mottaker	5057/25/106/0/2	0,0
			Mottaker	5057/25/106/0/3	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5057/25/106	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018	Mottaker	5057/25/106/0/1	0,0
			Mottaker	5057/25/106/0/2	0,0
			Mottaker	5057/25/106/0/3	0,0
Seksjonering	Forretning:	15.01.2007	Avgiver	5057/25/106	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5057/25/106/0/3	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Strandkanten 1 C	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	14.12.2005
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	138,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	138,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	17.01.2007
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	23685558			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		69,0		69,0				
H02	1		69,0		69,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



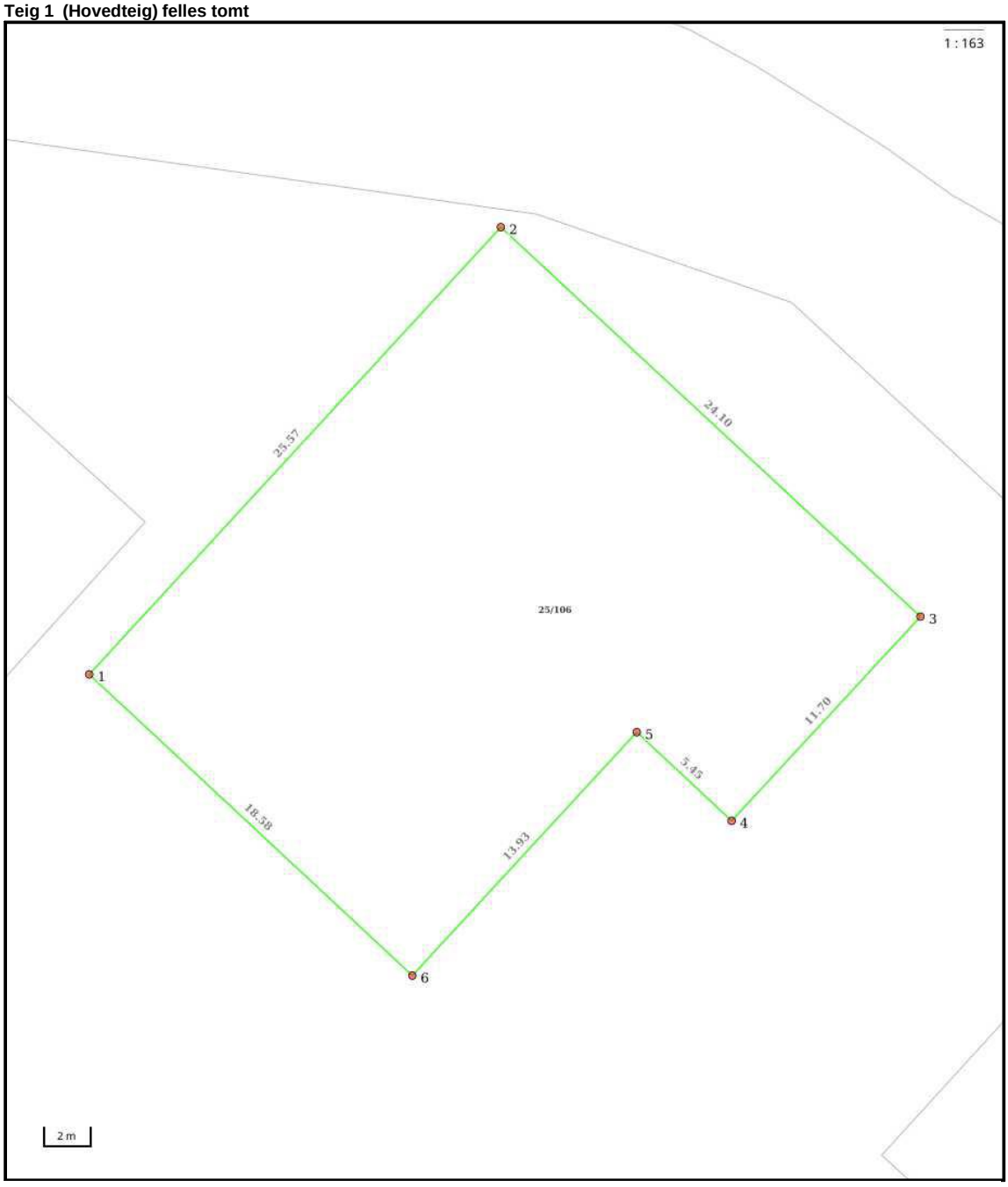
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 540,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 070 978,23	539 665,17	25,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 070 998,57	539 680,66	24,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 070 983,93	539 699,80	11,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 070 974,64	539 692,68	5,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 070 977,97	539 688,36	13,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 070 966,90	539 679,90	18,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Ørland
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 25/106/0/3
Adresse: Strandkanten 1C, 7160 BJUGN

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 25/07/2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 69260067
Adresse: Strandkanten 1 C, 7160 Bjugn
Betegnelse: Gnr. 25, Bnr. 106, Snr. 3, Ørland kommune.

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Salgsoppgaven er opprettet 14.08.2026 og utformet
iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

NYLANDER & PARTNERS

partners.no