

The image shows a wooden cabin with a dark roof and a chimney, situated on a grassy hill overlooking a calm lake. The sky is a vibrant blue with wispy clouds and a bright sunburst in the upper right corner. The cabin has a small deck and a red door. In the background, there are trees and distant hills.

aktiv.

Bureisingsveien 52, 7250 MELANDSJØ

Sjarmerende hytte med idyllisk og skjernet beliggenhet | Tur- og bademuligheter | Kort vei til Fillan | Gode solforhold



Eiendomsmegler

Ludvig Bøgseth

Mobil 971 72 602

E-post ludvig.bogseth@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.
TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 660 000,-
Omkostn.: Kr 17 890,-
Total ink omk.: Kr 677 890,-
Selger: Heidi Bendiksen Øien

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 41/61 kvm
Tomtstr.: 899.3 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 5, bnr. 12
Oppdragsnr.: 1710260130

Velkommen til Bureisingsveien 52!

Aktiv Eiendomsmegling v/Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Bureisingsveien 52 - en sjarmerende og skjermet hytte som ligger idyllisk til ved Blåskogvatnet. Rundt hytten er det fantastiske naturomgivelser, med fine badeplasser, muligheter for fantastiske gåturer m.m. Hytten er kun 2 timer unna Trondheim, dette er den perfekte plassen for deg som vil komme seg unna bystøyet og ta livet med ro!

Verdt å merke seg:

- Romslige uteboder.
- Rundt 100m å gå fra parkeringsplassen.
- Fantastiske muligheter for fine turer og bading.
- Primitiv hytte med vedfyring, solcelleanlegg og utedo.
- Terrasse på ca. 29m² med gode møbleringsmuligheter.
- Fillan er 11 min med bil unna. Her finner du dagligvarebutikk, kafeer, museer og aktiviteter.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	32
Egenerklæring	34
Tilstandsrapport	40
Energiattest	60
Kopi pantebok	61
Reguleringsplankart	71
Grunnkart	73
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 41 kvm

BRA - e: 20 kvm

BRA totalt: 61 kvm

TBA: 29 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 41 kvm - Entré, gang, soverom, kjøkken/spisestue og stue.

2. etasje: BRA-i: 0 kvm - Loft.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 29 kvm - Terrasse.

Uthus mot nord fra hytta

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 7 kvm - Annet.

Uthus mot vest fra hytta

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 4 kvm - Annet.

Uthus med utedo

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 9 kvm - Bod, utedo.

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 52m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

LOFT

GUA: 11

ALH: 11

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som

ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (gulvareal).

Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

899.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendomsgrensene er opplyst av kommunen til å være middels nøyaktige. Det tas forbehold om at oppgitt tomteareal kan avvike fra faktisk areal ved en eventuell senere oppmåling. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med kommunen for nærmere informasjon.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Kjartan Korshavn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Kjartan Korshavn informerer om følgende byggemåte:

Hytta

Fritidsbolig oppført i én etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilerer. Veggkonstruksjonen er oppført i tre, utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med asfaltpapp og pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

Uthus mot vest fra hytta

Uthus oppført med åpen fundamentering på søyler, etterfylt med stein. Bygningen er oppført som en trekonstruksjon, utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak tekket med pappshingel. Innvendige overflater med panel.

Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av bygningen, men det ble registrert blant annet fuktskader i innvendig tretak og malingsavfluss/slitasje på vindu. Tiltak må påregnes.

Uthus mot nord fra hytta

Uthus oppført med åpen fundamentering. Bygningen er oppført som en

trekonstruksjon, utvendig malt. Taket er et saltak tekket med pappshingel. Innvendige overflater med panel.

Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av bygningen, men det ble registrert blant annet fuktskader i innvendig tretak og malingsavfluss/ slitasje på vindu, dør og kledning/ treverk. Tiltak må påregnes.

Uthus med utedo

Uthus oppført med åpen fundamentering. Bygningen er oppført som en trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende panel. Taket er et pulttak tekket med pappshingel. Innvendig benyttet som bod og avdelt med toalettrom på ca. 1,5m². Toalettrom har laminat på gulv og malt panel på vegger. Bod er uinnredet.

Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av bygningen, men det ble registrert blant annet og malingsavfluss/ slitasje på kledning. Tiltak må påregnes.

Sammendrag selgers egenerklæring

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Liten vannlekkasje fra tak på soverom. Samme med anneks, ikke noe nevneverdig ved begge rom. Lekkasje er utbedret og i orden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2010

- Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje ble utbedret, og det har ikke vært tegn til lekkasje senere.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

- Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2008

- Beskrivelse av arbeidet: Ny bordkledning på hyttevegg mot sør, utført av ufaglært.

Nye vinduer satt inn, utført av sønn som er faglært tømmer. Sistnevnt ble gjort senere.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

- Svar: Ja
- Beskrivelse: Hytta har blitt rettet opp grunnet sig.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2002
- Beskrivelse av arbeidet: Oppretting grunnet sig.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- Svar: Ja
- Beskrivelse: Mus har vært inne etter vinteren i 2024, ingen skade. Musjagere er montert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2011
- Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny vedovn.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- Svar: Ja
- Beskrivelse: Anneks er satt opp, og terrasse er oppført.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Svar: Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Det er tinglyst adkomst til eiendommen.

Innhold

Hytta har blant annet parkett/ laminat, gulvbelegg og tre på gulv i oppholdsrom, panel på vegger og i himlinger. Kjøkkenen er utstyrt med opplegg for komfyr og utslagsvask med blandebatteri. Vedovn. Det er ikke innlagt vann eller strøm i fritidsboligen. Det er etablert et 12volts anlegg med solcellepanel på yttervegg ved terrasse. Naturlig ventilering og vedfyring

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

TG 2 - TAKTEKKING

KOMMENTAR: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekkning bestående av pappshingel og asfaltpapp.

OPPSUMMERING: Eldre ukjent årstall på taktekkning. Selger opplyser at det har vært en lekkasje over soverom som ble utbedret i 2010, , det er ukjent omfang av arbeider utført i forbindelse med utbedringen. Det er synlige fuktmerker i himling på soverommet. Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. oppnådd alder på taktekkningen.

ANBEFALTE TILTAK: Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder anbefales. En oppgradering av taktekkningen bør planlegges og påregnes i tiden som kommer.

TG 2 - NEDLØP OG BESLAG

OPPSUMMERING: Renner og nedløp fra ukjent årstall, men bærer preg av alder. Det ble registrert skjevheter, manglende spillblikk og manglende tilkobling mellom takrenne og nedløp ved entré. Manglende spillblikk medfører økt risiko for fuktinntregning i bakenforliggende treverk med påfølgende skader/ fuktbelastning. TG-2 er satt pga. alder og slitasje, manglende spillblikk og manglende tilkobling mellom renne og nedløp ved entré.

ANBEFALTE TILTAK: En utskifting som følge av oppnådd alder er påregnelig i tiden som kommer, men bør sees i sammenheng med en oppgradering av taktekkningen. Etablering av spillblikk, tilkobling av renne og nedløp må påregnes og anbefales i påvente av en oppgradering.

TG 2 - VEGGKONSTRUKSJON

KOMMENTAR: Utvendig kledning bestående av liggende panel. Selger opplyser at deler

av utvendig kledning ble skiftet i 2008 og 2024.

OPPSUMMERING: Ved stikkprøvekontroller av lufting og musetetting bak/ oppunder kledning ble det registrert manglende lufting. Dette medfører økt risiko for sen uttørking og råteskader. Videre ble det registrert noe svertesopp på ubehandlet kledning ved inngangsparti og noe påbegynt malingsavfluss på enkelte kledningsbord. TG-2 er satt pga. stedvis noe malingsavfluss, manglende lufting bak/ oppunder kledning og svertesopp på kledningsbord ved inngangsparti.

ANBEFALTE TILTAK: Overflatebehandling/ ekstra vedlikehold og noe utskifting er påregnelig. Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere lufting bak kledning.

TG 2 - TAKKONSTRUKSJON/LOFT

KOMMENTAR: Punktet må sees i sammenheng med Takteking. Det er etablert et kaldloft over deler av bygningen med adkomst via luke i himling fra kjøkken. Resterende av loft/takkonstruksjon er en lukket konstruksjon.

OPPSUMMERING: Deler av loft/ takkonstruksjon er lukket og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å kontrollere byggemetode og materialvalg som lufting, isolasjon eller dampsperre. Det ble registrert stedvis noe fuktmerker i panel i himling. Det opplyses at det tidligere har vært lekkasje, men lekkasjen ble lokalt utbedret. Det er ukjent omfang av arbeider som ble utført i forbindelse med utbedringene. For å få full visshet om tilstanden/ evt. omfang av skjulte evt. skjulte følgeskader kan ikke avdekkes uten ytterligere undersøkelser/ åpninger, noe som ikke er foretatt.

Kaldloft er delvis innredet. Det ble registrert stedvis misfarging (svertesopp) i undertak på kaldloft. Misfarging i overflater kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampsperre/ luftlekkasjer fra oppholdsrom, og en medvirkende årsak kan være at loftsluke ikke er damptett med påfølgende kondensering på kaldloft. Det er noe gjenstående arbeid med blant annet overflatemateriale på vegger. Synlig dampsperre på vegger er utilstrekkelig/ mangler tetting/ klemming. Det ble foretatt stedvise fuktmålinger (stikkprøver) i områder med fuktmerker uten å registrere symptomer på avvik på befaringdagen.

Ved utvendig inspeksjon ble det registrert svai/ nedbøy i takflaten.

ANBEFALTE TILTAK: Ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av evt. skjulte følgeskader over himling på soverom anbefales, evt. tiltak vurderes deretter. Slutføring av påbegynt arbeid på kaldloft må påregnes. Tiltak for å bedre lufting på kaldloft, evt. vurdere å etablere dampsperre mot varm sone anbefales. Ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak til svai i takflaten anbefales, evt. tiltak vurderes deretter. Deler av den ytterligere kontrollen kan med fordel gjøres i forbindelse med oppgradering av taktekingen.

TG 2 - VINDUER

KOMMENTAR: Vinduer med 2-lags isolerglass.

OPPSUMMERING: Selger opplyser at PVC-vinduer på soverom, kjøkken og stue ble skiftet i 2016. Det ble påvist datostempling i glass fra 1979 i entré, ukjent årstall på vindu i gang og på loft, men fremstår fra ca. samme tidsperiode. Enkelte vinduer har hard åpne/ lukkemekanisme. Det ble registrert værslitasje/ malingsavfluss på trevinduer. Eldre vinduer har nådd over halvparten av forventet brukstid, noe som gir økt risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det registreres at vannese ved utvendig omramming ikke har beslag og er avsluttet mot kledning. Optimalt bør vannese ha beslag og føres inn, og tettes mot, vindsperre bak kledning. TG-2 er satt pga. alder og slitasje på eldre vinduer, hard åpne/ lukkemekanisme på enkelte vinduer og ikke anbefalt utførelse ved utvendig omramming.

ANBEFALTE TILTAK: Justering av vinduer med hard åpne/ lukkemekanisme, etablering av vannese med beslag mot vindsperre anbefales. Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftninger av eldre vinduer anbefales i tiden som kommer.

TG 2 - PIPE OG ILDSTED

KOMMENTAR: Det er etablert en skorstein med ildsted plassert på kjøkken.

OPPSUMMERING: Det er ikke fremlagt rapport fra tilsyn utført av brann/ feiervesen og det er derfor ukjent om det foreligger pålegg på fyringsanlegget. Selger opplyser at vedovn ble skiftet i 2011. Det er ikke etablert ildfast plate på gulv foran sotluke på soverom og sotluke er plassert for nært brennbart materiale på vegg. Det er ikke etablert stige/ adkomst for feier til skorstein over tak, noe som må påregnes etablert iht. krav. TG-2 er satt pga. for kort avstand til brennbart materiale ved sotluke.

ANBEFALTE TILTAK: Tiltak for å øke avstand til brennbart materiale på vegg ved sotluke og etablering av ildfast plate på gulv foran sotluke anbefales før bruk.

TG 2 - ANDRE INNVENDIGE FORHOLD

KOMMENTAR: Spor etter mus.

OPPSUMMERING: Det ble registrert spor etter mus i hytta generelt. Omfanget av dette og historikk er ukjent og kan ikke kontrolleres uten ytterligere undersøkelser, noe som ikke er foretatt. Selger opplyser at det er etablert musejagere og at første gangen mus ble oppdaget var i 2022. TG-2 er satt pga. spor etter mus.

ANBEFALTE TILTAK: Ytterligere kontroll for å avdekke omfang etter registrert spor etter mus og tiltak/ forebyggende tiltak vurderes deretter.

TG 2 - ETASJE > KJØKKEN/ SPISESTUE, AVTREKK

OPPSUMMERING: Kun ventiler i yttervegg. TG-2 er satt pga. naturlig ventilering iht.

standardens krav til avtrekk på kjøkken.

ANBEFALTE TILTAK: For å lukke avviket må det etableres mekanisk avtrekk (forsert avtrekk) over stekesonen.

TG 2 - GRUNNMUR OG FUNDAMNETER

KOMMENTAR: Åpen fundamentering med søyler.

OPPSUMMERING: Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble noe begrenset grunnet smal adkomst under fritidsboligen. Det ble registrert skjevheter i enkelte søyler. Tilstand på pilarer under bakkenivå er ukjent. Det registreres at det er foretatt punktvis høydejusteringer med blant annet kiler, trolig pga. sig over tid. Dette er fortsatt påregnelig og kan være årsak i registrerte skjevheter og at enkelte dører tar i karm. TG-2 er satt pga. registrerte skjevheter i søyler og registrerte skjevheter i pkt. Etasjeskille.

ANBEFALTE TILTAK: Ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstanden på pilarer under hele hytta og under bakkenivå anbefales. Jevnlig tilsyn og kontroll anbefales. Tiltak/oppretting må påregnes. For videre omtale, se pkt. Etasjeskille.

Forhold som har fått TG3:

TG 3 - BALKONGER, TERRASSER OG ROM UNDER BALKONGER

KOMMENTAR: Utvendig terrasse oppført i treverk.

OPPSUMMERING: Selger opplyser at terrassen ble oppgradert i 2003/ 2004. Det bemerkes manglende bæring/ fundamentering ca. midt under terrassen, stedvis provisorisk understøttet med klosser og terrassen svaier ved gange som følge av dette. Tiltak må påregnes. Videre ble det registrert stedvis noe værslitasje/ malingsavfluss på rekkverk. TG-3 er satt pga. registrerte forhold/ behov for strakstiltak.

ANBEFALTE TILTAK: Etablering av tilstrekkelig bæring under terrassen må påregnes som et strakstiltak. Overflatebehandling/ ekstra vedlikehold anbefales. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder for etablering av tilstrekkelig bæring. For å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende entreprenør.

KOSTNADSESTIMAT: 20 000 - 100 000,-

ETASJESKILLE/GULV MOT GRUNN

KOMMENTAR: Etasjeskille er et trebjelkelag.

OPPSUMMERING: Det ble foretatt stikkprøvekontroll av minst to tilfeldige rom. Ved enkel nivellering ble det registrert totalt avvik over 30mm i tillegg til lokale skjevheter. Maksimalt avvik ble målt til ca. 7cm på kjøkken. Selger opplyser at hytta har blitt rettet

opp grunnet sig i 2002, slik at det er sannsynlig at dette vil fortsette. TG-3 er satt pga. totalt avvik over 30mm iht. standardens krav til måleavvik.

ANBEFALTE TILTAK: Oppretting er påregnelig. For å avdekke årsak til påviste avvik må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen over tid. Kostnadsoverslaget er derfor satt til under 20 000kr og gjelder kun for ytterligere undersøkelser. Evt. tiltak/oppretting vurderes deretter. For videre omtale, se pkt. Grunnmur og fundamenter.

KOSTNADSESTIMAT: UNDER 20 000,-

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Selger opplyser om at følgende medfølger handelen:

Gang: Oppheng for garderobe, skohylle. Soverom: Senger, nattbord, veggskap.

Kjøkken: Gasskomfyr, kjøleskap, taklampe, vedkasse/askbøtte. Senger på hems over kjøkken.

Stue: Sofa, kråskap, veggur, lamper, kommode.

Anneks: Senger, nattbord, stol, oppbevaring under seng, vegghengt gassovn.

Lite anneks: Sovesofa, bord.

Uthus/vedbod: Aggregat, kjøleskap, kullgrill, skap(inne på utedo), trillebår, avfallsbeholder, klestativ, diverse i hyller og ellers i boden.

Ute: Glassfiberbåt m/ elektrisk motor, Trampoline, stiger, melkespann på vegg(bod), parasollfot, blomsterkasser, diverse på hems over stue.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Storebrand, polisenummer 5067037

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

GUA OG ALH

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike

leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

- Ved.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 660 000

Omkostninger kjøper

660 000 (Prisantydning)

Omkostninger

16 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

17 890 (Omkostninger totalt)

34 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

37 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

677 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

694 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
697 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 2 781 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

RENOVASJON OG SLAM

ReMidt har ansvar for renovasjon og slam. Her faktureres det Kr. 2 275,- i året. Det betales over fire terminer i året. Beløpet kan variere fra år til år.

FEIING

Det stipulerte beløpet for feiing i 2026 er på Kr. 506,-.

Formuesverdi primærbolig

Kr 24 116 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 96 465 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Sameiet

Sameienavn

Haltland

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 5, bruksnummer 12 i Hitra kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5056/5/12:

HEFTELSE

09.12.1992 - Dokumentnr: 5010 - Kjøpekontrakt

Overført fra: Knr:5056 Gnr:5 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1992 - Dokumentnr: 5010 - Rett til utskilt tomt

Rettighetshavere: MELLEMSÆTHER KIRSTEN

MELLEMSÆTHER KJELL A

MELLEMSÆTHER ODD A

HAMMERSTAD GUNNBJØRG H

JENSEN ELISABETH

HAMMERSTAD KRISTOFFER

HAMMERSTAD RAGNHILD

HAMMERSTAD CAMILLA

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5056 Gnr:5 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1994 - Dokumentnr: 4931 - Bestemmelse om veg

Årlig vedlikeholdsavgift: kr 1.000,-

RETTIGHETER

04.10.1994 - Dokumentnr: 4931 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:5056 Gnr:5 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er gitt tilatelse fra Hitra kommune den 05.07.2004 i å gjennomføre følgende:

- Utvidelse av terrasse og tilbygg på uthus under forutsetning om at uthuset ikke benyttes til beboelse samt at terrassen ikke bygges nærmere tomtegrense enn 4 meter. Megler har ikke kontrollmålt avstanden fra dagens terrasse til tomtegrense.

Tilatelsen omfatter tilbygg til eksisterende uthus. Tiltaket ser ikke ut til å være gjennomført. I stede har det blitt oppført et nytt uthus Nord for hytta. Dette uthuset er ikke omsøkt og godkjent av kommunen.

Det foreligger verken brukstillateslse eller ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

AVVIK

Takstmann opplyser om følgende forhold:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk på terrasse er lavere enn dagens krav på 100cm og åpninger er større enn dagens krav på 10cm. Det er ikke etablert rekkverk på deler av terrassen som har

høydeforskjell over 50cm ned til terreng. Det er etablert en bratt loftstrapp/ stige i tre uten rekkverk/ håndløper.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei. Eiendommen er ikke tilkoblet vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022 2034, datert 09.02.2023. Boligen ligger i et område med arealformål fritidsbebyggelse. Deler av eiendommen (18 kvm) ligger i LNRF-område (Landbruks , natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. 17 Bureisingsveien 52 eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](#). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor Kr. 56 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr Kr. 16 500,- oppgjørshonorar Kr. 5 990,- og visninger Kr. 3 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt Kr. 27 647,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Ludvig Bøgseth
Eiendomsmegler
ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

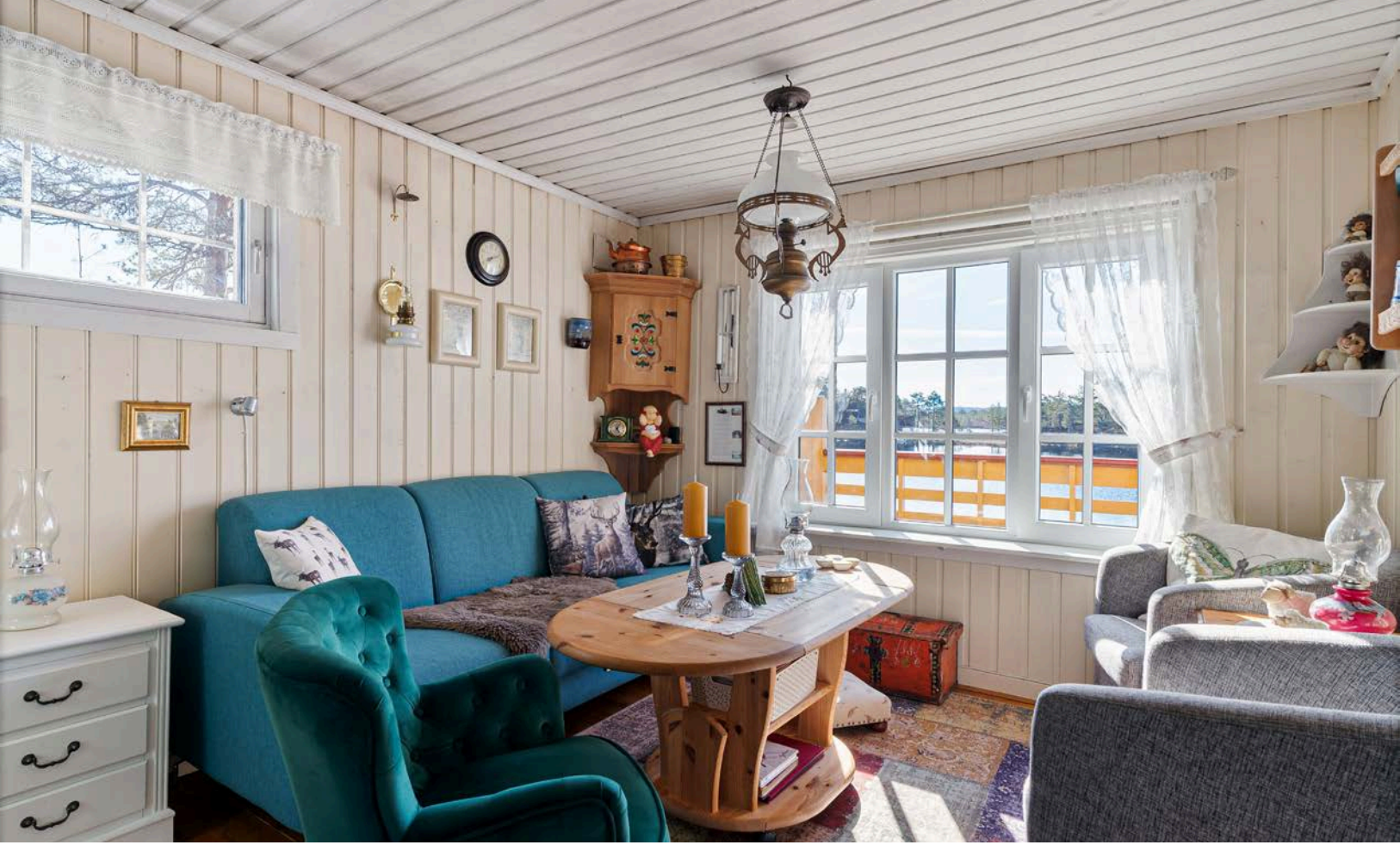
Salgsoppgavedato

24.04.2026

















Vedlegg

Bureisingsveien 52

1. Etasje



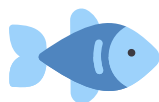
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Nabolagsprofil

Bureisingsveien 52

Avstand til sjø

2.4 km



Offentlig transport

Vollen 5 min
Linje 420, 422 2.6 km

Dalpro 6 min
Linje 420, 422 4 km

Avstand til byer

Trondheim 1 t 57 min

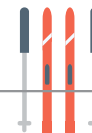
Ladepunkt for el-bil

Recharge Hitra 11 min

Hitra Taxidrift 13 min

Vintersport

Langrenn



Aktiviteter

Hitra Bowling 12 min

Hitra Dykkesenter 24 min

Angelamfi 23 min

Hitra Frøya Golfklubb 26 min

Sport

Barman skole 9 min
Aktivitetshall, ballspill 5.7 km

Barmanfjord i.p - Grasbane 10 min
Fotball 7.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Hitra 11 min
Post i butikk, PostNord 9.2 km

Coop Extra Hitra 12 min
PostNord 9.1 km

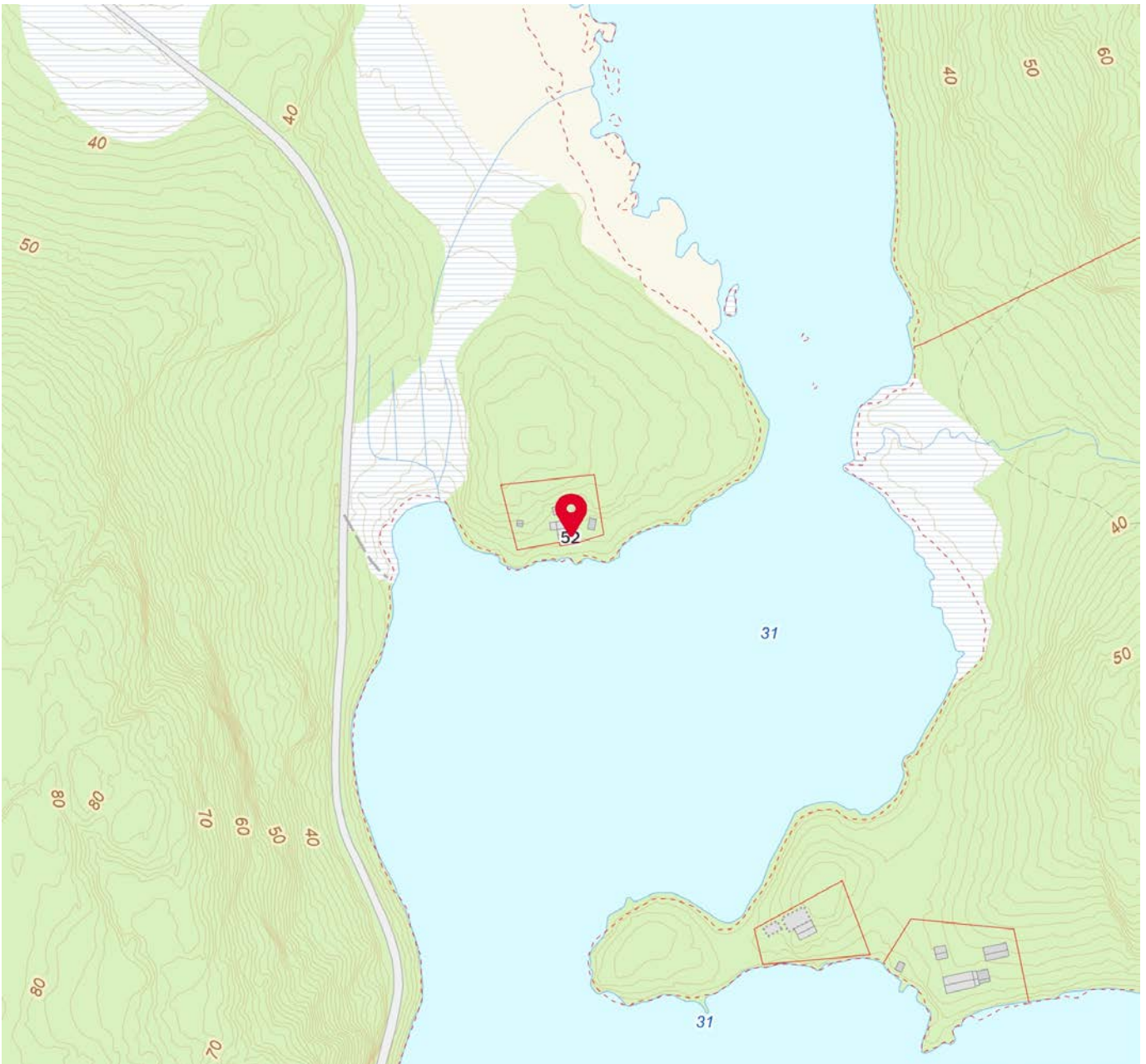
Varer/Tjenester

Hjorten Kjøpesenter 11 min

Hitratorget 12 min

Vitusapotek Hitra 11 min

Hitra Vinmonopol 11 min





Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Heidi Bendiksen Øien

Boligen

Bureisingsveien 52

7250 Melandsjø

5056-5/12/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2002
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Liten vannlekkasje fra tak på soverom. Samme med anneks, ikke noe nevneverdig ved begge rom. Lekkasjen er utbedret og i orden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasjen ble utbedret, og det har ikke vært tegn til lekkasje senere.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Ny bordkledning på hyttevegg mot sør, utført av ufaglært. Nye vinduer satt inn, utført av sønn som er faglært tømrer. Sistnevnt ble gjort senere.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Hytta har blitt rettet opp grunnet sig.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?



♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Beskrivelse av arbeidet: Oppretting grunnet sig.

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Mus har vært inne etter vinteren i 2024, ingen skade. Musjagere er montert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny vedovn.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Anneks er satt opp, og terrasse er oppført.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Det er tinglyst adkomst til eiendommen.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Bureisingsveien 52 , 7250 MELANDSJØ

 HITRA kommune

 gnr. 5, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 21617-1051

Referansenummer: IV7063

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.



Rapportansvarlig

Kjartan Korshavn

Uavhengig Takstingeniør

kk@tft.no

416 05 438



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

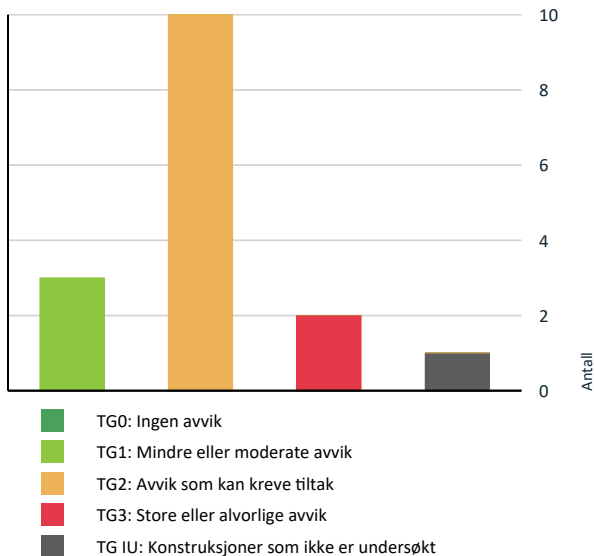
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke tegninger, tilhørende byggesak eller midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for fritidsboligen i kommunalt arkiv.

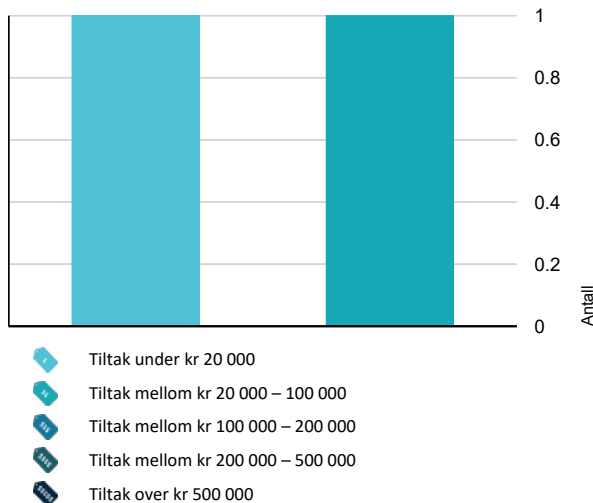
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken/ spisestue > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken/ spisestue > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1966

Kommentar

Kilde: Selger.

Anvendelse

Fritidsbolig oppført i én etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjonen er oppført i tre, utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med asfaltpapp og pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

Standard

Hytta har blant annet parkett/ laminat, gulvbelegg og tre på gulv i oppholdsrom, panel på vegger og i himlinger. Kjøkken er utstyrt med opplegg for komfyr og utslagsvask med blandebatteri. Vedovn.

Det er ikke innlagt vann eller strøm i fritidsboligen. Det er etablert et 12volts anlegg med solcellepanel på yttervegg ved terrasse. Naturlig ventilering og vedfyring.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking bestående av pappshingel og asfaltpapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre ukjent årstall på takteking. Selger opplyser at det har vært en lekkasje over soverom som ble utbedret i 2010, , det er ukjent omfang av arbeider utført i forbindelse med utbedringen. Det er synlige fuktmerker i himling på soverommet.

Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.

TG-2 er satt pga. oppnådd alder på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder anbefales. En oppgradering av taktekingen bør planlegges og påregnes i tiden som kommer.

TG 2 Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Renner og nedløp fra ukjent årstall, men bærer preg av alder. Det ble registrert skjevheter, manglende spillblikk og manglende tilkobling mellom takrenne og nedløp ved entré. Manglende spillblikk medfører økt risiko for fuktinntregning i bakenforliggende treverk med påfølgende skader/ fuktbelastning.

TG-2 er satt pga. alder og slitasje, manglende spillblikk og manglende tilkobling mellom renne og nedløp ved entré.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

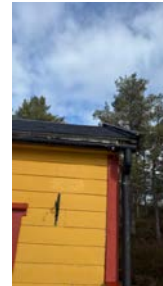
En utskifting som følge av oppnådd alder er påregnelig i tiden som kommer, men bør sees i sammenheng med en oppgradering av taktekingen.

Etablering av spillblikk, tilkobling av renne og nedløp må påregnes og anbefales i påvente av en oppgradering.

Tilstandsrapport



Eksempelbilde av manglende tilkobling.



Eksempelbilde av manglende spillblikk mellom renner og takteking.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Utvendig kledning bestående av liggende panel. Selger opplyser at deler av utvendig kledning ble skiftet i 2008 og 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved stikkprøvekontroller av lufting og musetetting bak/ oppunder kledning ble det registrert manglende lufting. Dette medfører økt risiko for sen uttørking og råteskader. Videre ble det registrert noe svertesopp på ubehandlet kledning ved inngangsparti og noe påbegynt malingsavfluss på enkelte kledningsbord.

TG-2 er satt pga. stedvis noe malingsavfluss, manglende lufting bak/ oppunder kledning og svertesopp på kledningsbord ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling/ ekstra vedlikehold og noe utskifting er påregnelig. Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere lufting bak kledning.



Eksempelbilde på noe malingsavfluss på kledning.



Eksempelbilde av svertesopp på ubehandlet kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Det er etablert et kaldloft over deler av bygningen med adgang via luke i himling fra kjøkken. Resterende av loft/ takkonstruksjon er en lukket konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Deler av loft/ takkonstruksjon er lukket og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å kontrollere byggemetode og materialvalg som lufting, isolasjon eller dampsperre. Det ble registrert stedvis noe fuktmerker i panel i himling. Det opplyses at det tidligere har vært lekkasje, men lekkasjen ble lokalt utbedret. Det er ukjent omfang av arbeider som ble utført i forbindelse med utbedringene. For å få full visshet om tilstanden/ evt. omfang av skjulte evt. skjulte følgeskader kan ikke avdekkes uten ytterligere undersøkelser/ åpninger, noe som ikke er foretatt.

Kaldloft er delvis innredet. Det ble registrert stedvis misfarging (svertesopp) i undertak på kaldloft. Misfarging i overflater kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampsperre/ luftlekkasjer fra oppholdsrom, og en medvirkende årsak kan være at loftsluke ikke er dampstett med påfølgende kondensering på kaldloft. Det er noe gjenstående arbeid med blant annet overflatemateriale på vegger. Synlig dampsperre på vegger er utilstrekkelig/ mangler tetting/ klemming.

Det ble foretatt stedvise fuktmålinger (stikkprøver) i områder med fuktmerker uten å registrere symptomer på avvik på befaringsdagen.

Ved utvendig inspeksjon ble det registrert svai/ nedbøy i takflaten.

TG-2 er satt pga. registrerte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av evt. skjulte følgeskader over himling på soverom anbefales, evt. tiltak vurderes deretter. Slutføring av påbegynt arbeid på kaldloft må påregnes. Tiltak for å bedre lufting på kaldloft, evt. vurdere å etablere dampsperre mot varm sone anbefales.

Ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak til svai i takflaten anbefales, evt. tiltak vurderes deretter. Deler av den ytterligere kontrollen kan med fordel gjøres i forbindelse med oppgradering av taktekingen.



Eksempelbilde av misfarging i tretak.



Eksempelbilde av utilstrekkelig dampsperre.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selger opplyser at PVC-vinduer på soverom, kjøkken og stue ble skiftet i 2016. Det ble påvist datostempling i glass fra 1979 i entré, ukjent årstall på vindu i gang og på loft, men fremstår fra ca. samme tidsperiode.

Enkelte vinduer har hard åpne/ lukkemekanisme. Det ble registrert værslitasje/ malingsavflask på trevinduer. Eldre vinduer har nådd over halvparten av forventet brukstid, noe som gir økt risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det registreres at vannese ved utvendig omramming ikke har beslag og er avsluttet mot kledning. Optimalt bør vannese ha beslag og føres inn, og tettes mot, vindsperre bak kledning. TG-2 er satt pga. alder og slitasje på eldre vinduer, hard åpne/ lukkemekanisme på enkelte vinduer og ikke anbefalt utførelse ved utvendig omramming.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av vinduer med hard åpne/ lukkemekanisme, etablering av vannese med beslag mot vindsperre anbefales. Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftninger av eldre vinduer anbefales i tiden som kommer.

Tilstandsrapport



Eksempelbilde av utvendig omramming.



Eksempelbilde av utvendig omramming.



Eksempelbilde av slitasjegrad/ malingsavfluss.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør og innerdører av tre fra ukjent årstall. Ytterdør tar i karm ved åpning/ lukking og anbefales justert for optimal funksjon. Ingen vesentlige avvik ble registrert utover normal bruksslitasje forøvrig.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utvendig terrasse oppført i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selger opplyser at terrassen ble oppgradert i 2003/ 2004.

Det bemerkes manglende bæring/ fundamentering ca. midt under terrassen, stedvis provisorisk understøttet med klosser og terrassen svaier ved gange som følge av dette. Tiltak må påregnes. Videre ble det registrert stedvis noe værslitasje/ malingsavfluss på rekkverk.

TG-3 er satt pga. registrerte forhold/ behov for straktiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablering av tilstrekkelig bæring under terrassen må påregnes som et straktiltak. Overflatebehandling/ ekstra vedlikehold anbefales. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder for etablering av tilstrekkelig bæring. For å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende entreprenør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eksempelbilde av manglende fundamentering og nedbøy i terrasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater med blant annet parkett/ laminat, belegg og tregulv. Malt panel på vegger og himlinger. På grunn av møblering, tepper og inventar var store deler av innvendige overflater tildekt og ikke synlig for kontroll. For å avdekke faktisk tilstand på alle overflater må det foretas ytterligere undersøkelser når alle overflater er synlig, evt. tiltak må vurderes deretter. Se pkt. Takkonstruksjon/Loft for omtale vedr. fuktmerker i himling på soverom. Det ble registrert noe slitasje på tregulv på stue. Ingen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje ble registrert på synlige/ tilgjengelige deler av innvendige overflater forøvrig.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble foretatt stikkprøvekontroll av minst to tilfeldige rom.

Ved enkel nivellering ble det registrert totalt avvik over 30mm i tillegg til lokale skjevheter. Maksimalt avvik ble målt til ca. 7cm på kjøkken. Selger opplyser at hytta har blitt rettet opp grunnet sig i 2002, slik at det er sannsynlig at dette vil fortsette.

TG-3 er satt pga. totalt avvik over 30mm iht. standardens krav til måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppretting er påregnelig. For å avdekke årsak til påviste avvik må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen over tid. Kostnadsoverslaget er derfor satt til under 20 000kr og gjelder kun for ytterligere undersøkelser. Evt. tiltak/ oppretting vurderes deretter. For videre omtale, se pkt. Grunnmur og fundamenter.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er etablert en skorstein med ildsted plassert på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt rapport fra tilsyn utført av brann/ feiervesen og det er derfor ukjent om det foreligger pålegg på fyringsanlegget.

Selger opplyser at vedovn ble skiftet i 2011. Det er ikke etablert ildfast plate på gulv foran sotluke på soverom og sotluke er plassert for nært brennbart materiale på vegg. Det er ikke etablert stige/ adkomst for feier til skorstein over tak, noe som må påregnes etablert iht. krav.

TG-2 er satt pga. for kort avstand til brennbart materiale ved sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å øke avstand til brennbart materiale på vegg ved sotluke og etablering av ildfast plate på gulv foran sotluke anbefales før bruk.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Spor etter mus.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert spor etter mus i hytta generelt. Omfanget av dette og historikk er ukjent og kan ikke kontrolleres uten ytterligere undersøkelser, noe som ikke er foretatt. Selger opplyser at det er etablert musejagere og at første gangen mus ble oppdaget var i 2022.

TG-2 er satt pga. spor etter mus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere kontroll for å avdekke omfang etter registrert spor etter mus og tiltak/ forebyggende tiltak vurderes deretter.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN/ SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ukjent årstall på kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes svi/ brennmerker i benkeplate ved komfyr. Ingen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje ble registrert forøvrig.

TG-2 er satt pga. svi/ brennmerker i benkeplate ved komfyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må utbedring/ utskifting påregnes.

ETASJE > KJØKKEN/ SPISESTUE

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i yttervegg.

TG-2 er satt pga. naturlig ventilering iht. standardens krav til avtrekk på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det etableres mekanisk avtrekk (forsert avtrekk) over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For videre omtale angående avtrekk på kjøkken, se respektive punkt i rapporten.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Fritidsboligen har ikke innlagt strøm eller vann.

Det er etablert et 12voltsanlegg og et solcellepanel på vegg ved terrasse. Det er ukjent etableringsår og evt. oppgraderingsår.

Tilstandsrapport

12voltsanlegget er ikke videre vurdert av undertegnede. For å få vite faktisk tilstand på anlegget må det gjennomføres en kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, evt. tiltak må vurderes deretter.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Åpen fundamentering med søyler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble noe begrenset grunnet smal adkomst under fritidsboligen. Det ble registrert skjevheter i enkelte søyler. Tilstand på pilarer under bakkenivå er ukjent. Det registreres at det er foretatt punktvis høydejusteringer med blant annet kiler, trolig pga. sig over tid. Dette er fortsatt påregnelig og kan være årsak i registrerte skjevheter og at enkelte dører tar i karm. TG-2 er satt pga. registrerte skjevheter i søyler og registrerte skjevheter i pkt. Etasjeskille.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstanden på pilarer under hele hytta og under bakkenivå anbefales. Jevnlig tilsyn og kontroll anbefales. Tiltak/opprettning må påregnes. For videre omtale, se pkt. Etasjeskille.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfaglige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk på terrasse er lavere enn dagens krav på 100cm og åpninger er større enn dagens krav på 10cm. Det er ikke etablert rekkverk på deler av terrassen som har høydeforskjell over 50cm ned til terreng. Det er etablert en bratt loftstrapp/ stige i tre uten rekkverk/ håndløper.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

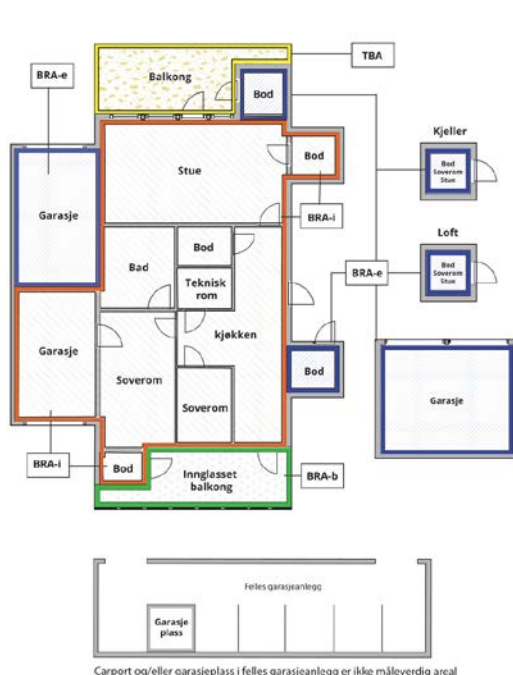
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	41			41	29		41
Loft						11	11
SUM	41				29	11	52
SUM BRA	41						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, soverom, kjøkken/ spisestue, stue		
Loft	Loft		

Kommentar

Arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (gulvareal).

Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, tilhørende byggesak eller midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for fritidsboligen i kommunalt arkiv.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se respektive punkter i rapporten.

Uthus mot vest fra hytta

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Annet	

Uthus mot nord fra hytta

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			

SUM BRA	7
----------------	----------

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Annet	

Uthus med utedo

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, utedo	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Kjartan Korshavn	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5056 HITRA	5	12		0	899.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Bureisingsveien 52							
Hjemmelshaver							
Øien Heidi Bendiksen							

Bygninger på eiendommen

Uthus mot vest fra hytta



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår og historikk på evt. oppgraderinger.

Standard

Uthus oppført med åpen fundamentering på søyler, etterfylt med stein. Bygningen er oppført som en trekonstruksjon, utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak teknet med pappshingel. Innvendige overflater med panel.

Vedlikehold

Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av bygningen, men det ble registrert blant annet fuktskader i innvendig tretak og malingsavfluss/slitasje på vindu. Tiltak må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus mot nord fra hytta



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår og historikk på evt. oppgraderinger.

Standard

Uthus oppført med åpen fundamentering. Bygningen er oppført som en trekonstruksjon, utvendig malt. Taket er et saltak teknet med pappshingel. Innvendige overflater med panel.

Vedlikehold

Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av bygningen, men det ble registrert blant annet fuktskader i innvendig tretak og malingsavfluss/slitasje på vindu, dør og kledning/ treverk. Tiltak må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus med utedo



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår og historikk på evt. oppgraderinger.

Standard

Uthus oppført med åpen fundamentering. Bygningen er oppført som en trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende panel. Taket er et pulttak tekket med pappshingel. Innvendig benyttet som bod og avdelt med toalettrom på ca. 1,5m². Toalettrom har laminat på gulv og malt panel på vegger. Bod er uinnredet.

Vedlikehold

Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av bygningen, men det ble registrert blant annet og malingsavfluss/ slitasje på kledning. Tiltak må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	18.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse

Bureisingsveien 52, 7250 MELANDSJØ

Dato for energimerking

26.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-275190

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

183253352

Gårdsnummer

5

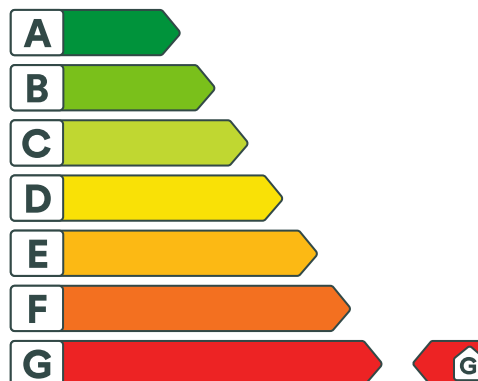
Bruksnummer

12

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1950

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

41,0 m²

Oppvarmet bruksareal

41,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

674,41 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

723,61 kWh/m²

Totalt levert pr. år

29 668 kWh

Doknr: 5010 Tinglyst: 09.12.1992 Emb 063
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Fosen Sorenskriverembete

Reg. 9 DES. 1992

Dagboknr. 5010**K J Ø P E K O N T R A K T**

1. Mellom Hans Hammerstad, f. 281128 [REDACTED] og Agnes Hammerstad, f. 140230 [REDACTED] som selgere og Deres sønn Lars Peder Hammerstad, f. 101065 [REDACTED] som kjøper er det inngått slik avtale:

Selgerne overdrar eiendommen Hammerstad, gnr. 5, bnr. 1 og Nystøa, gnr. 4, bnr. 2 i Hitra kommune til sin sønn

2. Eiendommen selges med påstående bygninger. Bygningene overtas som besikttet. Selgeren fraskriver seg ansvar for skjulte feil og mangler som måtte være med bygningene. Slike feil og mangler erklæres dog ikke å være kjent for selgerne.

Kjøper aksepterer de avtalene som selgerne har gjort med hytteeiere/fastboende på eiendommen. Dette gjelder følgende avtaler:

1. Avtale av mellom selgerne og Johannes Bekkvik
2. Avtale av mellom selgerne og Rolf Johansen
3. Avtale av 1.9.62 mellom selgerne og Asbjørn Waage
4. Avtale av 1.1.66 mellom selgerne og Borghild Tronsen

3. Det er et vilkår for salget at hver av kjøperens 8 søsken/halvsøsken skal ha rett på hver sin bygslede hyttetomt.

Det tas vedr. dette punkt dog forbehold om nødvendig godkjenning fra offentlige myndigheter. Alle omkostninger i forbindelse med regulering m.v., opparbeidelse av tomter med eventuell vei, vann, kloakk, opprettelse av festekontrakter, oppmåling, fradeling osv. skal dekkes av festerne, slik at bortfester ikke skal bære noen omkostninger i det hele tatt.

Festekontraktene etableres om mulig som punktfestekontrakter.
Ellers skal tomtene være ca 1 dekar store.

Den årlige festeavgift for hver tomt skal utgjøre kr 600,-
pr. år regnet i 1992-kroner, og regulering skal skje hvert
10. år med utgangspunkt i konsumprisindeksen eller lignende
indeks.

Hvis noen av de festeberettigede faller fra, uten at retten
er benyttet, skal vedkommendes livsarvinger i fellesskap og
ingen andre, være berettiget til å utnytte avdødes rett til å
feste 1 tomt.

Videre forbeholder selgerne seg retten til å drive skogen og
til å disponere jaktrettighetene i 5 år.

4. Eiendommens areal oppgis å være:

Innmark:	ca	100 da
Skog:	ca	400 da
Annet:	ca	3000 da

Selgerne overtar intet ansvar for evt. feilmålinger.
Kjøperen erklærer å kjenne gårdens grenser og dermed hvilket
areal han erverver.

5. Overdragelsen omfatter også gårdens maskiner, redskaper og
buskap.

Statusverdiene for driftsløsøre som allerede er overtatt pr.
1.7.90 var pr. overtakelsesdato:

Buskap:	kr	4.150,-
Maskiner:	"	<u>0,-</u>
Sum	kr	<u>4.150,-</u>

Salgsverdi for driftsløsøre anslås til:

Buskap:	kr 5.000,-
Maskiner:	" <u>25.000,-</u>
Sum	<u>kr 30.000,-</u>

6. Lars Peder Hammerstad overtar som ledd i handelen de andeler i samvirkeforetak, produksjons- og/eller foredlingsbedrifter som er tilknyttet gården.
7. Kjøperen overtar eiendommen m.v. den 1.7.92. De svarer fra samme dag for alle avgifter og utgifter ved gården og oppbærer alle inntekter. Eiendommen m.v. står fra samme dag for kjøperens regning og risiko, og han forplikter seg å holde den forsikret.

Partene er enige om at evt. etterbetalinger som gjelder krav oppstått før 1.7.91 skal tilfalle selgerne.

8. Partene er enige om en verdiansettelse, stor kr 175.000,- på den faste eiendommen. Denne verdiansettelsen er satt for å tjene som grunnlag for avregningen dem imellom.
9. Borett: Selgerne forbeholder seg for sin levetid retten til å bo i hovedbygningens østlige leilighet.

Kjøper påtar seg ingen andre forpliktelser overfor selgerne enn å stille østleiligheten til disposisjon for selger. Selgerne har rett til å benytte østleiligheten til egen beboelse, selv om selgerne bosetter seg annet sted.

Når kjøper fraflytter den vestlige leiligheten, skal kjøper være berettiget til utleie av denne leiligheten, men slik at leietaker må godkjennes av selgerne før utleie kan skje.

Den årlige verdien av denne boretten settes til kr 6.000,-.

Den kapitaliserte verdi fremstår slik:

Borett	
kr 6.000,- x 13.166	kr 79.000,-

10. Det økonomiske oppgjøret skal mellom selgerne og kjøperen skje på følgende måte:

Fast eiendoms omforente verdiansettelse	kr 175.000,-
- Åsetesfradrag	<u>" 43.750,-</u>
Omforent åsetesverdi	kr 131.250,-
+ driftsløsøre etter takst	<u>" 30.000,-</u>
Totalbeløp som skal avregnes	<u>kr 161.250,-</u>

Avregningen skal skje slik:

Kontant betaling	kr 27.000,-
Borett	" 79.000,-
Mottak av gave	<u>" 55.250,-</u>
Sum	<u>kr 161.250,-</u>

11. Kjøperen er klar over at det i.h.t. det avtalte oppgjør har skjedd et gavesalg som skal innberettes til Skattefogden slik:

Overførte bruttoverdier	kr 161.250,-
- sum fradrag	<u>" 106.000,-</u>
Nettoverdier av de utdelte midler	kr 55.250,-
- avgiftsfritt beløp	<u>" 200.000,-</u>
Avgiftsgrunnlag	<u>kr 0,-</u>

12. Selgerne er klar over at det i.h.t. det avtalte oppgjør fremstår slik med hensyn til skattepliktig gevinst ved avhendelse av driftsløsøre:

Forholdsmessig vederlag	kr 3.950,-
- statusverdi	" 4.000,-
Gevinst for selger	kr 0,-

13. Kjøper av den faste eiendommen betaler alle omkostninger ved tinglysing av den faste eiendom og andre kostnader i forbindelse med opprettelse av og gjennomføringen av denne kontrakt. Dersom skatte- og avgiftsregler blir endret med vesentlig virkning for denne kontrakt, og dette fører til en vesentlig forverring av hva kjøper eller selger oppnår ved kontrakten, skal kontrakten justeres slik at den økte byrden deles likt mellom partene.
14. Denne kjøpekontrakten er utstedt i 2 - to - eksemplarer, hvor hver av partene beholder hvert sitt eksemplar.

Hitra, den 7/9 - 92

Som selgere:

Hans Hammerstad

Hans Hammerstad

Agnes Hammerstad

Agnes Hammerstad

Som kjøper:

Lars P. Hammerstad

Lars Peder Hammerstad

Pkt.3.

Lars Peder Hammerstads 8 søsken:

Kirsten (Hermansen) *MELLEMSÆTHER*

Kjell A Mellemsæther

Odd A Mellemsæther

Gunnbjørg Hammerstad

Elisabeth Jensen

Kristoffer Hammerstad

Ragnhild Hammerstad

Camilla Hammerstad

2000
5
NORMAL 2

Returneres til:

BORGHILD TRONSEN
ILSVIKA GÅRD
7018 TRONDHEIM
Fosen Sørenskriverembete
Skjøte¹⁾
Reg. 4 OKT. 1994
Dayboknr. 4931

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾					
Kommunenr./Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1617 HITRA	5	12			1/1
Omsetningen gjelder bygg på festet grunn <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei					
Beskaffenhets:					
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd					
Anvendelse av grunn:					
<input type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input checked="" type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet					
Type bolig:					
<input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomanns-bolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet					

2. Kjøpesum	
Kr 27 500,-	Utløst til salg på det frie marked <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype:	
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr 27 500,-

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
10 10 65 [REDACTED]	Lars Peder Hammerstad	1/1
08 07 69 [REDACTED]	Aase Hammerstad	

5. Til		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
15 06 10 [REDACTED]	Borghild Tronsen	1/1


 Doknr: 4931 Tinglyst: 04.10.1994 Emb. 063
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler⁵⁾

Obs! Her må kjøper kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Hytteområdet skal ikke ha noen strandlinje eller strandrettigheter. Det medfølger ingen fiskerett. Kjøperen får rett til opparbeidet adkomst til eiendommen etter nærmere anvisning fra selger. Det må ikke anbringes installasjoner som kan medføre utslipp til skade for Blåskogvatnet.

Kjøper forplikter seg til å betale en andel av vedlikeholdskostnadene for blåskogveien til eieren av gnr.5, bnr.1, med kr 1 000,- -ett tusen kroner- pr. år. Vedlikeholdskostnadene skal justeres hvert 10 år, med virkning fra 01.01.1994.



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Kjøpekontrakt av 23.11.1993

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjonJeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾ Jeg/vi er ugift(e) Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato

Fillan, 27.09.1994

Utsteders underskrift ⁷⁾

Lars P. Hammerstad

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Lars Peder Hammerstad

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

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Ingrid Falkenberg
F240 Fillan

INGRID FALKENBERG

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Arnefinn Aune
F240 Fillan

ARNEFINN AUNE

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Aase Hammerstad.

Aase Hammerstad

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

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Ingrid Falkenberg
F240 Fillan

INGRID FALKENBERG

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Arnefinn Aune
F240 Fillan

ARNEFINN AUNE



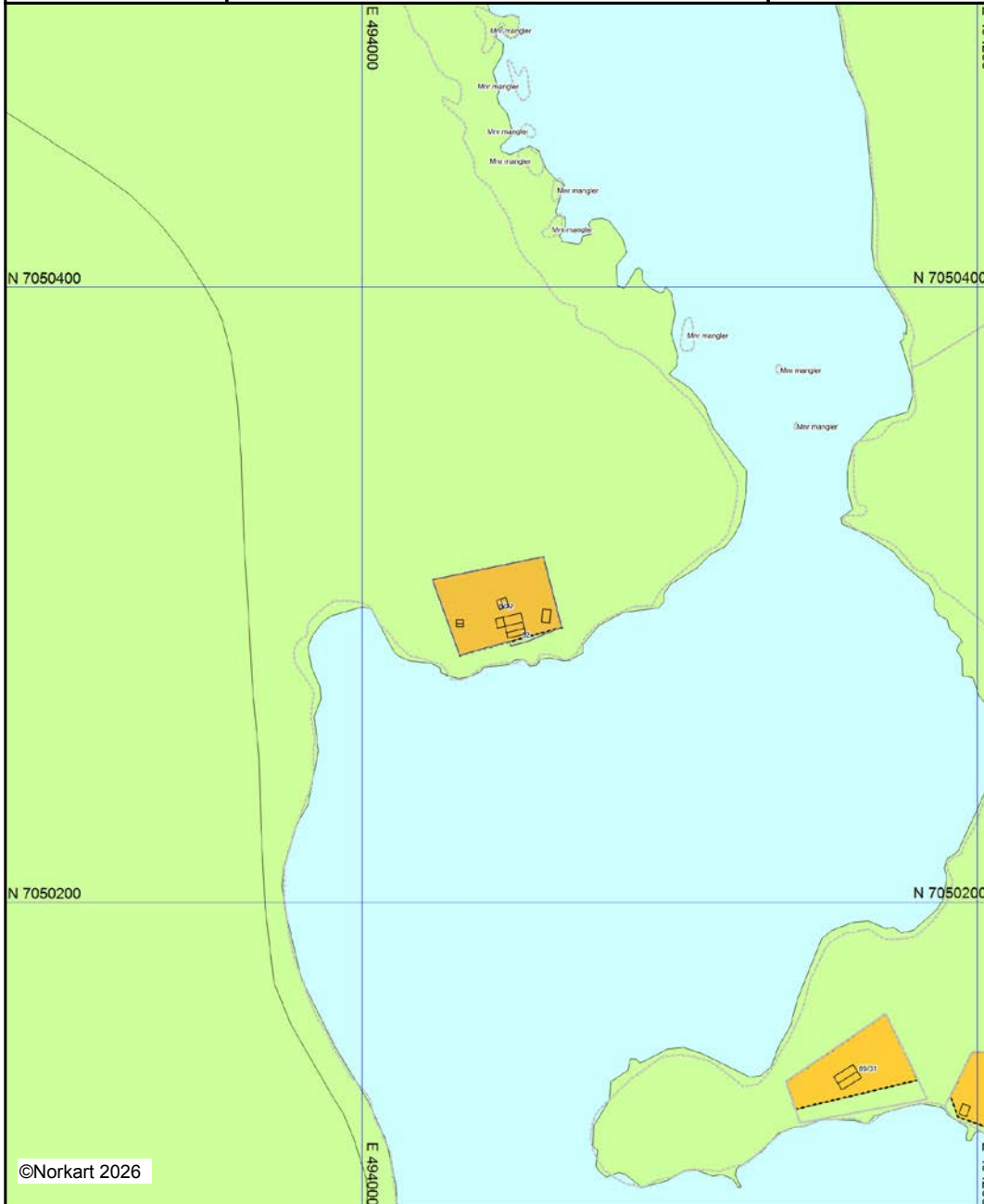
Hitra kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 5/12
Adresse: Bureisingsveien 52
Utskriftsdato: 17.03.2026
Målestokk: 1:2000









UTM-32






Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Fritidsbebyggelse - nytt
-  LNFR-areal - eksisterende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Forbudsgrense vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - eksisterende



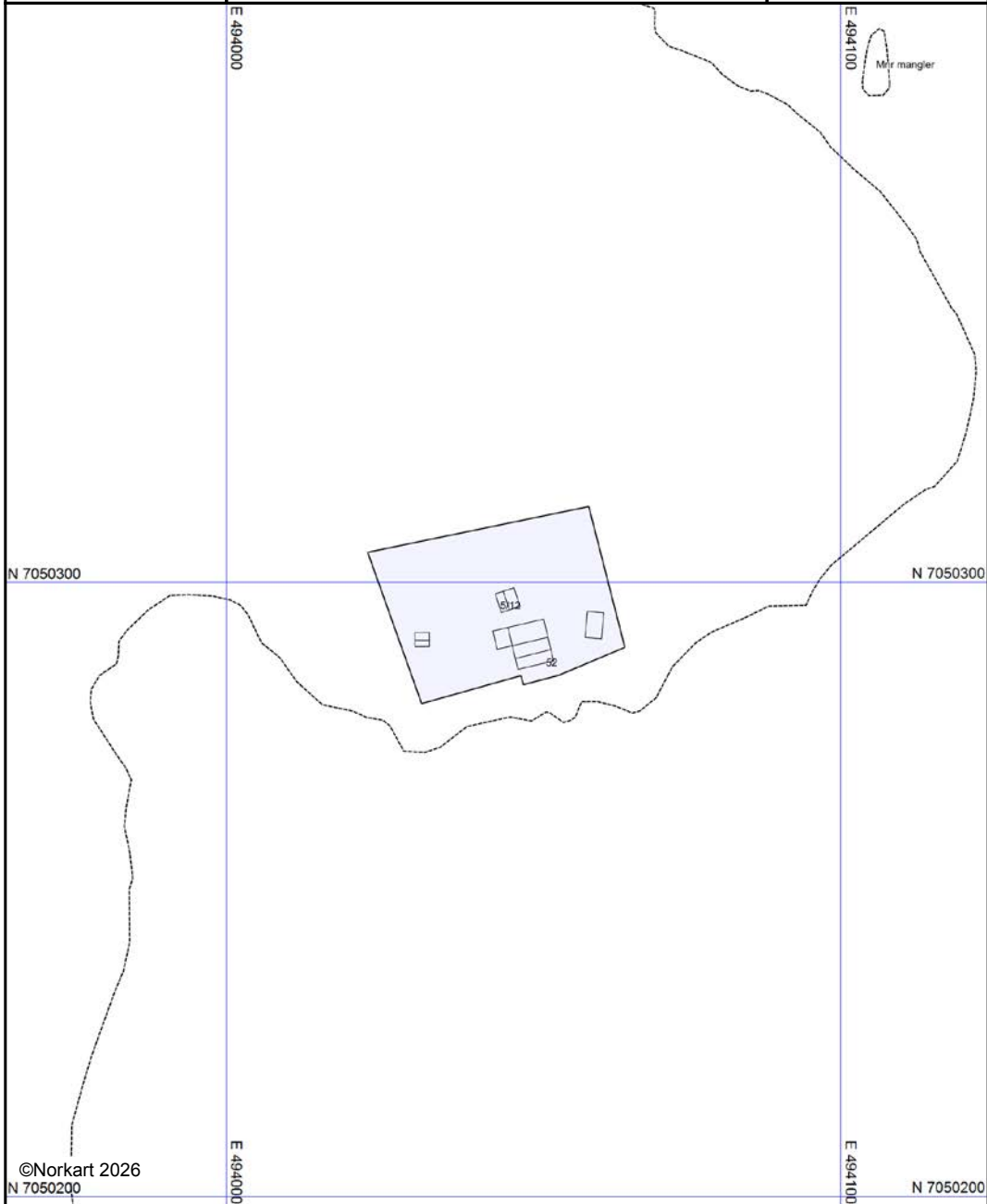
Hitra kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 5/12
Adresse: Bureisingsveien 52
Utskriftsdato: 17.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026
N 7050200

N 7050200

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Hitra kommune

Grunnkart

Eiendom: 5/12
Adresse: Bureisingsveien 52
Dato: 17.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

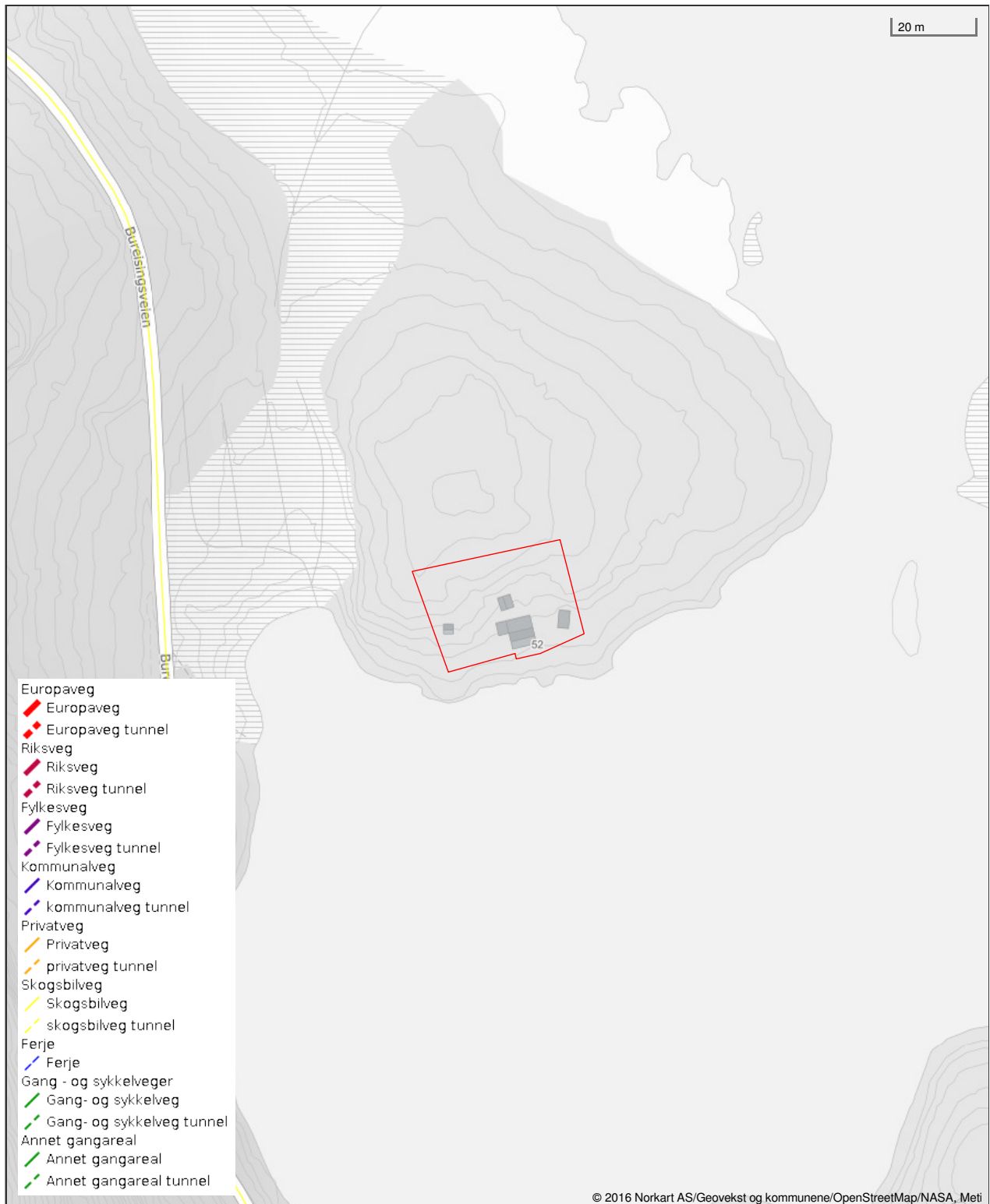
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



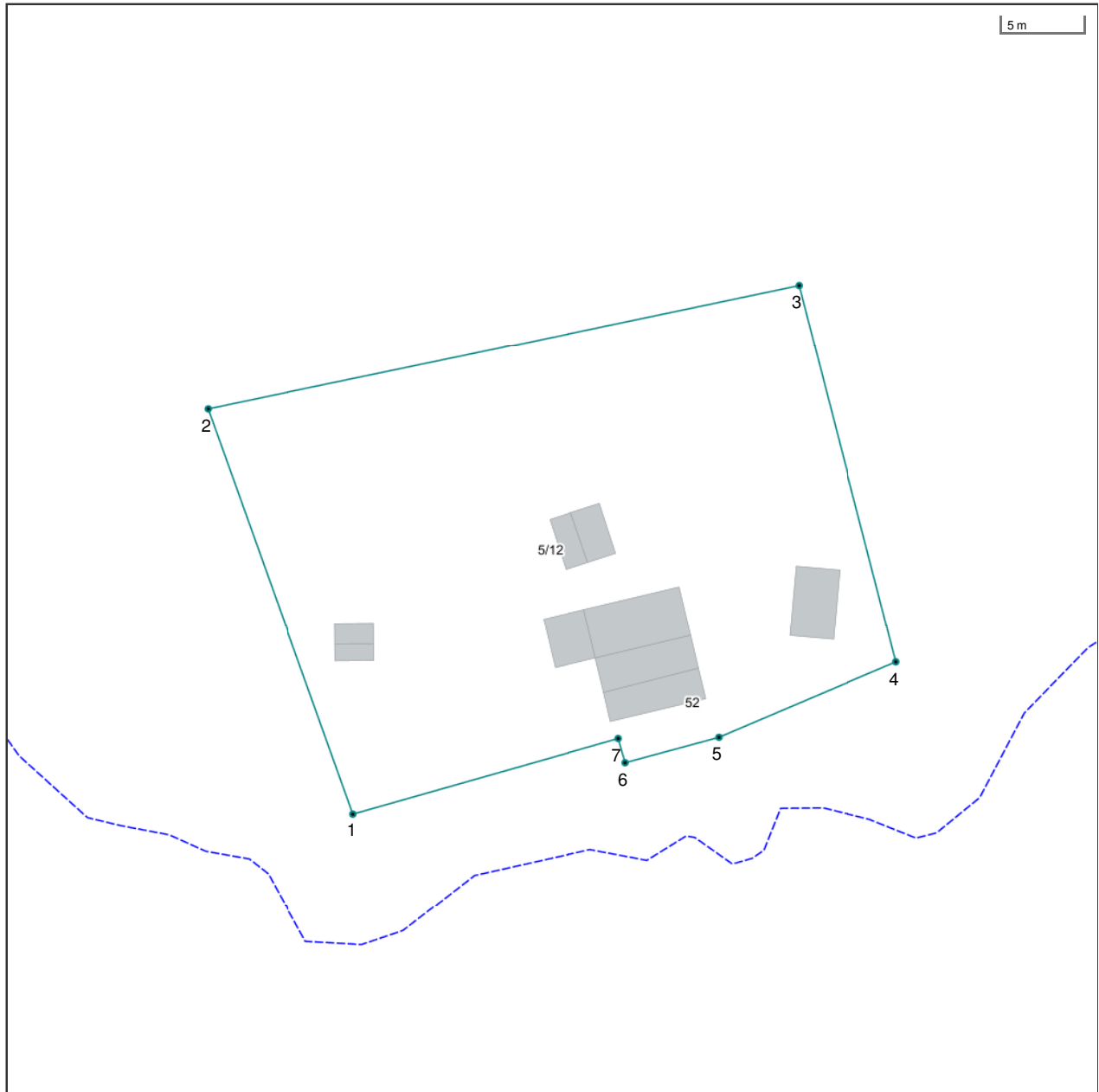
Vegstatuskart for eiendom 5056 - 5/12//



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



Eiendomskart for eiendom 5056 - 5/12//



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

- | | | | |
|--------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgre omtvistet | ----- Eiendomsgre lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgre middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgre nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgre uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	899,30 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	7050296,34	Øst	494043,93

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7050280,27	494031,78	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,78	
2	7050304,91	494023	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,16	
3	7050312,37	494058,99	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	36,76	
4	7050289,43	494064,86	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,68	
5	7050284,88	494054,06	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,72	
6	7050283,35	494048,35	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,91	
7	7050284,82	494047,93	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,53	



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 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 landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Bureisingsveien 52
7250 MELANDSJØ**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ludvig Bøgseth**Telefon:** 971 72 602
E-post: ludvig.bogseth@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre