

An aerial photograph of a residential area. In the foreground, two houses are visible: a white two-story house with a dark roof and a red two-story house with a white base and dark roof. They are situated on a green lawn. In the background, a row of red houses is visible, followed by a dense forest of trees with green and yellow foliage, suggesting autumn. The sky is blue with some light clouds.

aktiv.

Myran 121 og 123, 7316 LENSVIK

**Flott småbruk med fantastisk
beliggenhet og utsikt. To boliger.
Tomt på ca. 40 dekar.**



Eiendomsmegler

Anders Skjetne Rygg

Mobil 917 58 829

E-post anders.skjetne.rygg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-
Omkostn.: Kr 63 600,-
Total ink omk.: Kr 2 553 600,-
Selger: Gunn Mari Selbekk
Astrid Eline Selbekk Said

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 272/312 kvm
Tomtstr.: 40700 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 789, bnr. 45
Gnr. 789, bnr. 4
Oppdragsnr.: 1702250210

Velkommen til Myran 121 og 123!

Det er totalt rundt 40 mål tomt, hvorav 5,8 fulldyrka mark, 29,5 produktiv skog, annen mark på 4,7mål og bebygd på 0,7 mål. Arealet ved bygningsmassen er ca. 7300 kvm, og strekker seg fra veien over huset og ned langs Myran. Her har man følgende bygningsmasse:

- Enebolig Myran 121: 1. etg.: Vindfang, gang, stue, kjøkken og wc. 2. etg.: Gang, bad, vaskerom og 2 soverom. Loft: Gang og 2 innredet rom (uisolert). Kjeller: Boder og vaskekjeller. Boligen er 172 kvm Bra
- Myran 123: Bygget er eldre landbruksgarasje som er ombygd til bolig. Totalt 140 kvm BRA, og inneholder bl.a. 2 soverom, gang, bad, stue, kjøkken.
- Frittstående uthus

Flott utsikt over Lensvik og sjøen.

Boligen er oppgradert i senere tid. Se salgsoppgave for mer opplysninger og angivelse areal pr. bygg og rominnhold.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	39
Tilstandsrapport	44
Kommunal info	68
Tinglyste erklæringer	125
Nabolagsprofil	161
Budskjema	168

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 272 m²

BRA - e: 40 m²

BRA totalt: 312 m²

TBA: 17 m²

Myran 121

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 51 m²

1. etasje

BRA-i: 59 m²

2. etasje

BRA-i: 55 m²

3. etasje

BRA-i: 7 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m²

Myran 123

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 19 m²

1. etasje

BRA-i: 39 m²

BRA-e: 21 m²

2. etasje

BRA-i: 61 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Se takstrapport i salgsoppgaven som viser areal for både Myran 121 og Myran 123.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

40700 m²

Tomtebeskrivelse

Det er totalt rundt 40 mål tomt, hvorav 5,8 fulldyrka mark, 29,5 produktiv skog, annen mark på 4,7mål og bebygd på 0,7 mål.

Se mer informasjon på: <https://gardskart.nibio.no/landbrukseiendom/5059/789/45/0?gardskartlayer=ar5kl7>

Iht. kart fra kommunen er 789/4 ca. 33 458 kvm og 789/45 er ca. 7294 kvm.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Myran, Lensvik, som er et attraktivt boligområde i overkant av sentrum. Det er gangavstand til de fleste fasiliteter Lensvik har å tilby. Lensvik skole er en kombinert barne- og ungdomsskole (1 - 10. klasse). Det er også barnehage i Lensvik

Lensvik er det største tettstedet i Agdenes kommune. Kommunen har totalt ca. 2000 innbyggere.

Ytre del av kommunen har milde vintre og lite snø, mens indre del har mindre vind og mer snørike vintre. Agdenes er en svært attraktiv fritidskommune pga. sin vekslende natur, med flotte områder både ved sjø og fjell. Med bil tar det ca. 1 time til Trondheim og under 30 min. til Orkanger. Med hurtigbåt tar det ca. 35-40 min. til Trondheim. For mer informasjon om buss og båt, se hjemmesiden til atb.no og kommunens hjemmeside

Adkomst

Kjør E39 fra Trondheim til Orkanger, ta av ved andre avkjøring til Orkanger ved Shell. Fortsett langs 710 mot Lensvik. Når du kommer til Lensvik sentrum ta av så til venstre skiltet Myran.

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

Skolekrets

Lensvik barne-og ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelser og hutigbåt i Lensvik

Bygningssakkyndig

Boligtaksering Egil Indergård AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport utført av takstmann Egil Indergård:

121:

Utvendig:

Stål/aluminiumsplater.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Treterrasse anlagt på pilarer.

Tretrapp fra terrasse.

Innvendig:

Laminat på gulv malte plater på vegger og i himling.

Trebjelkelag 1. etasje

Trebjelkelag 2. etasje

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Mursteinspipe.

Betonggulv , betong/murvegger.

Vaskerom

Teknisk forskrift 2017 og ingen dokumentasjon.

Malte plater på vegger og malt innvendig tak.

Flislagt gulv.

Badet har plastsluk og har smøremembran med ukjent utførelse.

Det er ikke montert utstyr.

ingen ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Yttervegg samt vegg mot våtrom.

Bad

Teknisk forskrift 2017 og ingen dokumentasjon.

Flis på vegg og malt innvendig tak.

Flislagt gulv og elektriske varmekabler.

Badet har slukrenne ved vegg i dusjonen og har smøremembran med ukjent utførelse.

Innredning med 2 nedfelte servanter toalett og dusjvegger/hjørne.

Mekanisk avtrekk.

Kjøkken

Kjøkkenet er fra byggeår, og bærer preg av aldersmessig slitasje.

Laminat på gulv og plater på vegger. Pga alder må det påregnes oppgradering av rommet.

WC

Toalettrommet har laminat på gulv og plater på vegger. Ventil på

vegg. Av utstyr er det wc og servant.

123:

Renner og nedløp av metall.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.

Sperrekonstruksjon.

Malte trevinduer med 2-lags glass og koblavinduer.

Malt ytterdør.

Innvendig:

Trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Mursteinspipe.

Boligen har malt tretrapp.

Boligen har finèrdører innvendige dører.

2 bad som må påregnes oppgradert. det ene bader er frakoblet vann.

Kjøkkenet har laminat på gulv og plater på vegger. Kjøkkenet er av eldre dato, og må påregnes oppgradert på sikt.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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:

Myran 121:

- Utvendig > Takteking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Spesialrom > 1. etasje > Wc > Overflater og konstruksjon
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
- Utvendig > Utvendige trapper

Myran 123:

- Utvendig > Takteking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Forhold som har fått TG3:

Myran 121:

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Rom Under Terreng

Tomteforhold > Drenering

Tomteforhold > Terrengforhold

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Myran 123:

Innvendig > Rom Under Terreng

Tomteforhold > Drenering

Tomteforhold > Terrengforhold

Våtrom > 1. etasje > 2 bad > Generell

Sammendrag selgers egenerklæring

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Ja

Beskrivelse: Litt fukt i kjelleren på ene siden.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Fyringsforbud

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Har tatt en mus kun en gang og ikke sett noe til flere

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er 2 boliger på eiendommen

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Vi kjøpte med 2 boliger

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: På sommeren kommer det litt maur i det andre huset. Ved inngangspartiet.

Innhold

Myran 121:

1. etg.: Vindfang, gang, stue, kjøkken og wc.

2. etg.: Gang, bad, vaskerom og 2 soverom. Loft: Gang og 2 innredet rom (uisolert).

Kjeller: Boder og vaskekjeller.

Myran 123:

1. etg.: Vindfang, gang, trimrom/lager, bad. I tillegg bod/eldre garasjerom.

2. etg.: Gang, 2 soverom, stue, kjøkken.

Kjeller: Boder/fraukjeller.

Standard

Opplysninger hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann:

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.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen tomt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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.

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på elektrisitet og vedfyring.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i boligen.

Merk at det er mange avvik registrert på pipe/ildsted.

Myran 121: Her er det registrert fyringsforbud.

Det er i tillegg bl.a. avvik på adkomst til tak på Myran 123.

Her er oppsummering av andre avvik registrert:

Avvik: Ildsted - Plassering: 1. etasje. Type: Vedfyrte kjøkkenkomfyr.

Type avvik: Plate på gulv

Avvik: Ildsted - Plassering: 1. etasje. Type: Vedfyrte kjøkkenkomfyr.

Type avvik: Det mangler innmurt røykrørsinnføring, for å hindre oppsprekking av skorsteinen

Avvik: Ildsted - Plassering: Kjeller. Type: Vedovn.

Type avvik: Det mangler innmurt røykrørsinnføring, for å hindre oppsprekking av skorsteinen

Avvik: Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl m/ luftløp. Produsent: Ukjent. Modell: Tegl 1 Løp M/luftløp

Type avvik: Adkomst på tak

Avvik: Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl m/ luftløp. Produsent: Ukjent. Modell: Tegl 1 Løp M/luftløp

Type avvik: Innkledd skorstein

Avvik: Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl m/ luftløp. Produsent: Ukjent. Modell: Tegl 1 Løp M/luftløp

Type avvik: Sprekker / setningsskader

Anmerkning

Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl m/ luftløp. Produsent: Ukjent. Modell: Tegl 1 Løp M/luftløp

Beskrivelse: kjøkkenvifte tilkoblet skorsteinens luftløp. Anbefaler å føre kanal fra kjøkkenvifte til yttervegg.

Se vedlegg i salgsoppgaven dokument "Brannforebygging: Tiltak, avvik og

anmerkninger" fra kommunen for nærmere info.

Det vil være kjøpers ansvar kostnad og risiko å få godkjent ovennevnte iht. dagens krav. Det anbefales å kontakte kommunen v/ feiier for nærmere info og for svar på spørsmål man måtte ha.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Begge boligene har energikarakter G og oppvarmingskarakter 4 og 5 (orange og rød).

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 490 000

Kommunale avgifter

Kr 21 888,- for 2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Mer at det er vannmåler, noe som vil gi variasjon av avgiftene iht. forbruk.

Formuesverdi primær

Kr 545 810,- pr. 31.12.2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 183 241,- pr. 31.12.2023

Tilbud 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 789, bruksnummer 45 i Orkland kommune. Gårdsnummer 789, bruksnummer 4 i Orkland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5059/789/45:

Dokumentnr: 902180 - Opprettelse av matrikkelenheten
EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

28.10.1991 - Dokumentnr: 6030 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5059 Gnr:789 Bnr:170
AREAL 704,3 M2.

21.11.1959 - Dokumentnr: 2594 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:789 Bnr:54
RETT TIL BRØNN OG LEDNINGER

24.12.1956 - Dokumentnr: 602714 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 902139 - Opprettelse av matrikkelenheten
EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

5059/789/4:

Dokumentnr: 902180 - Opprettelse av matrikkelenheten
EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

28.10.1991 - Dokumentnr: 6030 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5059 Gnr:789 Bnr:170
AREAL 704,3 M2.

21.11.1959 - Dokumentnr: 2594 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:789 Bnr:54
RETT TIL BRØNN OG LEDNINGER

24.12.1956 - Dokumentnr: 602714 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.
Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med kommunen for ytterligere informasjon om ev. konsekvenser av dette.

På eneboligen foreligger det ikke tegninger, så megler får ikke undersøkt dagens bruk mot godkjente tegninger.
Det er kun mottatt tegninger av garasje samt Myran 123 (opprinnelig landbruksgarasje ombygd til bolig).
Takstmann opplyser på Myran 123: "Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er åpnet / fjernet vegg mellom gang og spisekrok i 1. etasje."

Følgende sto i prospekt da nåværende eier kjøpte:

«14.05.01 ble det godtatt bruksendring av landbruksgarasje til bolig på Myran 123 under forutsetning av:

- Bygget skal ha røykvarslere som plasseres slik at alarmstyrken er minst 60dB (A) i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket. Det bør benyttes nettilkoblede for å oppnå god pålitelighet. Røykvarslerne skal seriekobles.
- Det skal finnes slokkeutstyr som kan kunne benyttes av folk i byggverket for å slokke en brann i en tidlig fase, før og uavhengig av brannvesenets innsats. Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det.
- Dersom rom beskrevet som "lager" på tegning i 1etg benyttes som garasje/ biloppstilling, skal denne utføres som egen branncelle.»

Se dokumentasjon fra kommunen vedr. søknad og godkjenning av landbruksgarasje til bolig.

Vei, vann og avløp

Vann og avløp: Offentlig via private stikkanlegg.

Vei: Fra Myran (krysset hvor man svinger til høyre mot eiendommen) og inn mot eiendommen er det merket privatveg. Her må det betales for brøyting/strøing og vedlikehold.

Regulerings- og arealplaner

789/45: Eiendommen avsatt for LNFR areal iht. kommuneplankart.

Iht. reguleringsplankart er eiendommen i område med rasfare og en liten del hensynsone høyspenningsanlegg (kun helt i nedre del av tomten 789/45).

789/4: Eiendommen er avsatt for LNFR areal iht. kommuneplankart.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser samt kommunedelplan kan sees hos megler.

Reguleringsbestemmelser reg.plan for Selbekken er vedlagt i prospektet.

Det er regulert boligområde ved eiendommen. Se kart for anvisning, ev. konferer megler.

LNFR-område kan medføre begrensninger med eiendommen og dens utviklingsmulighet.

Eiendommen ligger i et LNFR 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. 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.

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.

Kommentar konsesjon

Gnr 789 Bnr 45:

Eiendommen er bebyggt, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Gnr 789 Bnr 4:

Ubebygd, større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er driveplikt på jordbruksareal med fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Har ein eigedom slikt areal, er det driveplikt på den, uavhengig av arealstorleiken. Driveplikta gjeld ikkje skog.

Alt jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) er drivepliktig i henhold til jordlovens bestemmelser, uavhengig av arealets størrelse. Eiendommen har slikt areal og er således underlagt driveplikt.

Følgende er å lese på landbruksdirektoratet sin side:

"Fulldyrka jord er jord som er dyrka til vanleg pløydjupne og som kan nyttast til åkervekstar eller eng som kan gjerast ny att ved pløying.

Overflatedyrka jord er jord som for det meste er rydda og gjort jamn i overflata slik at maskinell hausting er mogleg.

Innmarksbeite er jordbruksareal som kan nyttast til beite, men som ikkje kan verte hausta maskinelt.

Dyrka jord må ikkje nyttast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon, og ikkje disponerast slik at den ikkje er eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Driveplikta er personleg gjeld for alle som eig eigedom med jordbruksareal som nemnt over gjeld i heile eigartida.

Eigar kan oppfylle driveplikta ved å drive jorda sjølv, eller leige bort jorda til andre som vil drive den.

Innan eitt år etter å ha overtatt eigedomen, må ny eigar bestemme om hen vil drive jorda sjølv eller leige den bort.

For at driveplikta skal vere oppfylt, må jorda sine produksjonseigenskaper verte oppretthaldt slik at arealet kan nyttast til vanleg jordbruksdrift med moglegheit for normal avling. Dette inneber at ein i utgangspunktet må hauste og kultivere areala årleg. Uavhengig av korleis eigar vel å oppfylle driveplikta, er det eigar som er ansvarleg for at jorda vert driven.

Ved sameige har kvar einskilde eigar driveplikt."

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

63 600(Omkostninger totalt)

79 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

82 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 553 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 569 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 572 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 63 600

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av kjøper at tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring

Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 15 900,-, visninger kr 1 990,-, samt dekning for alle dokumenterte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, er det avtalt at oppdragsgiver skal betale alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Anders Skjetne Rygg
Eiendomsmegler
anders.skjetne.rygg@aktiv.no
Tlf: 917 58 829

Oppdragstaker

Orkla Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913 118 219
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

01.10.2025



































Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702250210	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Astrid Eline Selbekk Said	Gunn Mari Selbekk
Gateadresse	
Myran 121	
Poststed	Postnr
LENSVIK	7316
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1702250210

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Document reference: 1702250210

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

På sommeren kommer det litt maur i det andre huset. Ved inngangspartiet.
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1702250210

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1702250210

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Astrid Eline Selbekk Said	4a2ddfb7b77052ceabfe6 5434042930092b860db	30.09.2025 12:36:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunn Mari Selbekk	cbc70eec141698421b070f f4939d36103a95e6f4	30.09.2025 12:34:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1702250210

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport



Enebolig Myran 121



Myran 121, 7316 LENSVIK



ORKLAND kommune



gnr. 789, bnr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 312 m² BRA-i: 272 m²



Befaringsdato: 24.09.2025

Rapportdato: 24.09.2025

Oppdragsnr.: 18900-1056

Referansenummer: ED8074

Autorisert foretak: Boligtaksering Egil Indergård AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Egil Indergård
Uavhengig Takstingeniør
egil@lokaltakst.no
411 41 063



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 1956, og tilhørende garasje med utleieleilighet. Hovedkonstruksjon av bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning. 2-lags vinduer og metallplater som taktekking. Boligen er oppgradert med nytt bad og vaskerom, men det må påregnes enkelte oppgraderinger / påkostninger å få boligen i tilfredsstillende stand.

Enebolig Myran 121 - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Stål/aluminiumsplater.
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Treterrasse anlagt på pilarer.
Tretrapp fra terrasse.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulv malte plater på vegger og i himling.
Trebjelkelag 1. etasje
Trebjelkelag 2. etasje
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Mursteinspipe.
Betonggulv, betong/murvegger. Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Teknisk forskrift 2017 og ingen dokumentasjon.

Malte plater på vegger og malt innvendig tak.

Flislagt gulv.

Badet har plastsluk og har smøremembran med ukjent utførelse.

Det er ikke montert utstyr.

ingen ventilerings.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Yttervegg samt vegg mot våtrom.

Bad

Teknisk forskrift 2017 og ingen dokumentasjon.

Flis på vegg og malt innvendig tak.

Flislagt gulv og elektriske varmekabler.

Badet har slukrenne ved vegg i dusjonen og har smøremembran med ukjent utførelse.

Innredning med 2 nedfelte servanter toalett og dusjvegger/hjørne.

Mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Yttervegger og vegg mot våtrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra byggeår, og bærer preg av aldersmessig slitasje. Laminat på gulv og plater på vegger. Pga alder må det påregnes oppgradering av rommet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC.
Toalettrommet har laminat på gulv og plater på vegger. Ventil på vegg. Av utstyr er det wc og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør.
Avløpsrør av plast.
Avløpsrør av soil.
Naturlig ventilasjon.
Ca 200 liters varmtvannstank fra 2020
Det elektriske anlegget er oppgradert i 2. etasje og rør er ført ned til wc-rom i 1. etasje. Gjenstående arbeider i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.
Dreneringen er fra byggeår.
Grunnmur i betongstein.
Avløpsrør av plast Vannledning av plast (PEL) Offentlig avløp via private stikkledninger og .

Enebolig Myran 123 - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Renner og nedløp av metall.
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.
Sperrekonstruksjon.
Malte trevinduer med 2-lags glass og koblavinduer.
Malt ytterdør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Mursteinspipe.
Boligen har malt tretrapp.
Boligen har finerdører innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2 bad som må påregnes oppgradert. det ene bader er frakoblet vann

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har laminat på gulv og plater på vegger. Kjøkkenet er av eldre dato, og må påregnes oppgradert på sikt.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør.
Avløpsrør av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Naturlig ventilasjon.
Ca 200 liters varmtvannstank fra 1999.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.
Dreneringen er fra byggeår.
Grunnmur i betongstein.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig Myran 121

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Enebolig Myran 123

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er åpnet / fjernet vegg mellom gang og spisekrok i 1. etasje

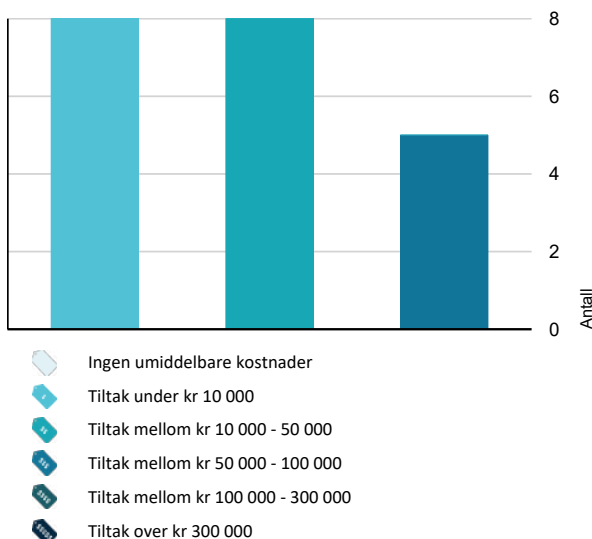
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig Myran 121

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Byggegrunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner [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](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Spesialrom > 1. etasje > Wc > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Enebolig Myran 123

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > 2 bad > Generell	Gå til side

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tomteforhold > Byggegrunn	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
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MYRAN 121



Byggeår
1956

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Det er ikke lagt undertak, men det er eldre etenittplater som undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Det anbefales å montere snøfangere

Veggkonstruksjon

bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis sprekker i nedre del av kledning mot vindusbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen strakstiltak

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert undertak. Ny taktekking er lagt oppå gamle eternittplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak, men det anbefales å holde dette under oppsikt.

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert over halvparten av forventet levetid. Vindu på loftgang er punktert.

2 vinduer på loft er fra 2012. TG 1

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak, men oppgradering av enkelte vinduer må påregnes på sikt.

Dører

Teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist uttethet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treterrasse anlagt på pilarer.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp fra terrasse.

Vurdering av avvik:

- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

TG 2 Overflater

Laminat på gulv malte plater på vegger og i himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler stedvis listverk på loft

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere listverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag 1. etasje

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Trebjelkelag 2. etasje

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Det foreligger fyringsforbud på pipe og pipe må skiftes.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Pga pipas alder anbefales det kontroll / godkjenning av pipe og ildsteder av det lokale brann og feievesen

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Betonggulv, betong/murvegger. Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte glatte innvendige dører. Nye dører i 2. etasje og eldre malte dører i 1. etasje

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Teknisk forskrift 2017 og ingen dokumentasjon.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv og elektriske varmekabler.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har slukrenne ved vegg i dusjsone og har smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med 2 nedfelte servanter toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TG IU Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. yttervegger og vegg mot våtrom.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Teknisk forskrift 2017 og ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og har smøremembran med ukjent utførelse. .

Årstall: 2020 Kilde: Eier

2. ETASJE > VASKEROM

1 TG IU Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke montert utstyr, kun vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Ventilasjon

ingen ventilering.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > VASKEROM

! TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Yttervegg samt vegg mot våtrom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår, og bærer preg av aldersmessig slitasje. Laminat på gulv og plater på vegger. Pga alder må det påregnes oppgradering av rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pga alder må det påregnes å oppgradere rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut..

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har laminat på gulv og plater på vegger. Ventil på vegg. Av utstyr er det wc og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

kobberrør.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

! TG 2 Vannledninger - 2

Kobberrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

! TG 2 Avløpsrør - 2

Avløpsrør av soil.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG IU Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannstank fra 2020

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget er oppgradert i 2. etasje og rør er ført ned til wc-rom i 1. etasje. Gjenstående arbeider i 1. etasje. det er skiftet inntakssikringer på kaldloft i nr 123 i september 2025.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales el-kontroll

Generell kommentar

Ferdigstillelse av el-anlegget må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er utifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betongstein.

! TG 3 Terrengforhold

Terreng har helling.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.
- Terreng faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast Vannledning av plast (PEL) Offentlig avløp via private stikkledninger og .

ENEBOLIG MYRAN 123



Byggeår

1959

Anvendelse

Utleieleilighet.

Standard

.

Vedlikehold

.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Stål/aluminiumsplater.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Det er ikke etablert undertak. Metallplater er lagt oppå opprinnelige eternittplater.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

! TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen strakstiltak, men oppgradering må påregnes på sikt.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert undertak, kun opprinnelige eternittplater.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

! TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass og koblavinduer.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

De fleste vinduer har nådd over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Dører

Malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdører har nådd over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak, men oppgradering må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

! TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under feilulken.

Konsekvens/tiltak

- Ildfast plate må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Betonggulv Betong/mur og hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilligende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappa er svært bratt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det utifra sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

! TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Boligen har finèrdører innvendige dører.

VÅTROM

1. ETASJE > 2 BAD

1 TG 3 Generell

Byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon. det 2 bad i 1. etasje. begge badene må påregnes oppgradert.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har laminat på gulv og plater på vegger. Kjøkkenet er av eldre dato, og må påregnes oppgradert på sikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har nådd forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Kobberrør.

Vurdering av avvik:

- Det er mistanke om at arbeid på anlegget ikke er utført av fagperson.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

1 TG 1U Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

1 TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannstank fra 1999.

Årstall: 1999 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

I følge eier ble det skiftet inntaks-sikringer i september 2025.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Pga alder anbefales el-kontroll

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det el-kontroll ved eiendomsoverdragelse.

1 TG 0

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

1 TG 1U

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

1 TG 3

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er utifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 1

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betongstein.

1 TG 3

Terrengforhold

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.
- Terrengen faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bod
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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

Enebolig Myran 121

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	59			59	17
Loft	7			7	
2. etasje	55			55	
Kjeller	51			51	
SUM	172				17
SUM BRA	172				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang, wc, stue, kjøkken		
Loft	Bod		
2. etasje	Gang, bad, vaskerom, 2 soverom		
Kjeller	Boder		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Oppgradering av bad og vaskerom i 2. etasje

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Enebolig Myran 123

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	39	21		60	
2. etasje	61			61	
Kjeller		19		19	
SUM	100	40			
SUM BRA	140				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang, trimrom, 2 bad	Garasje	
2. etasje	Gang, 2 soverom, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er åpnet / fjernet vegg mellom gang og spisekrok i 1. etasje

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig Myran 121	114	58
Enebolig Myran 123	100	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2025	Egil Indergård	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	789	45		0	7294 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Myran 121							
Hjemmelshaver							
Said Astrid Eline Selbekk, Selbekk Gunn Mari							

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.03.2022	
2	14.03.2022	
3	22.03.2022	
4	05.05.2023	
5	05.05.2023	
6	05.05.2023	
7	24.09.2025	
8	24.09.2025	
9	24.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

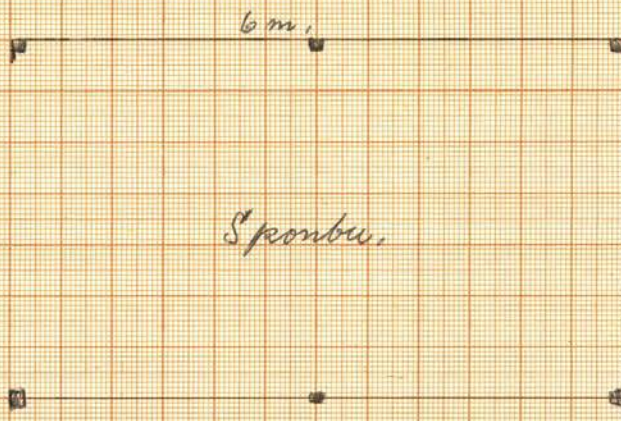
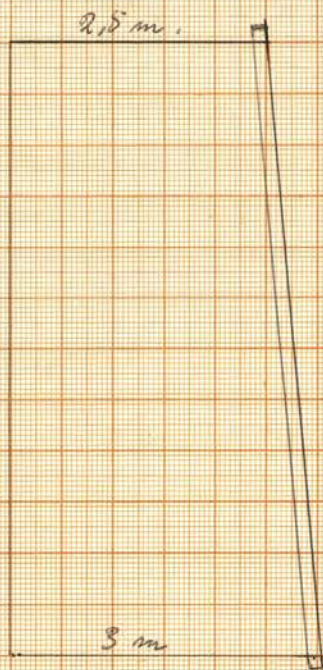
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ED8074>

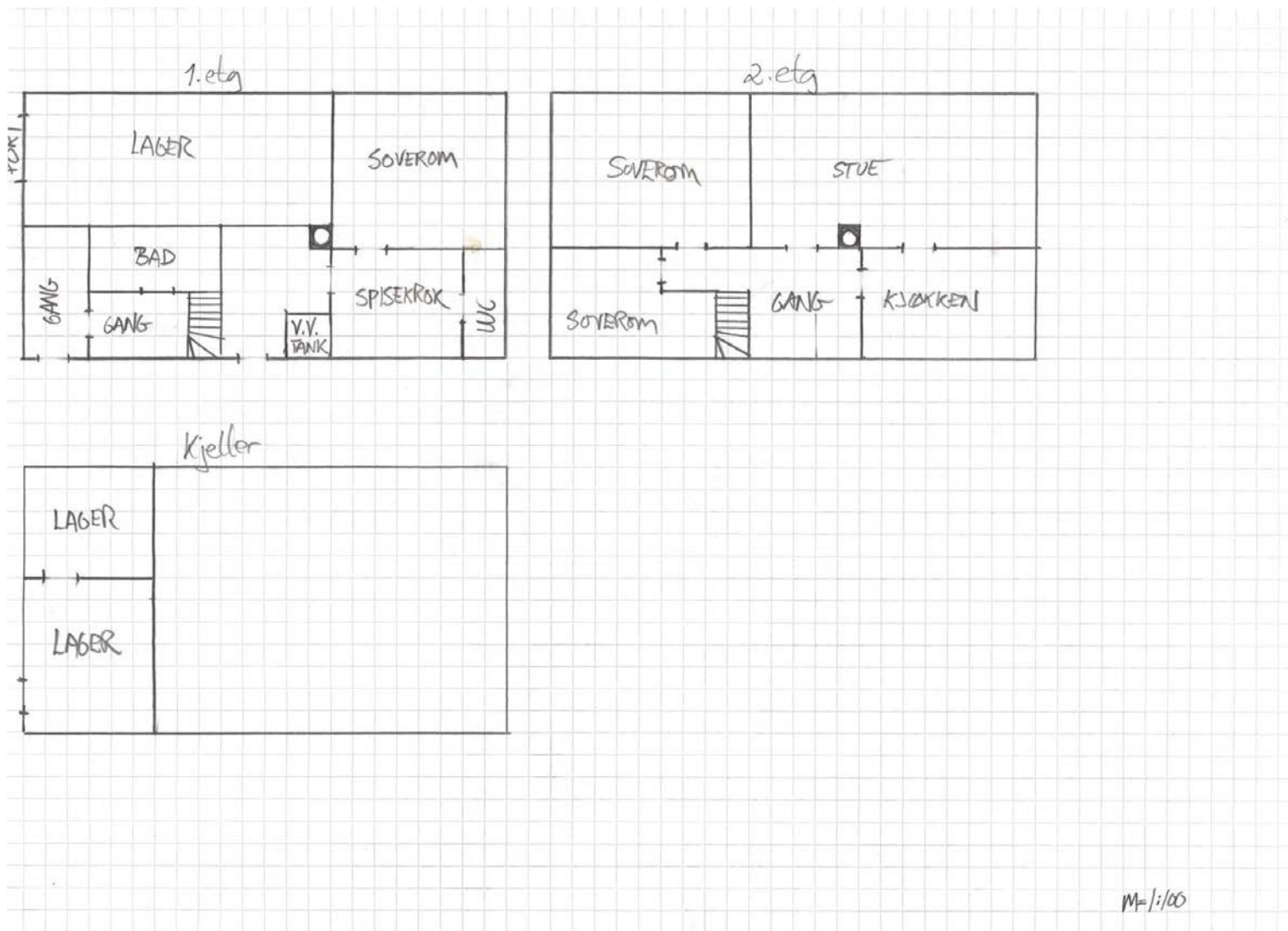
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

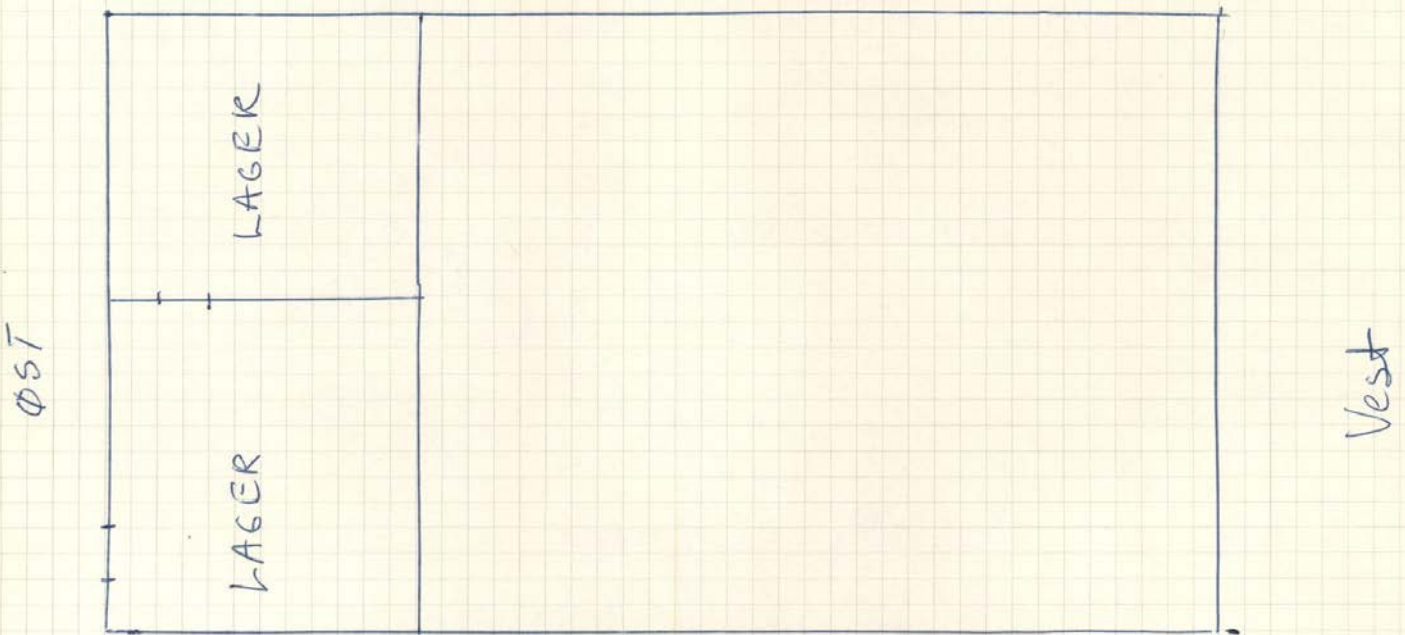


Plot.





Kjeller



Totalt BRA:

Kjeller/sokkel: 59.36 m^2 59.36 m^2

1. etg/2. etg: $60.34 \text{ m}^2 \times 2 = 120.68 \text{ m}^2$

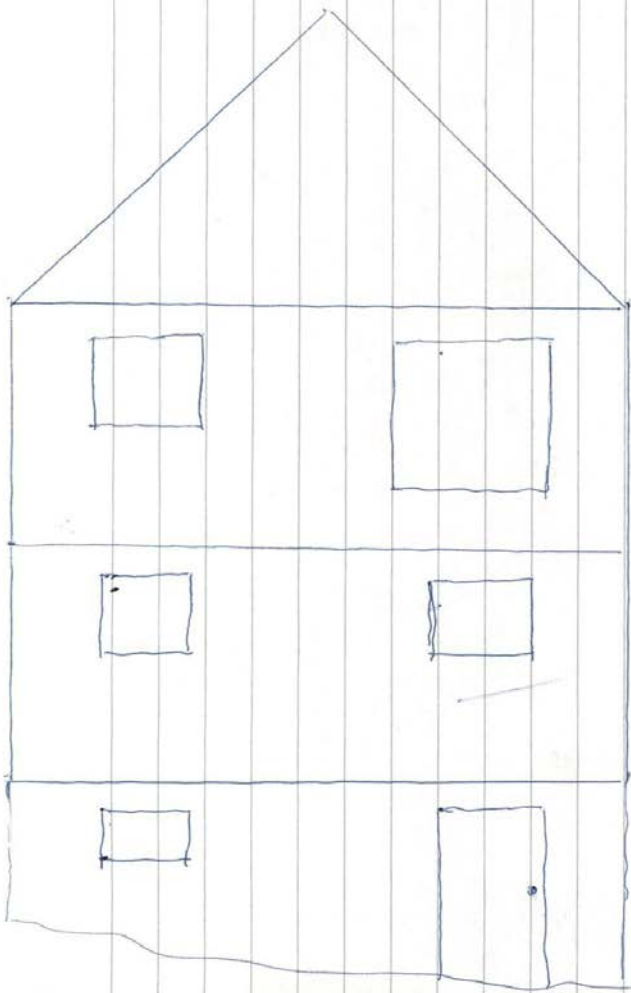
180.03 m^2

Bruksareal:

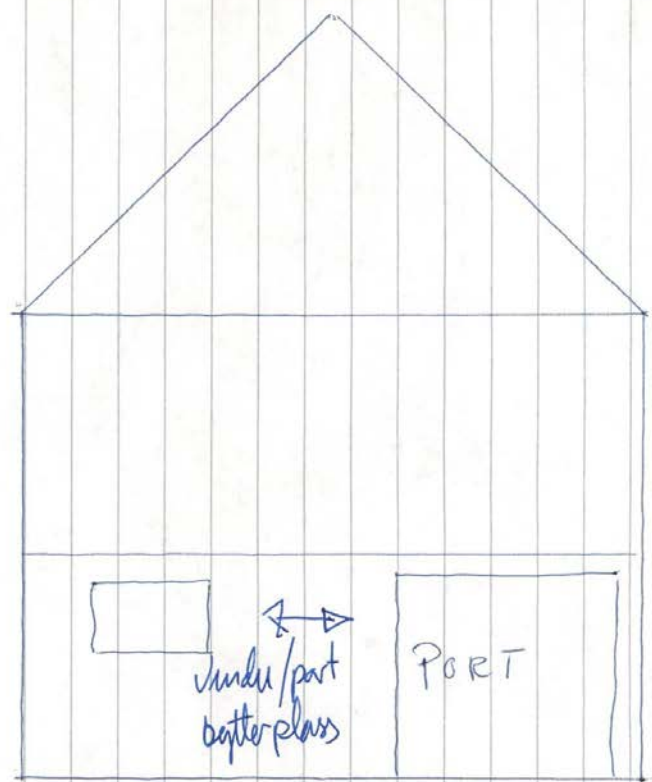
$(6.00 - 0.40) \text{ m} \times (11.00 - 0.40) \text{ m} = \underline{\underline{59.36 \text{ m}^2}}$

M=1:50

ØST

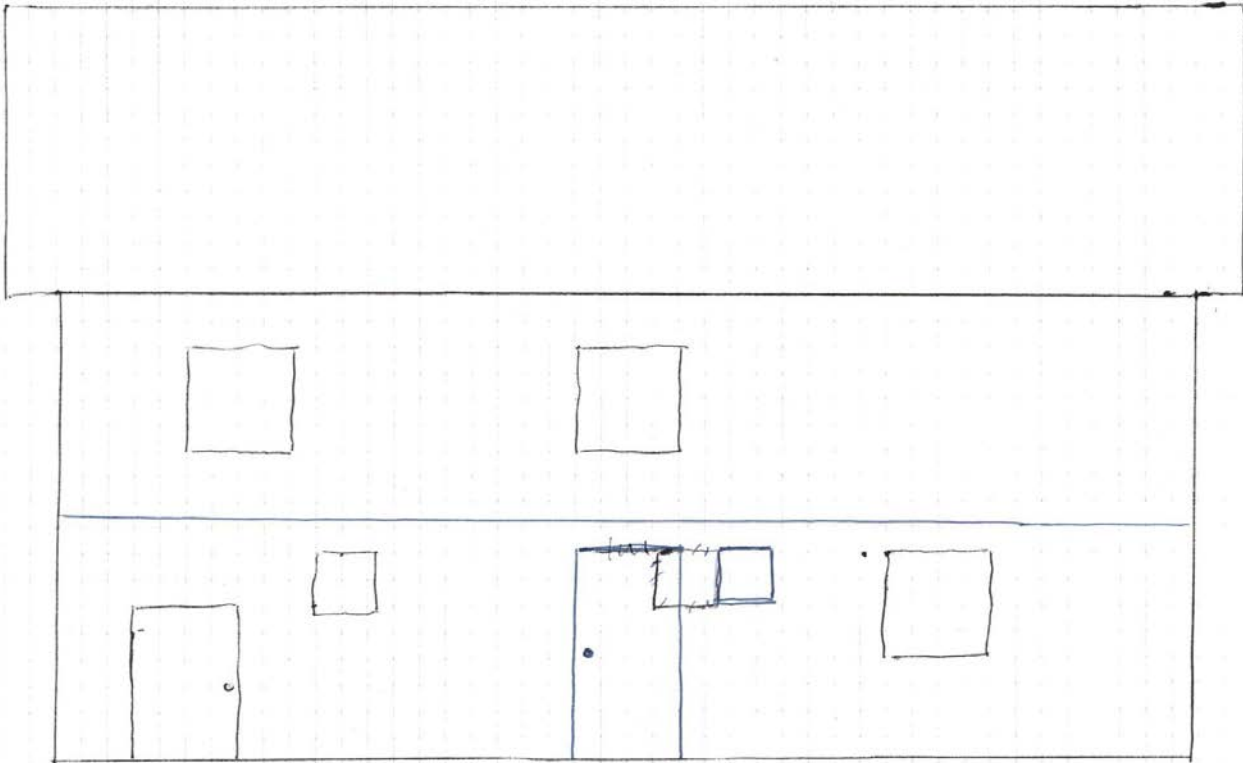


VEST



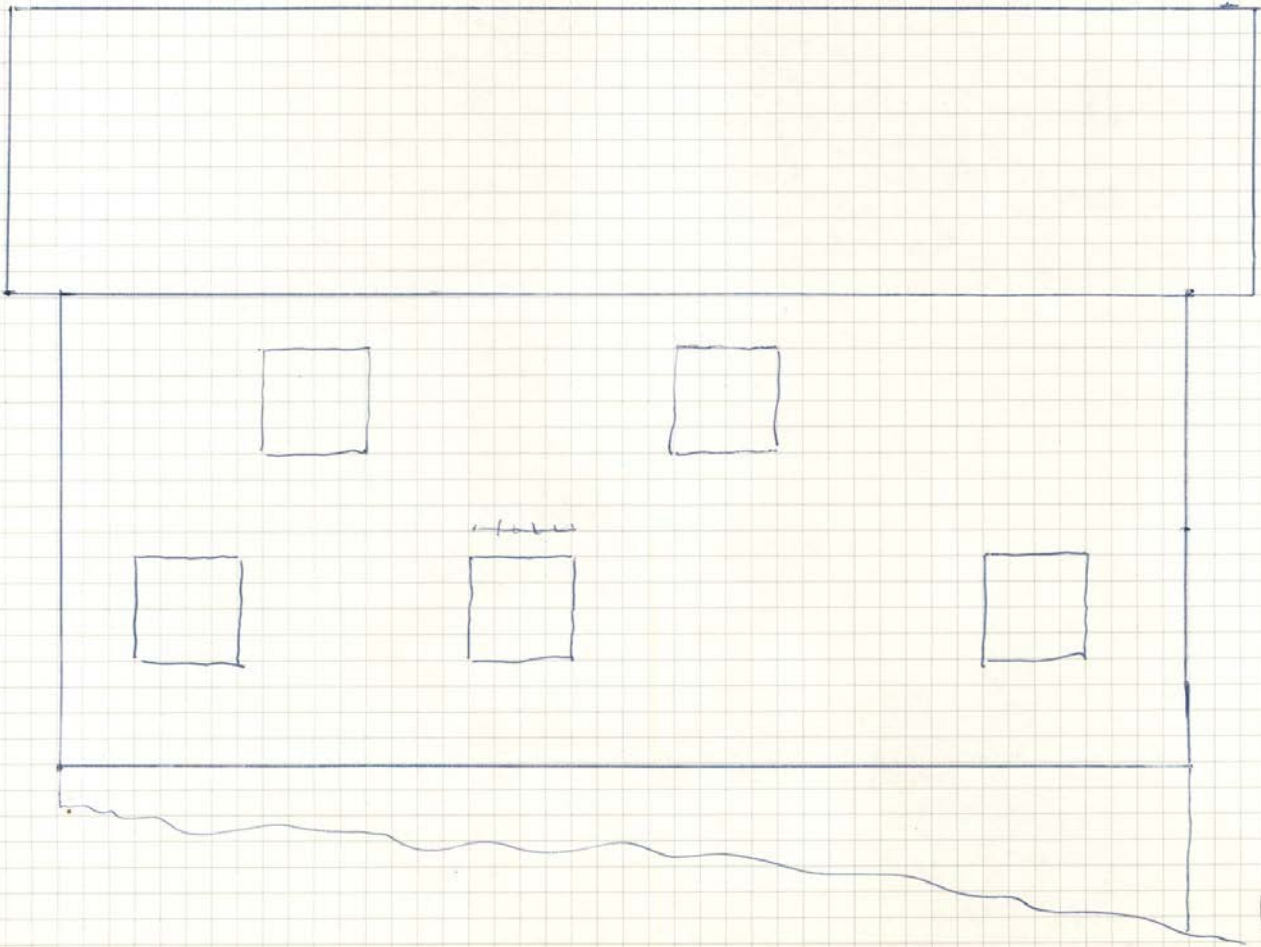
M 1:50

SØR



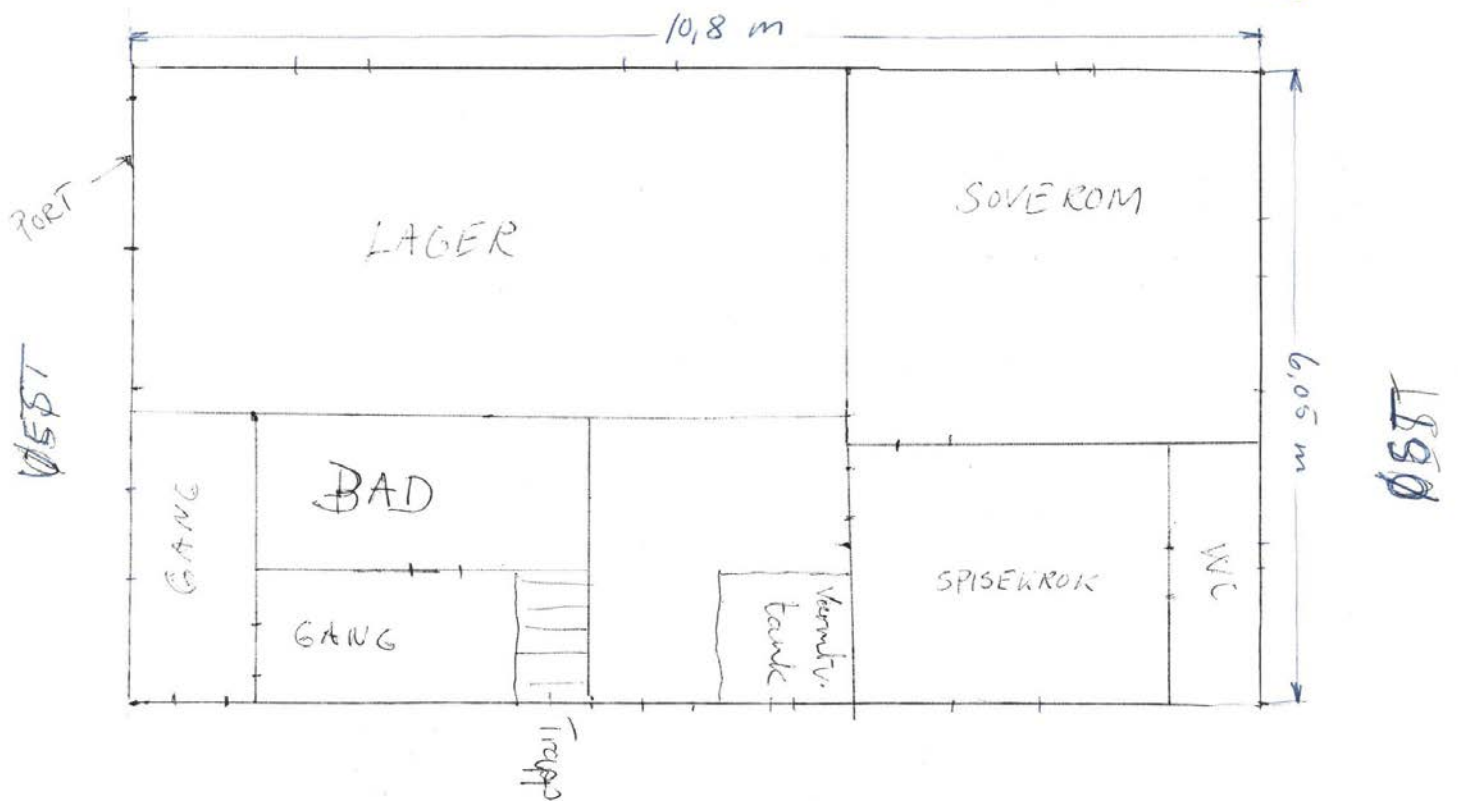
M=1:50

NORD



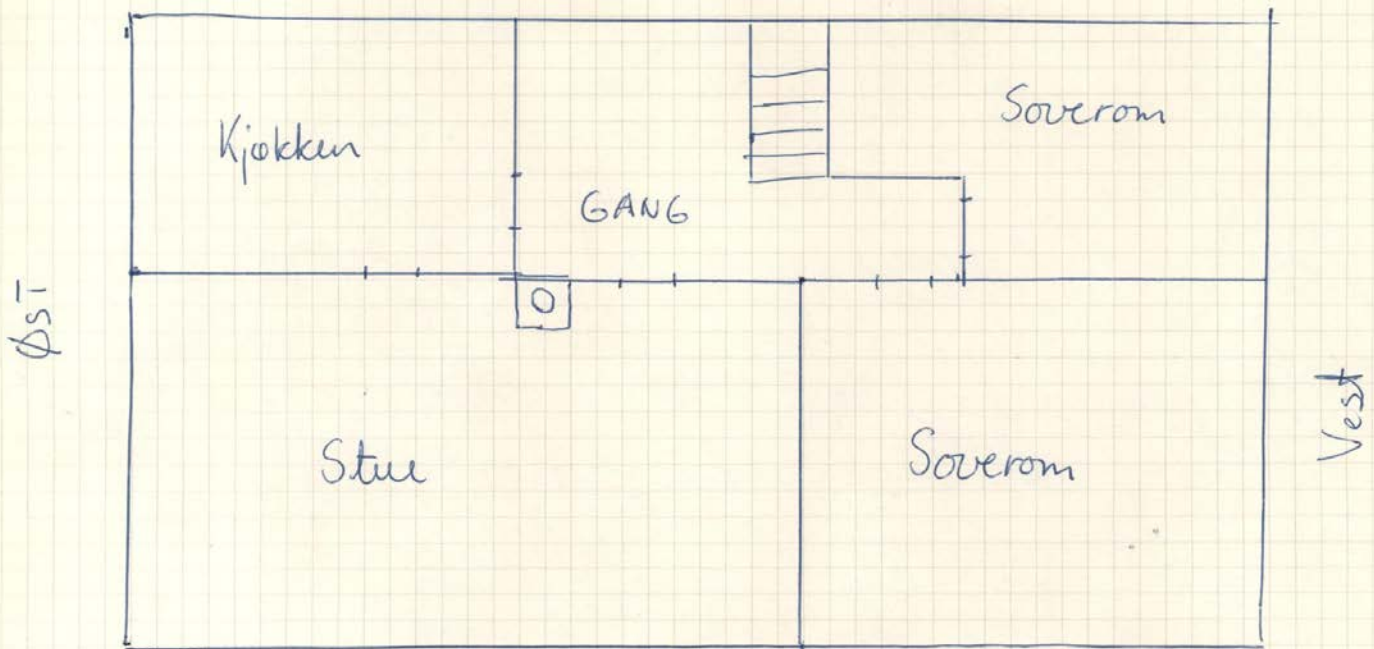
1. etasje

Rev. tegn. mottatt
14.02.01
Kib



M=1:50

2. etasje



Bruttoareal: (sam for 1. etg): 60.34 m²

M=1:50



Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 15.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	789	Bruksnr.	45	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Myran 121, 7316 LENSVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	10 642,28 kr
Feiing	1 042,00 kr
Vann	8 249,22 kr
Sum	19 933,50 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Vann Fastledd Bolig og fritid	15%	2 stk	3478.52	1/1	0 %	6 957,04 kr
Vann Forbruk á-konto	15%	126 m3	12.55	1/1	0 %	1 580,86 kr
Vannmålerleie	15%	2 stk	368.00	1/1	0 %	736,00 kr
Avløp Fastledd bolig og fritid	15%	2 stk	4083.88	1/1	0 %	8 167,76 kr
Avløp Forbruk á-konto	15%	126 m3	26.59	1/1	0 %	3 350,09 kr

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

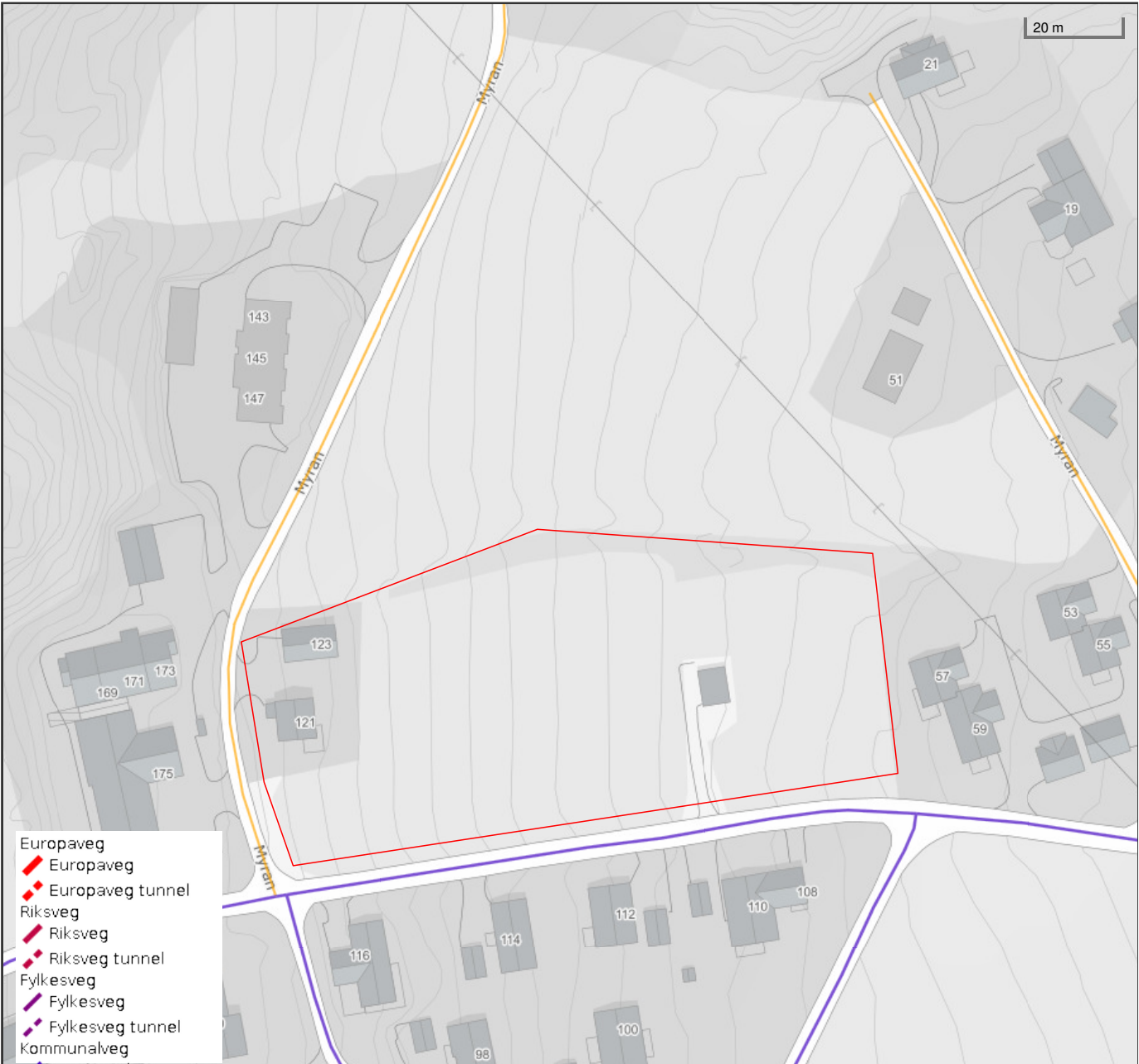
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

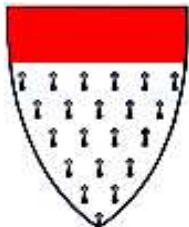
FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 5059 - 789/45//





Plan ID 16222007004

Side 1-8

REGULERINGSBESTEMMELSER REGULERINGSPLAN FOR SELBEKKEN

Plankart datert: 31.05.2006 *Sist revidert:* 06.05.2009 *Egengodkjent:* 20.05.2009
Revidert: 24.06.09 *jfr. Vedtak i KST sak 27/09*

Reguleringsbestemmelsene er gitt i medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 26

§1. De regulerte planområder er vist med planbegrensninger på reguleringskartet.
Området reguleres til:

Byggeområder (§ 25, 1.ledd nr.1)

Boliger (A – J)
Forretning F1 – F10
Bensinstasjon
Offentlige bygninger
Allmennyttige formål - forsamlingslokale
Forretning / bevertning
Forretning / kontor
Offentlige bygninger / kontor

Landbruksområde (§ 25, 1.ledd nr. 2)

Jord- og skogbruk

Offentlig trafikkområder (§ 25, 1.ledd nr. 3)

Kjøreveg / Parkering V1 – V6 / P1 – P3
Bussterminal / kollektivanlegg / kai
Annet trafikkareal
Gang/sykkelveg (G/S)
Torg
Trafikkområde i sjø

Friområder (§ 25, 1. ledd nr. 4)

Off. friområde / park / lekeplass

Fareområde (§ 25, 1. ledd nr. 5)

Høyspenningsanlegg

§2. FELLESBESTEMMELSER

Tomtedeling

Tomteinndeling er vist på plankartet med unntak av boligfeltene E, F og G. Som hovedregel skal tomtegrensene følge grensene for reguleringsformål, med mindre det foreligger særskilte grunner til å fravike formålsgrensene.

Kulturminner

Skulle det under arbeidet komme fram gjenstander eller spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes kulturvernmyndighet, jf. Lov om kulturminner av 1978, § 8.

Bebyggelsen

- Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrenser og byggelinjer.
- Kommunen skal ved behandling av byggesøknader sørge for at ny bebyggelse får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt eller gruppe får en harmonisk utforming med hensyn til takvinkel, materialbruk og farge.
- Adkomst til de enkelte eiendommer skal være i samsvar med reguleringskartet. Avkjørsler skal opparbeides i samsvar med gjeldende lover og forskrifter når det gjelder utforming, stigning og siktforhold.
- Max mønehøyde beregnes fra kotehøyde basert på planert terrengs gjennomsnittsnivå..
- På enkelte tomter er ny bebyggelse illustrert for å vise møneretning.

Utfyllende planer - Krav om situasjons-/tomtedelingsplaner

Før utbygging tillates i boligfelt E, F, G og H skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan for hvert delfelt, samt en skriftlig redegjørelse, som bl.a. skal vise hvorledes bestemmelsenes krav er tenkt oppfylt. Situasjonsplanene skal utarbeides i samarbeid med og godkjennes av kommunen.. Planer for felt E og H skal særlig vurderes i forhold til stabilitet - skredfare.

Universell utforming

Bygninger som rommer formål med viktige publikumsfunksjoner skal så langt som mulig tilfredsstillende nasjonale mål for universell utforming for alle menneskers bruk.

Vann og avløp

Vann- og avløpsnett skal etableres iht. kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger, og tekniske planer for slike anlegg skal godkjennes av bygningsmyndigheten. Hensynet til brannvannsdekning skal vies spesiell oppmerksomhet.

§ 4. BOLIGOMRÅDER

- Før utbygging av tomter- og infrastruktur innenfor boligområdene E,F og G tar til, skal det utarbeides situasjonsplan som viser plassering av veger og bygninger. Situasjonsplanen skal også vise egnet areal til nærlekeplass, og situasjonsplanen skal godkjennes av kommunen.
- Ved byggesøknad skal det utarbeides en situasjonsplan for tomtene der plassering av bolig, garasje og min. 1 biloppstillingsplass ekskl. garasjeplass pr boenhet inngår.
- Garasjer/uthus o.l. bygninger skal tilpasses hovedhuset i materialbruk, form og farge.
- Alle bygninger skal ha saltak fortrinnsvis med takvinkel mellom 25 – 35 grader. Flate tak søkes unngått.
- Ved plassering og utforming av ny bebyggelse skal tas hensyn til utsiktsforhold for nærliggende tomter, slik at disse forringes minst mulig.

<i>Tomt/felt</i>	<i>Type bolig</i>	<i>Max. møne</i>	<i>Merknad</i>	<i>BYA</i>
A1	Enebolig, evt. to mindre bolighus	6,5 m	Unngå silhuettvirkning	Max 20 %
A2 – A5	Enebolig	7,0 m	Høy arkitektonisk kvalitet *)	Max 30 %
A6	Ene-/tomannsbolig			Max 30 %
B1 - B4	Frittliggende eneboliger	7,0 m		Max 25 %
B5 - B6	Enebolig eller kjede-/rekkehus	7,0 m	Livsløpsstandard	Max 25 %
B7 – B12	Enebolig	7,0 m		Max 20 %
C1 og C7	Rekke-/kjedehus	7,0 m		Max 30 %
C2 - C6	Eneboliger	7,0 m		Max 30 %
C8 - C9	Eneboliger			Max 30 %
D1 – D18	Enebolig		Sikringstiltak rasfare	Max 30 %
D19 - D20	Enebolig eller kjede-/rekkehus		Sikringstiltak rasfare	Min 25 %
Felt E	Enebolig eller kjede-/rekkehus	7,0 m	Livsløpsstandard Fareområde rasfare	Min 30 %
Felt F og felt G	Enebolig eller kjede-/rekkehus	8,0 m	Livsløpsstandard	Min 25 %
Felt H	Enebolig	7,0 m	Livsløpsstandard. Avstand bebyggelse - bekk min.15 m	Min 25 %

§ 5 FORRETNINGSOMRÅDER

- Kommunen kan forby virksomhet som etter kommunens skjønn er sjenerende for beboere i nabolaget eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- Sammen med byggesøknad skal det foreligge plan for den ubebygde delen av tomta i målestokk 1:500 eller 1:1000. Planen skal minimum vise avkjørsel, parkering og grøntområder.
- Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt av- og pålessing som etter kommunens skjønn er nødvendig for bruk av eiendommen.
- Sykkelparkering og parkeringsplasser for bevegelseshemmede plasseres i nær tilknytning til inngangssoner.
- Med unntak av område F6 kan bebyggelsens 2. etasje innredes til boligformål.

<i>Tomt</i>	<i>Max. møne</i>	<i>Merknad</i>	<i>BYA %</i>
F1 – F3	8,0 m	Flate tak er ikke tillatt	Max 50 %
F4 – F5	7,0 m		Max 60 %
F6	5,0 m	Eks. grunnledninger og pumpehus skal hensyntas.	Max 25 %
F7	8,5 m	Flatt tak ikke tillatt v/vesentlig ombygging/endring	Max 60%
F8 - F10	8,0 m		Max 60 %

§ 6 BENSINSTASJON

- Området er avsatt til bensinstasjons-, lager- og verkstedbygninger, og anlegg tilknyttet slik virksomhet. Max. BYA 75 %.
- 2. etasje på bebyggelsen kan innredes til boligformål.
- Lagring av drivstoff og gassflasker innenfor området skal skje i henhold til lov om brannfarlige varer.

§ 7 ALLMENNYTTIGE FORMÅL

- Området er avsatt til forsamlingslokale - bedehus.
- I under-/sokkeletasje kan bebyggelsen innredes for utleieformål (kontor, forretning, bolig og lignende)

§ 8 OFFENTLIGE FORMÅL

Område	Merknad	BYA %
01.	Området er avsatt til skole, barnehage og idrettshall / flerbrukshus. Uteområdene skal opparbeides med arealer for lek og opphold, som et fullverdig rekreasjons- og lekeområde for alle, inkl. funksjons-hemmede barn og voksne.	Max 50 %
02.	Området er avsatt til kommunalt rådhus. Deler av bebyggelsen kan leies ut til kontorer for annen offentlig eller privat virksomhet.	Max 60 %
03.	Området er avsatt til sykehjem og aldersboliger og evt lagerrom i tilknytning til dette.	Max 50 %
04.	Området er avsatt til brannstasjon/redningstjeneste.	Max 75 %

§ 9 LANDBRUKSOMRÅDER

I områder regulert til jord- og skogbruk er det bare tillatt oppført bygninger og anlegg som har direkte tilknytning til bruken av området som landbruksområde. Innenfor landbruksområdene skal jordloven fortsatt gjelde.

§ 10 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjøreveger

Arealet er avsatt til offentlig kjøreveg som inkluderer kjørebane, skulder og evt. rekkverk.

<i>Veg</i>	<i>Merknad</i>	<i>Normal veggbredde</i>
V 1	Riksveg 710	6,5 m
V 2	Fylkesveg 172	5,0 m
V 3	Ny fylkesveg 184 samt bussterminal	5,0 m
V 4	Eksisterende kommunal veg	5,0 m
V 5- V6	Forlengelse av eksisterende kommunal veg	5,0 m

Nye veger opparbeides som vist på plankartet. Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer skal søkes unngått. Fyllinger skal tilsås og beplantes, eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene.

Kollektivtrafikkanlegg/hurtigbåtkai

Innenfor dette området tillates etablert hurtigbåtkai med fortøyningsanordninger og evt. andre kaianlegg. Deler av området kan oppfylles til kote 2,8 - 3,0 NGO som steinfylling med ordnet fyllingsfront.

Før tiltak i sjø kan settes i verk (herunder fylling, legging av ledninger/rør og etablering av kaianlegg) må de nødvendige tillatelser etter Havne- og farvannsloven foreligge.

Annet vegareal

Arealet er avsatt til skjæringer, fyllinger og grøfter ved veg. Arealene kan tilsåes og beplantes.

Gang- / sykkelveg

Nye gang- og sykkelveger skal opparbeides som vist på plankartet.

Strandpromenaden langs Hamnabukta er på enkelte strekninger vist felles med felles avkjørselsveger.

Torg

Området skal opparbeides etter detaljert situasjonsplan godkjent av kommunen.

Trafikkområde i sjø

Området skal være åpent for alminnelig sjøverts ferdsel, herunder oppankring.

Tiltak som kan være til hinder for sjøferdsel/sjøtrafikk tillates ikke.

§ 11 FRIOMRÅDE /PARK / LEKEPLASS

Området vist som park skal ha en parkmessig opparbeiding. Området kan beplantes med busker og trær. I parkområdet kan det etableres anlegg og innretninger som fremmer bruken av området som park.

Området vist som lekeplass skal opparbeides og tilrettelegges som leke- og aktivitetsområde. Lekeplassen må inngjerdas mot tilstøtende veg og boligareal. Eventuelle byggverk må godkjennes av bygningsmyndigheten.

§ 12 FAREOMRÅDE

Høyspenningsanlegg

Det tillates ikke oppført bygninger for beboelse i dette området. Det er heller ikke tillatt å føre opp andre bygninger innenfor fareområdet uten netteiers (TENs) samtykke.

§ 13 SPESIALOMRÅDER

1. Privat småbåtanlegg – land

Området tillates inngjerdet for å hindre uønsket ferdsel på molo og flytebrygge.
På området ved marina tillates oppført et lagerbygg for vinterlagring av båter og utstyr.
Endelig plassering og størrelse på lagerbygget godkjennes i forbindelse med byggesøknad.

2. Privat småbåtanlegg – sjø

Innenfor området tillates anlagt flytebrygger for småbåter.
Det kan i medhold av havne- og farvannsloven fastsettes spesielle bestemmelser for ferdsel med båt innenfor sjøområdet avsatt til formålet.

3. Friluftsområde (land)

Området avsettes som allment flerbruksområde for ferdsel, frilufts- og naturområde.
Skjermende vegetasjon mot boligtomter skal bevares.
Tiltak som fremmer områdets bruk som friluftsområde tillates anlagt.

4. Friluftsområde (sjø)

Området avsettes som allment flerbruksområde for fiske, ferdsel, frilufts- og naturområde.
Innenfor området gjelder regler og bestemmelser for allmenn ferdsel i samsvar med havne- og farvannsloven og friluftsloven.

5. Kommunaltekniske anlegg

Områdene er avsatt til kommunalt kloakkanlegg, inkl. pumpestasjoner og slamavskiller.

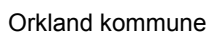
6. Private veger PV1-2

<i>Veg</i>	<i>Gjelder for eiendommen</i>
PV 1	88/8
PV 2	89/187

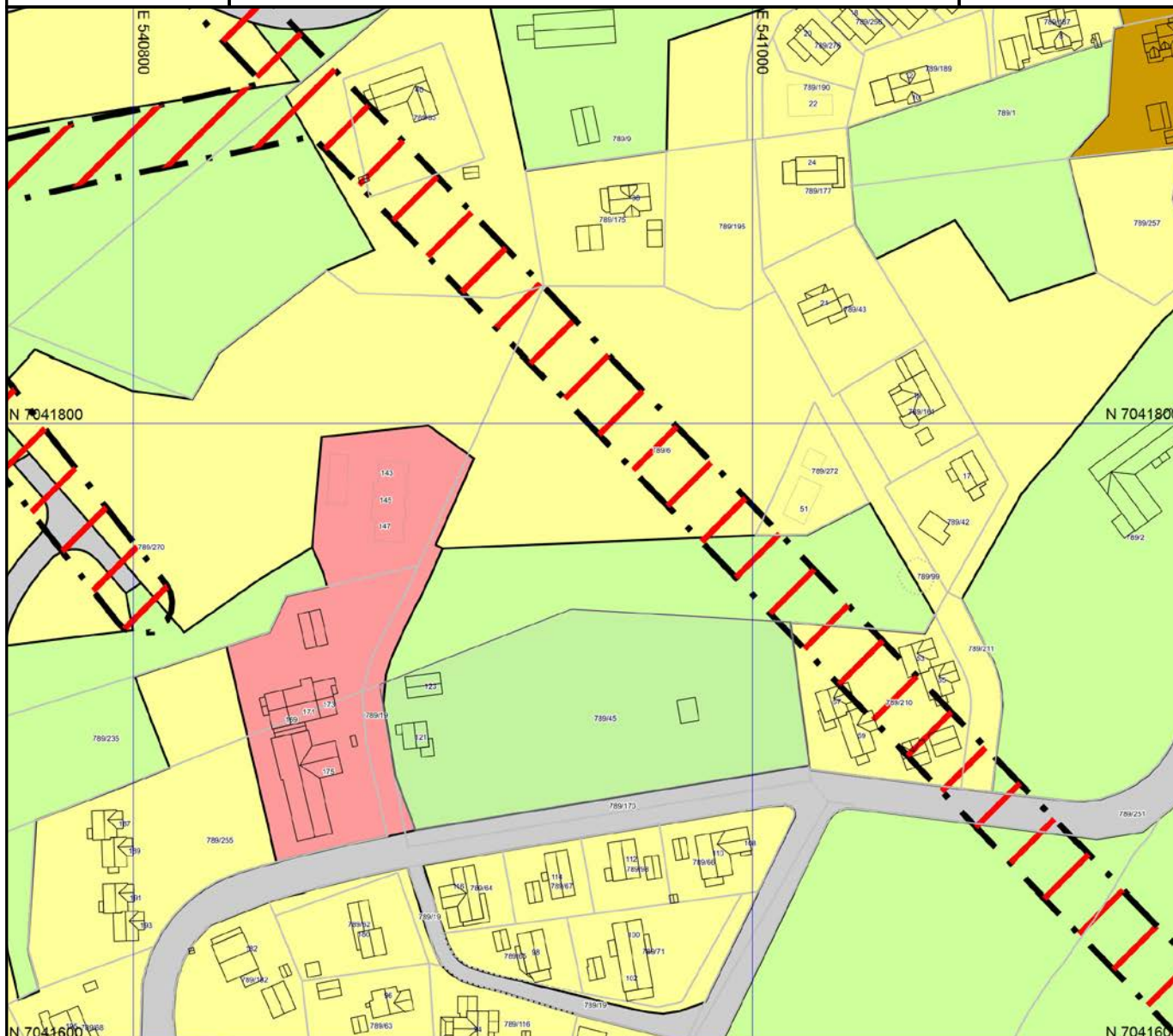
7. Frisiktsone ved veg

I frisiktsonen som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs veg/kryss/avkjørsler 0,5 m over terreng. Parkering, lagring, busker, trær, gjerder, skilttavler eller andre tekniske innretninger tillates ikke i frisiktsoner.

<i>Felles avkjørsel</i>	<i>Gjelder for eiendommene evt. brukerne</i>
FV 1	88/1, 2, 4, 5, 7, 8, 10, 14, 21, 25, 44, 46, 48, 66, 78 og 85
FV 2	88/20, 32, 87 og 90 + brukere av strandpromenaden + sjøveg for gårdsbruk på Indergård gnr. 88 med sjøvegrett
FV 3	89/7, 17, 41 og tomt A2 – A5
FV 4	89/32, 39 og 87 + brukere av G/S-veg.
FV 5	89/171 + brukere av strandpromenaden
FV 6	89/60, 85 og 167
FV 7	89/188, 189 og 190
FV 8	89/177, 185, 201, tomt B6
FV 9	Boligfelt E
FV 10	89/6, 9, 12, 45, 54, 80, 83, 175, boligområde D, E, F og G, tomt C1+ brukere av vegen som G/S-veg til skolen og lignende.
FV 11	89/26, 191, 192 + bolig felt H
FV 12	89/55, 165, 214 og tomt I1
FV 13	Tomt D1-21, 89/10 og 12
FV 14	Tomt C7 og C9, 89/9
FV 15	Boligområde F, tomtene B7 – B12, 89/2, 6, 42, 43, 161



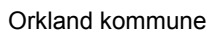
Eiendom: 789/45
Adresse: Myran 121
Dato: 15.09.2025
Målestokk: 1:2000



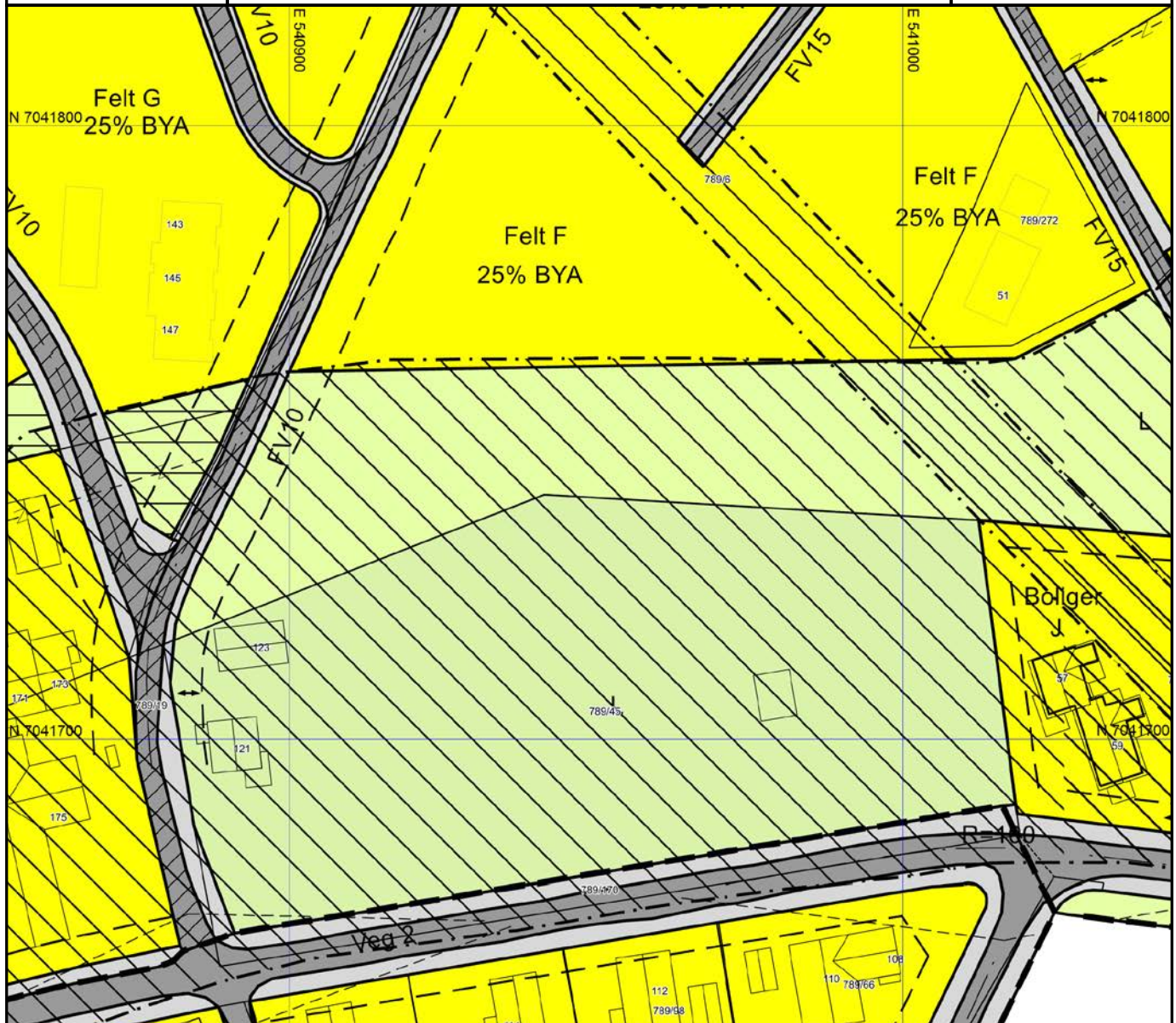
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
-  Grense for arealformål



Eiendom: 789/45
Adresse: Myran 121
Dato: 15.09.2025
Målestokk: 1:1000



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Anlegg for lek
	Friluftsområde (på land)
	Felles avkjørsel
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)
	Område med rasfare
	Bevaring av bygninger og anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Avkjørsel
Abo	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 15.09.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	789	Bruksnr.	45	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	-----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId	11725355	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	466905	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Myran 123, 7316 LENSVIK

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	1	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Konvertert ildsted		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
28.02.2018	Tilsyn	09.10.2009	Feiing

BruksenhetId	11725354	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	466891	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Myran 121, 7316 LENSVIK

Det er registrert fyringsforbud på bruksenheten.

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	4	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1. etasje	Vedovn		
1. etasje	Vedfyrt kjøkkenkomfyr		
Kjeller	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
23.02.2023	Tilsyn	09.10.2007	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Ildsted - Plassering: 1. etasje. Type: Vedfyrt kjøkkenkomfyr. Produsent: -. Modell: -
Type avvik	Plate på gulv

Type	Detaljer
------	----------

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl m/ lufteløp. Produsent: Ukjent. Modell: Tegl 1 Løp M/luftløp
Type avvik	Adkomst på tak

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl m/ lufteløp. Produsent: Ukjent. Modell: Tegl 1 Løp M/luftløp
Type avvik	Innkledd skorstein

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl m/ lufteløp. Produsent: Ukjent. Modell: Tegl 1 Løp M/luftløp
Type avvik	Sprekker / setningsskader

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Monter en røykvarsler på loft.

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl m/ lufteløp. Produsent: Ukjent. Modell: Tegl 1 Løp M/luftløp
Beskrivelse	kjøkkenvifte tilkoblet skorsteinens luftløp. Anbefaler å føre kanal fra kjøkkenvifte til yttervegg.

Informasjon for bruksenhetId 11725354

BruksenhetId	11755071	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	194922221	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 11755071.

BruksenhetId	11753897	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	194919859	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 11753897.

BruksenhetId	11753896	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	194919840	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 11753896.

BruksenhetId	11739574	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	15841389	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 11739574.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		7 294,00 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	7041706,24	Øst	540945,64
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	7041689,49	541018,34	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	46,64			
2	7041689,36	541017,34	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	1,01			
3	7041668,45	540891,02	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	128,04			
4	7041685,86	540884,47	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,60			
5	7041715,5	540879,5	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,05			
6	7041739,92	540941,54	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	66,67			
7	7041735,87	541010,14	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	68,72			
8	7041735,74	541012,31	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,17			



Orkland kommune

Ledningskart

Eiendom: 789/45
Adresse: Myran 121
Dato: 15.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.





Orkland kommune

Grunnkart

Eiendom: 789/45
Adresse: Myran 121
Dato: 15.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK). Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker pbl § 93 b ☐ Ett-trinns søknadsbehandling pbl § 95 jf SAK §§ 12, 14 og 15 ☐ Rammetillatelse pbl § 95 a jf SAK §§ 12-14 ☐ Enkle tiltak pbl § 95 b jf SAK §§ 12 og 16 Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)		Kommunens saksnr Agdenes kommune Løpenr. <u>125/01</u> Delarkiv: _____ Arkivsak nr.: <u>09/01273</u> Døkt nr.: <u>002</u> 08 JAN 2001 Emnekode <u>S L44</u> Objektkode <u>P GNR 89/45</u> ☐ Søknad om Arbeidstilsynets samtykke etter arbeidsmiljøloven (aml) § 19 (for tiltak med eksisterende eller framtidige arb.pl) Til Arbeidstilsynet i: (Tiltakshaver sender en fullstendig utfyllt søknad med alle nødvendige vedlegg til Arbeidstilsynet)		
Søknaden gjelder				
Eiendom/byggested	Gnr <u>89</u> Bnr <u>45</u>	Festenr _____	Seksjonsnr _____	Koordinater (fylles ut av kommunen)
Adresse _____				
Tiltakets art pbl § 93	(Ved søknad om deling eller bortfeste av enhet (jf pbl § 93 h) benyttes eget søknadsskjema.)			
☐ Nybygg/tilbygg/påbygg/underbygg ☐ Varige konstruksjoner og anlegg ☐ Fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning eller anlegg ☒ Bruksendring ☐ Riving ☐ Oppføring/endring av bygningstekniske installasjoner	☐ Oppdeling/sammenføyning av bruksenheter, bolig mv ☐ Skilt/reklameinnretninger/innhegning mot veg ☐ Vesentlig terrenginngrep ☐ Anlegg av veg/p-plass ☐ Andre tiltak			
	Spesifiser kort tiltakets art _____			
Planlagt bruk/formål	☐ Boligbygning ☐ Boliggarasje ☐ Bygn. med arb.plasser ☐ Fritidsbolig ☐ Driftsbyggn. i landbruket ☐ Annet			
Beskriv UTÅUS → BOLIG + UTÅUS				
Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)				
pbl § 7 (§ 88)	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)			Vedlegg nr A -
	☐ Plan- og bygningslov ☐ Arealplaner ☐ Forskrifter til pbl ☐ Kommunale vedtekter til pbl			Beskriv _____
Forhåndskonferanse				
Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☐ Nei				Dersom ja – vedlegg referat Vedlegg nr A -
Opplysninger til søknaden				
Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven innenfor angitte områder.				
Estetisk utforming/situasjonsplan				
1. Utforming/tilpasning pbl § 74, 2. ledd SAK § 14 nr 4 e	Er kravene til estetikk i pbl, ev kommunale retningslinjer, veileder og/eller bestemmelser til arealplaner ivarettet? ☐ Ja ☐ Nei		Beskriv 	
Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene vises på perspektivtegninger, plan, snitt, fasade og ev fotomontasje.			Vedlegg nr D -	
2. Situasjonsplan	Tiltaket er vist på situasjonsplan med målsatt inntegning av beliggenhet i plan og høyde og ev i forhold til eksisterende bebyggelse, eiendomsgrenser og vegger			Vedlegg nr C -
Risikoklasser og brannklasser (jf TEK § 7-22)				
3.	Risikoklasse	Brannklasse		

Arealdisponering

4. Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplan	Planens navn/identifikasjon			
	☐ Reguleringsplan				
	☐ Bebyggelsesplan				
	Formål i reg.plan/bebyggelsesplan/areal del av kommuneplan – beskriv			Tillatt grad av utnyttning	
5. Oppmålt tomt	☐ Ja ☐ Nei	Tomteareal			
6. Bebyggelsen – størrelse og grad av utnyttning			Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
	Antall etasjer (TEK § 4-1)				
	Antall bruksenheter (NS 3940)				
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)		m ²	m ²	m ²
	Bebygd areal (NS 3940)		m ²	m ²	m ²
	Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket				
Vis beregning av grad av utnyttning					
7. Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:		Nabogrense <u>2m</u>	Vegmidte	Annen bygning
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?		☐ Ja ☐ Nei		
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?		☐ Ja ☐ Nei		
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)		Vedlegg nr H –		

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

8. Grunnforh. pbl § 68	☐ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr A –
9. Rasfare mv pbl § 68	☐ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr A –
10. Miljøforh. pbl § 68	☐ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr A –

Tilknytning til offentlig veg og ledningsnett

11. Atkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:			Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?
	☐ Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei	
	☐ Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei	
	☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja ☐ Nei	
12. Vannforsyning pbl §§ 65, 67	Tilknyttet		Foreligger rettighet for tilføring av vann over annens grunn ved tinglyst erklæring?	
	☒ Offentlig vannverk	☐ - privat vannverk	☐ Ja ☐ Nei	
	☐ - annen privat vannforsyning, innlagt vann		Beskriv	
	☐ - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann			
13. Avløp pbl §§ 66, 67	☒ Offentlig avløpsanlegg	☐ Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	☐ Ja ☐ Nei
			Foreligger utslippstillatelse?	☐ Ja ☐ Nei
	Foreligger rettighet om avløpsanlegg over annens grunn ved tinglyst erklæring?		☐ Ja ☐ Nei	
14. Overvann	Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng			

Søknad om Arbeidstilsynets samtykke

Hvis tiltaket berører eksisterende eller framtidige arbeidsplasser, skal Arbeidstilsynet motta en komplett kopi av søknad om tillatelse til tiltak med alle vedlegg, jf aml § 19

Veiledning

Tiltakshaver er ansvarlig for søknad om Arbeidstilsynets samtykke, som gjelder for alle tiltak med arbeidsplasser (yrkesbygg eller andre tiltak som kommer inn under arbeidsmiljøloven). Arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert og tatt hensyn til skal kunne dokumenteres. Utdypende informasjon fås ved henvendelse til Arbeidstilsynet eller via internett <http://www.arbeidstilsynet.no/>

Søknaden gjelder

☐ Eksisterende arbeidsplasser

☐ Framtidige arbeidsplasser

Arbeidsmiljøfaktorer

Arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert (iht best.nr 324, § 1 pkt 2 og 3)

Vedlegg nr
K —

Dokumentasjon på medvirkning

Dokumentasjon på ansattes medvirkning (AMU jf aml § 24 c og d, verneombud jf aml § 26 e l)

Vedlegg nr
K —

Dokumentasjon på arbeidsgivers medvirkning

Vedlegg nr
K —

Vedlegg K sendes kun til Arbeidstilsynet

Underskrift

Tiltakshaver for dette tiltaket

Navn

Dato

Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Byggherreforskriften

Byggherreforskriften gjelder sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- og anleggsplasser for alle typer tiltak. Tiltakshaver (i forskriften kalt «byggherre») er ansvarlig for at forskriftens krav ivaretas og at tilstrekkelig dokumentasjon er tilgjengelig for Arbeidstilsynet ved eventuelt tilsyn på bygge-/anleggsstedet.

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 00/01273

BRUKSENDRING AV LANDBRUKSGARASJE PÅ 89/45

Saksbehandler: Kjell Inge Sandvik		Arkiv: GNR 00089 0045
Saksnr.: 0005/01	Utvalg Hovedutvalg for teknisk sektor	Møtedato 14.05.01

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Kjell Inge Sandvik
Arkivsaksnr.: 00/01273

Arkiv: GNR 00089 0045

BRUKSENDRING AV LANDBRUKSGARASJE PÅ 89/45 - MYRAN ØLSTØREN KRISTIAN, 7316 LENSVIK

Rådmannens innstilling:

I henhold til Plan- og bygningslovens § 93 pkt. c) gis det tillatelse til bruksendring av landbruksgarasje til bolig på eiendommen gnr. 89 bnr. 45, under forutsetning av at:

1. Bygget skal ha røykvarsler(e) som plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB (A) i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket. Det bør benyttes netttilkoblede for å oppnå god pålitelighet. Røykvarsler(ne) skal seriekobles.
2. Det skal finnes sløkkeutstyr som kan kunne benyttes av folk i byggverket for å slukke en brann i en tidlig fase, før og uavhengig av brannvesenets innsats. Brannsløkkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det.
3. Dersom rom beskrevet som "lager" på tegning i 1. etg. benyttes som garasje/biloppstilling, skal denne utføres som egen branncelle.

Vedlegg:

Ingen.

Saksopplysninger:

Etter påtrykk fra Teknisk kontor har man fra Kristian Ølstøren den 08.01.2001 mottatt søknad om bruksendring av landbruksgarasje til bolig på eiendommen gnr. 89 bnr. 45 – Myran. Bygningen inneholder pr. i dag egen boenhet med alle funksjoner, "avdeling" for jordbærplukkere i halve 1. etg., samt boder/lager i kjeller.

Bruksarealet er på ca. 180 m². Det er innlagt vann fra offentlig vannforsyning.

Bygningen har vært brukt til bolig/leilighet i svært mange år, men står registrert som landbruksgarasje – noe bygningens form også skulle tilsi.

Risikoklasse settes til 4, jfr. TEK §7-22 tabell 1. Da bygget har 2 etasjer (kjeller medregnes ikke fordi kjellerens himling anslås å ligge mindre enn 1.5 meter over planert terreng i gjennomsnitt, jfr. TEK §4-1), havner bygget i brannklasse 1. Det vises til TEK §7-22 tabell 2.

Følgende krav til bærende bygningsdelers brannmotstand for bygninger i brannklasse 1:

Bærende hovedsystem:	R15 (fotnote 3 til TEK §7-23 tabell 1)
Sekundære, bærende bygningsdeler, etasjeskillere:	R15 (fotnote 3 til TEK §7-23 tabell 1)
Trappeløp:	Ikke noe krav

Boenheter og garasjer skal utgjøre egne brannceller, jfr. TEK § 7-24 pkt. 3a. For bygg i brannklasse 1 medfører dette at branncellebegrensende konstruksjoner skal ha brannmotstand minst EI 30.

Minste avstand til nærmeste bygg måles på situjonskart til ca. 8 meter. Dette oppfyller det generelle kravet til at det skal være minst 8 meter mellom byggverk for å hindre brannspredning.

Avstand til nabogrense er ca. 1 meter.

Nabovarsel er sendt til Kari Andresen, Arnstein Vitsø, Liv Astrid Ølstøren, John G. Selbekk og Agdenes kommune. Det er ikke innkommet merknader til bruksendringen.

Vurdering:

Da bygningens bruk i realiteten endret karakter for svært mange år tilbake uten at det har vært reagert, taler til søkerens fordel når det gjelder å oppfylle de krav som dagens forskriftsverk setter til funksjonalitet og kvalitet for en bolig. Av denne grunn vil en ikke kreve at standarden må oppgraderes til dagens krav til for eksempel ventilasjon og isolasjon, men en vil likevel påpeke at dersom det i ettertiden skal foretas arbeid på eller i selve bygget, vil gjeldende regelverk bli lagt til grunn.

Saksprotokoll

Utvalg:	Hovedutvalg for teknisk sektor
Møtedato:	14.05.01
Sak:	0005/01

Resultat: Innstilling vedtatt

Arkivsak: 00/01273

Tittel: SAKSPROTOKOLL: BRUKSENDRING AV LANDBRUKSGARASJE
PÅ 89/45 - MYRAN ØLSTØREN KRISTIAN, 7316 LENSVIK

Behandling:

Forslag i møtet:

Ingen.

Votering:

Enstemmig som rådmannens innstilling.

Vedtak:

I henhold til Plan- og bygningslovens § 93 pkt. c) gis det tillatelse til bruksendring av landbruksgarasje til bolig på eiendommen gnr. 89 bnr. 45, under forutsetning av at:

1. Bygget skal ha røykvarsler(e) som plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB (A) i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket. Det bør benyttes nett-tilkoblede for å oppnå god pålitelighet. Røykvarsler(ne) skal seriekobles.
2. Det skal finnes slokkeutstyr som kan kunne benyttes av folk i byggverket for å slokke en brann i en tidlig fase, før og uavhengig av brannvesenets innsats. Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det.
3. Dersom rom beskrevet som "lager" på tegning i 1. etg. benyttes som garasje/biloppstilling, skal denne utføres som egen branncelle.

Sendes: Kristian Ølstøren

Gjenpart av nabovarsel

(vedlegg til søknad/melding)

Vedrørende
eiendommen:

Gnr.

89

Bnr.

4

Festenr.

Seksjonsnr.

Eiendommens adresse

Eier/fester

Til bygningsmyndigheten i:

For ovennevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

☒ Tiltak som krever søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven, jf. pbl § 93.

☐ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven – driftsbygning i landbruket, jf. pbl § 81

☐ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven – mindre byggearbeid på boligeiendom, jf. pbl § 86a.

Nabo eller gjenboer som har innvendinger mot tiltaket, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad. Slikt krav må være kommet fram til bygningsmyndigheten i kommunen innen to uker etter at dette varsel er sendt.

Tiltakets art
jf. pbl § 93,
1. ledd og § 84

- ☐ Nybygg/Tilbygg/Påbygg
☐ Plassering av midlertidig transportabel bygning/anlegg
☐ Fasadeendring/vesentlig endring
☐ Riving
☐ Oppføring/endring av bygningstekniske installasjoner

- ☐ Oppdeling/sammenføring av bruksenheter, bolig mv.
☐ Skilt/reklameinnretninger/innhegning mot veg
☐ Vesentlig terrenginngrep
☐ Anlegg av vei/p-plass
☐ Andre varige konstruksjoner/anlegg

Planlagt
bruk/formål

– beskriv

BRUKSENDRING

Størrelse

Mønehøyde

m

Brutto gr.flate

m²

☒ Søknad om bruksendring – jf. pbl § 93, 1. ledd c)

Fra:

LANDBRUKSGARASJE

Til:

BOLIG m/UTRUS

☐ Søknad om dispensasjon
– jf. pbl § 7 og/eller § 88

Angi nærmere hvilken regel/plan det søkes dispensasjon fra

☐ Søknad om delingstillatelse – jf. pbl § 93, 1. ledd h)

☐ Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendommen (mer enn 10 år) – jf. pbl § 93, 1. ledd h)

Eiendommen
skal benyttes
til:

☐ bolighus

☐ fritidshus

☐ industri/
bergverk

☐ varehandel/bank/hotell
forsikring/restaurant

☐ offentlig
virks.

☐ landbruk/
fiske

☐ naturvern

☐ offentlig
friluftsomr.

☐ off. veg

☐ annet kommunikasjonsareal/teknisk anlegg

Søknaden/meldingen kan sees
på bygningsmyndighetens kontor:

– adresse

Eventuelle merknader må være kommet til bygningsmyndigheten innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Sted

Dato

Underskrift (tiltaksøyer/ansvarlig søker)

LENSVIK

06.12.00

Kristian Ølstøren

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan sendes som rekommandert sending, eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering gjelder kvitteringen kun for mottakelsen av varselet. Dersom nabo/gjenboer ikke har noe å bemerke, settes det et kryss i denne rubrikken.

Nabo/gjenboer eiendom				Postverkets kvittering for rekommandert sending		Personlig kvittering for mottatt varsel	
Gnr.	Bnr.	Festetnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festets navn	Poststedets reg.nr.	☒ Ingen merknader	
Adresse				Adresse	Postnr.	Dato	Sign.
						5/1-01	Kari Andresen
Adresse				Adresse	Postnr.	Dato	Sign.
						5/1-01	Larsen Pilsø
Adresse				Adresse	Postnr.	Dato	Sign.
						5/1-01	Liv Astrid Ølstøren
Adresse				Adresse	Postnr.	Dato	Sign.
						5/1-01	Henriette Lunde
Adresse				Adresse	Postnr.	Dato	Sign.
						08.01.01	AGDENES KOMMUNE 7310 LENSEVIK
Adresse				Adresse	Postnr.	Dato	Sign.
Adresse				Adresse	Postnr.	Dato	Sign.
Adresse				Adresse	Postnr.	Dato	Sign.
Adresse				Adresse	Postnr.	Dato	Sign.

Det attesteres at det d.d. er innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign.



Kristian Ølstøren

7316 LENSVIK

LENSVIK, 31.01.2001

Saksnr.
00/01273

Arkivkode
GNR 00089 0045

Avd/Sek/Saksb
AGK/AGK/KJS

Deres ref.

VEDR. BRUKSENDRING AV LANDBRUKSGARASJE PÅ 89/45 - MYRAN INNLEVERTE TEGNINGER IKKE I SAMSVAR MED DAGENS SITUASJON

Det vises til innlevert søknad om bruksendring av landbruksgarasje til bolig mottatt her den 08.01.2001.

Jeg har i dag under en rutinemessig befaring i området, konstatert at de tegninger som ble levert med søknaden, ikke stemmer med den faktiske situasjonen. Bl.a. synes det som om noen fasader er speilvendte og at dører/vinduer rett og slett mangler på tegningene.

Vi ber derfor om nye – målsatte/i målestokk og korrekte – tegninger snarest.

Med hilsen

Kjell Inge Sandvik
avd.ingeniør, tlf. 72 49 22 32



Kristian Ølstøren

7316 LENSVIK

LENSVIK, 27.11.2000

Saksnr.
00/01273

Arkivkode
GNR 00089 0045

Avd/Sek/Saksb
AGK/AGK/KJS

Deres ref.

BRUKSENDRING AV LANDBRUKSGARASJE PÅ 89/45 - VARSEL OM PÅLEGG

Teknisk kontor har fått vite at 1. etasjen i Deres landbruksgarasje på eiendommen gnr. 89 bnr. 45 er tatt i bruk som leilighet – noe som ikke er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.

Bruksendring fra landbruksgarasjeformål til leilighet er søknadspliktig, jfr. Plan- og bygningslovens § 93, og må således ikke foretas før søknad er sendt kommunen, og kommunen deretter har gitt tillatelse. Teknisk kontor kan ikke se at forskriftsmessig søknad er innkommet, og bruksendringen anses dermed å være i vesentlig strid med plan- og bygningslovgivningen.

I samsvar med Forvaltningslovens § 16, varsles De om at pålegg etter Plan- og bygningslovens § 113 om retting av det ulovlige forhold/opphevet av ulovlig bruk vil bli vurdert, dersom ikke forskriftsmessig søknad er innkommet, eller det ulovlige forhold er rettet innen 3 uker. De har anledning til å uttale Dem innen samme frist.

Teknisk kontor gjør oppmerksom på det straffeansvar som kan inntre ved overtredelse av plan- og bygningslovgivningen, jfr. Plan- og bygningslovens §§ 110, 111 og 112. Lovbestemmelsene vedlegges til orientering.

Vedlagt følger også søknadspapirer i denne forbindelse.

Med hilsen

Kjell Inge Sandvik
avd.ingeniør, tlf. 72 49 22 32

Vedlegg:

1. Kopi av Plan- og bygningslovens §§ 110, 111 og 112.
2. Søknadspapirer

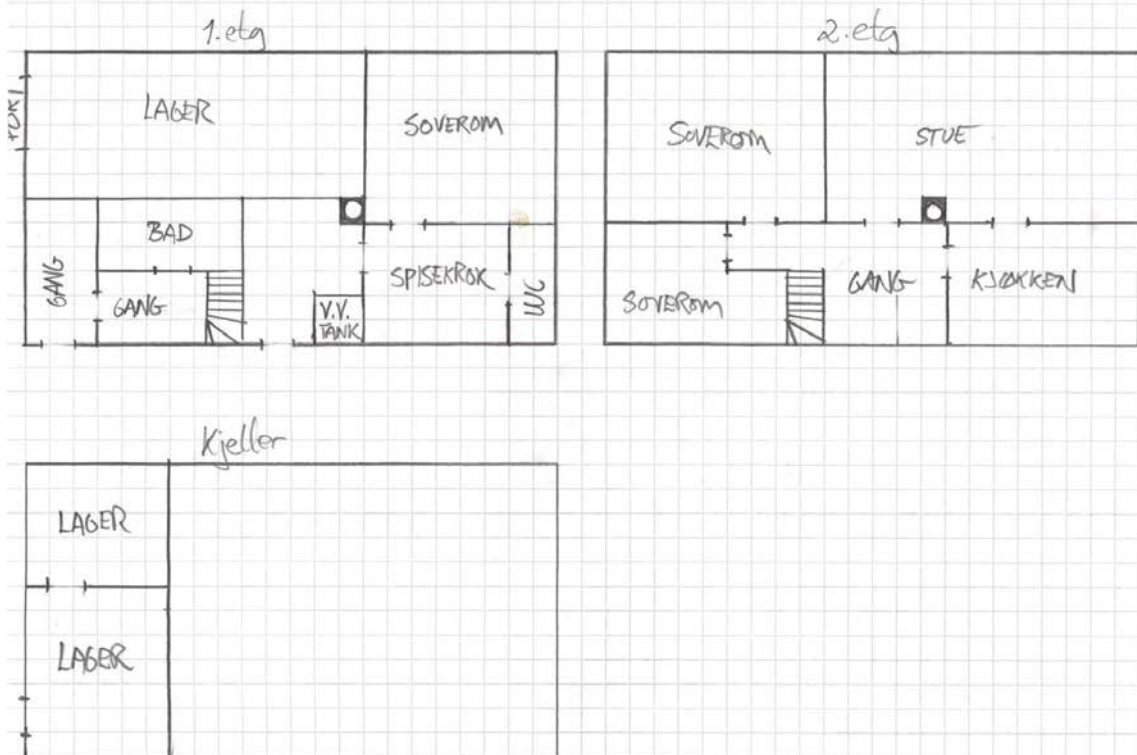
Postadresse:
7316 Lensvik

Tlf. rådhus: 72 49 22 00
Tlf. sykehjem: 72 49 22 70
Tlf. legekantor. .. 72 49 22 50

Fax rådhus: 72 49 22 22
Fax sykehjem: 72 49 22 77
Fax legekantor: .. 72 49 22 55

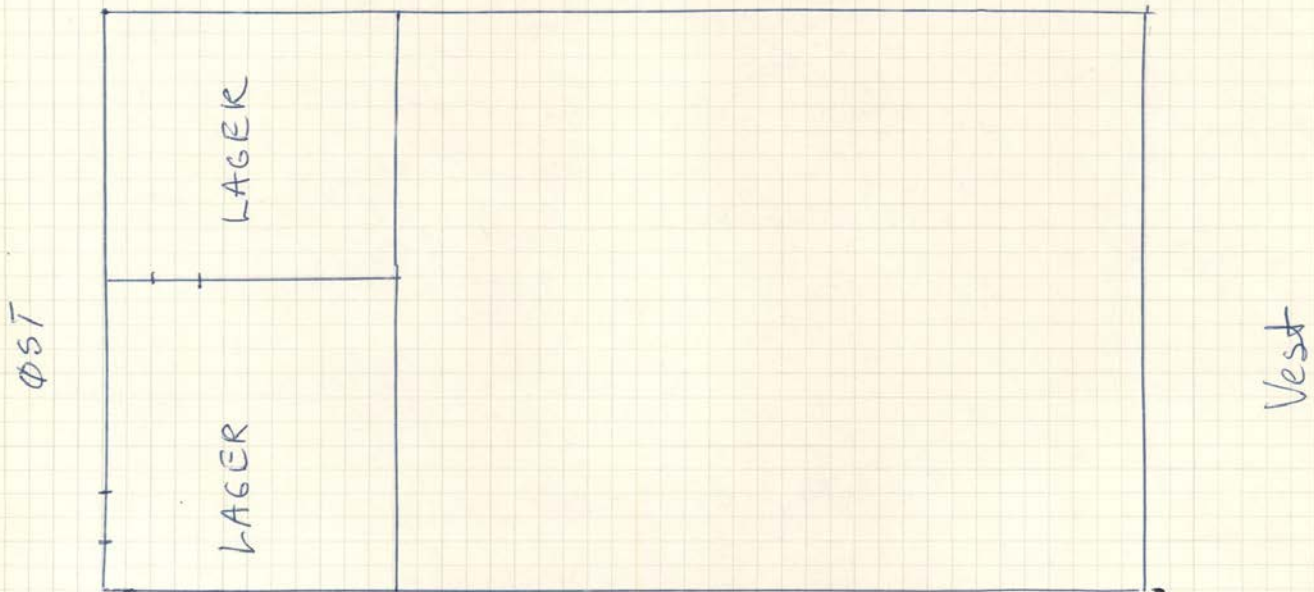
Bankgiro: 4352.07.40008
Postgiro: 0805 5920509
Postgiro skatt: 0827 5816222





M-1/00

Kjeller



Totalt BRA:

Kjeller / sokkel: 59.36m^2 59.36m^2

1. etg / 2. etg: $60.34\text{m}^2 \times 2 = 120.67\text{m}^2$

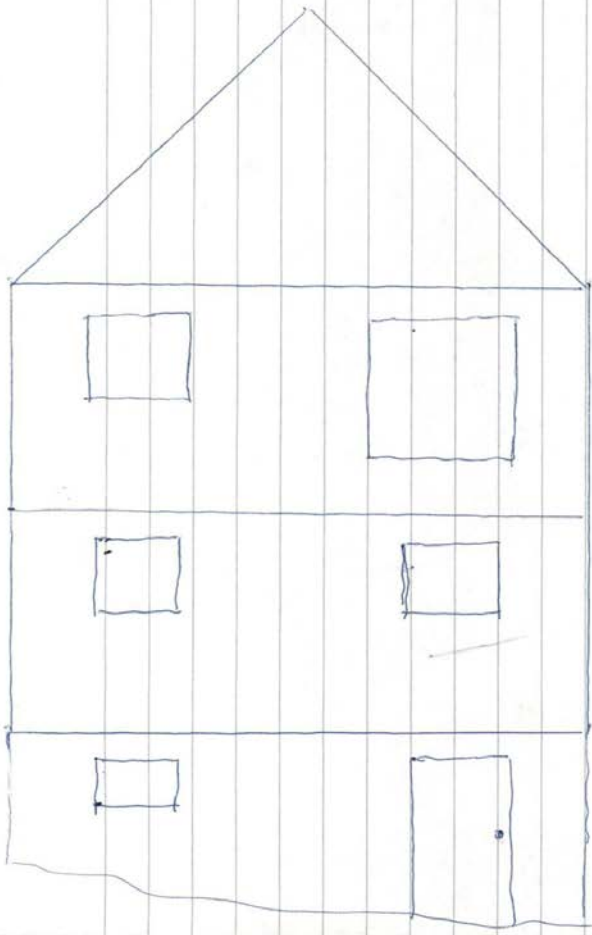
180.03m^2

Bruksareal:

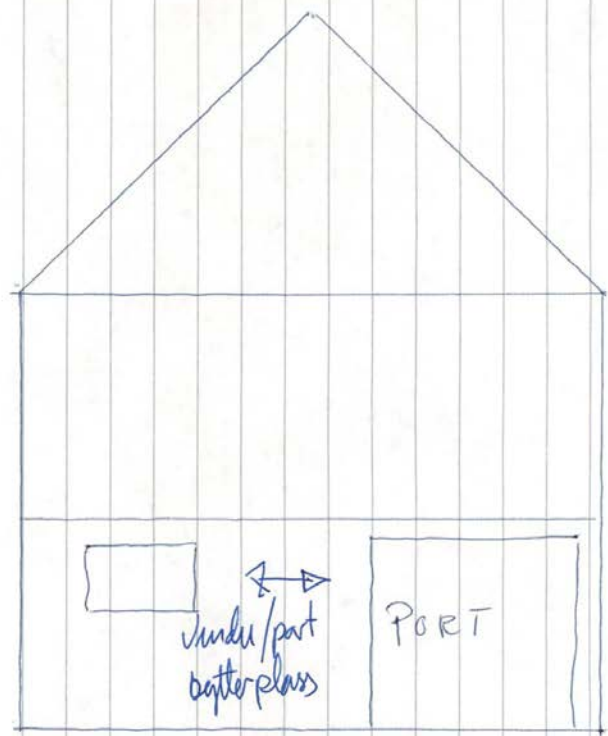
$(6.00 - 0.40)\text{m} \times (11.00 - 0.40)\text{m} = \underline{\underline{59.36\text{m}^2}}$

M=1:50

ØST

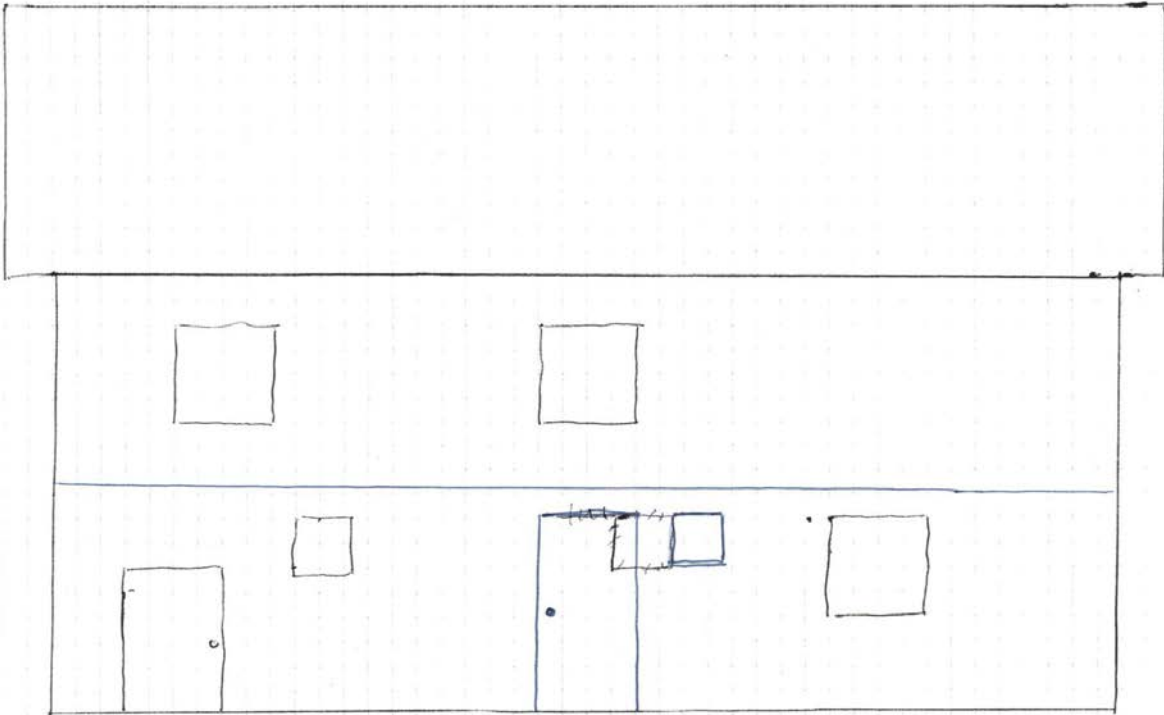


VEST



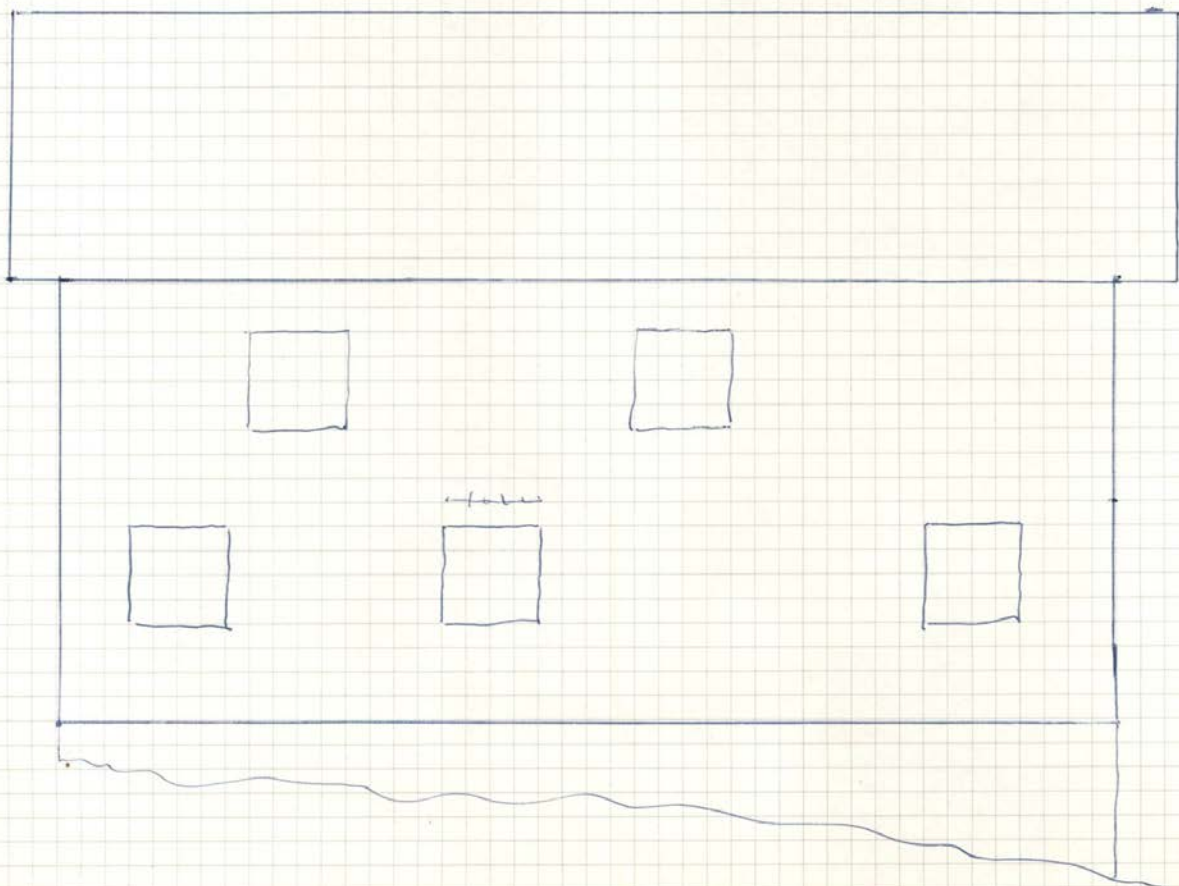
M 1:50

SOR



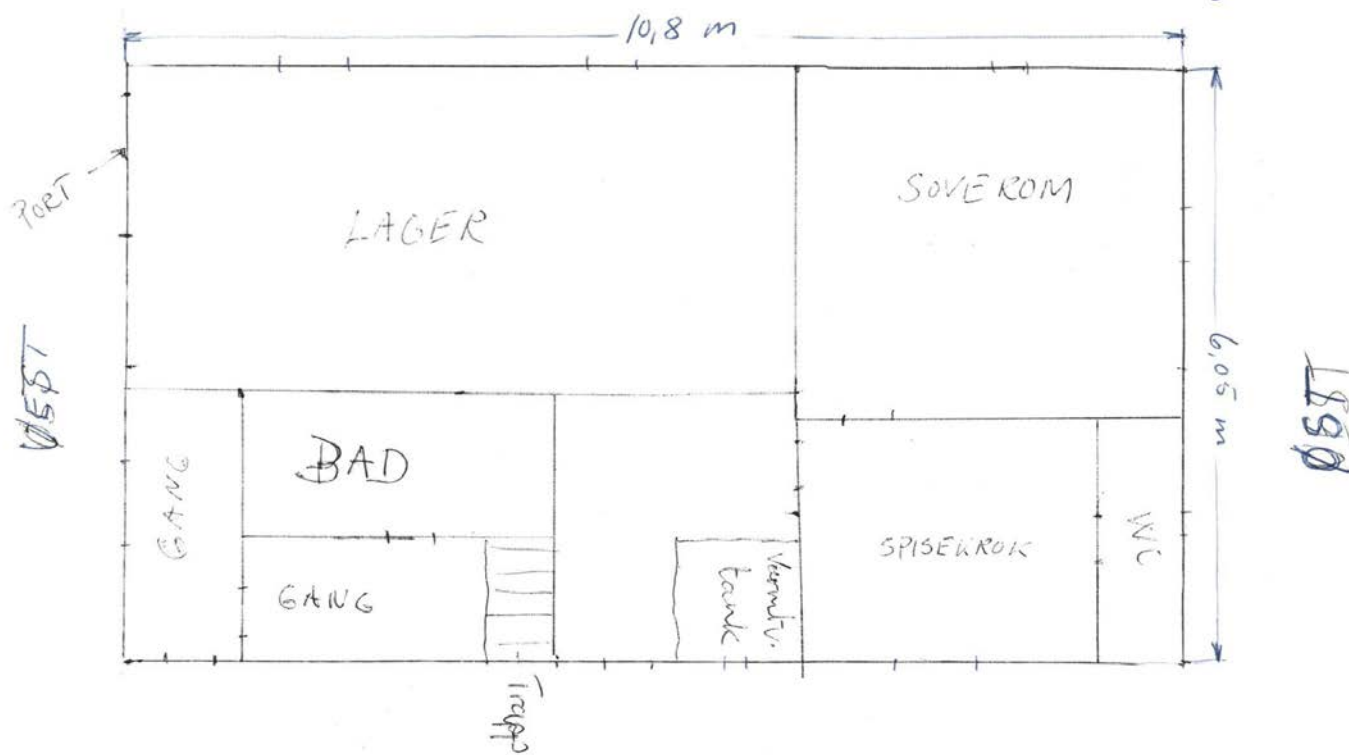
W=1:50

NORD

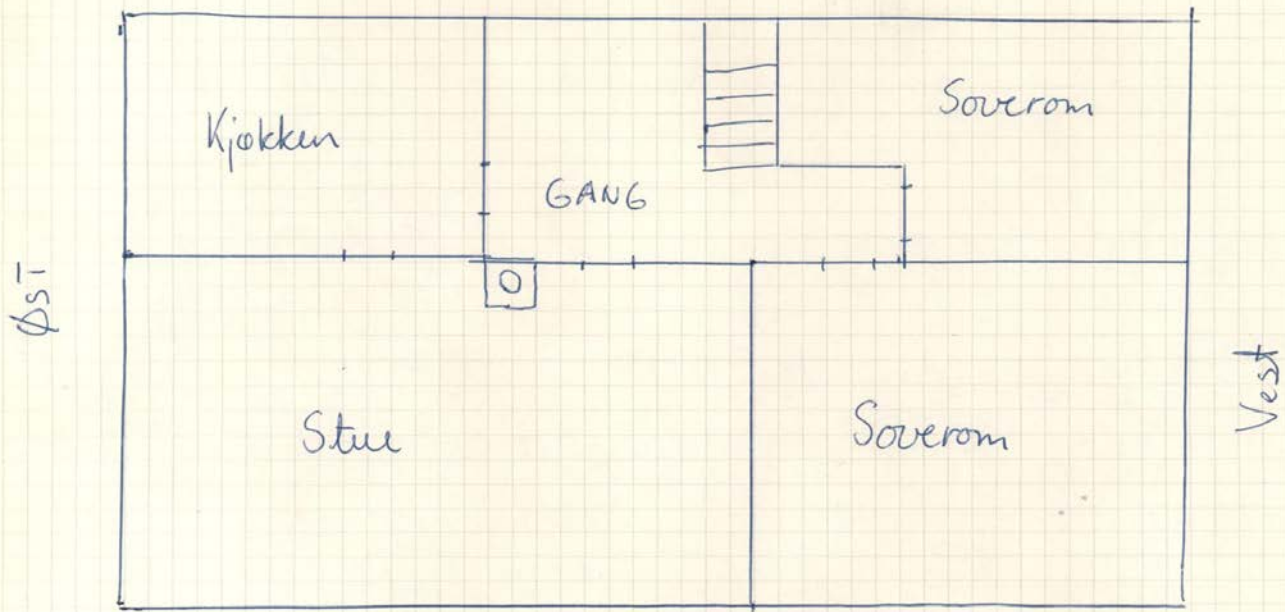


1. etasje

Rev. tegn. mottatt
14.02.01
KJØ



2. etasje



Bruttoareal: (sam for 1. etg): 60.34 m²

M=1:50



Kristian Ølstøren

7316 LENSVIK

LENSVIK, 27.11.2000

Saksnr.
00/01273

Arkivkode
GNR 00089 0045

Avd/Sek/Saksb
AGK/AGK/KJS

Deres ref.

BRUKSENDRING AV LANDBRUKSGARASJE PÅ 89/45 - VARSEL OM PÅLEGG

Teknisk kontor har fått vite at 1. etasjen i Deres landbruksgarasje på eiendommen gnr. 89 bnr. 45 er tatt i bruk som leilighet – noe som ikke er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.

Bruksendring fra landbruksgarasjeformål til leilighet er søknadspliktig, jfr. Plan- og bygningslovens § 93, og må således ikke foretas før søknad er sendt kommunen, og kommunen deretter har gitt tillatelse. Teknisk kontor kan ikke se at forskriftsmessig søknad er innkommet, og bruksendringen anses dermed å være i vesentlig strid med plan- og bygningslovgivningen.

I samsvar med Forvaltningslovens § 16, varsles De om at pålegg etter Plan- og bygningslovens § 113 om retting av det ulovlige forhold/opphør av ulovlig bruk vil bli vurdert, dersom ikke forskriftsmessig søknad er innkommet, eller det ulovlige forhold er rettet innen 3 uker. De har anledning til å uttale Dem innen samme frist.

Teknisk kontor gjør oppmerksom på det straffeansvar som kan inntre ved overtredelse av plan- og bygningslovgivningen, jfr. Plan- og bygningslovens §§ 110, 111 og 112. Lovbestemmelsene vedlegges til orientering.

Vedlagt følger også søknadspapirer i denne forbindelse.

Med hilsen

Kjell Inge Sandvik
avd.ingeniør, tlf. 72 49 22 32

Vedlegg:

1. Kopi av Plan- og bygningslovens §§ 110, 111 og 112.
2. Søknadspapirer

Postadresse:
7316 Lensvik

Tlf. rådhus: 72 49 22 00
Tlf. sykehjem: 72 49 22 70
Tlf. legekantor: .. 72 49 22 50

Fax rådhus: 72 49 22 22
Fax sykehjem: 72 49 22 77
Fax legekantor: .. 72 49 22 55

Bankgiro: 4352.07.40008
Postgiro: 0805 5920509
Postgiro skatt: 0827 5816222

RUTINE FOR KONSTATERING OG OPPFØLGING AV ULOVLIGHETER

1. FAKTISKE FORHOLD

- ☒ Ulovlig forhold: *Bruksendring fra Landbruksgarasje til leilighet*
- ☒ Tillatelse er ikke gitt tidligere
- ☐ Tillatelse er gitt tidligere dato:
- ☐ Hva er det gitt tillatelse til?
- ☒ Bekreftelse av det ulovlige forholdet:
- ☐ Befaring foretatt av dato:
- ☐ Kontroll foretatt av dato:
- ☐ Skriftlig henvendelse fra dato:
- ☒ Annet: *lafermt tips*
- ☐ Bevis
- ☐ Fotodokumentasjon
- ☐ Annet:

2. HVA SLAGS ULOVLIGHET?

- ☒ Formelle feil:
- ☒ Tiltak søknadspliktig etter pbl. § 93
- ☐ Tiltak meldingspliktig etter: ☐ pbl. § 81
☐ pbl. § 85
☐ pbl. § 86 a
☐ pbl. § 86 b
- ☐ Materielle feil:
- ☐ Tiltak i strid med: ☐ plan- og bygningsloven
☐ forskrift
☐ vedtekt
☐ arealplan
☐ kontrollplan
☐ gitt påbud
☐ gitt forbud
☐ vilkår i vedtak

3. OMFANGET AV ULOVLIGHETEN

Hvorvidt en ulovlighet skal karakteriseres som grov/alvorlig eller ikke, kommer ofte an på hva ulovligheten består i, f.eks tiltak utført uten søknad, i strid med avslått søknad, i strid med vilkår, før formell byggetillatelse foreligger osv.

Undersøk og vurder:

- ☒ Ulovlighetens virkning på helse, miljø og sikkerhet
- ☐ Den ansvarliges grad av skyld
- ☐ Om det foreligger gjentatte ulovligheter i samme/senere saker etter at pålegg er gitt
- ☒ Økonomiske konsekvenser. Både den ansvarliges gevinst og kostnadene ved retting

b. Valg av sanksjonstype:

- ☐ Bruk det som er funnet ut om type ulovlighet, omfanget av den og den ansvarlige til å vurdere hvilken type sanksjon som er: ☐ Mest effektiv

I forhold til å oppnå retting av den konkrete ulovlighet, og i forhold til å virke preventivt og bidra til generell opprettholdelse av respekt for lovverket

- ☒ Rimelig i forhold til ulovligheten, jfr. pbl. § 116 b

Det vanskeligste vil som regel være å bestemme seg for om tvangsmulkt eller forelegg skal anvendes: Tvangsmulkt bør som hovedregel benyttes, da den vanligvis er mest effektiv. Forelegg er mest effektiv dersom fristen i pålegget er lang og det ikke gis ny frist for forelegget. Forelegget kan dessuten tinglyses, dersom det er rettet mot hjemmelshaver (eier).

Politianmeldelse er forbeholdt de mer alvorlige lovovertridelser. Hverken illeggelse av tvangsmulkt eller andre reaksjonsmidler er til hinder for politianmeldelse. Politianmeldelse er særlig aktuelt i tilfeller der et rettingspålegg er uten hensikt fordi skaden er uopprettelig.

- ☐ Er det hensiktsmessig å anvende flere ulike typer sanksjoner?

Påse i såfall at disse samordnes slik at overtredelsen ikke rammes på urimelig måte, jfr. pbl. § 116 b

c. Oppfølging

- ☐ Når det er tatt et valg om å benytte sanksjoner mot et ulovlig forhold er det viktig at saken følges opp! Følg anvisninger om konkret oppfølging i egen rutine for den sanksjonstype som er valgt.

4. SKAL DET REAGERES MOT ULOVLIGHETEN?

Utgangspunkt: Etter pbl. § 10-1 har kommunen en *plikt* til å føre tilsyn med at plan- og bygningsloven overholdes i kommunen

- ☒ Ulovligheten følges opp (med sanksjoner)
- ☐ Ulovligheten er så bagatellmessig at kommunen bør la være å reagere, jfr. pbl. § 116 b, annet ledd. Beslutning om dette er ikke å anse som et enkeltvedtak, noe som bl.a. innebærer at beslutningen *ikke* kan påklages.

5. HVEM ER ANSVARLIG FOR ULOVLIGHETEN?

Den ansvarlige er adressat for byggesakskontorets reaksjon. I tillegg til den som er direkte ansvarlig for ulovligheten, bør hjemmelshaver (eier) alltid betraktes som ansvarlig!

- ☒ Hjemmelshaver navn og adresse: *Kristian Ølstøren, 7316 Lenvik*
- ☐ Rettighetshaver navn og adresse:
- ☐ Tiltakshaver navn og adresse:
- ☐ Ansvarlig søker navn og adresse:
- ☐ Ansvarlig prosjekterende navn og adresse:
- ☐ Ansvarlig utførende navn og adresse:
- ☐ Ansvarlig kontrollerende navn og adresse:
- ☐ Ansvarlig samordner navn og adresse:

6. VARSEL OM PÅLEGG, fvl § 16 => *Se rutine for utferdigelse av varsel om pålegg; 10.2.*

- ☐ Sendes den ansvarlige dato:
- ☐ Sendes eier (hjemmelshaver) dato:
- ☐ Evt. kopi til andre berørte f.eks. tiltakshaver, rettighetshaver, samordner m.fl.

7. PÅLEGG, pbl. § 113 => *Se rutine for utferdigelse av pålegg; 10.3.*

- ☐ Sendes den ansvarlige dato:
- ☐ Sendes eier (hjemmelshaver) dato:
- ☐ Evt. kopi til andre berørte f.eks. tiltakshaver, rettighetshaver, samordner m.fl.

8. OPPFØLGING AV IKKE ETTERKOMMET PÅLEGG

a. Sanksjonstyper:

- ☐ Gjennomføre pålegg om stansing av arbeid eller opphør av ulovlig bruk (stoppordre), ved hjelp av politiet, jfr. pbl. § 113, 1.ledd.
Mest aktuelt ved ulovligheter som krever umiddelbar/rask reaksjon av hensyn til virkning på helse, miljø og sikkerhet, og der byggesakskontoret selv ikke klarer å oppnå stansing/opphør.
- ☐ Utferdige forelegg, jfr. pbl. § 114
- ☐ Ilegge tvangsmulkt, jfr. pbl 116 a
- ☐ Begjære utlegg uten foregående forelegg, jfr. pbl. § 115, annet ledd
- ☐ Foreta politianmeldelse etter pbl § 110. Krever ikke forutgående pålegg
- ☐ Trekke tilbake ansvarsrett. Krever ikke forutgående pålegg

=> *Se egne rutiner for hver enkelt sanksjonstype; 10.4., 10.5., 10.7., 10.8., 10.9., 10.10.*

AKTIV EIENDOMSMEGLING ORKLA
ORKDALSVEIEN 93
7300 ORKANGER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Myran 121 (Ingvild By)
Vår referanse: 2779085/17953633
Bestilling: C3 2022-03-07 55

Dato
07.03.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2594	64	21.11.1959	RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5059 ORKLAND	789	54	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

1

Avskrift av dagbok nr. 2594/19 59.
Vedlegg til Orkdal sakskriverembete
Obj. 2/11-59.

745

År 1959 den 29. juli ble jordskifterett sett i kommunehuset i Lensvik.

Rettens formann: Konstituert jordskiftedommer Gjermund Liahjell

Jordskiftemenn: 1. Kontrollør Konrad Meland, Selbekken
2. Gårdbruker Iver Sterten, "

Protokollfører: Jordskifteass. Torgeir Hofstad.

Sak 14/1959.

Saken gjelder: Skylddeling av et område som skal fraskilles gnr. 89, bnr. 19, Myran, eier Lensvik kommune. Den fraskilte parsell skal overdras til Johan J. Selbæk og makeskiftes med et område som denne skal avstå til skoletomt til Lensvik kommune. Partene er enige om at den fraskilte parsells areal skal være 9,8 dekar.

Til stede:

Ordfører Arne Utnes som møter for Lensvik kommune og eieren av gnr. 89, bnr. 14, Johan J. Selbæk.

Partene har godtatt kort varsel og gitt avkall på utskyting av jordskiftemenn. En viser i denne forbindelse til dok. nr. 4.

Rettens formann leste opp §§ 106 - 108 i domstolloven. Hverken partene eller jordskiftemennene visste om noe forhold som skulle gjøre noen av rettens medlemmer ugild.

Begge jordskiftemennene har tidligere avgitt forsikring.

På forespørsel fremkom ingen merknad mot rettens sammensetning.

Rettens formann la fram:

1. Brev, datert 8/7 1959, fra Lensvik formannskap til jordskiftedommeren i Fosen.

Rett kopi bekrefte
Anja Christine Bakken



2. Brev fra jordskiftedommeren i Fosen til Lensvik kommune, dat. 13/7-1959.
3. Krav om jordskiftesak, dat. 23/7-1959, fra Lensvik kommune v/ordfører Utnes.
4. Erklæring, dat. 23/7-1959, fra Johan J. Selbæk og Lensvik kommunestyre v/ Arne Utnes, ang. varselfrist og utskyting av jordskiftemenn.
5. Kartkopi av kart over Selbekken i Lensvik, opptatt 1945 - 1946.

Retten sammen med partene foretok så befaring for å se på forholdene i marka.

Det viser seg at det område som er forlangt skylddelt tidligere har vært under offentlig jordskifte og da Lensvik kommune er hjemmelsinnehaver av gnr. 89, bnr. 19, Myran, finner jordskifteretten at vilkaret for å halde skylddeling er tilstede.

Jordskifteretten gjorde enstemmig slikt

vedtak:

Den skylddeling som er forlangt av ordføreren i Lensvik kommune på gnr. 89, bnr. 19, Myran blir å fremme.

Under befaringen ble det enighet mellom partene om en plan for utlegg av den parsell som skal skylddeles. Det er det dyrkede areal av denne parsell som etter enighet mellom partene som skal være 9,8 dekar.

Grensene for parsellen vil nå bli avmerket og beskrevet.

Da en nå ikke kunne gjøre mere for grensene for parsellen er avmerket ble saken utsatt til fredag 31. juli kl 14.⁰⁰.

Kostnadene ved dette møte:

Jordskiftemann Konrad Meldand

1 dag	kr. 10,-	
1 kostdögn	" 8,-	kr. 18,-
	Overføres	kr. 18,-



747

3

Overført kr. 18,-

Jordskiftemann Iver Sterten

1 dag kr. 10,-

1 kostdögn " 8,-

Skyss " 2,- " 20,-

Jordskiftedommerens utlegg til porto og tlf. " 3,-

kr. 41,-

Ordföreren betalte dette belöp kr. 41,- da det er enighet mellom partene at kommunen skal bære utgiftene ved skylddelingen.

Jordskiftemennene fikk utbetalt sitt tilgodehavende.

Rettsboka ble lest opp.

Til stede var:

Ordfører Arne Utnes og Johan J. Selbæk.

På forespörsel fremkom ingen merknad til forhandlingene eller protokollförslen.

Retten hevet.

Lensvik, den 29. juli 1959.

Gjermund Liahjell

(sign.)

Iver Sterten

K. Meland

(sign.)

(sign.)



År 1959 den 31. juli ble jordskifterett igjen holdt på kommunelokalet i Lensvik.

Rettens formann: Konstituert jordskiftedommer Gjermund Liahjell.

Jordskiftemenn: 1. Kontrollör Konrad Meland, Selbekken.

2. Gårdbr. Iver Sterten, "

Protokollfører: Jordskifteass. Torgeir Hofstad

Sak 14/1959. Utsatt fra 29. juli 1959.

Saken gjelder: Skylddeling av et område som skal fraskilles gnr. 89, bnr. 19, Myran, eier Lensvik kommune.

Til stede: Ordfører Arne Utnes som møter for Lensvik kommune og Johan J. Selbæk.

Rettens medlemmer og partene visste ikke om at det siden siste møte var inntrådt noe forhold som skulle gjøre noen av rettens medlemmer ugild.

Skylddeling.

Selbækken gnr. 89, bnr. 19, Myran skal fraskilles et område.

Området har et areal på tilsammen 11,9 dekar, og begrensnes slik:

Grense 1, mot gnr. 89, bnr. 6, eier Johan G. Selbæk går ut fra nedsatt merkesstein (1), 0,8 m fra veikanten med retning 279^g, 51,0 m til merkesstein (2), 34,0 m til merkestein (3), 78,3 m til kors i berg (4), her forandrer grensen retning og går med retning 289^g, 64,0 m til nedsatt merkesstein (5).

Grense 2, mot gnr. 89, bnr. 19, eier Lensvik kommune går ut fra sist nevnte merkesstein (5) i grense 1 med retning 178^g, 63,0 m til nedsatt merkesstein (6) og 0,6 m *her vinkler grensen og går videre med retning* til et punkt, 78^g, 0,5 m til merkesstein (7), 141,9 m til merkesstein (8) og videre 51,0 m til nedsatt merkesstein (9), 0,6 m fra veikanten.

Grense 3, mot gårdsveien Vollan - lærergården går ut fra sist nevnte merkesstein (9) med retning 379^g, 37,5 m til nedsatt merkesstein (10) og videre med retning 395^g, 16,2 m tilbake til merkesstein (1) i grense 1.

De angitte avstander er horisontale mål og retningene



refererer seg med 0 eller 400 grader mot sant nord.

Det fraskilde område får navnet Blekkan og matrikkelbetegnelse gnr. 89, bnr. 54.

Skylden ble bestemt til skyld m. 0,14.

Gnr. 89, bnr. 19, Myran får igjen en skyld på skyldmrk. m 0,33. Parsellen er innlagt på et kopi av et jordskiftekart.

Forskjellige bestemmelser.

Eieren av gnr. 89, bnr. 45, Solvang skal fortsatt ha rett til brønn med ledning på den fraskilte parsell.

Den tinglyste utskrift og kartkopi skal oppbevares hos eieren av gnr. 89, bnr. 19, Myran til felles bruk for alle parter.

Kostnadene ved dette møte:

Jordskiftemann Konrad Meland

1 dag		kr. 10,-
-------	--	----------

Jordskiftemann Iver Sterten

1 dag	kr. 10,-	
-------	----------	--

Skyss	<u>" 2,-</u>	" 12,-
-------	--------------	--------

Utskrift 3 ark a kr. 4,-		" 12,-
--------------------------	--	--------

Tinglysing		" 5,-
------------	--	-------

Innbinding av utskriften		<u>" 5,-</u>
--------------------------	--	--------------

kr. 44,-

Lensvik kommune betalte kr. 44,-.

Kunngjøring.

Kunngjøring fant sted den 31. juli 1959 ved at rettsboka ble lest opp.

Til stede var:

Ordfører Arne Utnes og Johan J. Selbæk.

Eieren av gnr. 89, bnr. 6, Johan G. Selbæk var også til stede da rettsboka ble lest opp, og han godtar den grense som er av-

750.

6

merket mot hans bruk. Han godtar også den korte varselfrist som er benyttet ved denne forretning.

Rettens formann leste opp jordskiftelovens §§ 59 og 61, og ga opplysning for reglene om anke.

På forespørsel fremkom ingen merknad til forhandlingene eller protokollförslen.

Saka slutta i dag, den 31. juli 1959.

Retten hevet.

Gjermund Liahjell

(sign.)

Iver Sterten

(sign.)

K. Meland

(sign.)

Rett avskrift:

Torvald Nørskind



AKTIV EIENDOMSMEGLING ORKLA
ORKDALSVEIEN 93
7300 ORKANGER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 57-22-0039 (Ingvild By)
Vår referanse: 2781844/17977644
Bestilling: C3 2022-03-09 61

Dato
09.03.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
602714	64	24.12.1956	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5059 ORKLAND	789	1	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

2714
24-12-56

Utskrift

av rettsboka for Fosen jordskiftesokn vedkomande

jordskiftesak
(fastsetjing av eigedomsretten til fjæra, avløysing av
nausttomter og tangrettar og skylddelingar)

på gnr.89
Selbekken

Lensvik.

Rett kopi bekräftes
Anja Christine Bakken



Desse bruk med denne matrikkel er nemnde i denne saka:

Gnr.89	bnr. 1	Selbekken	skm.1,20	Ole O.Ysland
" 89	" 2,3	"	" 1,62	John I.Selbekk
" 89	" 4	"	" 0,03	Kolbjörn Ölstörn
" 89	" 7,24	Strandheim og		
		Ljosheim	" 0,03	Adolf Stölann
" 89	" 10	Selbekken	" 1,10	Kristine Stördal
" 89	" 11	"	" 1,12	Ole M.Selbekk
" 89	" 12	"	" 1,74	Ole H.Selbekk
" 89	" 13	"	" 1,08	Leif J.Selbekk
" 89	" 15	Havnen	" 0,72	Olaf O.Ysland
" 89	" 17	Sanden	" 0,20	Lensvik Samvirke-
			lag	
" 89	" 37	Berghaugen		Einar Landrö
" 89	" 53	Sjötun	" 0,02	Harald Meland
" 89	"	Sandvollan		Lensvik Kommune
" 88		Indergården (Sjå under grense 1)		



År 1954 den 23. november vart jordskifterett sett hjå Ole O.Ysland på gnr.89 bnr.1 Selbekken i Lensvik.

Rettsformann: jordskiftedomar Torvald Nørstrud
Jordskiftemenn: P.Åsarød og Andr.Fallin, begge Rissa.

Sak 5/1953.

Saka gjeld: Ordning av strandrettar på gnr.89 Selbekken i Lensvik.

Frammøtt var:

Eigar av 89 bnr. 1 Selbekken	Ole O.Ysland
" " 89 " 2,3 "	John I.Selbekk
" " 89 " 4 "	Kolbjörn Ölstörn
" " 89 " 7,24 Strandheim	Ljosheim Adolf Stölann
" " 89 " 11 Selbekken	Ole M.Selbekk
" " 89 " 12 "	Ole H.Selbekk
" " 89 " 13 "	Leif J.Selbekk ved faren
	Johan L.Selbekk
" " 89 " 14 Havnen	Johan J.Selbekk
" " 89 " 15 "	Olaf O.Ysland
" " 89 " 18 Foreningen	Kåre M.Landrö
" " 89 " 32 Solstrand	Odd Selbekk

Retten sa seg gild.

Jordskiftedomaren la fram:

1. Krav om ordning av strandrettar dagsett 3.april 1948
2. Innkalling til jordskifterett til den 23.november 1954.
3. Postverket si kvittering for 14 rek. brev frå den 18. oktober 1954.
4. Innkalling av jordskiftemenn dagsett den 11.november 1954.
5. Kjøpekontrakter av 20.august 1894
6. Skjøte av 3.august 1936
7. Skjøte av 6.januar 1939.
8. Utskrift av pantebok vedk. deling- og skylddelingsforretning av 18.mai 1868

Adolf Stölann la fram:



9. Skylddelingsforretning av 12.juni 1918
10. Hjemmelserklæring av 7.^{mai}juni 1942.
11. Skylddelingsforretning av 30.mai 1921
12. Auksjonsskjöte av 10.oktober 1922.

Olaf O.Ysland kravde nå strandrettane for sitt bruk ordna.

Kåre Landrö la fram:

13. Skjöte vedk. bnr.18 Foreningen av 2.mars 1914, tinglyst 10.august 1914.

Partane fekk så høve til å koma med sine innlegg.

Ole O.Ysland forklarte at han hadde kravt ordningsforretning for å få eigedomsforholda i fjæra fullt klarlagt. Av lunnende i fjæra er det stort sett sand og tang. Men tangrettane er ordna i innmarksjordskifte over Selbekken i 1874-1875, like eins er det då lagt ut fleire nausttomter. Til naustomtene høyrer rett til båtsett. Han sette til slutt fram påstand om å vera eigar av fjæra, og ut over sjøen så langt privat eigedomsrett gjeld, frå eit punkt i fjæra omlag 13,0 m sør for bnr.7 Strandheim og nordover til sørgrensa for bnr.4 Selbekken, med undatak av rettar som logisk høyrer til nausttomter, og tangrett. Han hevdar same rett på fjæra ut for bnr.18 sin eigedom.

John I.Selbekk krev for bnr.2 Selbekken eigedomsrett til fjæra og utover frå grensa mot Indergården og nordover til det punkt som er nemnt i Ole O.Ysland sin påstand. Og for hans eigedom bnr.3 same rett ut for bnr.4 frå bekken og nordover til eit punkt i fjæra rett ned eller øst for det gamle fjöset på bnr.4.

Adolf Störlann kravde full råderett i fjæra og utover for begge bruka sine, bnr.7 og bnr.24.

Kolbjörn Ölstörn kravde også full eigedomsrett ut for sitt bruk, bnr.4, mogleg tangrett var å rekna for bruksrett.

Ole H.Selbekk hevdar at fjæra i Selbekken ikkje er delt. Slik er det også for Indergården. Tangrettane er delt og han viser til denne delinga. Og naust-eigarane har rett i fjæra som nausteigar. Sand t.d. kan alle på Selbekken ta, det er også lagt ut to vegar til slik bruk. Han kjende ikkje til noko om landslott.

Ole O.Ysland og John I.Selbekk nemner noko om



landslott. Johan Vatn gjorde, truleg i 1922, eit steng og då var desse partar einige om fordelinga av landslott. Dei stór også sin påstand til fri grunn til Fyrvesenet, sjå dok.nr. 7 og 12.

Med omsyn til lakssett for Havnabukta, bnr. 14 og 15 viser Olaf O.Ysland til dok nr.8.

Det er også tvist om ei nausttomt, ei tomt som Ole H.Selbekk og Ole O.Ysland begge segjer seg å vera eigar av.

Alle desse saker som er nemnt er slike som ikkje passar å få unda ved forlik. Retten vil heller ikkje ta dei opp til avgjerd ved voldgift.

Etter dette gjorde retten samrøystes
vedtak
om å fremja den kravde ordningssak.

Om strand- og sjörettar vedk.Havnabukta vart det ikkje tid til nermare protokollasjon. Innlegga vart notert.

Kostnad.

Varsling	kr.9,80
Jordskiftemann Åsaröd	
1 dag	kr.26,-
Skyss	" 12,80 " 38,80
Jordskiftemann Fallin	
1 dag	kr.26,-
Skyss	" 8,- " 34,- <u>kr.82,60</u>

John I.Selbekk betalte kr.41,30

Ole O.Ysland " 41,30kr.82,60

Då ein nå ikkje kunne gjera meir vart saka sett ut til så lenge.

Torvald Nörstrud

Andreas Fallin P.Åsaröd.

År 1956 den 18.september vart jordskifterett sett hjå Ole O.Ysland på gnr.89 bnr.1 Selbekken i Lensvik.

Rettsformann: jordskiftedomar Torvald Nörstrud

Jordskiftmenn: Håkon Årstein, Stördalsbugen og

Kristoffer J.Meland, Selbekken.

Sak 5/1953.

Saka gjeld: Ordning av strandrettar på gnr.89



Selbekken i Lensvik, påbyrja den 23.november 1954.

Dei jordskiftemenn som i første rettsmøte gjorde teneste, P.Åsaröd og Andreas Fallin, begge Rissa kan ikkje møta, då dei er domsmenn i Lagmannsretten i desse dagar. Då det er visse trafikkvanskar å få dei oppnemnde varamenn til å møte, har rettsformannen i heimel i § 9 i jordskiftelova nemnt opp ovafor nemnde jordskiftemenn.

Kristoffer J.Meland har ikkje gjort teneste som jordskiftemann og let föra til rettsboka denne forsikring:

Jeg forsikrer at jeg såvel i denne sak som i alle framtidige saker med troskap og redelighet vil oppfylle de plikter som påhviler meg som jordskiftemann.

Kristoffer J.Meland.

Rettsformannen las opp § 11 i jordskiftelova. Jordskiftemennene kjende ikkje til noko som gjer at dei ikkje kan gjera teneste.

Retten sa seg gild.

Retten gjekk først gjennom det som har gått for seg för i denne saka.

Seinare på dagen vart partane kalla inn.

Desse mötte:

Ole O.Ysland, John I.Selbekk, Ole H.Selbekk, Johan G. Selbekk, Adolf Stölann, Nils J.Selbekk, Johan Selbekk for Leif J.Selbekk, Odd Selbekk for seg og broren Johan J.Selbekk, Olaf O.Ysland, Ole K.Töndel for Lensvik Samvirkelag, Ragna Selbekk og Kolbjörn Ölstörn, ^{Kåre M. Landro}

Jordskiftedomaren gav først ei utgreiding om saka. Og han sa til slutt, at dersom retten kom til det resultat at nausttomtene er bruksrettar, kan desse avløyast etter § 89 i jordskiftelova.

Dei frammötte fekk så höve til å koma med sine innlegg. Innlegga gjekk stort sett ut på, at dei nausttomtene som vart lagt ut ved utskiftinga i 1875 vart lagt ut til full eigedom.

Ole K.Töndel som möter for Lensvik Samvirkelag, kravde nausttomtene avlöst, dersom retten kom til at desse var bruksrettar.

Partane vart så permitert, men lova å möta på kort varsel.



Jordskifteretten gjekk ut og såg på forholda i området nede ved fjæra.

Retten slutta sitt arbeid for i dag.

Neste dag, den 19.s.m. vart jordskifteretten attter sett. Ingen av partane var kalla inn.

1. Tvist om nausttomt.

Retten tok først for seg tvisten mellom Ole O. Ysland og Ole H.Selbekk. Begge segjer dei er eigar av ei og same nausttomt. I rettsmøte i går fekk begge høve til å grunngi sine påstander. Noko forlik var det ikkje tale om. Retten må såleis avgjera tvisten i

orskurd:

Den nausttomta det er tvist om er lagt ut i utskiftinga (jordskifte) over Selbekken slutta den 17.november 1875.

I denne forretninga står det m.a.:

" Desuden er som Nøsttomter udlagt:

For Litr. H Ole Arntsen dennes gamle Tomt på övre Kant afmærket med 3 Stene,-----"

I rettsmøte den 23.november 1954 la Ole O.Ysland fram kjøpekontrakt av 20.august 1894, dok.nr.5. Etter denne kontrakten har far til Ole O.Ysland, Ole J.Ysland kjøpt ei nausttomt av Torsten Johnsen Björnstad og Nils Olsen Ölstör-en. Ole J.Ysland var på denne tida eigar av nåverande bnr. 15 Havnen. Han dreiv almindeleg landhandel her og ellers dreiv han som frakteskipper. Korleis dei ovafor nemnde seljarar har fått tak i denne tomte har ikkje jordskifteretten fått noko greie på.

Men det er denne tomte det nå er tvist om.

Frå Lensvikboka side 81 siterar ein dette om bnr.5, og i utskiftinga frå 1875 litra H:

" Ole Arntsen skjøtet resten av gården i 1889 til sin sønn Johan Arnt Olsen"

Far til Ole H.Selbekk kjøper så av bnr.5 eit jordstykke Bakdalen, dette vart skylddelt den 3/7 1891 og fekk



bnr.16, som seinare er slått saman med bnr.12. Resten av denne gard overdrog enka etter Johan Arnt Olsen, Cesilie Clausdatter til Ole H.Selbekk, skjöte av 28/9 1906, tinglyst 19/11 1906.

I dette skjöte står det ingen ting om nausttomt.

Far til Ole H.Selbekk kjøpte resten av bnr.5 i 1892, men det vart ikkje ordna med skjöte för, som ovafor nemnt, i 1906.

Retten tar så for seg kjøpekontrakten av 20. august 1894. Denne er ikkje tinglyst. Men retten finn ingen grunn til å dra den i tvil.

Om bruken av naustet og tomta skal retten merka dette. Ole J.Ysland brukte naustet til lagerhus så lenge han dreiv handel. Naustet vart rive ned i 1924. I 1922 overtok han bnr.1 og Ole O.Ysland overtok så bnr. 1 etter far sin i 1936. Etter at naustet vart rive ned er tomta brukt som lagerplass.

Retten er klar over at Ole H.Selbekk ikkje kunne kjenna til kjøpekontrakten frå 1894. Men han har heile tida sett kven som brukte naustet og seinare tomta.

Av omsyn til vidare arbeid med denne jordskiftesaka må alle eigedomsforhold klarleggjast. I medhald av § 17 i jordskiftelova kom jordskifteretten samrøystes fram til denne

slutning:

1. Ole O.Ysland er eigar av den omtvista nausttomt, på kartet frå 1874 og i utskiftingsforretninga over Selbekken, slutta den 17.november 1875, merka som litra H.
2. Verdien er over kr.500,-
3. Orskurden står til påanke i 2 -to- månader frå den 29.november 1956.

2. Eigedomsretten til fjæra.

Dei dokument jordskifteretten störr seg til i dette spørsmål er:

1. Utskiftingsforretninga over Selbekken slutta den 17. november 1875.



2. Kart over Selbekken opptatt i 1874.
3. Erklæring frå Christopher Christopersen og John Isaksen til Fyrvesenet av 30/9 1876, tgl. 4/11 s.å.

I grensenedskrivninga i den ovafor nemnde utskiftingsforretning frå 1875 står det m.a.:

" Det nye Mærke for Litr. N. P. Röstgårds Brug

i ret Linie til Søen efter 3 Stene til et x med 66, 62 $\frac{1}{2}$, 66 $\frac{1}{2}$ og 43 $\frac{1}{2}$ Alens Mellemrum, det sidste i Berg i Nærheden af Søen."

Vidare står det m.a.:

" For Litr. D's Vedkommende böier derpå Linien i skarp Vinkel nedover Bergene i östlig Retning til Veien efter 4 Stene til med 51 $\frac{1}{2}$, 75, 63 og 65 $\frac{1}{2}$ Alens Afstande den sidste på nedre Side af Veien. På søndre Side af sidstbeskrevne Linie stöder Litr. B John Isaksen til med sin Eiendom. Linien fortsæt i samme Retning lige til Söen efter 2 Stene til, 16 og 18 Alen, danner også på denne Strækning det nordligste Mærke for Litr. B, medens nu Litr. A Jens Kristoffersen på nordre Side stöder til med sin Nösttomt, hvorum nærmere Beskrivelse nedenfor.

Vidare står det m.a.:

" Indenfor Grændsene af den til Lit. D beskrevne Eiendom, der på ydre Kant støder til Lit. N, har Lit. C, Nils Olsen erholdt sin Andel udlagt. Mærket på ydre Kant for denne Del går fra Söstranden efter Söveien i ret Linie efter 3 Stene, 19 1/4 og 19 3/4 Alen, de to første ved den nordre og den sidste ved søndre Veibred.----- fra den sidste Sten følges Bækken til Söen."

Så går vi over til nausttomter og siterer:

" Desuden er som Nösttomter udlagt -----

For Litr. A Jens Kristoffersen på nordre Side af Mærkeslinien mellem B og D en Strækning under Veien med en Bredde af 11 og 11 Alen efter 3 Stene og på nordre Kant efter 2 Stene til 15½ og 19 Alen"

Retten skal merka:

Litra A er i dag John I.Selbekk

" B " " " " _ _ _ " _ _ _

" C " " " Lensvik Samvirkelag og Kolbjörn Ölstörn



Litra D er i dag Ole O.Ysland som eigar av hovedbruket. Det som er understreka meiner retten er så viktig og derfor har gjort denne understrekinga.

Twisten om eigedomsretten som vart reist i rettsmøte den 23.november 1954 må jordskifteretten avgjera i

orskurd:

Retten skal merka:

Det er på det reine at litra B, C og D er utlagt eigedomar i 1875 som støyter til sjøen frå grensa mot grannegarden Indergård nordover til litra N. For å vise dette fullt ut må ein ta med nedskrivinga av Litr. A si nausttomt, og som er sitert ovafor.

Retten finn det heilt naturleg at dei same eigedomane fortset ut over fjæra så langt privat eigedomsrett går. Sjå Henry Nørstad: Eiendomsrett til vannområder side 94 og 122.

Året etter utskiftinga på Selbekken vart slutta får Fyrvesenet til ei avtale med Christoffer Christoffersen og John Isaksen om oppføring av fortøyingskar, sjå det framlagde dok.nr.13. Dei to nemnde eigarar er for nemnt som litra D og B.

Om bruken i fjæra er det motstridande meiningar, og ein viser til det som er protokollert i rettsmøte den 23.november 1954.

Etter å ha granska dei nemnde dokument og vurdert partsforklaringane har jordskifteretten samrøystes kome fram til denne

slutning:

1. Litra B, C og D fekk ved utskiftinga over Selbekken slutta den 17.november 1875 eigedomsrett til fjæra ut for sine teigar.
2. Dei naustomter som er lagt ut, og rett til tang, er å rekna som bruksrettar.
3. Verdien er over kr.500,-
4. Orskurden står til påanke i 2 -to- månader frå den 29.november 1956.



3. Egedomsretten til fjera i dag.

Dei nausttomter som i 1875 vart lagt ut til litra A, F og E gjekk seinare over til byggetomter. Skylddelinger og heimelsdokument er lagt fram for jordskifteretten.

Ole O.Ysland og Adolf Stölan har i rettsmöte den 23.november 1954 sett fram krav om å vera eigar av fjera ut for Stölan sine egedomar.

Denne tvisten må jordskifteretten nå avgjera i

orskurd:

Retten skal merka:

Sjödrift som krev naust, er det her i Selbekken, heilt slutt med, men byggetomter har det vore stort behov for. Bruksrett på desse stykke har gått naturleg over til egedomsrett. Retten kjenner ikkje til noko rettsleg inngrep frå grunneigaren i denne utviklinga.

Retten kom samröystes fram til denne

slutning:

1. Adolf Stölan er eigar av fjera ut for sine egedomar.
2. Verdien er under kr.500,-

Delings- og skyldsetningsforretning av 15.juli 1904.

Eigaren av gnr.89 bnr.1 Selbekken, Johannes Pedersen overdrog i 1904 Sanden til Lars Andersen Tangvik og Foreningen til Lensviken handelsforening. Skylddelingen vart hal- den den 15.juli 1904 og vi får bnr.17 Sanden og bnr.18 For- eningen.

Frå denne skylddeling vert sitert:

" ----- det til Lars A.Tangvik solgte stykke er beliggende på östre side af alfarveien på söndre side av Sel- bækbakken, og förövrigt er dets grändser beskrevet i ~~undat~~ utskiftningsforretningen sluttet 17.november 1875, og det til Lensviken handelsforening solgte stykke ----- og det som ligger öst for samme til söen tilhörer Lensvik- ens handelsforening og förövrigt er dets grändser beskrevet i udskiftningsforretning sluttet 17. november 1875."

Det er her tatt dette undatak:



"----- sælgeren forbeholder sig ret til tungen i fjæren på det til Lars A. Tangvik solgte brug."

Nils Tøndel vart eigar av bnr.17 Sanden ved skjöte av 18.september 1915 og Lensvik Samvirkelag kjøpte eiedomen i 1955.

Den östre delen av bnr.18 er ved skjöte av 11. september 1950 overdratt til Einar Landrö og har fått bnr.37 Berghaugen.

Ole O.Ysland har i rettsmöte den 23.november 1954 sett fram krav om å vera eigar av fjæra ut for dei her nemnde eiedomar, bnr.17 Sanden og bnr.37 Berghaugen. I dette nemnde rettsmöte mötte ingen for bnr. 17 og Kåre Landrö som då mötte for bnr.18 (eller bnr.37) kjende ikkje til eiedomsforholda i fjæra.

Av dei grunnar som er nemnde ligg det her ikkje nokon tvist, men jordskifteretten finn av omsyn til påanke å avgjera eiedomsretten til fjæra på desse strekningar ved

orskurd:

Retten skal merka:

Det som her må avgjerast er om bnr.17 og bnr. 18 (eller bnr.37) er blitt eigar av fjæra ved skylddeling i 1904.

Ein viser atter til Henry Nærstad: Eiedomsretten til vannområder side 122.

Retten meiner, at ved det undatak, rett til tang, har eigaren av bnr.1 i 1904, også overdratt fjæra til bnr.17 og 18 (bnr.37).

Retten kom samröystes fram til denne

slutning:

1. Lensvik Samvirkelag for bnr. 17 Sanden og Einar Landrö for bnr.37 Berghaugen er eigar av fjæra ut for sine eiedomar.
2. Verdien er over kr.500,-
3. Orskurden står til påanke i 2 -to- månader frå den 29.november 1956.



Retten slutta førebels nå sitt arbeid med denne saka.

Kostnaden ved desse 3 dagars rettsmøte vart:
Jordskiftemann Årstein:

3 dagar a kr.30,- =kr.90,-
2 nettar " " 8,- = " 16,-
Skyss = " 24,- = kr.130,-

Jordskiftemann Meland:

3 dagar a kr.30,- = " 90,- = kr.220,-

Saka vart sett ut så lenge.

Rettsmøtet slutt i dag den 20.september 1956.

Torvald Nørstrud

H.Årstein Kr.J.Meland

År 1956 den 22. november vart jordskifterett
atter sett hjå Ole O.Ysland på gnr.89 bnr.Selbekken i
Lensvik.

Rettsens samansetjing er den same som i retts-
møta den 18.-20. september d.å.

Sak 5/1953.

Saka gjeld: Ordning av strandrettar på gnr. 89
Selbekken i Lensvik, påbyrja den 23.november 1954.

Frammøtt var:
Ole O.Ysland, John I.Selbekk, Adolf Stölann, O.M.Selbekk,
Ole H.Selbekk, Nils Selbekk, Leif J.Selbekk, Kolbjörn Öl-
störn, Kåre Landrö, Ole K.Töndel for Lensvik Samvirkelag.

Som nytt dokument vart lagt fram:
14. Skriv frå Lensvik Samvirkelag ved Ole K.Töndel dag-
sett 8.oktober 1956, krav om avlöysing av nausttomter
på bnr.17 Sanden.

Rettsformann las opp det som er protokollert
hittil i denne saka, like eins dok.nr.14.

Partane fekk høve til å uttala seg.
Ein tok så for seg kravet om avlöysing av naust-
tomter frå Lensvik Samvirkelag.

Partane eller dei som har nausttomter, vart spurt
om også dei var intressert i avlöysing. Leif Selbekk var
ikkje heilt uvillig, dei andre var stort sett einige om
at ei avlöysing ville vera til skade for dei.

Då ein ikkje kom fram til noko semje om avlöys-
ing vart partane permittert, og retten tok til med drøft-



ing av det ovafor nemnde avløysingskrav.

Retten skal merka:

I jordskiftelova av 22. desember 1950 § 89 er naust- og sjøhustomt nemnt som bruksrett som kan avløysast i serskild sak. Etter § 90 kan både eigar og bruksrettshavar krevja avløysing.

Etter orskurd sagt i denne saka er Lensvik Samvirkelag eigar, og har såleis rett til å krevja avløysing.

I jordskiftesaker bör retten, sjå § 48, av eige tiltak löyse av dei bruksrettar som § 89 nemner. Her er uttrykksmåten så klar at den kan ikkje missforstås. Retten meiner at ein skal gå fram etter same reglar også i denne saka. Retten er heilt klar over, at alt jordskiftearbeid ikkje skal vera til skade for nokon.

Ole K.Töndel sa i rettsmöte i dag, at han hadde høyst at tri av dei som har rett til nausttomter, heldt på skulle selja tomtene sine. Dette tyder på, at dei ikkje har bruk for nausttomter lenger. Ole K.Töndel sa vidare, at Samvirkelaget framleis har stort behov for grunn til sine byggeplaner.

Etter å ha vurdert alle forhold kom jordskifteretten samrøystes fram til dette

vedtak:

1. Den kravde avløysing frå Lensvik Samvirkelag skal fremjast.
2. Avløysinga skal skje i medhald av § 93 l b i jordskiftelova, dette gjeld sjölve nausttomtene og veggen til desse.

4. Avløysing av bruksrettar, nausttomter og tangrettar.

Jordskifteretten har för sagt frå, at rett til nausttomter er å rekna for bruksrett.

Sjå orskurd under 2. Eigedsretten til fjæra.

På bnr.17 Sanden eigar Lensvik Samvirkelag ligg det 6 nausttomter. I dag er det ikkje naust på nokon av desse.

Jordskifteretten vil bruke pengar som avløysings-



måte slik:

1. John I.Selbekk som eigar av gnr.89 bnr.2 og 3 Selbekk skal ha i erstatning for sin rett til nausttomt, kartfigur nr.121, av Lensvik Samvirkelag
kr.1 000,-.
2. Ole H.Selbekk som eigar av gnr.89 bnr.12 Selbekk skal ha i erstatning for sin rett til nausttomt, kartfigur nr.128, av Lensvik Samvirkelag
kr.1 000,-.
3. Ole O.Ysland skal ha i erstatning for sin rett til nausttomt, kartfigur nr.129, av Lensvik Samvirkelag
kr.1 000,-.
4. Leif J.Selbekk som eigar av gnr.89 bnr.13 Selbekk skal ha i erstatning for sin rett til nausttomt, kartfigur nr.130, av Lensvik Samvirkelag
kr.1 000,-.
5. Ole M.Selbekk som eigar av gnr.89 bnr.11 Selbekk skal ha i erstatning for sin rett til nausttomt, kartfigur nr.131, av Lensvik Samvirkelag
kr.1 000,-.
6. Kristine Stördal som eigar av gnr.89 bnr.10 Selbekk skal ha i erstatning for sin rett til nausttomt, kartfigur nr.132, av Lensvik Samvirkelag
kr.1 000,-.

Erstatninga gjeld for nausttomter og vegrett.

Pengane skal betalast innan 1.mai 1957.

Avlöysing av tangrettar.

Frå utskiftinga over Selbekken slutta den 17. november 1875 skriv ein av dette:

" For Tanglandets Vedkommende gjælder det gamle Mærke mellem N og C for P.Röstgårds Brug. Forøvrigt tilfalder Tanget den, hvis Grund det falder på, når undtages på Strækningen hos Lit. C Nils Olsen der afstår til Lit.



A Jens Kristoffersen Stranden fra Bækken indtil det gamle Teigmærke mellem C og A."

Vidare skriv ein av frå " Delings- og skyldsetningsforretning av 15.juli 1904 " vedkomande bnr.17 Sanden:

" Det bemærkes at sælgeren forbeholder sig ret til tangen i fjæren på det^{til} Lars A.Tangvik solgte brug."

1. Etter dette har eigaren av bnr.1 Selbekken, Ole O. Ysland rett til tang på bnr.17 Sanden i ei lengde av 96 m.
2. Eigaren av bnr.2 og 3 Selbekken, John I.Selbekk har rett til tang på bnr.17 Sanden eigar Lensvik Samvirkelag i ei lengde av 61 m.
3. Eigaren av bnr.15 Havnen, Olaf O.Ysland har rett til tang på bnr.37 Berghaugen eigar Einar Landrö i ei lengde av 12 m.

Jordskifteretten gjorde samröystes dette

vedtak:

I medhald av Landbruksdepartementets skriv av 22.september 1951 skal dei ovafor nemnde tangrettar avlöysast, og utan nokon endring i matrikkelen, i pengar slik:

1. Ole O.Ysland som eigar av gnr.89 bnr.1 Selbekk skal ha i erstatning av Lensvik Samvirkelag for tangrett kr.300,-.
2. John I.Selbekk som eigar av gnr.89 bnr.2 og 3 Selbekk skal ha i erstatning av Lensvik Samvirkelag for tangrett kr.200,-.
3. Olaf O.Ysland som eigar av gnr.89 bnr.15 Havnen skal ha i erstatning av Einar Landrö for tangrett kr.50,-

Pengane skal betalast innan 1.mai 1957.



5. Skylddelinger.

Lensvik Samvirkelag erverva i 1955 ein del av gnr. 89 bnr.4 Selbekken, Kolbjörn Ölstörn sin eigedom.

Skylddeling vart halden den 29.juni 1955 og bruket fekk namnet Sentrum og bnr.44.

Grensenedskrivinga i den ovafor nemnde skylddeling er ikkje i samsvar med grensenedskrivinga av den eigedomspart, innmark, som bnr.4 Selbekken fekk utlagt i utskiftingsforretninga over Selbekken slutta den 17.november 1875. Etter skylddelinga frå 1955 vart Kolbjörn Ölstörn sitjande igjen med ein liten trikant på sør- og nordsida av bnr. 44 og heile fjæreområdet.

I styremöte i Lensvik Samvirkelag den 23.november 1956 har Kolbjörn Ölstörn overdratt desse områda til Lensvik Samvirkelag.

Området har eit areal av 200 m² jord og utanom dette fjæra.

Lensvik Samvirkelag ved formannen, Ole K.Töndel og Kolbjörn Ölstörn bad jordskifteretten halda skylddeling over området. Dette gjekk jordskifteretten med på, i medhald av § 97,1.lekken, i jordskiftelova .

Lensvik Samvirkelag ved Ole K. Töndel gav området namnet Sentrum I.

Jordskifteretten sette skylda til mark 0,01, og får bnr.46.

Etter § 4 i skylddelingslova frå 1909 fann jordskifteretten ingen grunn til å gjera noko frådrag i hovedbølets skyld.

Om samanslåing av bruk, samla endring i matrikkelen og grensenedskriving sjå seinare.

Skylddelingar etter avløysinga av nausttomter,
sjå jordskiftelova av 22.desember 1950 § 97
2. lekken, siste liné.

Avløysing av nausttomter ved pengar har ført til desse skylddelingar:

1. Gnr.89 bnr.2 og 3 Selbekken, John I.Selbekk sin rett til nausttomt, på kartet fig.nr. 121, har eit areal av



1,0 ar.

Jordskifteretten skyna at skylda må setjast til mark 0,01.

Parsellen fekk namnet Sentrum II, og skal seinare slås saman med bnr.17 Sanden.

Etter § 4 i skylddelingslova frå 1909 fann jordskifteretten ingen grunn til å gjera noko frådrag i hov-
edbölets skyld.

Parsellen får bnr.47.

2. Gnr.89 bnr.10 Selbekken, Kristine Stördal sin rett til nausttomt, på kartet fig.nr. 132, har eit areal av 1,3 ar.

Jordskifteretten skyna at skylda må setjast til mark 0,01.

Parsellen fekk namnet Sentrum III, og skal seinare slås saman med bnr.17 Sanden.

Etter § 4 i skylddelingslova frå 1909 fann jordskifteretten ingen grunn til å gjera noko frådrag i hov-
edbölets skyld.

Parsellen får bnr. 48.

3. Gnr.89 bnr.11 Selbekken, Ole M.Selbekk sin rett til nausttomt, på kartet fig.nr.131, har eit areal av 0,7 ar.

Jordskifteretten skyna at skylda må setjast til mark 0,01.

Parsellen får namnet Sentrum IV, og skal seinare slås saman med bnr.17 Sanden.

Etter § 4 i skylddelingslova frå 1909 fann jordskifteretten ingen grunn til å gjera noko frådrag i hov-
edbölets skyld.

Parsellen får bnr. 49

4. Gnr.89 bnr.12 Selbekken, Ole H.Selbekk sin rett til nausttomt, på kartet fig.nr. 128, har eit areal av 0,7 ar.

Jordskifteretten skyna at skylda må setjast til mark 0,01.

Parsellen fekk namnet Sentrum V, og skal seinare slås saman med bnr.17 Sanden.

Etter § 4 i skylddelingslova frå 1909 fann jordskif-



teretten ingen grunn til å gjera noko frådrag i hov-
edbölets skyld.

Parsellen får bnr. 50.

5. Gnr.89 bnr.12 Selbekken, men her Ole O.Ysland sin rett
til nausttomt etter orskurd av jordskifteretten, på
kartet fig.nr.129, har eit areal av 1,0 ar.
Jordskifteretten skyna at skylda må setjast til mark
0,01.

Parsellen fekk namnet Sentrum VI, og skal seinare slås
saman med bnr.17 Sanden.

Etter § 4 i § skylddelingslova frå 1909 fann jordskif-
teretten ingen grunn til å gjera noko frådrag i hoved-
bölets skyld.

Parsellen får bnr. 51.

6. Gnr.89 bnr.13 Selbekken, Leif J.Selbekk sin rett til
nausttomt, på kartet fig.nr. 130, har eit areal av 1,3
ar.

Jordskifteretten skyna at skylda må setjast til mark
0,01.

Parsellen får namnet Sentrum VII, og skal seinare slås
saman med bnr.17 Sanden.

Etter § 4 i skylddelingslova frå 1909 fann jordskif-
teretten ingen grunn til å gjera noko frådrag i hoved-
bölets skyld.

Parsellen får bnr. 52.

Om samanslåing av bruk, samla endring i matrikk-
elen og grensenedskriving sjå seinare.

Skylddeling

etter § 98 i jordskiftelova frå 22.desember 1950.

Ole O.Ysland har kravt denne skylddeling:

Eigaren av gnr.89 bnr.1 Selbekken Ole O.Ysland
har overdratt ei byggetomt til Harald Meland.

Tomta ligg vest og sør for bnr.17 Sanden (etter
samanslåinga av Lensvik Samvirkelag sine eigedomar) og øst
for offentlig veggrunn. Vidare støyter tomte mot sør til
bnr. Sandvolla, Lensvik kommune sin legeboli, til slutt



støyter tomte i øst til den gamle bygdeveg.
Grensenedskriving kjem samla til slutt.
Under avmerkinga av tomte den 28.d.m. møtte :
Ole O.Ysland, Ole K.Tøndel for Lensvik Samvirkelag,
ordførar Arne Utnes og for Harald Meland møtte Ing-
vald Lein.
Tomte har eit areal av 825 m²:
Jordskifteretten skyna at tomte skal ha ei skyld av
mark 0,02, som går frå bnr.1 Selbekken.
Ingvald Lein gav tomte namnet Sjötun og får bnr. 53.
Om den samla oppgåve for skyld sjå seinare.

Om samanslåing av Lensvik Samvirkelag
sine eigedomar.

Lensvik Samvirkelag har etter desse skylddeling-
ar 7 nye bruk, nemleg Sentrum I-VII. Frå før har dei
bnr.17 Sanden og bnr. 44 Sentrum.

Alle bruka ligg i ein samanhengande strekning.

Lensvik Samvirkelag har i det framlagde skriv av
8.oktober 1956 bede om å få slått saman desse bruka
til eit bruk, nemleg bnr.17 Sanden.

I medhald av § 33 siste ledd i jordskiftelova
og § 23 i skylddelingslova frå 20.august 1909 er det
ingen hindring for samanslåing.

Endring i Matrikkelen.

Etter dei her haldne 8 skylddelingar og etter
samanslåinga får ein denne endringa i matrikkelen:

Gnr.89	Selbekken	bnr. 1	Selbekken	skm.1,20	eigar Ole O.
					Ysland
" 89	"	" 17	Sanden	" 0,20	eigar Lens-
					vik Samvirke-
					lag
" 89	"	" 53	Sjötun	" 0,02	eigar Har-
					ald Meland.

Hermed slutta jordskifteretten sitt arbeid i dag
den 23.november 1956 og saka vart utsett til den 29.



november 1956.

Kostnaden ved dette møte vart:

Jordskiftemann Årstein:

2 dagar og 1 natt kr.68,00

Skyss " 24,00 = kr.92,00

Jordskiftemann Meland:

2 dagar = " 60,00 = kr.152,00 som

vert å krevja inn seinare.

Torvald Nørstrud

H.Årstein

Kr.J.Meland.

År 1956 den 29.november vart jordskifteretten sett på same stad som i rettsmøte den 22.d.m.

Sak 5/1953.

Saka gjeld: Jordskiftesak (eigedomsretten til fjæra, avlöysing av nausttomter og skylddelingar) på gnr. 89 Selbekken i Lensvik. Avslutting.

Frammøtt var:

Eigar av gnr.89 bnr. 1 Selbekken	Ole O.Ysland
" " " 89 " 2og 3 "	John I.Selbekk
" " " 89 " 7 "24 Strandheim	
og Ljosheim	Adolf Stölann
" " " 89 " 10 Selbekken	Kristine Stördal ved
	Oddvar Olsen ved skr.
	fullm. av 29/11 1956
" " " 89 " 11 "	Ole M.Selbekk
" " " 89 " 12 "	Ole H.Selbekk
" " " 89 " 13 "	Leif J.Selbekk
" " " 89 " 17 Sanden	Lensvik Samvirke-
	lag ved Ole K.Töndel
" " " 89 " 37 Berghaugen	Einar Landrö

Jordskiftedomaren gjorde merksam på at alt førebuarbeid er utført. På grunnlag av dei sagde orskurdar, vedtak om avlöysing, dei skylddelingar som denne saka førde med seg og dei kravde skylddelingar kjem ein fram til desse eigedomspartar med denne

grensenedskrivning:



Grense 1 i fjæra mellom gnr.89 bnr.2 og 3 Selbekken, eigar John I.Selbekk på nordvestre side og gnr. 88 Indergården på motsett side går ut frå flomålet først etter same retning som grensegrøfta på land, NÖt.N, til nedslått jernrør (1) 34,7 m ned for østre brukant. Her vinklar fjæregrensa og går nå med retning NÖ 40,0 m til nedslått jernrør (2) og vidare utover i same retning til ÷ 2,0 m rekna frå middel låg sjö.

John I.Selbekk er så eigar af fjæra frå denne grensa og nordover i ei lengde etter flomålet av omlag 63,0 m.

Om eigedomstilhöva opp for flomålet sjå skylddeling av 24.januar tinglyst 5.februar 1930 vedk. bnr.28 Selbæksanden og seiare skylddeling av bnr.41 Midtsand.

Grense 2 i fjæra mellom gnr.89 bnr.1 Selbekken eigar Ole O.Ysland på nordre side og gnr.89 bnr. 2 Og 3 Selbekken eigar John I.Selbekk på söre side går ut frå nedslått jernrør (3) 21,1 m øst for gamal merkestein i østre vegkant med retning Öt.N 54,0 m til nedslått jernrør (4) og vidare utover fjæra til ÷ 2,0 m, rekna frå middel låg sjö.

Om eigedomstilhöva opp for flomålet viser ein til skylddelinga for bnr.41 Midtsand og skylddeling av 12.juni 1918 vedk. bnr.7 Strandheim.

Grense 3 i fjæra mellom gnr.89 bnr.7 Strandheim og bnr.24 Ljosheim eigar Adolf Stölann på nordre side og gnr.89 bnr.1 Selbekken eigar Ole O. Ysland på söre side går ut frå sørøstre hjørne av grunnmuren (5) for Adolf Stölann sitt hus (i dag butikk) med retning Ö 34,5 m til nedslått jernrør (6) og vidare utover i fjæra til ÷ 2,0 m rekna frå middel låg sjö.

Adolf Stölann er så eigar av fjæreamrådet ut for sine eigedomar, bnr.7 og 24 nordover i ei lengde av ca 33,0 m målt etter flomålet til bnr.17 Sanden.



Grenser for gnr.89 bnr.17 Sanden, Lensvik Sam-
virkelag sin eigedom.

Grense 4 mellom gnr.89 bnr.17 Sanden, eigar Lensvik Samvirkelag på nordre side og gnr.89 bnr.24 Ljosheim, eigar Adolf Stölmann på söre side går ut frå ÷ 2,0 m rekna frå middel låg sjö, med retning Vt.S over nedslått jernrör (7) ute i fjæra, 26,2 m til jernrör (8) i flomålet og 33,4 m til gamal merkestein (9) i östre vegkant.

Grense 5 mellom gnr.89 bnr.17 Sanden, eigar Lensvik Samvirkelag på östre side og den gamle bygdeveg på vestre side går frå den sist nemnde gamle merkestein (9) etter östre vegkant med retning N½V 66,0 m til nedslått jernrör (10).

Grense 6 mellom gnr.89 bnr.17 Sanden, eigar Lensvik Samvirkelag på östre og nordre side og det siste skylddelte bruk bnr.53 Sjötnun, eigar Harald Meland på vestre og söre side, går frå det sist nemnde jernrör (10) med retning Nt.V 31,0 m til nedslått jernrör (11) i det nordvästre gamle brukar. Her vinkylar grensa og går nå med retning V 22,0 m til nedslått jernrör (12) i grensa for offentlig veggrunn.

Grense 7 mellom offentlig veggrunn, veg Orkdal-Agdenes på söre side og midlertidig vegtilknytning på nordre side er ein direkte forlenging av grense 6 og går frå sist nemnde jernrör (12) og i same retning, V, 10,5 m til gamal merkestein med nå nedslått jernrör (13).

Grense 8 mellom gnr.89 bnr.1 Selbekken, eigar Ole O. Ysland på vestre side og gnr.89 bnr.17 Sanden eigar Lensvik Samvirkelag på östre side går frå det sist nemnde merkepunkt (13) med retning Nt.Ö 24,0 m til för nedsett merkestein (14) og 49,0 m til eit punkt (15) midt i Selbekken vegkryss. Öst for grense 8 er det nå opparbeidt og tatt i



bruk som offentlig veg og med veggrunn i ei bredde av 10,5 m.

Om denne vegen viser ein til skriv frå Lensvik Samvirkelag dagsett den 28.d.m. med vedlegg.

Grense 9 mellom gnr.89 bnr.17 Sanden eigar Lensvik Samvirkelag på søre side og offentlig veg, vegen ned til Lensvik kai og frå denne den gamle sjöveg på nordre side til eit nå nedslått jernrør (16) i flomålet.

Grense 10 i fjæra mellom gnr.89 bnr.37 Berghaugen, eigar Einar Landrö på nordöstre side og gnr.89 bnr.17 Sanden, eigar Lensvik Samvirkelag på motsett side går frå sist nemnde jernrør (16) med retning ÖSÖ 19,4 m til nedslått jernrør (17) og vidare utover fjæra til ÷2,0 m rekna frå middel låg sjö.

Resten av fjæregrenser.

Grense 11 i fjæra mellom gnr.89 bnr.15 Havnen, eigar Olaf O.Ysland på noröstre side og gnr.89 bnr.37 Berghaugen, eigar Einar Landrö på motsett side går ut frå nedslått jernrør (18) i flomålet (21,0 m nordöst for merkepunkt (16)) med retning SÖt.Ö½Ö 19,0 m til nedslått jernrør (19) og vidare ut over fjæra til ÷ 2,0 m rekna frå middel låg sjö.

Grenser for det nå skylddelte bruk, bnr.53

Sjötun, eigar Harald Meland.

Grensa mot öst og nord mot bnr.17 Sanden, eigar Lensvik Samvirkelag er för skrive ned under grense 6.

Grense 12 mellom det nå skylddelte bruk, bnr.53 Sjötun, eigar Harald Meland på östre side og offentlig veg Orkdal-Agdenes på vestre side går frå det för nemnde nedslått jernrør (12) med retning St.Ö½Ö 55,1 m til nedslått jern-



rör (20).

Grense 13 mellom det nå skylddelte bruk, bnr.53 Sjøtun, eigar Harald Meland på nordre side og gnr.89 bnr. Sandvollan, Lensvik kommune sin legeboglig på søre side går frå det sist nemnde jernrör (20) med retning Ö.F.N 10,9 m til nedslått jernrör (21) i vestre kant av den gamle bygdevegen.

Grense 14 mellom det nå skylddelte bruk bnr.53 Sjøtun, eigar Harald Meland på vestre side og den gamle bygdeveg på motsett side går frå det sist nemnde jernrör (21) skrå over veggen med retning N 21,9 m til det för nemnde jernrör (10) i grense 5 og 6.

Alle avstandar som er nemnde i denne jordskiftesaka er horisontale mål og alle retningar skriv seg til sant nord.

Kostnad.

1. Rettsmöte, saka påbyrja den 23/11 1954 kr. 82,60
2. ---"--- , 18/9 - 20/9 1956 " 220,00
3. ----"---- , 22/11-23/11 1956 2 152,00
4. ----"---- , avslutting 29/11 1956:

Jordskiftemann Årstein:

1 dag (kr.10,-+kr.10,-) =kr.20,00

Skyss = " 24,00 kr.44,00

Jordskiftemann Meland:

1 dag " 20,00 = " 64,00

Utskrift med gjenpart 7 ark a kr.4,- " 28,00

Innbinding " 5,00

8 skylddelingsgebyr a kr.5,- " 40,00

Tinglysing av jordskiftesaka " 5,00

Tilsaman kr.596,60
=====

Dette vart delt på partane slik:

Ole O.Ysland betalar kr. 46,30

John I.Selbekk " " 41,30

Adolf Stölmann " " 20,00 = kr.107,60



	Overført	kr.107,60
Kristine Stördal betalar	kr. 20,00	
Ole M.Selbekk	" " 20,00	
Ole H.Selbekk	" " 20,00	
Leif J.Selbekk	" " 20,00	
Lensvik Samvirkelag	" " 369,00	
Olaf O.Ysland	" " 20,00	
Einar Landrö	" " 20,00	" 489,00=kr.596,60.
		=====

Alle partar betalte det dei vart pålagt.

Ymse föresegner.

1. Tinglyst utskrift med kartkopi vert å senda Lensvik Samvirkelag, Selbekken til oppevaring og til bruk for alle partar.
2. For tida frå denne jordskiftesaka er slutta til den vert sett i verk, må ingen byggja på dei nausttomter som nå er avløyst. Ellers må det ikkje gjerast noko som skiplar föresetnaden med denne saka.
3. Dei dokument partane har lagt fram vart levert attende.
4. Partane vart gjort kjende med reglane for påanke.

Jordskifteretten gjorde til slutt samröystes dette

vedtak:

1. Den jordskiftesaka som her er skrive ned skal tre i kraft den 15.februar 1957.
2. Saka står til påanke i 2-to-månader frå i dag den 29. november 1956. Dette gjeld også for dei orskurdar som er sagt i denne saka og som för er lest opp for partane.

Opplest.

Retten heva og saka slutta i dag den 29.november 1956.

Torvald Nörstrud
H.Årstein Kr.J.Meland.

Utskrifta er rett.

Torvald Nörstrud
Torvald Nörstrud.



Nabolagsprofil

Myran 121

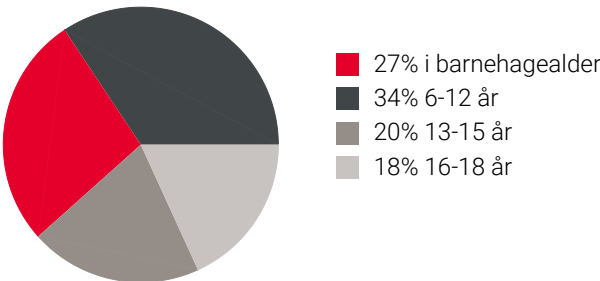
Offentlig transport

🚶 Lensvik skole Linje 421	6 min 0.5 km
✈ Trondheim Værnes	1 t 27 min
✈ Ørland lufthavn	1 t 32 min

Skoler

Lensvik skole (1-10 kl.) 171 elever, 11 klasser	8 min 0.7 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	30 min 33.2 km
Meldal videregående skole 300 elever	50 min 55.2 km

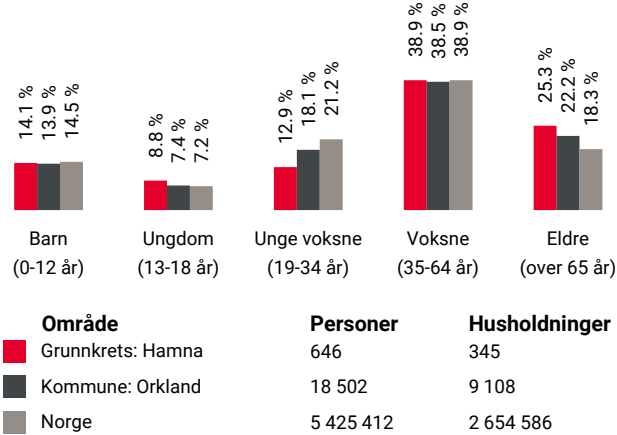
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

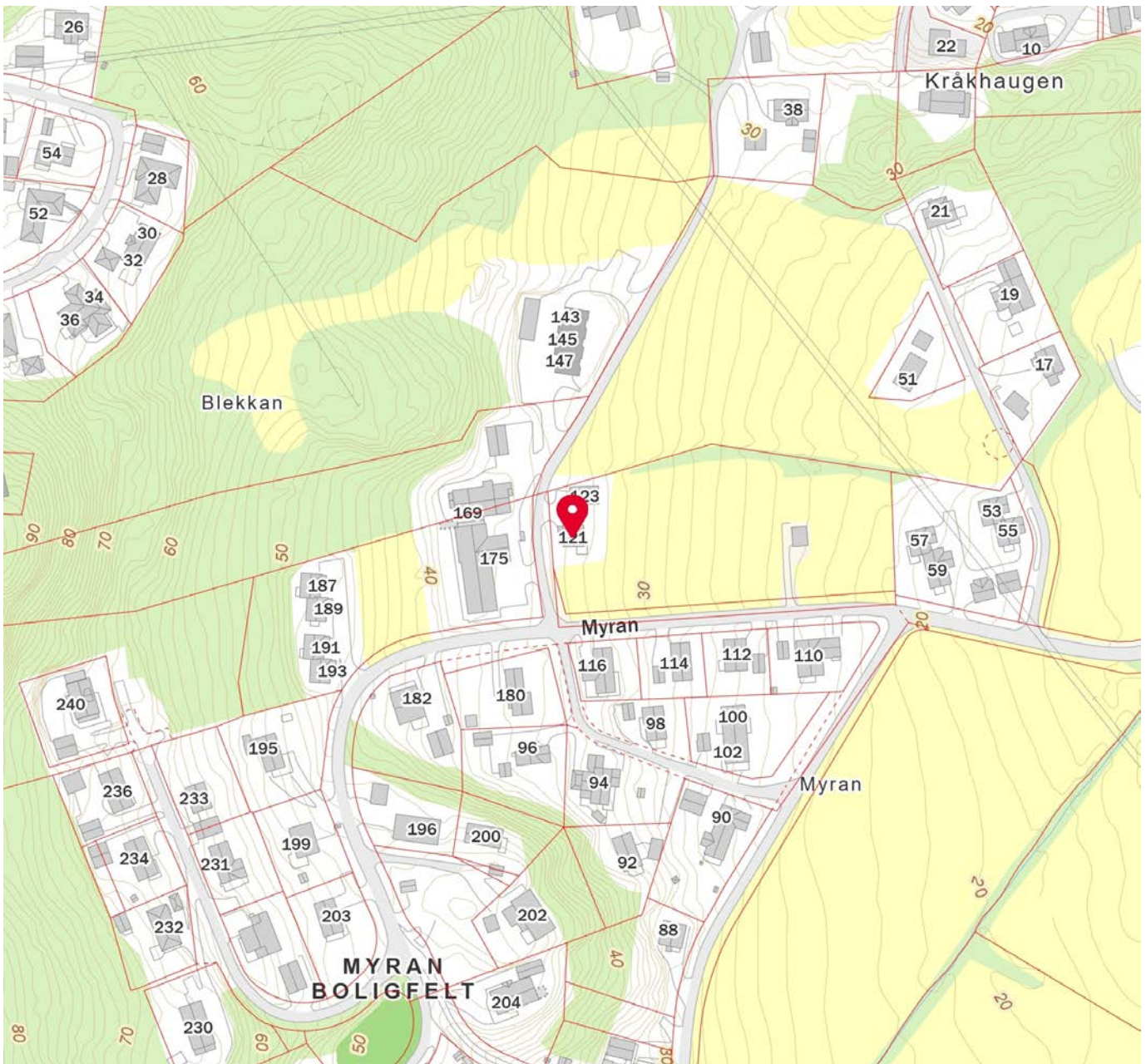
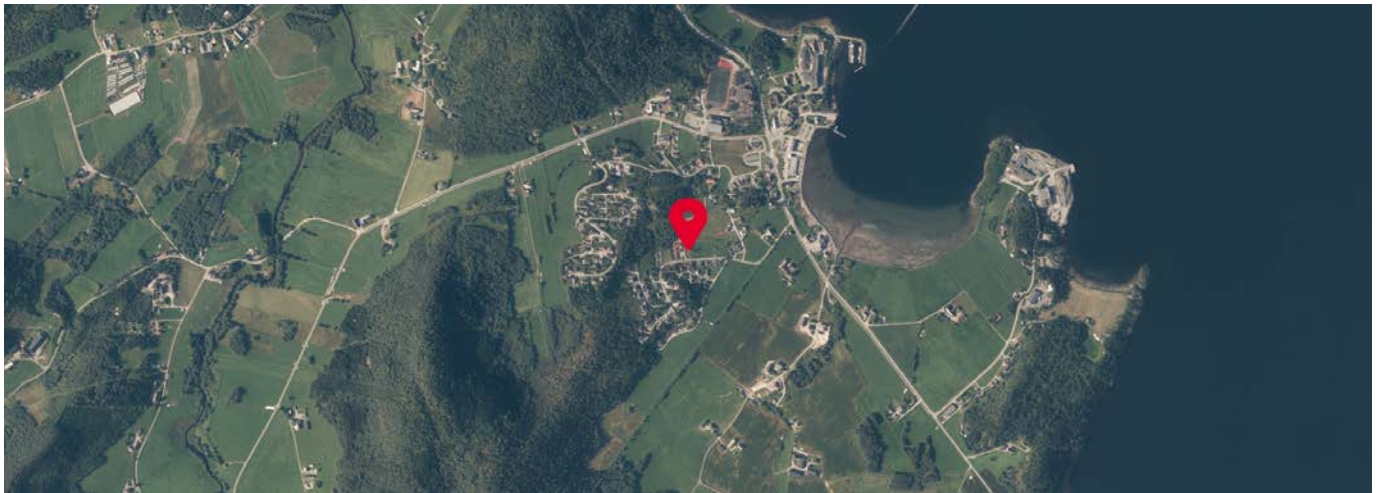
Lensvik barnehage (1-5 år)	7 min
50 barn	0.6 km

Dagligvare

Coop Prix Lensvik	7 min
Post i butikk, PostNord	0.7 km

Sport

⚽ Lensvik sentralidrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	7 min 0.6 km
⚽ Vollahaugen nærmiljøanlegg Ballspill	15 min 1.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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: Myran 121 og 123
7316 LENSVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Skjetne Rygg

Telefon: 917 58 829
E-post: anders.skjetne.rygg@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre