



aktiv.

Bondengveien 28, 7273 NORDDYRØY

**Romslig enebolig med  
utleiepotensial | Nydelig beliggenhet  
nær sjøen | Fantastisk hage | Vakker  
utsikt | Gode solforhold**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Christian Drøyvold

**Mobil** 954 72 624

**E-post** christian.droyvold@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim. TLF. 463 00 046

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 100 000,-  
**Omkostn.:** Kr 53 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 153 740,-  
**Selger:** Greta Englund Sandvik  
Oddrun Englund  
Berit Helene Englund  
Randi Englund  
Vigdis Vollvik

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1976  
**BRA-i/BRA Total** 188/213 kvm  
**Tomtstr.:** 1302.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 47, bnr. 14  
**Oppdragsnr.:** 1710240088

# Romslig enebolig med utleiepotensial | Nydelig beliggenhet nær sjøen | Fantastisk hage | Vakker

Aktiv Eiendomsmegling v/ Christian Drøyvold har gleden av å presentere Bondengveien 28. Boligen ligger i naturskjønne omgivelser få minutters gange fra sjøen, med gode solforhold og nydelig utsikt. Rundt huset er det en nydelig opparbeidet hage, integrert garasje og koselige uteplasser. For øvrig har boligen en romslig størrelse fordelt på to plan og har utleiepotensial.

Verdt å merke seg:

- Hellelagt markterrasse ved inngangen
- Overbygd altan i hovedetasjen
- Kjøkken i eget rom
- Godt med skap og benkeplass
- Tre stuer på hovedplan, to med ildsted
- Varmepumpe fra 2020 er montert
- Bad og toalettrom i hovedetasjen
- Separat vaskerom i underetasjen
- Hele fire soverom
- Varmtvannsbereider fra 2021
- To innvendige boder

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	41
Planskisse .....	43
Egenerklæring .....	45
Tilstandsrapport .....	57
Energiattest .....	81
Byggetegninger .....	82
Byggetillatelse - Hovedbygg .....	84
Byggetillatelse - Tilbygg .....	85
Situasjonskart .....	86
Reguleringsplan .....	87
Reguleringskart .....	89
Bruksrett - Avkjørsel .....	90
Budskjema .....	101

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 188 m<sup>2</sup>

BRA - e: 25 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 213 m<sup>2</sup>

TBA: 25 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 77 m<sup>2</sup> - Gang, Vindfang, Vaskerom, Soverom x3, Bod x2

BRA-e: 25 m<sup>2</sup> - Garasje

#### 1. etasje

BRA-i: 111 m<sup>2</sup> - Stue x3, Kjøkken, Soverom, Gang, Bad, Toalettrom

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

25 m<sup>2</sup> - Balkong

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1302.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser med gode solforhold og nydelig utsikt mot land og sjø. Tomten ligger i lett skrånende terreng og er en velholdt idyll på 1302,6 kvm som grenser til friareal mot vest.

Ved huset er det fine uteplasser, gruslagt gårdsplass og integrert garasje, mens resten av tomten er nydelig opparbeidet med store gressareal, velstelte prydbusker og trær - her får man mye å boltre seg på for både to- og firbeinte. Blant det grønne er det fjell, oppmurte bed av naturstein og en flaggstang hvor flagget kan heises til topps.

I tilknytning til gårdsplassen er det en utebod på ca. 10 kvm. Tomten er ellers inngjerdet med trådgjerder, skigard og et hvitmalt stakittgjerde. Ved innkjøringen er det forstøtningsmur og hvitmalte portstolper med belysning og langs husveggen ved garasjen er det en støpt, overbygd trapp. Det gjøres oppmerksom på at uteboden ikke står på eiendommens tomt, men på naboens.

### **Beliggenhet**

Eneboligen ligger i naturskjønne omgivelser i vakre Bonenget i Frøya kommune, ikke langt fra storhavet. På Setra, ca. 5 km unna, er det oppvekstsenter, butikk og fergekai. Det er også kort vei til Sistranda (21 min med bil) som er kommunens administrasjonssenter.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Prix Dyrøy. Ønsker du ytterligere servicetilbud kan du ta turen inn til Sistranda. Her har Stjernesenteret et godt utvalg, inkludert vinmonopol, apotek, bokhandel og blomsterforretning. Ved siden av senteret ligger Kysthaven kjøpesenter med blant annet Rema 1000, Nille, Eurosko, kafé, legekontor, samt familie- og helsesenter.

### **Adkomst**

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

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Fra boligen er det 5,2 km til Dyrøy oppvekstsenter som består av barnehage, skole fra 1.-7. trinn og SFO. Oppvekstsenteret ble ferdig utbygd og renoveret i februar 2020. I Sistranda ligger Frøya ungdomsskole med 8.-10. trinn og yrkesskolen Guri Kunna videregående skole. Nærmeste videregående er Guri Kunna vgs som ligger både på Hitra og på Frøya.

Kommunen er en av landets største fiskeoppdrettskommuner og har tilsammen rundt 5400 holmer og skjær, samt ca. 163 fiskevann og tjern. Fra boligen er det kun 3-4 min å gå ned til sjøen, med småbåthavn. Om du ønsker å utforske øya på fritiden bys det på flott turterreng, og området er godt egnet for sykkelturet. Havrafting på storhavet, overnatting på fyr og kajakkpadling står også på menyen. Du kan prøve fiskelykken, se øya fra hesteryggen eller fra båtdekket.

For å nevne noe, har Frøya diskolfpark, golfklubb, fotballbaner, idrettshall og ikke minst en rekke badeplasser. For den som er glad i festivaler er Frøyafestivalen den største musikkfestivalen i Trøndelag utenfor Trondheim - med toppartister fra inn- og utland.

### **Offentlig kommunikasjon**

Det er buss- og båtforbindelse mellom Frøya og Trondheim flere ganger daglig.

## **Bygningssakkyndig**

Holmen Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takstmann Per Arne Gustad rapporterer om følgende byggemåte:

Bygningen har underetasje og hovedetasje. Yttervegger over grunmur er bindingsverk utvendig kledd med stående og liggende kledning. Vinduer er 2-lags isolerglass i trerammer. Tak har saltaksform og er tekket med metallplater. Bygningen har to piper med ett ildsted tilkoblet hver pipe. Det er i tillegg montert varmepumpe i bygningen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom?

Svar: Ja, både av faglært og egeninnsats. Lagt flis på gulv og baderomsplater på vegg på bad. Fjernet badekar og satt inn dusjkabinett. Rørarbeid utført av Leirvik VVS. Badvindu kledd igjen. Lagt flis på gulv og malt vegger på vaskerom.

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Svar: Ja, privat septiktank.

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats. Lagt nytt tak oppå opprinnelig shingeltak.

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Svar: Ja, punktert vindu.

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats. Lagt tak over terrassen.

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget?

Svar: Ja, skiftet termostat på badet i 2023. Lagt opp egen kurs til varmepumpe. Begge deler utført av elektriker.

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installerør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

Svar: Ja, Tensio i 2021.

12.1 Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Svar: Ja, oljetank er tømt og rengjort i hht forskrift. Dokument foreligger.

12.2 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja, fuktmerker i tak på soverom og i sokkel. Fuktmerker i hjørne på vegg på soverom i sokkel. Fukt i garasje.

15 Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller?

Svar: Ja, soverom i sokkel isolert og innredet i 1981.

17 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Svar: Ja, stue over garasjen.

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

Svar: Ja, observert muselort på loft.

27 Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Svar: Ja, det planlegges endring i avløpsordning.

Tilleggs kommentar:

Vi er fem søsken som har arvet eiendommen som våre foreldre har bodd i siden 1981. Vi har ikke bodd i boligen, og er dermed ikke kjent med alle detaljer som omhandler tilstand og det bygningsmessige.

## **Innhold**

### **ENTRÉ**

I tilknytning til inngangspartiet har boligen en hellelagt markterrasse som er delvis overbygd av en altan i etasjen over. Terrassen har snorrett kant ut mot hagen og er avgrenset på siden av en støpt forstøtningsmur toppet med hvitmalt stakittgjerde. Langs husveggen er det et bed med vakre roser og under altanen er det plass til et par godstoler.

Ytterdøren er av edeltre og har sideglassfelt. I entreen er det mørkegrått, flisbelegg på gulvet og grønnbeiset panel på veggene. Langs den ene siden er det montert hattehylle til jakkene og under er det plass til sko.

Videre inn er det en gang som strekker seg ut i lengde, og her er det plass til mer entrémøblement. Rommet har samme belegg som i entreen, mens vegger kledd med panel er beiset blått. En åpen, blåmalt trapp med lyst belegg i inntrinnene svinger seg opp til hovedetasjen og det er ellers adkomst til to boder, perfekt til garderobesrom og

lagring.

#### KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i eget rom i hovedetasjen med dører både fra gangen og ut til stuen. Via et vindu over kjøkkenbenken får man fin utsikt mot sjø og land til matlagingen. Kjøkkeninnredningen er bygget langs to vegger og har slette fronter, benkeplater i laminat og heldekkende benkebeslag med dobbel kum.

Det er montert benkebelysning under overskapene og ventilator med avtrekk ut ved komfyrplass. På enden av innredningen er det avsatt plass til kjøleskap. Rommet har videre lysegrått gulvbelegg og malte vegger i en dus blåfarge, kombinert med hvite fliser langs kjøkkenbenken.

#### STUER

Utenfor kjøkkenet har boligen tre gode stuer, der to av de har store vinduer med nydelig utsikt mot sjøen og utgang til altan på ca. 25 kvm. Altanen er overbygd og herfra kan øynene gli utover sjøen som omkranses av et vakkert landskap.

Den ene stuen ligger nærmest kjøkkenet og er tilknyttet de øvrige stuene. Rommet er utformet i vinkel og har god plass til hjørnesofa og andre møbler. På gulvet er det lysegrått, heldekkende teppe og veggene er malt lyse. Som oppvarming er det en nyere varmepumpe og ildsted.

Mellom stue 1 og 2 er det en bred åpning og foldedør med glassfelt. Stue 2 har et lunt og hjemmekoselig uttrykk med panelkledd vegg, tregulv og en hjørnepeis som bidrar til det lille ekstra. Fra stue 1 og inn til den tredje stuen, som er ypperlig som tv-stue, er det en buet åpning som knytter rommene sammen. I tv-stuen er det lys tapet på veggene, gulvbelegg og et vindu som vender ut mot baksiden av huset.

#### BAD/WC/VASKEROM

Boligen har bad, toalettrom og vaskerom. Badet og toalettrommet ligger vegg-i-vegg i hovedetasjen. På toalettrommet er det gulvbelegg, gulvmontert toalett og malte vegger i en frisk lillafarge med hvite fliser over en håndvask.

På badet er det marmormønstrede våtromsplater på veggene og hvite fliser på gulvet. Av innredning er det dusjkabinett og et hvitt, romslig baderomsmøblement med hvite, profilerte fronter. Møblelementet har både åpne hyller, overskap, benkeskap og høyskap. Det hele gjøres komplett med nedfelt servant og speil med belysning.

#### VASKEROM

Vaskerommet ligger i underetasjen og her er det lyse fliser med grå sjatteringer på gulvet, gråmalte vegger av pusset mur og panel i himlingen. Over en skyllekum er det en praktisk arbeidsbenk som kan foldes ned og en vegghylle bidrar til plass til såper, skyllemiddel og annet. Rommet har videre opplegg for vaskemaskin og en 200 liters



varmtvannsbereder fra 2021, plassert på opphøyd plass.

#### SOVEROM OG GARDEROBE

Boligen har fire soverom fordelt med ett i hovedetasjen og tre i underetasjen. Soverommet oppe er på ca. 11 kvm, mens soverommene nede er målt til ca. 7, 8 og 26 kvm. Med fire soverom får man god fleksibilitet, og det største kan eventuelt benyttes som stue.

Det er garderobeskap på to av soverommene nede og flere plassbygde skap i gangen oppe. Av lagringsmuligheter er det to boder i underetasjen på ca. 4 og 9 kvm, samt en utvendig bod på ca. 10 kvm med tre bodrom.

#### Standard

##### TILSTANDSGRADER

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

##### UTVENDIG

###### Taktekking:

Taket er tekket med korrugerte metallplater. Alder er ikke kjent, men forutsettes å være nyere enn byggeår

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingskiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

###### Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp er av plast

Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det bør vurderes å montere snøfangere.

###### Vinduer:

Vinduer 1. etg. 2-lags isolerglass i trerammer.

Vurdering av avvik: Vinduer er funksjonsprøvd og ser ut til å fungere greit. Alder på vinduene i forhold til forventet levetid og det at pakninger og beslag naturlig nok vil være noe svekket gjør at tilstandsgrad 2 er gitt.

Konsekvens/tiltak: Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men alder og

bemerkede forhold gjør at det vil være naturlig å begynne planlegging med tanke på å skifte ut iallfall en del av vinduene.

Altandør peisestue:

Altandør fra peisestue er malt tredør med glassfelt.

Vurdering av avvik: Beslag er korrodert fast så døren lar seg ikke åpne.

Konsekvens/tiltak: Døren må sannsynligvis skiftes.

Altandør stue:

Altandør stue er en malt tredør med glassfelt.

Vurdering av avvik: Døren er av eldre dato og pakninger og beslag er naturlig nok svekket.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er altan med adkomst via dør fra stue og fra peisestue. Altan har tredekke med plastfliser lagt oppå. Det er montert rekkverk i tre.

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.

Andre utvendige forhold:

Garasjeport er leddport i stål.

Vurdering av avvik: Elektrisk portåpner fungerer ikke

Konsekvens/tiltak: Reparasjon eller utskifting

INNVENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er gjort målinger av flateavvik i stue og i kjøkken i hovedetasje og i stort soverom og i gang i underetasje.

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Laminatgulv i gang i underetasje buler litt opp stedvis, noe som sannsynligvis skyldes at gulvet er lagt med for liten spalte mot vegg

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.

Radon:

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak: Skal bygningen leies ut er det krav om radonmåling.

Rom under terreng:

Vegger er i hovedsak påforet med treverk i underetasje

Vurdering av avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak: Det er målt fuktinnhold i treverk som gjør at sopp og råteskader vil være påregnelig. Evt kan videre undersøkelser anbefales. Dette kan være måling av evt muggsoppспорer i inneluft eller videre hulltaking for kontroll. Ved en evt rehabilitering vil det være naturlig å utbedre evt skader. Dette må også ses i sammenheng med terrenghelning, dreneringsfunksjon og utvendig fuktsikring.

Andre innvendige forhold:

Det registreres noe muselort på kaldt loft. Det er fuktplekk i himling i ett soverom i underetasje under kjøkken.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å holde dette under oppsikt. Normalt vil det være mulig å

bekjempe dette med å sette ut musefeller. Det er ikke synlig tegn til lekkasjer og fuktplekk i himling var tørr på befaringen. Kan være tidligere lekkasje. Evt kan videre undersøkelser anbefales.

#### HOVEDETASJE BAD

Overflater vegger og himling:

Våtromsplater på vegger og tak-ess plater i tak.

Vurdering av avvik: Det er ikke registrert spesielle negative avvik, men tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder.

Konsekvens/tiltak: Rommet er generelt modent for rehabilitering.

Overflater gulv:

Det er flis på gulv. Gulv er tilnærmet flatt uten fall til sluk

Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulv endres. Dette innebærer en fullstendig ombygging av rommet. Siden rommet fungerer med disse avvikene anbefales å avvente til rommet skal rehabiliteres neste gang før avvik lukkes.

#### UNDERETASJE VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Rommet har murvegger og hulltaking er derfor ikke relevant.

Vurdering av avvik: Det registreres saltutslag stedvis på vegger.

Konsekvens/tiltak: Rommet er modent for rehabilitering.

## HOEVEDETASJE TOALETTROM

Overflater og konstruksjon:

Toalettrom har belegg på gulv, malte plater på vegger og tak-ess plater i tak. Rommet er utstyrt med toalett og servant på vegg.

Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.  
tiltak\_ Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket\_

## TEKNISKE INNSTALLASJONER

Vannledninger:

Synlige trykkvannsrør i bygningen er kobberør fra byggeår.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon:

Bygningen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og naturlig avtrekk fra våtrom i form av ventiler.

Vurdering av avvik: Våtrom bør ha mekanisk ventilasjon

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk anbefales montert på våtrom

Elektrisk anlegg:

Se tilstandsrapport for utfyllende informasjon fra selger.

## TOMTEFORHOLD

Terrengforhold:

Det registreres noe hellende terreng inn mot bygningen på baksiden.

Vurdering av avvik: Det registreres høye fuktverdier i påforet vegg i underetasje.

Konsekvens/tiltak: Terrenghelning og mulighet for avrenning av overflatevann må tas med i betraktning ved vurdering og evt løsning av fukttilstand i påforinger i underetasje.

Drenering;

Utførelse av drenering er ukjent. Det ble foretatt visuell kontroll i underetasje og gjort hulltaking og fuktmåliner i underetasje. Det måles forholdsvis høye fuktverdier i treverk.

Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Hvis drenering skal utskiftes anbefales å se på tiltak vedr fuktsikring av grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det opplyses at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og har privat avløpsanlegg med septiktank. Nedgravde vann og avløpsrør forutsettes å være av plast ut fra byggeår.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det vil være påregnelig at det kan komme pålegg om oppgradering av avløpsløsning.

Septiktank:

Det opplyses at det er septiktank av glassfiber på tomten.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### FORHOLD SOM HAR FÅTT TG3

##### UTVENDIG

Utvendige trapper:

Det er støpt betongtrapp utenfor garasje. Trappen har ikke rekkverk.

Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

##### UNDERETASJE VASKEROM

Generell:

Rommet er fra byggeår. Rommet har flis på gulv, malt puss på vegger og panel i tak.

Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, vaskekar og varmtvannstank er plassert i rommet. Rommet har klaffventil i yttervegg. Rommet har ett sluk.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Iht retningslinjer fra Norsk Takst er rommet gitt TG 3 grunnet alder. Rommet er imidlertid i daglig bruk og vil kunne fungere ved forsiktig bruk og forsåelse for at det ikke er vanntett. Det registreres noe saltutslag på mur som indikerer fuktgjennomgang.

Konsekvens/tiltak: Rommet er i daglig bruk og vil sannsynligvis fortsatt kunne brukes en tid før rehabilitering. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at rommet ikke kan forventes å være vanntett.

##### HOVEDETASJE BAD

Sluk, membran og tettesjikt:

Rommet har ett plastsluk. det ser ut til å ligge vinylbelegg under gulvflis. Dette er ikke klemt under klemring og rørgjennomføringer i gulv forøvrig har ikke mansjett.

Vurdering av avvik: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Rommet kan ikke forventes å være vanntett. Det er ikke registrert indikasjoner på

skadelig fukt ved hulltaking

Konsekvens/tiltak: Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning. Rommet kan ikke forventes å være vanntett. For å være sikker på tetthet må rommet rehabiliteres og kostnadsestimat er gitt for dette. Dette utelukker ikke at rommet kan brukes en tid før rehabilitering så fremt man hensyntar dette ved bruk. Dusjkabinett må brukes inntil rommet skal rehabiliteres.

### **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.

### **Moderniseringer og påkostninger**

- Luft-til-luft varmepumpe fra 2020
- 200 l varmtvannsbereder fra 2021

### **TV/Internett/Bredbånd**

Telenor er i gang med installasjon av fiber i Bonenget.

### **Parkering**

Det er gode parkeringsmuligheter i integrert garasje og på gruslagt gårdsplass utenfor. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring

### **Polisenummer**

82320722

### **Diverse**

AREAL

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrrom (P-rom) og sekundærrrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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

#### SALGSSUM

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

## Energi

### Oppvarming

Eneboligen oppvarmes med varmepumpe fra 2021 og to ildsteder i stuene oppe. Øvrig oppvarming skjer med enkelte panelovner.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Gul

### 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 100 000

### Kommunale avgifter

Kr 6 625

## **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene er fordelt på følgende utgiftsposter:

Abonnement vann bolig: kr 1 676,25

Forbruksgebyr vann: kr 2 535,75

Feiing/tilsyn: kr 413

I tillegg betales gebyr på kr 5 695 for renovasjon og slam til Remidt med fire forfall i året.

## **Eiendomsskatt år**

2024

### **Formuesverdi primær**

Kr 577 869

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 195 900

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **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 47, bruksnummer 14 i Frøya kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5014/47/14:

07.04.1976 - Dokumentnr: 1457 - Bestemmelse om gjerde



07.04.1976 - Dokumentnr: 1457 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5014 Gnr:47 Bnr:2

01.01.2018 - Dokumentnr: 163294 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1620 Gnr:47 Bnr:14

07.04.1976 - Dokumentnr: 1457 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:5014 Gnr:47 Bnr:2  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Elektriske kraftlinjer

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998.

Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Det betyr at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse.

Det er utstedt godkjenning på byggesøknad og midlertidig brukstillatelse den 17.11.1975.

Dagens bruk av boligen samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Hobbyrom og bod i sokkeletasje er omgjort til soverom. Denne typen endring av boligrom krever bruksendring og er et søknadspliktig tiltak. Nevnte forhold er ikke omsøkt.  
Altan i første etasje er kledd igjen og brukes som peisestue. Balkong er bygd, samt overbygg av inngangsparti.

#### **Vei, vann og avløp**

Boligen er tilknyttet offentlig vei og vann, men har privat septiktank.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift), under LNF FB5. 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 etterdispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

### **Adgang til utleie**

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.

### **Legalpant**

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

## **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](http://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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

52 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 100 000,00))

53 740,- (Omkostninger totalt)

2 153 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 53 740

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14950, oppgjørshonorar kr 4 950, og visninger kr 2 990,- /stk. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Christian Drøyvold  
Eiendomsmeglerfullmektig  
christian.droyvold@aktiv.no  
Tlf: 954 72 624

### **Ansvarlig megler**

Marius Kvalvik  
Daglig leder | Eiendomsmegler  
marius.kvalvik@aktiv.no  
Tlf: 463 00 046

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23  
7037 Trondheim  
Tlf: 463 00 046

### **Salgsoppgavedato**

09.10.2024



Aktiv Eiendomsmebling v/ Christian Drøyvold har gleden av å presentere Bondengveien 28.



Boligen har et romslig areal fordelt på to etasjer og har utleiepotensial.



Gode solforhold og nydelig utsikt preger eiendommen.



I andre etasje har boligen hele tre stuer.



To av stuen har høye vinduer med nydelig utsikt og utgang til altan.



Den ene stuen kan innredes med lounge og har hjørnepeis for ekstra hygge.





Mellom stue 1 og 2 er det en bred åpning og foldedør med felt av glass.



Mellom stue 1 og 3 er det en buet åpning.



Stue 1 lar seg lett innrede med hjørnesofa ved de store vinduene som vender ut mot vakker natur.



Som oppvarming har stuen en varmepumpe fra 2020 og et ildsted.



Stue nr 3 er den minste og godt egnet som tv-stue.



Kjøkkenet ligger i eget rom og her får man nydelig utsikt til matlagingen.



Kjøkkenet har plass til et lite frokostbord og har dører ut til både gang og stue 1.



På altanen kan utedagene nytes til det fulle.



Det er god plass til sittegruppe, og med overbygget kan man også nyte regnværsdager og lyse sommernetter ute.



I trapperommet mellom hovedetasjen og underetasjen er det et høyt vindu som bidrar til fine lysforhold.



Gangen i hovedetasjen er tilknyttet bad, toalettrom og ett soverom, og er godt utstyrt med flere, plassbygde skap.



Boligen har hele fire soverom, fordelt med ett oppe og tre nede.



Det største soverommet ligger nede og er på hele 26 kvm.



Soverommet er godt utstyrt med klesskap og har god plass til variert møblement. Rommet kan også benyttes som stue.



De tre andre soverommene er målt til 7, 8 og 11 kvm.



I tillegg til skap på to av soverommene er det også plass til skap på øvrige soverom.





I gangen er det adkomst til to boder på rundt 4 og 9 kvm, perfekt til garderobe og lagring.



På baderommet er det flislagt gulv, dusjkabinett og en romslig baderomsinnredning.



Toalettrommet ligger ved siden av badet og er innredet med toalett og håndvask.



At boligen har et separat vaskerom er et ekstra pluss. Her står det en 200 liters varmtvannsbereider fra 2021.



Inngangsdøren ligger godt skjermet under altanen og fører inn til entré med plass til yttertøyet.



De store stuevindue skaper en flott ramme mot naturen utenfor.



Tomten ligger i lett skrånende terreng og er en velholdt idyll på 1302,6 kvm som grenser til friareal mot vest.



Hagen er nydelig opparbeidet med store gressareal, velstelte prydbusker og trær.



Tomten er inngjerdet med trådgjerder, skigard og et hvitmalt stakittgjerde.



Her får man mye plass å boltre seg på for både to- og firbeinte.



Fra boligen er det ikke mange minuttene å gå ned til vannkanten.



Velkommen til visning!



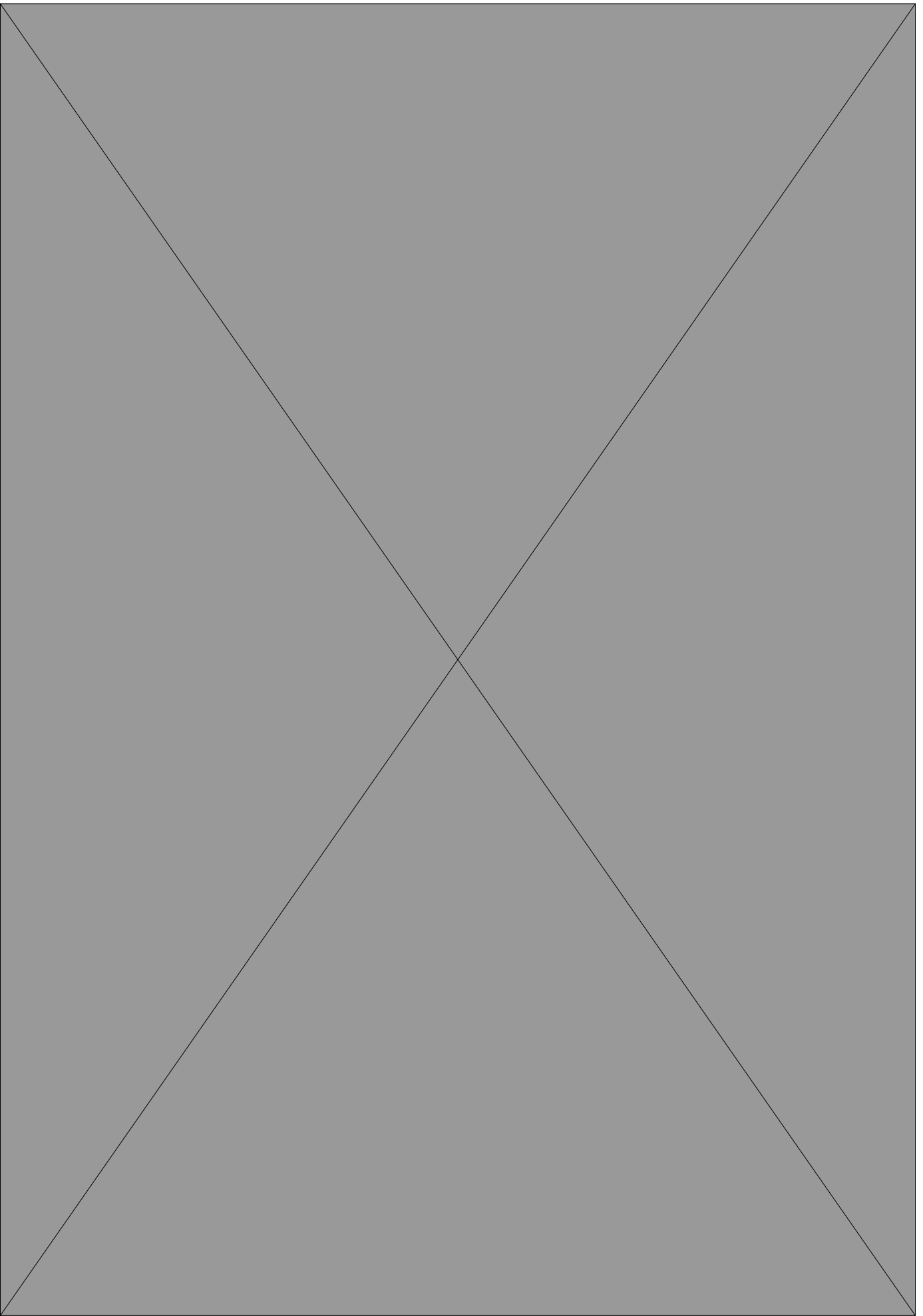
Oversiktsbilde.



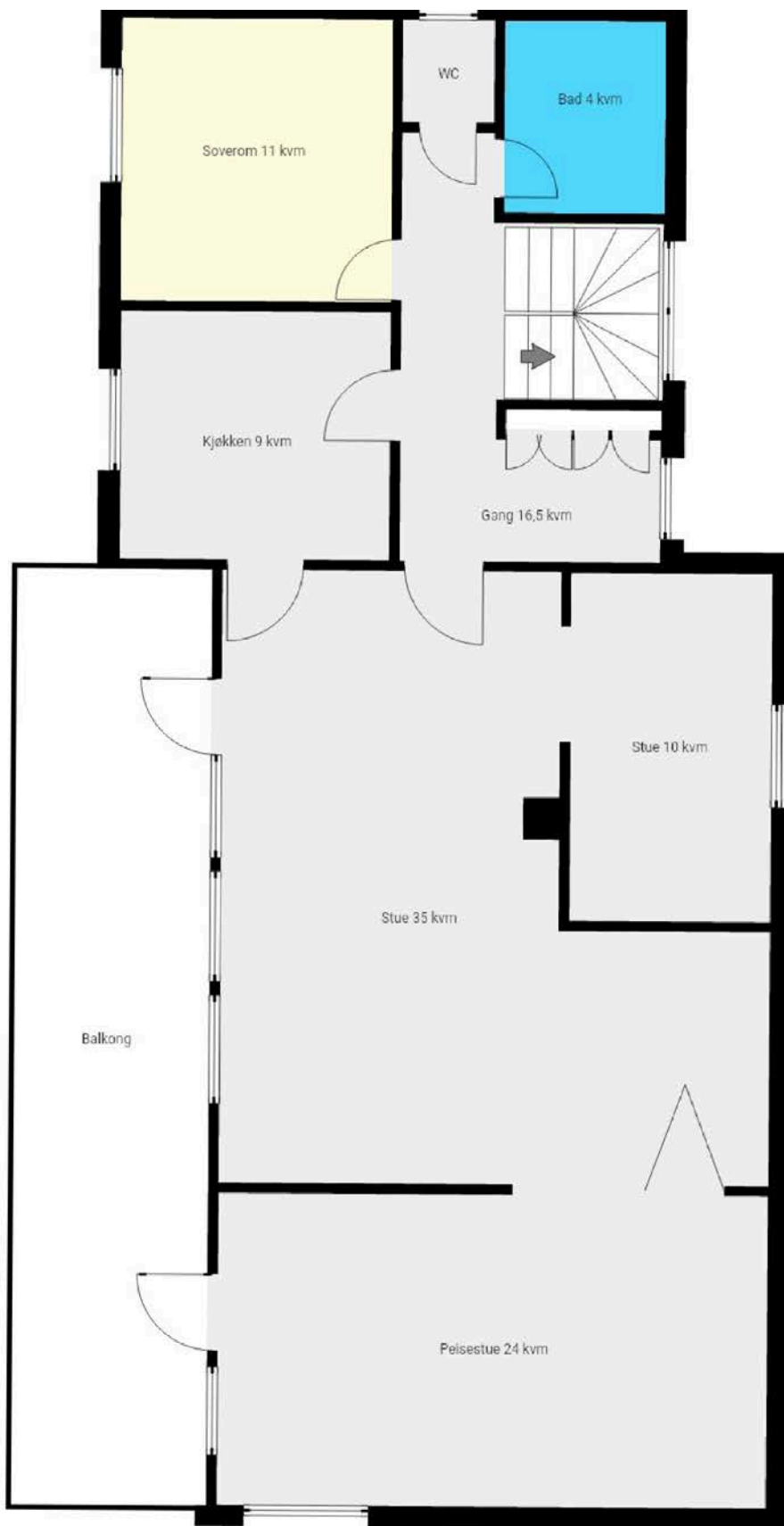
Dronefoto

# Vedlegg









Planskisse hovedetasje  
Dette er en skisse og er ikke korrekt i alle detaljer/målestokk/arealer  
12.06.2024 Per Arne Gustad



Planskisse underetasje  
Dette er en skisse og er ikke korrekt i alle detaljer/målestokk/arealer  
12.06.2024 Per Arne Gustad



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN  
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- Annet (spesifiser): \_\_\_\_\_
- Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Tomt
- Fritidsbolig

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
47	14				
Adresse	Bondingvæn 28		Byggeår	1976	
Postnr.	7273 Norddyrey		Når kjøpte du boligen		
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

*Opusidige*

Type villa/husforsikring  Standard  Utvidet  Polise-/avtale *8232 07 22*

Er det dødsbo?  Ja  Nei

Avdødes navn *Oddvar Englund*

Hjemmelshaver *Oddvar Englund*

SELGER 1

Etternavn	_____	Fornavn	_____
Ny adresse	_____	E-post	_____
Postnr.	_____	Tel. priv.	_____
	Sted _____	Mobil	_____

SELGER 2

Etternavn	_____	Fornavn	_____
Ny adresse	_____	E-post	_____
Postnr.	_____	Tel. priv.	_____
	Sted _____	Mobil	_____

## BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Lagt flis på gulv og badromsplater på vegg på bad. Fjernet badkar og satt inn dusjkabinett. Rørarbeid utført av Livvik VVS. Badvindu kludd igjen. Lagt flis på gulv og malt vegger på vaslerom.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

Nei  Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp? Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: *Privat septiktank*

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

*Lagt nytt tak oppå opprinnelig shingul-tak.*

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: *Punkterte vindu*

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

*Lagt tak over terrassen.*



## ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

 Nei  Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Skiftet termostat på badet i 2023.  
Lagt opp egen kurs til varmepumpe.  
Begge deler utført av elektriker

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

 Nei  Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

 Nei  Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Tensio i 2021. Se rapport.

## INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV.:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:





11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentraifyr/ventilasjon?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Oljetank er tømt og rengjort i hht. forskrift. Dde. forligger.

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Fuktmerker i tak i soverom i sokkul. Fuktmerker i hjørne på vegg på soverom i sokkul. Fukt i garasje.

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Soverom i sokkul isolert og innredet i 1981.



16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Stue over garasjen

#### UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

#### SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Obsurvert muselort på loftet.



## ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

 Nei  Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

 Nei  Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

## PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:



27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Det planlegges endring i auløpsordning.

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løse gjenstander som følger med boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei  Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)? \_\_\_\_\_

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_



36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:



## TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Vi er fem søsken som har arvet eiendommen som våre foreldre har bodd i siden 1981. Vi har ikke bodd i boligen, og er dermed ikke kjent med alle detaljer som omhandler tilstand og det bygningsmessige.

Sted / dato

Heimdal, 14/6-24

Sign. selger 1

Gata Englund Sandvik

Sign. selger 2

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710240088	
Selger 1 navn	
Greta Englund Sandvik	
Gateadresse	
Bondengveien 28	
Poststed	Postnr
NORDDYRØY	7273
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Oddvar Daniel Englund
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Oddvar Daniel Englund
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1710240088

## Tilleggs kommentar

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

Har krysset av for at vi som arvinger ikke har kjennskap til boligen/eiendommen. I og med at vi ikke har bodd der, har vi kun delvis kjennskap til boligen/eiendommen

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Bondengveien 28, 7273 NORDDYRØY  
 FRØYA kommune  
 # gnr. 47, bnr. 14

## Markedsverdi

**2 550 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m<sup>2</sup> BRA-i: 188 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.06.2024

Rapportdato: 18.06.2024

Oppdragsnr.: 18855-1496

Referansenummer: JW1823

Autorisert foretak: Holmen Takst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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

Per Arne Gustad

[gustadperarne@gmail.com](mailto:gustadperarne@gmail.com)

922 11 222



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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

## Enebolig - Byggeår: 1976

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har underetasje og hovedetasje. Yttervegger over grunnmur er bindingsverk utvendig kledd med stående og liggende kledning. Vinduer er 2-lags isolerglass i trerammer. Tak har saltaksform og er teknet med metallplater. Bygningen har to piper med ett ildsted tilkoblet hver pipe. Det er i tillegg montert varmepumpe i bygningen.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	223 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	213 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 550 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke framlagt tegninger i forbindelse med oppdraget og det er derfor ikke gjort kontroll vedr lovlighet. Dette anbefales gjort før et evt eierskifte

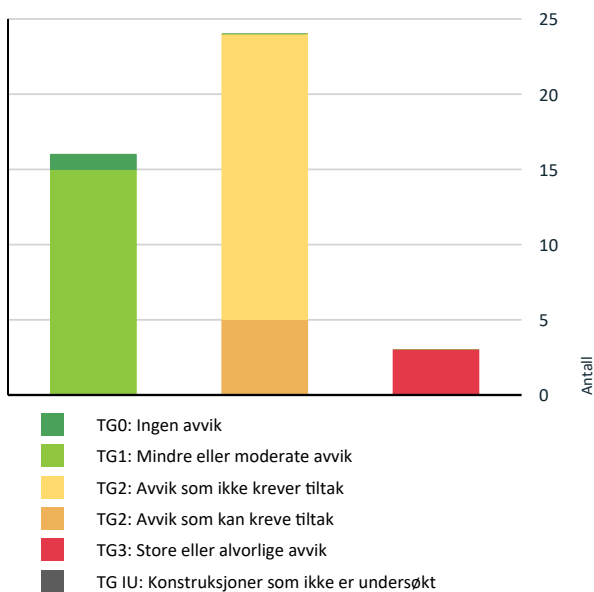
### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Ut fra kartmateriale tilgjengelig på internett kan det tyde på at boden er oppført på annen eiendom. Dette anbefales kontrollert før et evt eierskifte

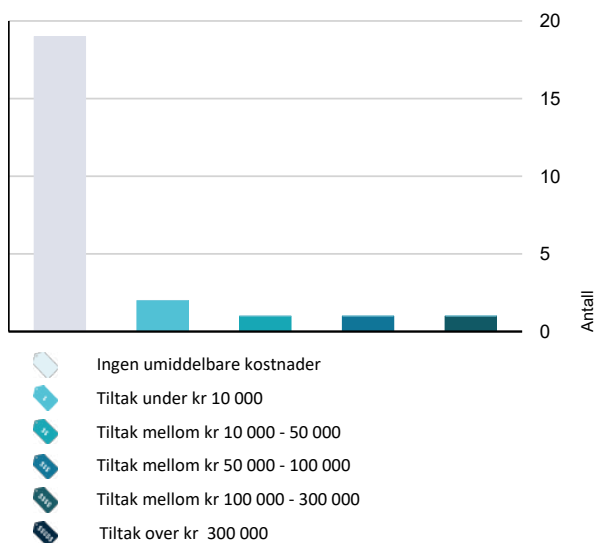
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Altandør peisestue** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Altandør stue** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

---
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

---
- ! Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

---
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

---
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

---
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

---
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

---
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

---
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

---
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

---

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

Byggeår	Kommentar
1976	Iflg selger

## UTVENDIG

### Taktekking

Taket er tekket med korrugerte metallplater. Alder er ikke kjent, men forutsettes å være nyere enn byggeår

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

#### Konsekvens/tiltak

- 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plast

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør vurderes å montere snøfangere

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverk. Utvendig kledd med stående og liggende kledning.

### Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon er oppbygd dels med prefabrikerte takstoler og dels med plassbygde (over peisestue)

### Vinduer

Vinduer 1. etg. 2-lags isolerglass i trerammer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er funksjonsprøvd og ser ut til å fungere greit. Alder på vinduene i forhold til forventet levetid og det at pakninger og beslag naturlig nok vil være noe svekket gjør at tilstandsgrad 2 er gitt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men alder og bemerkede forhold gjør at det vil være naturlig å begynne planlegging med tanke på å skifte ut iallfall en del av vinduene

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Dører

Inngangsdør er edeltré dør fra byggeår.

### Altandør peisestue

Altandør fra peisestue er malt tredør med glassfelt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Beslag er korrodert fast så døren lar seg ikke åpne

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren må sannsynligvis skiftes

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Altandør stue

Altandør stue er en malt tredør med glassfelt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Døren er av eldre dato og pakninger og beslag er naturlig nok svekket

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er altan med adkomst via dør fra stue og fra peisestue. Altan har tredekke med plastfliser lagt oppå. Det er montert rekkverk i tre

#### Vurdering av avvik:

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

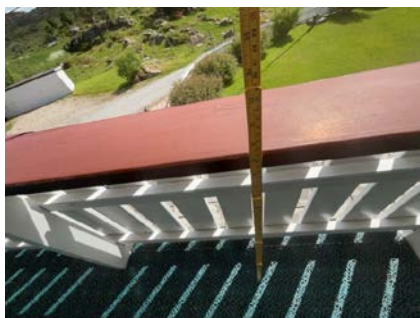
#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



## TG 3 Utvendige trapper

Det er støpt betongtrapp utenfor garasje. Trappen har ikke rekkverk

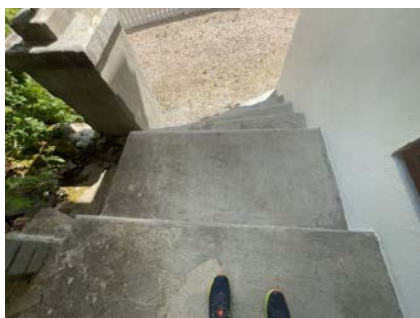
### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Andre utvendige forhold

Garasjeport er leddport i stål.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Elektrisk portåpner fungerer ikke

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Reparasjon eller utskifting

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNSENDIG

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er gjort målinger av flateavvik i stue og i kjøkken i hovedetasje og i stort soverom og i gang i underetasje

### Vurdering av avvik:

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

Laminatgulv i gang i underetasje buler litt opp stedvis, noe som sannsynligvis skyldes at gulvet er lagt med for liten spalte mot vegg

### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Radon

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skal bygningen leies ut er det krav om radonmåling.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har to piper og to tilkoblede ildsteder. Det er heldekkende beslag mot takteking på begge piper. Det ble ikke registrert avvik, men det anbefales en kontroll av det lokale brann og feiervesen

## TG 2 Rom Under Terreng

Vegger er i hovedsak påforet med treverk i underetasje

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktinnhold inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

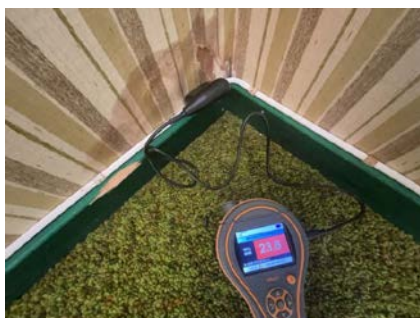
Det er målt fuktinnhold i treverk som gjør at sopp og råteskader vil være påregnelig. Evt kan videre undersøkelser anbefales. Dette kan være måling av evt muggsopp sporer i inneluft eller videre hulltaking for kontroll. Ved en evt rehabilitering vil det være naturlig å utbedre evt skader. Dette må også ses i sammenheng med terrenghelning, dreneringsfunksjon og utvendig fuktsikring

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

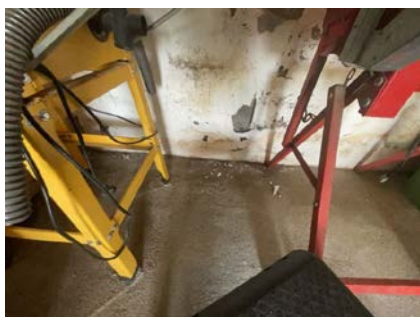
# Tilstandsrapport



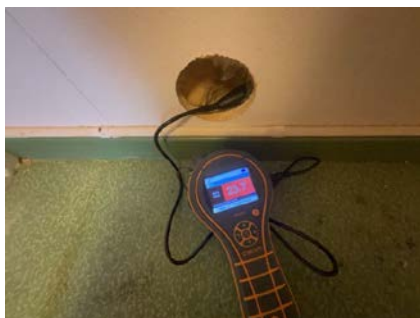
Under trapp



I soverom ved vaskerom



Bakvegg i garasje



I bod

## TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer er malt tretrapp. Trappen har rekkverk på en side og håndlist på den andre

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er i hovedsak finerte glatte dører fra byggeår.

## TG 2 Andre innvendige forhold

Det registreres noe muselort på kaldt loft

Det er fuktflekk i himling i ett soverom i underetasje under kjøkken

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe muselort på kaldt loft

Det er fuktflekk i himling i ett soverom i underetasje under kjøkken

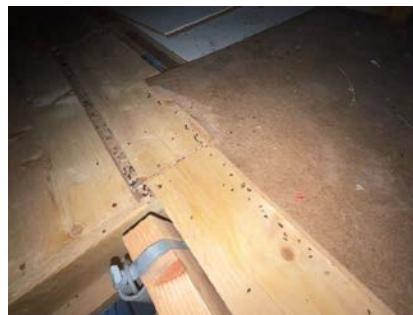
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å holde dette under oppsikt. Normalt vil det være mulig å bekjempe dette med å sette ut musefeller

Det er ikke synlig tegn til lekkasjer og fuktflekk i himling var tørr på befaringen. Kan være tidligere lekkasje. Evt kan videre undersøkelser anbefales

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## VÅTROM

### UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

Rommet er fra byggeår. Rommet har flis på gulv, malt puss på vegger og panel i tak. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, vaskekar og varmtvannstank er plassert i rommet. Rommet har klaffventil i yttervegg. Rommet har ett sluk

## Vurdering av avvik:

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

Iht retningslinjer fra Norsk Takst er rommet gitt TG 3 grunnet alder. Rommet er imidlertid i daglig bruk og vil kunne fungere ved forsiktig bruk og forsåelse for at det ikke er vannnett.

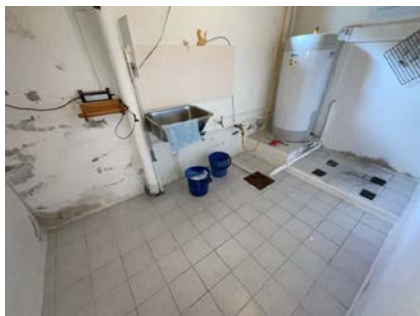
Det registreres noe saltutslag på mur som indikerer fuktgjennomgang

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet er i daglig bruk og vil sannsynligvis fortsatt kunne brukes en tid før rehabilitering. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at rommet ikke kan forventes å være vannnett.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet har murvegger og hulltaking er derfor ikke relevant

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres saltutslag stedvis på vegger

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet er modent for rehabilitering

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og tak-ess plater i tak.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert spesielle negative avvik, men tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet er generelt modent for rehabilitering

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Det er flis på gulv. Gulv er tilnærmet flatt uten fall til sluk

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulv endres. Dette innebærer en fullstendig ombygging av rommet. Siden rommet fungerer med disse avvikene anbefales å avvente til rommet skal rehabiliteres neste gang før avvik lukkes.

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har ett plastsluk. det ser ut til å ligge vinylbelegg under gulvflis. Dette er ikke klemt under klemring og rørgjennomføringer i gulv forøvrig har ikke mansjett.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Rommet kan ikke forventes å være vannnett. Det er ikke registrert indikasjoner på skadelig fukt ved hulltaking

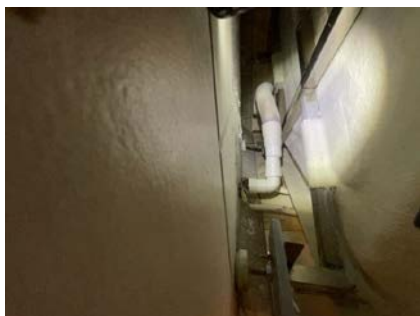
## Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifting.

Rommet kan ikke forventes å være vannnett. For å være sikker på tetthet må rommet rehabiliteres og kostnadsestimat er gitt for dette. Dette utelukker ikke at rommet kan brukes en tid før rehabilitering så fremt man hensyntar dette ved bruk. Dusjkabinett må brukes inntil rommet skal rehabiliteres

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



## HOVEDETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant i innredning og dusjkabinett

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Rommet har ventil med naturlig avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i toalettrom i vegg mot dusjplass og det ble ikke registrert indikasjoner på skadelig fukt.



## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken har vinylbelegg på gulv, flis og malte plater på vegger og tak-ess plater i tak. Innredning har glatte laminat fronter. Benkeplater er i laminat. Det er montert heldekkende benkebeslag i rustfritt stål med to kummer. Det er montert avtrekkslette over komfyr.

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### HOVEDETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har belegg på gulv, malte plater på vegger og tak-ess plater i tak. Rommet er utstyrt med toalett og servant på vegg.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

# Tilstandsrapport

Synlige trykkvannsrør i bygningen er kobberør fra byggeår.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i bygningen er av plast.

## ! TG 2 Ventilasjon

Bygningen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og naturlig avtrekk fra våtrom i form av ventilert

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Våtrom bør ha mekanisk ventilasjon

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk anbefales montert på våtrom

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 1 Varmesentral

Det er montert varmepumpe av type luft til luft.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

## ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank ca 200 liter. Plassert i vaskerom

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

## ! 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 foreligger eltilsynsrapport fra 2021 hvor det ikke var avvik. På befaring registreres at skapdør på sikringskap er falt av. Dette anbefales utbedret.

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)?  
**Ja**

## Spørsmål til eier

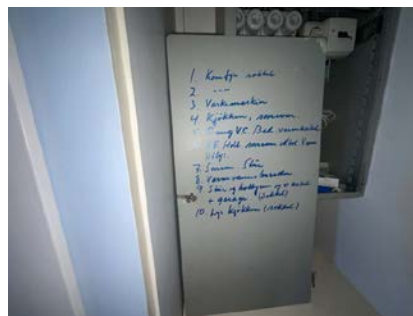
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

3. 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 elektriske anlegget har hatt eltilsyn uten anmerkninger for under 5 år siden. Siden dette ikke er å betrakte som en fullstendig gjennomgang av det elektriske anlegget vil det være å anbefale å få en kontroll fra autorisert elektriker.

Det gjøres oppmerksom på at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse og at dette ikke er en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget. Ønskes dette må dette rekvireres spesielt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ! TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent. Det er ikke registrert indikasjoner på setninger eller andre negative forhold vedr byggegrunn.

### TG 2 Drenering

Utførelse av drenering er ukjent. Det ble foretatt visuell kontroll i underetasje og gjort hulltaking og fuktmålinger i underetasje. Det måles forholdsvis høye fuktverdier i treverk.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Hvis drenering skal utskiftes anbefales å se på tiltak vedr fuktsikring av grunnmur

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er pusset utvendig og i hovedsak påforet innvendig. Begrenset kontroll da grunnmuren ligger delvis under terrenget og er kledd på innsiden. Kontrollen er begrenset til det som er synlig. Det er ikke registrert synlige negative forhold.

### TG 1 Forstøtningsmurer

Det er flere forstøtningsmurer på tomten dels støpt i betong, dels i betongblokker og dels murt i naturstein

### TG 2 Terrengforhold

Det registreres noe hellende terreng inn mot bygningen på baksiden.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres høye fuktverdier i påforet vegg i underetasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrenghelning og mulighet for avrenning av overflatevann må tas med i betraktning ved vurdering og evt løsning av fukttilstand i påforinger i underetasje.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det opplyses at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og har privat avløpsanlegg med septiktank. Nedgravde vann og avløpsrør forutsettes å være av plast ut fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det vil være påregnelig at det kan komme pålegg om oppgradering av avløpsløsning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Septiktank

Det opplyses at det er septiktank av glassfiber på tomten.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Oljetank

Det opplyses at det er nedgravd tank for fyringsolje på tomten. Det opplyses at denne er tømt og rengjort og at dette er godkjent av Frøya Kommune slik at videre tiltak ikke er nødvendig.

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

1970

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

Antatt byggeår

#### Beskrivelse

Bod er oppført på punktfundamenter, har vegger i bindingsverk kledd med liggende kledning. Tak har pulttaksform og er tekket med metallplater. Dører er plassbygde tredører. Treverk går helt ned til bakken og noe råte er påregnelig. Bygningen er ikke undersøkt/tilstandsvurdert ut over dette da det ikke inngår i undersøkelse iht NS 3600. Kun enkel visuell besiktigelse og beskrivelse av bygningen er foretatt.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

213 m<sup>2</sup>/188 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 3 Stuer, Kjøkken, 4 Soverom, 2 Gang, Bad, Toalettrom, Vindfang, Vaskerom, 2 Bod, Garasje

*Andre bygg:* Bod

*Bruksareal andre bygg:* 10 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 550 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 950 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

2 550 000

## Konklusjon markedsverdi

**2 550 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger Bondenget på Frøya og har et tomteareal på ca 1,3 mål. Tomten er bebygd med enebolig som opplyses å være oppført i 1976 og tilbygd på et senere ukjent tidspunkt. Bondenget ligger rett i nærheten av sjøen og ca 16 km fra kommunesenteret Sistranda. Det opplyses også at det tilhører frittliggende bod. Det kan se ut som denne ligger på annen eiendom. Dette anbefales undersøkt før et evt eierskifte. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. På grunnlag av dette vurderes markedsverdien som over

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 950 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 550 000</b>

#### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>20 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 570 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>400 000</b>
----------------------------	------------	----------------

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 950 000</b>
--	------------	------------------

# 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

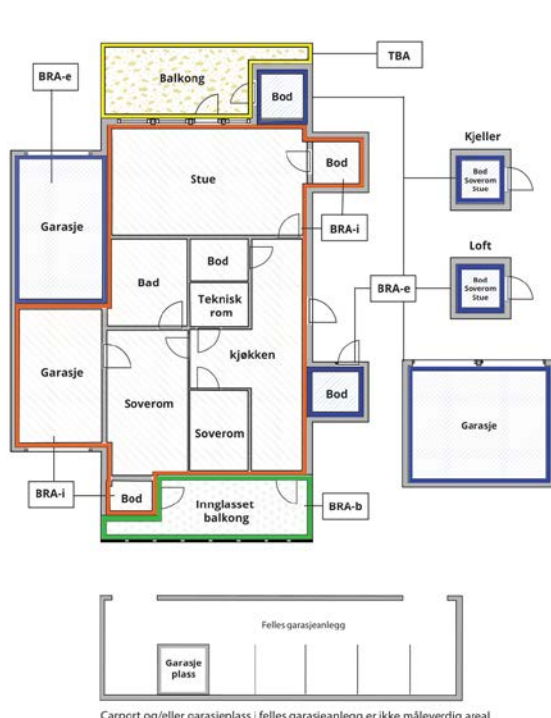
## Hva er måleverdig areal?

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?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasje plass 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).

Arealet 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, skjelheter 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje	111			111	25		111
Underetasje	77	25		102			102
<b>SUM</b>	<b>188</b>	<b>25</b>			<b>25</b>		<b>213</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>213</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue , Stue 2, Stue 3, Kjøkken , Soverom , Gang , Bad , Toalettrom		
Underetasje	Gang , Vindfang , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod , Bod 2	Garasje	

### Kommentar

Det er ikke framlagt byggemeldte/godkjente tegninger for bygningen. Det anbefales å innhente kommunepakke og sammenholde dagens bruk med byggemeldte tegninger før et evt eierskifte

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke framlagt tegninger i forbindelse med oppdraget og det er derfor ikke gjort kontroll vedr lovlighet. Dette anbefales gjort før et evt eierskifte

#### 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

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		10		10			10
<b>SUM</b>		<b>10</b>					<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>10</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod , Bod 2, Bod 3	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Ut fra kartmateriale tilgjengelig på internett kan det tyde på at boden er oppført på annen eiendom. Dette anbefales kontrollert før et evt eierskifte

#### 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

#### 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)
<b>Enebolig</b>	203	10
<b>Bod</b>	0	10

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2024	Per Arne Gustad	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5014 FRØYA	47	14		0	1302.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Bondengveien 28

### Hjemmelshaver

Englund Oddvar Daniel

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1981

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.06.2024		Gjennomgått	10	Nei
Planskisser	12.06.2024		Gjennomgått	2	Nei
Standardbeskrivelse	12.06.2024		Gjennomgått	1	Nei
Energiattest	12.06.2024		Gjennomgått	5	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straks tiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspæren 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

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. 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/JW1823>

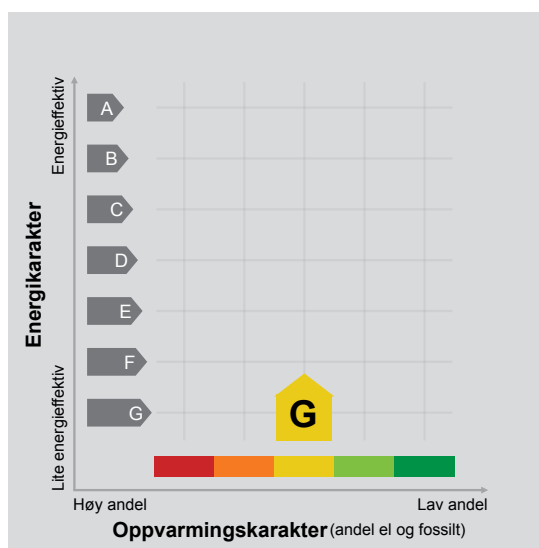
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# ENERGIATTEST

Adresse	Bondengveien 28
Postnummer	7273
Sted	NORDDYRØY
Kommunenavn	Frøya
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183356054
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	d37b1273-770b-46f2-b72d-d5536fa082a9
Dato	12.06.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

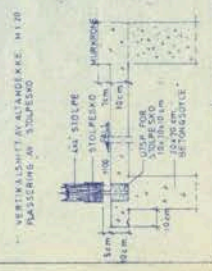
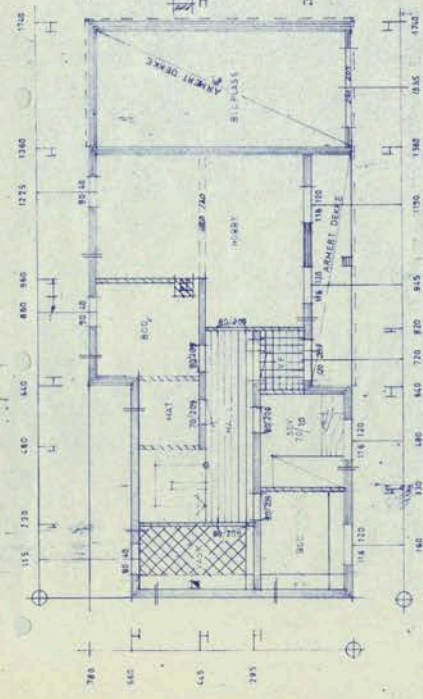
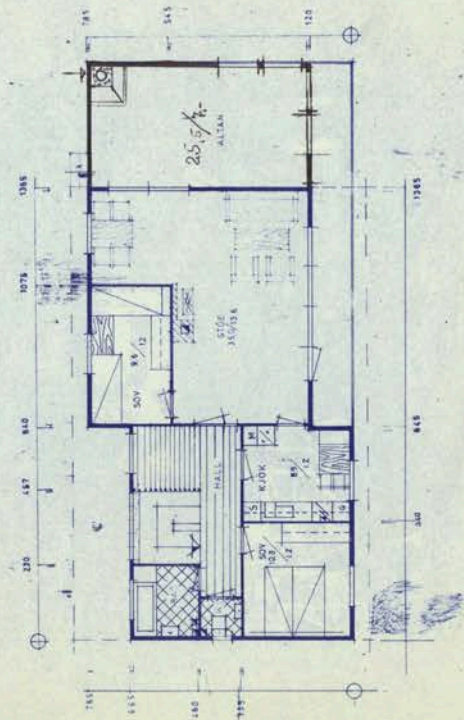
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

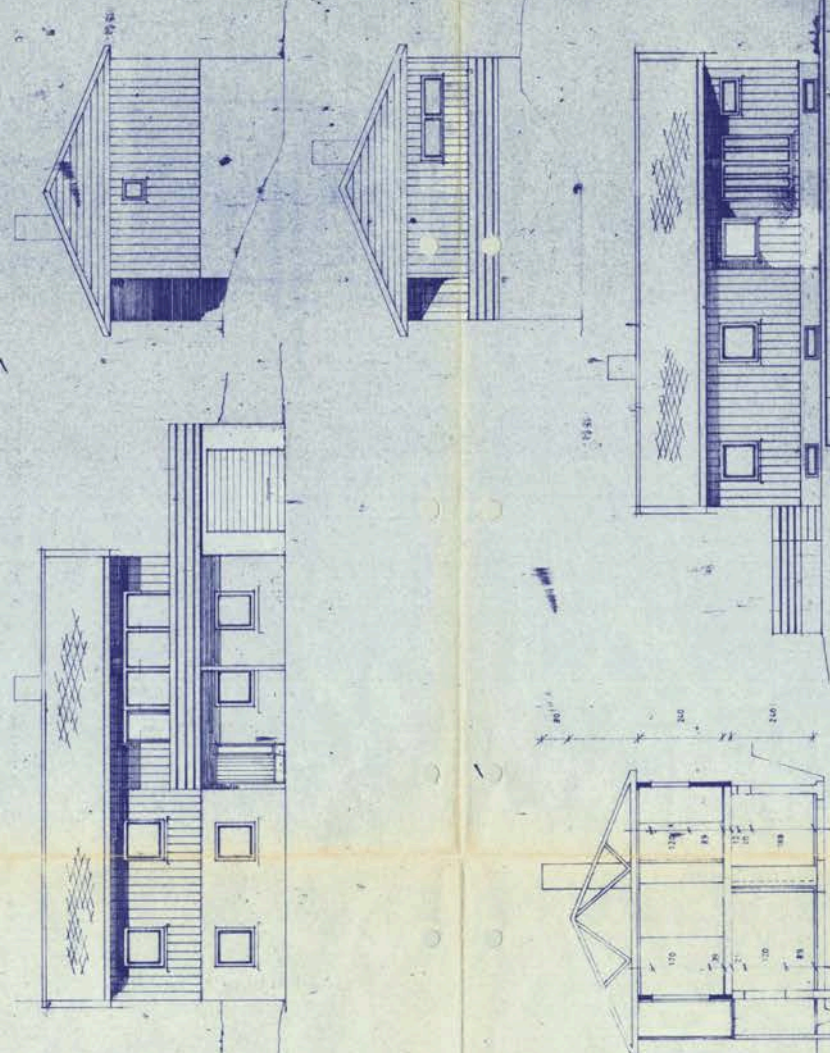
## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



PLANSNITT AV ALTALEN  
PASSERING AV UTSPARINGER  
FOR STOLPESØ

Mål: dører og vinduer er utv. karm.  
Utsj. tillegges 2cm. husf. veg.  
O.K. atfangbøker 7cm lavere enn O.K. krone  
Dip legges plan med foppkrone



Nr.	Bemerkinger	Dato	Signatur
I	BYTTET 1. bokst. 7. Spennings	25-5-57	M. G. B.
II	for m. 1000. 2. k. 100	26-5-57	M. G. B.

Oppdragsnr.	7271	Byggesnitt	SVELLUNGEN	Dato og år	13.7.73
Betegnelse	Eneboing m. mng. sokkel og 1. etg.	Målestokk	1:150	B.T.O.	910 m <sup>2</sup>
		Signatur	U. Østet	N.O.	8545
		Teigning nr.			1:305 + 9

**a/s Trønderhus** KLEBU - TRONDHEIM



**BYGGETILLATELSE**

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

**FRØYA BYGNINGSRÅD**  
BYGNINGSKONTROLLEN

Kommunalforvaltningen

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
BONENGET					47
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg	11/6-75	dato	17/11-75	sak 238/75
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Leon Westrum		7271 Svellingen			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Jan Petter Løvseth		7060 Kløbu		62660	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
" " "		" "		"	

**Merknader:**

- Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.
- Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Jfr. utskrift av møtebok.

Svellingen den 20/11-75

Bjørnar Groven

bygningssjef

**Sendes:**

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- arbeidstilsynet
- byggepløyvemyndighet
- 
-

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Leirvikhamn		Registernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parsellnr 47/14		
Arbeidsart Nybygg	Bygningens art tilbygg/bolig	Dato for søknad 14.6.83	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) 8.9.83 (adm.)	Sak nr 162/83
Byggherre Oddvar Englund		Adresse 7271 Svellingen		Tlf.
Anmelder " "		Adresse "		Tlf.
Ansvarshavende Helge Stranden		Adresse "		Tlf.

**Merknader:**

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Se utskrift av møtebok

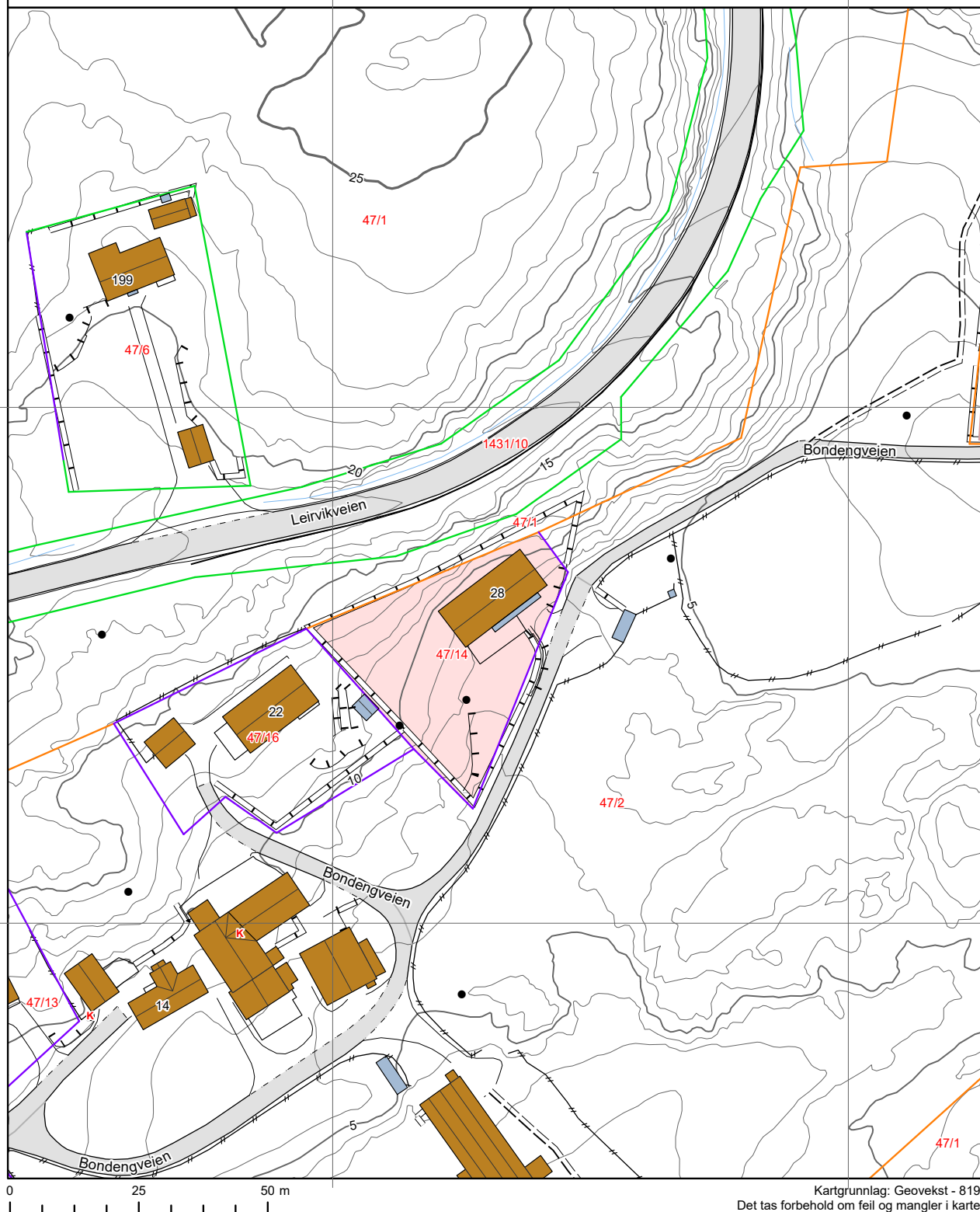
Sted og dato Sistmønda 9.9.1983	Stempel FRØYA BYGNINGSRÅD BYGNINGSKONTROLLEN Pritz Mathisen
	Underskrift

Sendes til

Byggherre  Anmelder  Ansvarshavende  Byggesøknad  Byggesøknad

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste





FRØYA KOMMUNE  
Kraft og mangfold

Vedlegg 2

# Kommuneplanens arealdel 2022-2034 PLANBESTEMMELSER

Dato: 27.04.23



FORORD

Kommuneplan for Frøya viser hvilken retning vi ønsker for utvikling av Frøyasamfunnet. Den er en felles plattform for Frøya kommune som organisasjon, andre offentlige myndigheter, næringsliv, lag og foreninger samt ikke minst den enkelte innbygger.

Planen er et resultat av en lengre prosess med som har involvert flere i vårt lokalsamfunn. Utfordringen i de nærmeste årene blir å sette kommuneplanen ut i handling. Dette krever fortsatt godt samarbeid og stor innsats.

Næringslivet i Frøya kommune er i kraftig vekst. Kommuneplanens arealdel vedtatt 24.10.19 (med egengodkjenning etter megling 27.03.20) er i perioden 2021 – 2022 gjennomgått en tematisk rullering med mål om få tilstrekkelige arealer til den næringsutviklingen som forventes.

Bestemmelsene er ved revisjon 2022 gjennomgått i sin helhet.

Følgende endringer er gjort:

- Tydeliggjøring/ presiseringer/bedre struktur for å lette plan- og byggesaksbehandlingen.
- Revisjon av bestemmelser til næringsformål i sin helhet.
- Revisjon av bestemmelser til fritids- og turistformål i sin helhet.
- Bestemmelser om avbøtende tiltak til hvert enkelt nytt konkrete areal tatt inn 2023.
- Nye tema som er aktuelle å hensynta (håndtering av matjord, infiserte frømasser fra Sitkagran, håndtering av steinmasser, vannforekomster og vannkvalitet (etter vannforskriften) og boligsosial arealplanlegging.
- Bestemmelser revidert og tatt ut etter Innsigelser og faglige råd fra sektormyndigheter.

Frøya kommune

#### Revisjonsoversikt

Kommuneplanens arealdel – revisjonsoversikt			
24.10.19	KPA 2018 - 2030	FK egengodkjenner KPA unntatt arealer med innsigelse	Alle areal – hele kommunen
27.03.20	KPA 2018- 2030	FK egengodkjenner meklingsvedtak	Alle areal – hele kommunen
24.01.23	KPA (2018) - 2022 - 2034	Tematisk rullering -næringsarealer	Næringsformål og fritids- og turistformål





Frøya kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 47/14  
Adresse: Bondengveien 28  
Utskriftsdato: 26.07.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Vegsjefen i Sør-Trøndelag fylke

Munkegt. 10 — Tlf. 26000

7000 Trondheim, 15. juli 1975

Jnr. 2675)75

Ark. 775 Fr  
Gå/--

Leon Westrum

FRØYA KO MUNE	
Kommuningeniøren	
J.nr. 19/74	den 29/7 19
Ark.nr.	563.0

7271 SVELLINGEN

Etter Deres søknad av 29. mai 1975, oversendt hit med Frøya bygningsråds brev av 11.6.75,

gir en herved tillatelse til å bygge/nytte avkjørsel fra fylkesveg U-445  
(bruk av eksisterende avkjørsel)

til parsell av

til eiendommen BONENGET gnr. 47 bnr. x) i

i Frøya kommune ved Leirvikhamn.

Tillatelsen er gitt i henhold til bestemmelsene om avkjørsler i vegloven av 21. juni 1963 og Vegdirektoratets regler av 16. juni 1964, hvorav avskrifter vedlegges og på følgende spesielle vilkår:

1. Tillatelsen gjelder bare for det sted som er nevnt foran og i overensstemmelse med godkjent skisse.

2. Avkjørselen kan bare brukes til følgende formål:

Atkomst til bolighus.

(x Bruksnr. bes oppgitt til vegkontoret snarest mulig.

(Avkjørselen må også kunne nyttes av andre interesserte om det blir aktuelt.)

3. Sammenkoplingen mellom avkjørselens sidekanter og den offentlige vegs nærmeste kjørebane kant skal avrundes med en sirkel med radius minst 4 meter. Utformes som vedlagte skisse viser.

4.

Eier/bruker er forpliktet til å foreta de endringer av avkjørselen som vegvesenet bestemmer, evt. flytte avkjørselen hvis vegvesenet finner det nødvendig — og uten kostnad for det offentlige.

Vilkårene anses vedtatt i og med at avkjørselen blir bygget/nyttet.

Etter fullmakt

Trond Foss

Gjenpart for vegmester Snildal, vedlagt kopi av kartutsnitt.

" " FRØYA BYGNINGSRÅD, 7271 SVELLINGEN, til orientering.

# FRØYA KOMMUNE

KOMMUNEINGENIØREN  
SVELLINGEN, TLF. DYRVIK

Deres ref.

Vår ref.

137/75 BG

Ark nr.

563.0

Dato

11.6.75

Vegsjefen i Sør-Trøndelag  
Munkegt. 10  
7000 Trondheim

Søknad om avkjørsel for Leon Westrum, Leirvikhamn.

Bygningsrådet har ingen merknad til at tomten blir fradelt som omsøkt og vil derfor anbefale at avkjørselstillatelse til Fylkesveg U445 blir innvilget som omsøkt.

Bjørnar Groven

Bygn.sjef

Avkjørsel.

Til Vegsjefen i Sør-Trøndelag/ Frøya formannskap.

-----  
Søknad om avkjørsel/ endret bruk av avkjørsel fra offentlig veg.

Undertegnede ..... Leon Westrum ..... eier av  
eiendommen ..... gnr. 47 bnr. ...  
i Frøya kommune,

Søker i henhold til veglovens § 43 om tillatelse til å bygge / nytte  
avkjørsel fra riks/fylkes/kommuneveg nr. U. 445

Avkjørselen blir liggende ved Eksisterende avkjørsel ønskes brukt ....  
i samsvar med vedlagte kartskisse i målestokk ..... I:5000

Avkjørselen skal tjene som atkomst til .....  
..... Mitt påtenkte bolighus .....

Avkjørselen benyttes fra før av ..... Samtlige oppsittere ihenhold  
..... til vedlagte kartsjisse .....

(Utfylles dersom det gjelder utvidet bruk av eksisterende  
avkjørsel)

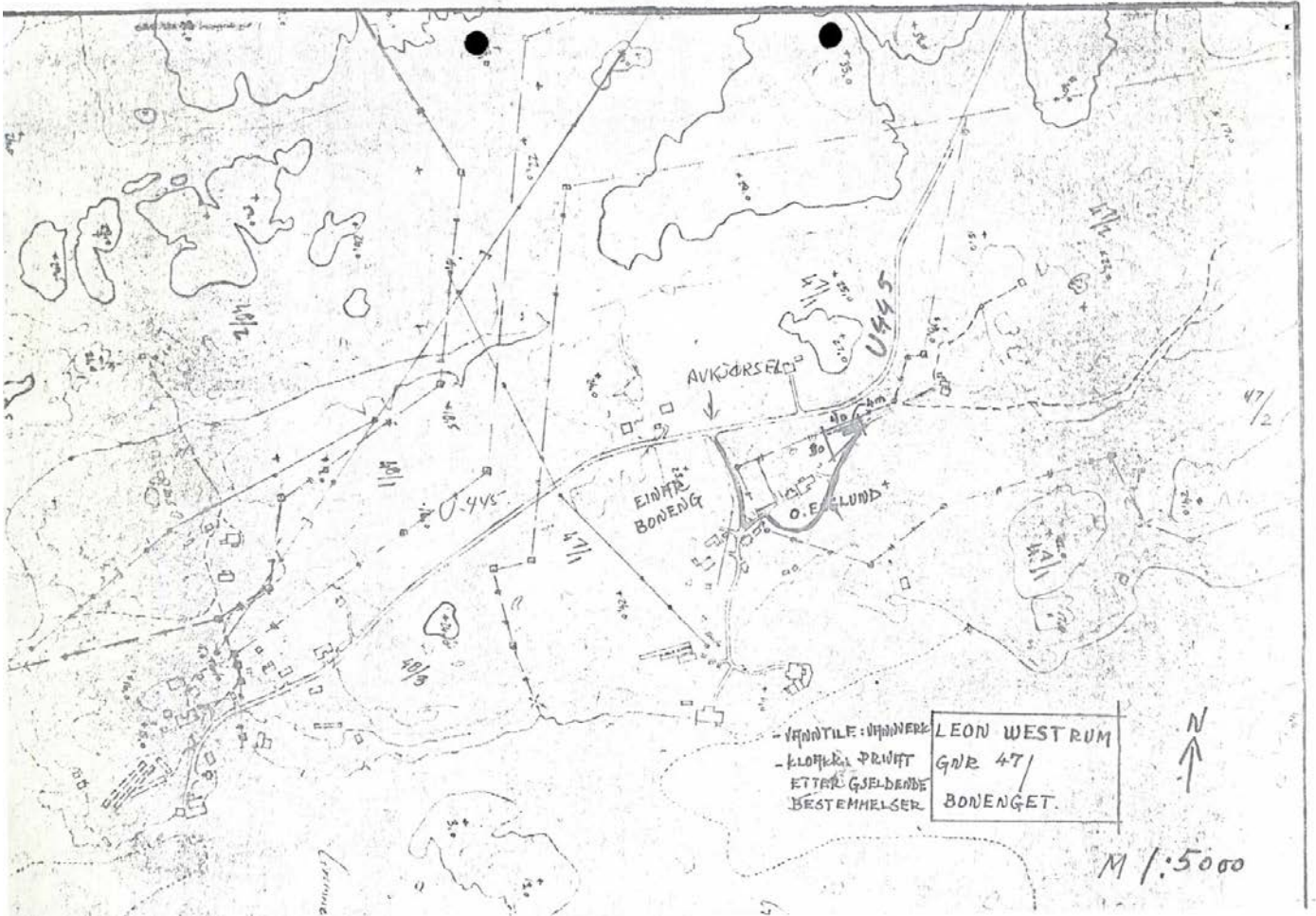
Eventuelle merknader: .....  
.....  
.....

Min adresse er: 7271 Svellingen.....

Dato: 29 / 5, 19 75...

Leon Westrum

Underskrift.





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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







# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Bondengveien 28  
7273 NORDDYRØY

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Christian Drøyvold

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 954 72 624  
**E-post:** christian.droyvold@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre