



aktiv.

Holkeilveien 37, 7168 LYSØYSUNDET

Flott fritidsbolig med gode solforhold. Veg helt inn. Innlagt vann og avløp. 3 soverom. Terrasse og innlglaset balkong.



Eiendomsmegler

Jørgen Sagvold

Mobil 988 35 681

E-post jorgen.sagvold@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Verdal

Norgata 6, 7650 Verdal. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Omkostn.: Kr 51 140,-
Total ink omk.: Kr 2 041 140,-
Selger: Anne Kristin Fjeldsaunet

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 90/144 kvm
Tomtstr.: 550.4 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 73, bnr. 85
Oppdragsnr.: 1709250040

Flott fritidsbolig med gode solforhold. Veg helt inn. Innlagt vann og avløp. 3 soverom. Terrasse og

Velkommen til Holkeilvegen 37!

En innholdsrik fritidsbolig med mange uteplasser. Ligger oppe i terrenget med utsikt mot Sør. Eiendommen er omgitt av et fint turterreng, med lett vintilgang til både fjord, fjell og skog. I Lysøysundet sentrum ligger dagligvarehandel, bensinstasjon og trevarefabrikk. Det tar ca. 13 min (15,3km) til Bjugn sentrum og ca. 27 min (28,8km) til Brekstad sentrum. Noe renovering må påregnes.

Kvaliteter verdt å fremheve:

- 3 soverom.
- Veg helt inn.
- Innlagt vann og avløp.
- Vinterstue.
- Gode lagringsmuligheter.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	72
Energiattest	77
Fosen Renovasjon IKS	83
Matrikkelrapport	84
Tilbygg hytte	90
Megleropplysninger fra kommunen	94
Plankart	96
Kart	97
Tinglyst erklæring	100
Nabolagsprofil	104
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 90 m²

BRA - e: 31 m²

BRA - b: 23 m²

BRA totalt: 144 m²

TBA: 105 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m² Bad, gang, kjøkken, soverom, stue, entrè.

BRA-e: 13 m² Utvendig bod.

BRA-b: 23 m² Innglasset balkong.

2. etasje

BRA-i: 23 m² Loftstue, 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

100 m²

2. etasje

5 m²

Utestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m² Stue, utvendig bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar:

Kubikk på soverom i loftsetasjen er ikke i henhold til kravet for luftutskifting ved

balansert ventilasjon. Dette til orientering.

Fritidsbolig:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger foreligger. Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent.

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

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

I følge opplysninger fra Ørland kommune har de mottatt søknad og tegninger ifm. tilbygg i 2004. Disse dokumentene har senere blitt borte.

Del mot øst med egen inngang og tiltenkt vaskerom er omtalt i rapporten som utvendig bod.

Utestue:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

De forskjellige rom i boligen er beskrevet av takstmann etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmann. Nærmere beskrivelse av arealbegrepene følger under, samt i tilstandsrapport.

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e: Eksternt bruksareal er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan for eksempel være garasje, naust eller utvendig bod.

BRA-b: Innglasset balkong er innglassede balkonger, verandaer, og altaner som disponeres av boenheten.

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

TBA: Terrasse- og balkongareal er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne

balkonger som er tilknyttet av boenheten.

GUA: Boligens gulvareal er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde. ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

550.4 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 550kvm.

Tomten er for det meste naturtomt.

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

Beliggenhet

Flott beliggende hytte på Lysøysundet. Flere terrasser vendt mot øst, sør og vest.

Ca. 100 m til sjø med fin strand, og ca 200 m til småbåthavn. Ca. 4 km til Lysøysund, kjent for kystkulturdagene, med butikker, marina, restaurant, pub, bensinstasjon, skole, barnehage mm. Området har flott turterreng både sommer og vinter.

Botngård sentrum ligger noen km unna, med gode servicetilbud både privat og offentlig.

Brekstad ligger ca 15 km unna. Fra Ørland Lufthavn er det flyavganger til Oslo og Ålborg. God hurtigbåtforbindelse til Trondheim, Kristiansund og Hitra/Frøya, samt fergeforbindelse til Agdenes og ca 1 times kjøring til Trondheim. Ca 100 km til fergeleiet Rørvik - Flakk.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Takst Midt AS v/Åge Chr. Holtermann Semb

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytte

Taksert objekt er en fritidsbolig på en etasje pluss loftsetasje over deler av boligen.

Fritidsboligen har overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning på fasader.

Grunnmur av lettklinkerbetong samt murte pilarer av teglstein under deler av fritidsboligen.

Sperretak med saltakform, tekket med pappshingel samt profilerte stålplater på deler av taket.

Utestue

Utestuen er oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Veggkonstruksjon av tre, utvendig og innvendig kledd med liggende kledning.

Taket er et pulttak tekket med profilerte plater av plast.

Vinduer av tre med både isolerte og uisolerte glass.

To-fløyet balkongdør i malt utførelse med glass og utenpåliggende sprosser.

Utestuens areal er på 14 m².

En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

Ved siden av utestuen er det en utvendig bod på 4m² som henger sammen med bygningen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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:

Punktet må sees i sammenheng med "Takkonstruksjon/Loft"

Taket er tekket med pappshingel samt profilerte stålplater på deler av taket. Forenklet undertak av duk under del med profilerte stålplater. Tekkingen er fra byggeår.

Vindskier og dekkbord av tre.

Bemerkes om at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Registrert mosevekst på taket, reduserer levetiden.

Påkjente vindskier og dekkbord med oppsprekninger, avskallinger og misfarginger.

Ukjent oppbygging/løsning i overgang mellom pappshingel og ståltak.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål. Oppbrett med asfaltapp etablert rundt pipen.

Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Manglende plattform for feier.

Snøfangere ikke montert.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Liggende kledning på fasader.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Registrert manglende ferdigstillelse med kledning, kassebord, hjørnebord og omramminger.

Registrert noe oppsprekninger i kledningen.

Nedre del av yttervegg mellom deler med nivåforskjell er ikke utvendig kledd, synlige asfaltplater med fuktpåkjenninger.

Lufting gjelder for del mot øst.

Vinduer:

Vinduer er i all hovedsak åpningsvinduer med 2-lags isolerglass. De fleste vinduene er av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert påkjent trevirke med fuktmerker og synlig fukt i karmen, oppsprekninger og avskallinger. Stedvis overmalte og stive pakninger. Råte i omrammingsbord, manglende utvendig omramming.

Eldre vinduer og innsettsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.

Kjøper gjøres oppmerksom på dette. Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.

Dører:

Utadslående ytterdør fra vindfang, døren har integrert 2- lags glass og utenpåliggende sprosser.

Utadslående balkongdør fra kjøkken, med 2-lags isolerglass i lav brystning.

Utadslående balkongdør til innglasset balkong, med 2-lags isolerglass i lav brystning.

Utadslående balkongdør fra innglasset balkong, med 2-lags isolerglass i lav brystning.

Utadslående balkongdør fra soverom i 2. Etasje, med 2-lags isolerglass i høy brystning.

Heve/skyvedør med utgang til innglasset balkong fra soverom 1. Etasje, døren har 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert manglende ferdigstilling med utvendig omramming, innvendig foring og listing.

Registrert avskallinger og skruehull, dører som tar i karm.

Manglende overgangslist på balkongdør fra kjøkken.

Rustdannelser på hengsler til ytterdør.

Løs utvendig sprosse på balkongdør 2. Etasje.

Noe malingssøl på glass til heve skyvedør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Innglasset balkong ut fra stue. Fundamentert ned mot fjell, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Yttervegger med utvendig kledning og tak av profilerte plastplater.

Vinduer av 2- lags glass, balkongdør videre ut til altan.

Bemerkes om at slike konstruksjoner er sjeldne helt tette. Noe inndrev av fukt kan forekomme.

Altan ut fra hovedinngang fundamentert mot fjell og med støpte pilarer, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Rekkverk av trevirke og plater av plast.

Plattinger ut fra kjøkken fundamentert med stolpesko, dels lagt på avrettet grunn. oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Altan ved mot øst fundamentert mot fjell, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Rekkverk av trevirke.

Altan ut fra soverom 2. Etasje fundamentert med stolper mot underliggende altan, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Rekkverk av trevirke.

Vurdering av avvik:

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

Registrert avskallinger på treverk, svikt i spaltegulv ut fra kjøkken, manglende slutføringer med terrassebord og håndløper.

Registrert lokal råte i stolpe under altan ved hovedinngang.

Noen bygningsdeler, slik som rekkverk og trapper osv. vil den bygningssakkyndige vurdere opp mot dagens regelverk.

Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG 2 eller 3, uten at det nødvendigvis er et

krav om at avviket lukkes.

Andre utvendige forhold:

Fritidsboligen har en del mot øst som er bygd sammen med hovedbygningen, tilkomst er via egen ytterdør.

Delen er delt inn i to rom. Opplyst av eier at det ene rommet er tiltenkt som vaskerom. Veggkonstruksjon og tak som benevnt tidligere i rapporten.

Gulv belagt med tregulv. Støpt gulv i rom tiltenkt vaskerom. Vegger har malt panel og hvite sponplater. Himling har hvite sponplater.

Ytterdør i tre med 2- lags glass og utenpåliggende sprosser, vindu med 2- lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Delen er under oppbygging og har en del gjenstående arbeider med manglende kledning på vegger og himling, isolering, elektriske arbeider, listing og foring.

Innvendig

Overflater:

Gulv: Vinylbelegg, laminat, tregulv.

Vegger: Trepanel, tapet.

Himlinger: Trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert stedvis manglende slutføring med listverk og overflatebehandling.

Manglende panel på vegg ved sikringsskap.

Registrert noe avskalling i tapet samt glippe i laminat.

Stedvis knirk i gulv.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Lokale ujevnheter og skjevheter er registrert.

Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

Radon:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gjelder for del oppført med ringmur.

Pipe og ildsted:

Boligen har en elementpipe.

Sotluke er plassert utvendig under terrasse.

Boligen har installert en vedovn på stue.

Vurdering av avvik:

- Det er vanskelig tilkomst til sotluke.

Sotluke er plassert under terrasse, pipen er av denne grunn

Krypkjeller:

Krypkjeller under deler av fritidsboligen med tilkomst via utvendig åpning i grunnmur.

Krypkjelleren har ett kammer.

Stubbloft av treplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved tilfeldig kontroll, er vektprosent fukt i stubbloft målt til 26 %.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-17% betegnes som tørt trevirke.

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28

Registrert en del gjenstander samt organisk materiale liggende på terreng i krypkjelleren.

Det anbefales og fjerne all organisk materiale og rydde opp i rommet.

Lufteventiler er tettet igjenn, mangelfull luftgjennomstrømning av krypkjeller, generelt fuktig miljø.

Edderkopper og kokonger relatert til fuktproblemer, er registrert.

Store mengder isolasjon liggende på bakken, dette kan trekke til seg og holde på store mengder fukt.

Registrert innsig av vann fra høyereliggende terreng.

Krypkjellere er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon. Ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Dette skyldes i hovedsak for dårlig ventilering og jordfukt transport fra grunnen.

Krypkjellere har behov for jevnlig inspeksjon for å kunne stoppe skadeutvikling på et tidlig tidspunkt.

Tilstandsgrad sette med bakgrunn i risikokonstruksjon og bemerkede forhold.

Innvendige dører

Innvendige dører er i all hovedsak profilerte tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert manglende slutføring med listverk og malingsstrøk.

Manglende beslag på enkelte dører.

1. etasje - Kjøkken

Overflater og innredning

Kjøkken i 1. etasje er opplyst fra 2003.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.

Benkeplater med vask og koketopp.

Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert stedvis hakk og avskallinger i innredningen. Sprekk i enkelte veggfliser over benkeplater, ulaminert skjærkant og trapping på benkeplater.

Tekniske installasjoner

Ventilasjon:

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon. Veggventiler kan med fordel monteres i tillegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Varmesentral:

Luft til luft varmepumpe etablert på stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Varmtvannstank:

Varmtvannsbereder er plassert på badet, denne rommer 198 liter og er fra 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert irr på sikkerhetsventil.

Bemerkes om at beredern er tett opp mot 20 år og har snart passert halvparten av forventet levetid.

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter:

Fundamenter av plasstøpt betong, grunnmur av lettklinker.

Deler av hytten er oppført på pillarer av oppmurt teglstein og trestolper. Ukjent fundamenteringsdybde.

Stubbloft av treplater og trebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert noe sprekkdannelse i grunnmur samt avskallinger i tegl på murte pillarer.

Løs stolpe under bærende konstruksjon ved del oppført på pillarer og trestolper.

Registrert noe skjevheter i stolper.

Terrengforhold:

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Må sees i sammenheng med punkt "Krypkjeller" og "Fuksikring og drenering".

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.

Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

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.
- Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig

Utvendige trapper:

Trapp i tre opp til hovedinngang.

Trinn av terrassebord.

Trapp i tre mellom terrasser mot øst.

Trinn av terrassebord.

Rekkverk av tre.

Trapp i tre mellom platting ut fra kjøkken og opp mot utedue.

Trinn av terrassebord.

Trapp i tre lagt i terreng opp til platting ut fra kjøkken.

Trinn av terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Manglende rekkverk på trapp ved utedue og opp til hovedinngang, samt manglende rekkverk på terrasse rundt uteduen.

Bemerkes om at trapp som ligger i terreng er utsatt for fukt og råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig

Innvendige trapper:

Innvendig trapp mellom etasjer er en rettløpstrapper i treverk.

Åpne stusstrinn.

Inntrinn belagt med teppegulv , forøvrig malt trevirke.

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.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Registrert noe manglende malingsstrøk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. etasje - Bad

Generell:

Badet i 1. Etasje er opplyst fra ca. 2003.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv er belagt med flis, vegger har flis og panel. Himling har panel.

Innredet med gulvmontert WC, servantinnredning, dusjhjørne med folderdører i glass, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er via hulltaking registrert bruk av dampspærre bak gipsplater med veggflis samt bak veggplater mot soverom. Dette skaper flere tette sjikt, uten muligheter for utlufting.

Registrert synlig fukt bak dampspærre mot gips, samt misfarging på svill.

Piggmålinger i svill og reisverk viser verdier opp mot 25%.

Piggmålinger mot gipsplater viser verdier over 30%.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-17% betegnes som tørt trevirke.

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28

Registrert forhøyede verdier med kapasitiv fuktmåler på vegg i dusjsone samt gulv både i og utenfor dusjsone.

Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon og renhold da varmtvannsbereder er plassert over dette.

Rommet har ikke tilfredstillende ventilasjon med mekanisk avtrekk.

Sluket er plassert utenfor dusjsone.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra soverom mot dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Tekniske installasjoner

Vannledninger:

Innvendig vannledninger som er synlige er i plast av typen rør i rør. Hovedstoppekran plassert i kjøkkenbenk.

Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Registrert brudd på kobling mellom hovedinntak og innvendige vannledninger.

Vanntrykk og vanninstallasjoner er av denne grunn ikke funksjonstestet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør:

Innvendige avløpsrør som er synlig er av plast.

Bemerkes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter.

Drypplekkasje fra avløp under vask på kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap er plassert i gang 1. Etasje.

Skapet inneholder automatsikringer og måler.

Registrert løse ledninger ut fra hull for downlights på kjøkken, samt ved åpen koblingsboks i utvendig bod.

Generell kommentar:

Alder på anlegget og bemerkede forhold tilsier at en utvidet EI- kontroll anbefales.

Dette for og kartlegge anleggets fullstendige tilstand.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold:

Fritidsboligen har ikke brannslukningsapparat.

Fritidsboligen har ikke røykvarslere.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering:

Det foreligger ingen informasjon om fuktsikring/ drenering rundt boligen.

Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Det er ikke observert bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/ svært begrenset effekt.

Det er registrert innsig av vann i krypkjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Lovlighet

Fritidsbolig:

Det foreligger ikke tegninger.

Ingen tegninger foreligger. Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om

bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

I følge opplysninger fra Ørland kommune har de mottatt søknad og tegninger ifm. tilbygg i 2004. Disse dokumentene har senere blitt borte.

Del mot øst med egen inngang og tiltenkt vaskerom er omtalt i rapporten som utvendig bod.

Utestue:

Det foreligger ikke tegninger.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Åge Chr. Holtermann Semb, datert 17.10.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egeninnsats

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Nei

Pkt. 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

Pkt. 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar; Ja

Beskrivelse: Montert sikringsskap

Innhold

Fritidsbolig:

Loftsetasje: Loftstue og to soverom

1. Etasje: Bad, gang, kjøkken, soverom, stue, entrè, utvendig bod og innglasset balkong

Standard

Greit vedlikeholdt eiendom.

Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av normal alder og bruksslitasje.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Åge Chr. Holtermann Semb, datert 17.10.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

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.

Forsikringsselskap

KLP

Diverse

Det tas forbehold om pantehavers salgssamtykke.

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 990 000

Kommunale avgifter

Kr 10 480

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Vannavgift: kr. 6.089,-

Feiing: 434,-

Slamtømming og hytterrenovasjon: 3.957,26

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 157 779

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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 73, bruksnummer 85 i Ørland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5057/73/85:

27.10.2025 - Dokumentnr: 1290700 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS. Org.nr: 993 609 145. Elektronisk innsendt

13.07.1992 - Dokumentnr: 2924 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5057 Gnr:73 Bnr:10

01.01.2018 - Dokumentnr: 93514 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1627 Gnr:73 Bnr:85

01.01.2020 - Dokumentnr: 298749 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5017 Gnr:73 Bnr:85

30.12.1992 - Dokumentnr: 5372 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5057 Gnr:73 Bnr:10

Rettighet hefter i: Knr:5057 Gnr:73 Bnr:148

Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

I hht. kart så er det bygget utenfor tomtegrensen. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er offentlig tilknyttet vann. Privat septiktank med offentlig tømning. Det er private stikkledninger/stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av eier av eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Leikvang hytteområde datert 25.06.2003 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

49 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

51 140 (Omkostninger totalt)

68 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

70 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 041 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 058 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 060 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 51 140

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.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital annonsering
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 5 400 Fotograf inkl. drone, faktura 112766
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 101 550

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Jørgen Sagvold

Eiendomsmegler
jorgen.sagvold@aktiv.no
Tlf: 988 35 681

Ansvarlig megler bistås av

Jørgen Sagvold
Eiendomsmegler
jorgen.sagvold@aktiv.no
Tlf: 988 35 681

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Norgata 6, 7650 Verdal

Salgsoppgavedato

16.01.2026





















Hos oss får du **MER BANK FOR PENGENE!**

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Holkeilveien 37, 7168 LYSØYSUNDET
 ØRLAND kommune
 gnr. 73, bnr. 85

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 17.10.2025

Rapportdato: 29.10.2025

Oppdragsnr.: 22588-1028

Referansenummer: OD2622

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Åge Chr. Holtermann Semb



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

Enkelte av oss har drevet med taksering siden 2006 har derfor lang erfaring.

Vi dekker de fleste områder innenfor taksering av bygg- og eiendom.

Vi utfører oppdrag primært over hele Trøndelag, men kan bistå med skadesaker i resten av landet etter avtale.

Takst Midt AS er medlem av Norsk Takst (Tidligere Norges Takseringsforbund).

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

Åge Chr. Holtermann Semb
Uavhengig Takstingeniør
aage@takstmidt.no
970 74 282

Medansvarlig

Tord Minsaas
Uavhengig Takstingeniør
tord@takstmidt.no
970 12 847



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en fritidsbolig på en etasje pluss loftsetasje over deler av boligen.
Fritidsboligen har overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning på fasader.
Grunnmur av lettklinkerbetong samt murte pilarer av teglstein under deler av fritidsboligen.
Sperretak med saltakform, tekket med pappshingel samt profilerte stålplater på deler av taket.

HOVEDKONKLUSJON:

Greit vedlikeholdt eiendom.
Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av normal alder og bruksslitasje.
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Fritidsbolig - Byggeår: 1992

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med varmepumpe, vedovn og strøm.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger foreligger. Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggeskjema.
Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

I følge opplysninger fra Ørland kommune har de mottatt søknad og tegninger ifm. tilbygg i 2004. Disse dokumentene har senere blitt borte.

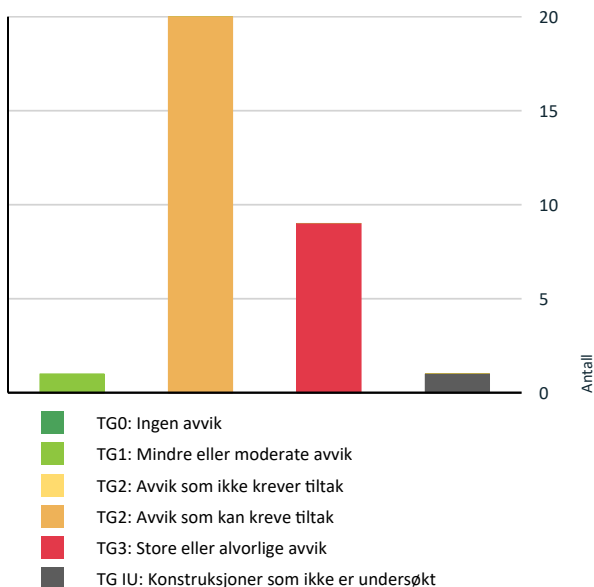
Del mot øst med egen inngang og tiltenkt vaskerom er omtalt i rapporten som utvendig bod.

Utestue

- Det foreligger ikke tegninger

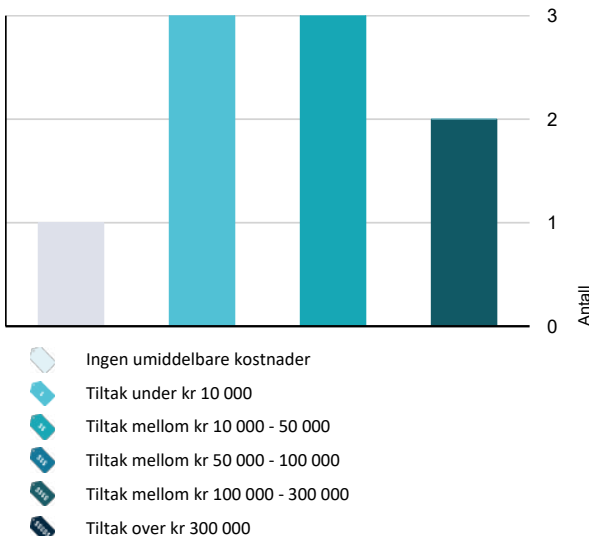
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommunedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen. Opplysninger om årstidenes virkning på bygningen er ikke kjent.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Kryp Kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1992

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
(Etableringsdato: 08.07.1992)

Standard

Grei standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er noe vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med pappshingel samt profilerte stålplater på deler av taket. Forenklet undertak av duk under del med profilerte stålplater. Tekkingen er fra byggeår.
Vindskier og dekkbord av tre.

Bemerkes om at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Registrert mosevekst på taket, reduserer levetiden.

Påkjente vindskier og dekkbord med oppsprekninger, avskallinger og misfarginger.

Ukjent oppbygging/løsning i overgang mellom pappshingel og ståltak.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- 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.

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

Nærmere undersøkelser anbefales ifm. overgang fra pappshingel/ståltak.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål. Oppbrett med asfaltapp etablert rundt pipen.
Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.
Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Manglende plattform for feier.
Snøfangere ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Plattform for feier må monteres.

Snøfangere anbefales montert iht. krav på byggemeldingstidspunktet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Liggende kledning på fasader.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Registrert manglende ferdigstillelse med kledning, kassebord, hjørnebord og omramminger.

Registrert noe oppsprekninger i kledningen.

Nedre del av yttervegg mellom deler med nivåforskjell er ikke utvendig kledd, synlige asfaltplater med fuktpåkjenninger.

Lufting gjelder for del mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Lokale utbedringer og løpende observasjoner.

Nærmere undersøkelser ifm. fuktpåkjente asfaltplater anbefales.

Tilstandsrapport



TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer. Nærmere undersøkelser anbefales, innhente dokumentasjon om mulig.

TG 2 Vinduer

Vinduer er i all hovedsak åpningsvinduer med 2-lags isolerglass. De fleste vinduene er av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert påkjent trevirke med fuktmerker og synlig fukt i karmen, oppsprekninger og avskallinger. Stedvis overmalte og stive pakninger. Råte i omrammingsbord, manglende utvendig omramming.

Eldre vinduer og innsettsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.

Kjøper gjøres oppmerksom på dette. Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

Flere vinduer begynner å nærme seg tidspunkt for utskifting.

Tilstandsrapport



Dører

Utadslående ytterdør fra vindfang, døren har integrert 2-lags glass og utenpåliggende sprosser.

Utadslående balkongdør fra kjøkken, med 2-lags isolerglass i lav brystning.

Utadslående balkongdør til innglasset balkong, med 2-lags isolerglass i lav brystning.

Utadslående balkongdør fra innglasset balkong, med 2-lags isolerglass i lav brystning.

Utadslående balkongdør fra soverom i 2. Etasje, med 2-lags isolerglass i høy brystning.

Heve/skyvedør med utgang til innglasset balkong fra soverom 1. Etasje, døren har 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert manglende ferdigstilling med utvendig omramming, innvendig foring og listing.

Registrert avskallinger og skruer hull, dører som tar i karm.

Manglende overgangslist på balkongdør fra kjøkken.

Rustdannelser på hengsler til ytterdør.

Løs utvendig sprosse på balkongdør 2. Etasje.

Noe malinssøl på glass til heve skyvedør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong ut fra stue. Fundamentert ned mot fjell, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Yttervegger med utvendig kledning og tak av profilerte plastplater.

Vinduer av 2-lags glass, balkongdør videre ut til altan.

Bemerkes om at slike konstruksjoner er sjeldne helt tette. Noe inndrev av fukt kan forekomme.

Altan ut fra hovedinngang fundamentert mot fjell og med støpte pilarer, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Rekkverk av trevirke og plater av plast.

Plattinger ut fra kjøkken fundamentert med stolpesko, dels lagt på avrettet grunn. oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Altan ved mot øst fundamentert mot fjell, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Rekkverk av trevirke.

Altan ut fra soverom 2. Etasje fundamentert med stolper mot underliggende altan, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Rekkverk av trevirke.

Vurdering av avvik:

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

Registrert avskallinger på treverk, svikt i spaltegulv ut fra kjøkken, manglende slutføringer med terrassebord og håndløper.

Registrert lokal råte i stolpe under altan ved hovedinngang.

Noen bygningsdeler, slik som rekkverk og trapper osv. vil den bygningssakkyndige vurdere opp mot dagens regelverk.

Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG 2 eller 3, uten at det nødvendigvis er et krav om at avviket lukkes.

Konsekvens/tiltak

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

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Trapp i tre opp til hovedinngang.
Trinn av terrassebord.

Trapp i tre mellom terrasser mot øst.
Trinn av terrassebord.
Rekkverk av tre.

Trapp i tre mellom platting ut fra kjøkken og opp mot utedstue.
Trinn av terrassebord.

Trapp i tre lagt i terreng opp til platting ut fra kjøkken.
Trinn av terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

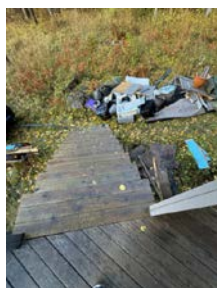
Manglende rekkverk på trapp ved utedstue og opp til hovedinngang, samt manglende rekkverk på terrasse rundt utedstuen.
Bemerkes om at trapp som ligger i terreng er utsatt for fukt og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat er for montering av rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

TG 2 Andre utvendige forhold

Fritidsboligen har en del mot øst som er bygd sammen med hovedbygningen, tilkomst er via egen ytterdør.

Delen er delt inn i to rom. Opplyst av eier at det ene rommet er tiltenkt som vaskerom.

Veggkonstruksjon og tak som benevnt tidligere i rapporten.

Gulv belagt med tregulv. Støpt gulv i rom tiltenkt vaskerom. Vegger har malt panel og hvite sponplater. Himling har hvite sponplater.

Ytterdør i tre med 2- lags glass og utenpåliggende sprosser, vindu med 2- lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Delen er under oppbygging og har en del gjenstående arbeider med manglende kledning på vegger og himling, isolering, elektriske arbeider, listing og foring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Vinylbelegg, laminat, tregulv.

Vegger: Trepanel, tapet.

Himlinger: Trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert stedvis manglende slutføring med listverk og overflatebehandling. Manglende panel på vegg ved sikringsskap.

Registrert noe avskalling i tapet samt glippe i laminat.

Stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Lokale ujevnheter og skjevheter er registrert.

Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

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.

Gjelder for del oppført med ringmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har en elementpipe.

Sotluke er plassert utvendig under terrasse.

Boligen har installert en vedovn på stue.

Vurdering av avvik:

- Det er vanskelig tilkomst til sotluke.

Sotluke er plassert under terrasse, pipen er av denne grunn ikke nærmere undersøkt.

Registrert løs pakning på ovnsdør og løs plate under ovn.

Konsekvens/tiltak

- Gjøre tiltak for å få tilgang til sotluken.

Lokale utbedringer. Nærmere undersøkelser ifm. pipe anbefales.

Tilstandsrapport

TG 2 Kryp kjeller

Krypkjeller under deler av fritidsboligen med tilkomst via utvendig åpning i grunnmur.
Krypkjelleren har ett kammer.
Stubbloft av treplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved tilfeldig kontroll, er vektprosent fukt i stubbloft målt til 26 %.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 17% betegnes som tørt trevirke.
17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28
Registrert en del gjenstander samt organisk materiale liggende på terreng i krypkjelleren.
Det anbefales og fjerne all organisk materiale og rydde opp i rommet.
Lufteventiler er tettet igjenn, mangelfull luftgjennomstrømning av krypkjeller, generelt fuktig miljø.
Edderkopper og kokonger relatert til fuktproblemer, er registrert.
Store mengder isolasjon liggende på bakken, dette kan trekke til seg og holde på store mengder fukt.
Registrert innsig av vann fra høyereliggende terreng.

Krypkjellere er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon. Ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Dette skyldes i hovedsak for dårlig ventilering og jordfukt transport fra grunnen.

Krypkjellere har behov for jevnlig inspeksjon for å kunne stoppe skadeutvikling på et tidlig tidspunkt.

Tilstandsgrad sette med bakgrunn i risikokonstruksjon og bemerkede forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og jevnlig kontroll.
Nærmere undersøkelser anbefales.



TG 3 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjer er en rettløpstrapper i treverk.
Åpne stusstrinn.
Inntrinn belagt med teppegulv, forøvrig malt trevirke.

Tilstandsrapport

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

Registrert noe manglende malingsstrøk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Lokal utbedring ifm maling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er i all hovedsak profilerte tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert manglende slutføring med listverk og malingsstrøk.
Manglende beslag på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet i 1.Etasje er opplyst fra ca. 2003.

Tilstandsrapport

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv er belagt med flis, vegger har flis og panel. Himling har panel.

Innredet med gulvmontert WC, servantinnredning, dusjhjørne med folderdører i glass, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er via hulltaking registrert bruk av dampspærre bak gipsplater med veggflis samt bak veggplater mot soverom. Dette skaper flere tette sjikt, uten muligheter for utlufting.

Registrert synlig fukt bak dampspærre mot gips, samt misfarging på svill.

Piggmålinger i svill og reisverk viser verdier opp mot 25%.

Piggmålinger mot gipsplater viser verdier over 30%.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-17% betegnes som tørt trevirke.

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28

Registrert forhøyede verdier med kapasitiv fuktmåler på vegg i dusjsone samt gulv både i og utenfor dusjsonen.

Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon og renhold da varmtvannsbereder er plassert over dette.

Rommet har ikke tilfredstillende ventilasjon med mekanisk avtrekk.

Sluket er plassert utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

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

På grunn av nevnte avvik må rommet påregnes renoveret.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra soverom mot dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Tiltak og kostnadsestimat inngår under hovedpunkt bad.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i 1. etasje er opplyst fra 2003.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.
Benkeplater med vask og koketopp.
Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert stedvise hakk og avskallinger i innredningen. Sprekk i enkelte veggfliser over benkeplater, ulaminert skjærkant og trapping på benkeplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

Tilstandsrapport

Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendig vannledninger som er synlige er i plast av typen rør i rør. Hovedstoppekran plassert i kjøkkenbenk. Bemerk om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Registrert brudd på kobling mellom hovedinntak og innvendige vannledninger. Vanntrykk og vanninstallasjoner er av denne grunn ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Lokal utbedring og nærmere undersøkelser av vanntrykk og vanninstallasjoner anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avløpsrør

Innvendige avløpsrør som er synlig er av plast.

Bemerk om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter.

Drypplekkasje fra avløp under vask på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Skader på anlegget må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon. Veggventiler kan med fordel monteres i tillegg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe etablert på stue.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

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

Service anbefales.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert på badet, denne rommer 198 liter og er fra 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert irr på sikkerhetsventil.

Bemerkes om at beredern er tett opp mot 20 år og har snart passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.



TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap er plassert i gang 1. Etasje.
Skapet inneholder automatsikringer og måler.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

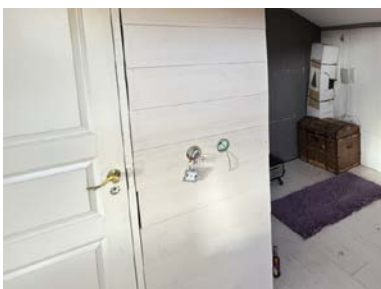
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Registrert løse ledninger ut fra hull for downlights på kjøkken, samt ved åpen koblingsboks i utvendig bod.

Generell kommentar

Alder på anlegget og bemerkede forhold tilsier at en utvidet El- kontroll anbefales. Dette for og kartlegge anleggets fullstendige tilstand.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Fritidsboligen har ikke brannslukningsapparat.
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Fritidsboligen har ikke røykvarslere.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.
Noe synlig berg i dagen i krypkjeller.

Fuktsikring og drenering

Det foreligger ingen informasjon om fuktsikring/ drenering rundt boligen.
Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.
Det er ikke observert bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Tilstandsrapport

Det er registrert innsig av vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas utbedring av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter av plasstøpt betong, grunnmur av lettklinker.
Deler av hytten er oppført på pillarer av oppmurt teglstein og trestolper. Ukjent fundamenteringsdybde.
Stubbloft av treplater og trebord.

Vurdering av avvik:

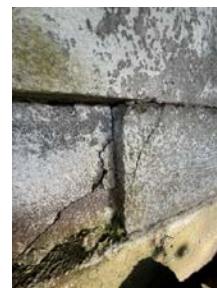
- Det er avvik:

Registrert noe sprekkdannelse i grunnmur samt avskallinger i tegl på murte pillarer.
Løs stolpe under bærende konstruksjon ved del oppført på pillarer og trestolper.
Registrert noe skjevheter i stolper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Lokale utbedringer.



TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Må sees i sammenheng med punkt "Krypkjeller" og "Fuksikring og drenering".

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.

Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

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.
- Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.

Konsekvens/tiltak

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



Bygninger på eiendommen

Utestue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Utestuen er ikke tilstandsvurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler.

Vedlikehold

En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Utestuen er oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Veggkonstruksjon av tre, utvendig og innvendig kledd med liggende kledning.

Taket er et pulttak tekket med profilerte plater av plast.

Vinduer av tre med både isolerte og uisolerte glass.

To-fløyet balkongdør i malt utførelse med glass og utenpåliggende sprosser.

Utestuens areal er på 14 m².

Ved siden av uestuen er det en utvendig bod på 4m² som henger sammen med bygningen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

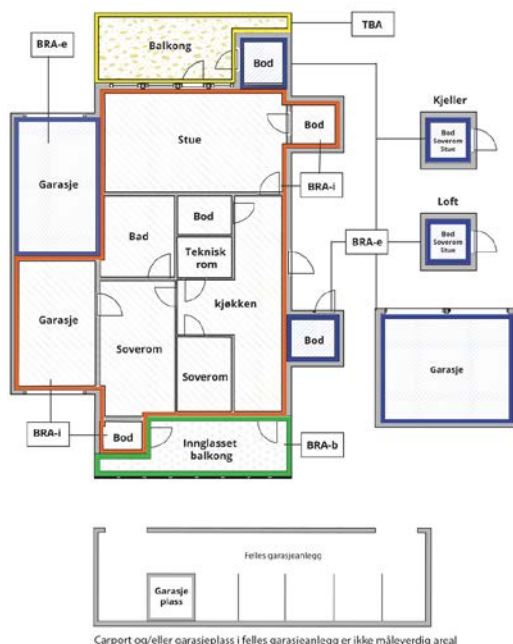
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje	23			23	5
1. Etasje	67	13	23	103	100
SUM	90	13	23		105
SUM BRA	126				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Loftstue, soverom, soverom 2		
1. Etasje	Bad, gang, kjøkken, soverom, stue, entrè	Utvendig bod	Innglasset balkong

Kommentar

Kubikk på soverom i loftsetasjen er ikke i henhold til kravet for luftutskifting ved balansert ventilasjon. Dette til orientering.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger foreligger. Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggeskjema. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

I følge opplysninger fra Ørland kommune har de mottatt søknad og tegninger ifm. tilbygg i 2004. Disse dokumentene har senere blitt borte.

Del mot øst med egen inngang og tiltenkt vaskerom er omtalt i rapporten som utvendig bod.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Arbeid på bad og EL. Se egenerklæring for videre info.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Utestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Stue, utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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)
Fritidsbolig	90	23
Utestue	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2025	Tord Minsaas	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5057 ØRLAND	73	85		0	550.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Holkeilveien 37

Hjemmelshaver

Fjeldsaunet Anne Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende landlig til i Lysøysund i Ørland kommune.

Ca. km. til 30km til Ørland sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, ferge/hurtigbåt, etc.

Utsikt mot sjøen og omkringliggende landskap og bygder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.10.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	29.10.2025		Finnes ikke		Nei
Energirapport	29.10.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	29.10.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	29.10.2025		Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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:** Bygghverks 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 fukttinnhold 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 godkjennelse 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 overgangperiode 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OD2622>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Verdal	
Oppdragsnr.	
1709250040	

Selger 1 navn
Anne Kristin Fjeldsaunet

Gateadresse	
Holkeilveien 37	

Poststed	Postnr
LYSØYSUNDET	7168

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1709250040

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AKF

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert sikringskap

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 1709250040

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1709250040

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne kristin Fjeldsaunet	da857b4c58bf3354c92aa e28cdee6097fe646668	28.10.2025 12:33:41 UTC	Signer authenticated by One time code

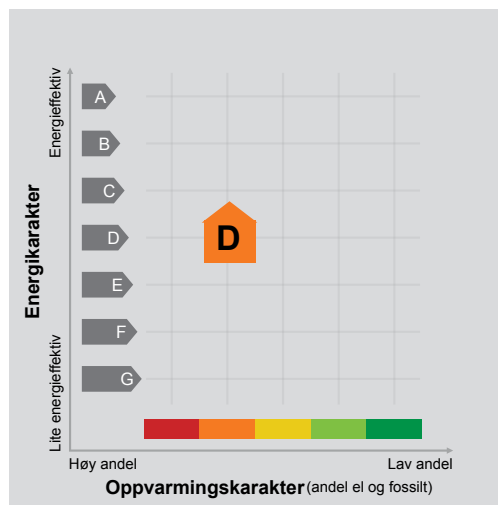
Document reference: 1709250040

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

ENERGIATTEST



Adresse	Holkeileien 37
Postnummer	7168
Sted	LYSØYSUNDET
Kommunenavn	Ørland
Gårdsnummer	73
Bruksnummer	85
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183597132
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-185006
Dato	29.10.2025



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

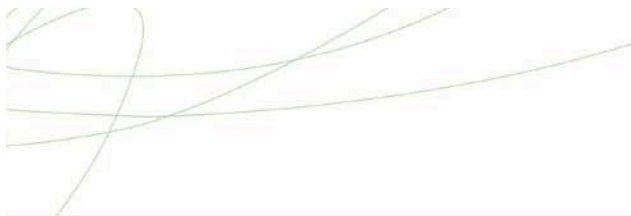
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Bruk varmtvann fornuftig

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1992
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 103
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

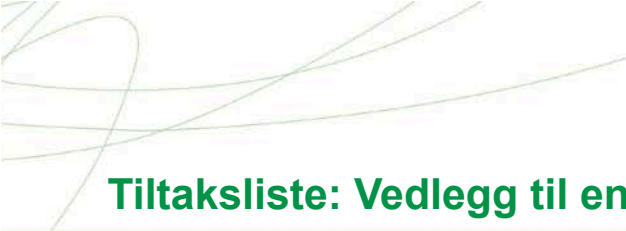
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs**Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Eiendom

Eiendom Holkeilveien 37

Eier navn	Fjeldsaunet Anne Kristin
Adresse	Tjuvskardveien 2
Poststed	7160 BJUGN

Type abonnement	Antall	Brutto
Slamtank 2m3 - Årl tømming	1	1 836,02
Kommunal andel slam	1	240,00
Hytterrenovasjon container	1	1 756,24
Kommunal andel renov.	1	125,00
Totalt kommunale avgifter pr. år inkl. mva.		3 957,26

Andre merknader

Saksbehandler Lillian R. Helmersen

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 73, Bruksnr 85	Kommune:	5057 Ørland
Adresse:		Grunnkrets:	410 Rømmen
Veiadresse:	Holkeilveien 37, gatenr 1158	Valgkrets:	1 Lysøysund
	7168 Lysøysundet	Kirkesogn:	9050304 Bjugn
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	08.07.1992	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	550,4 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	201265	Fjeldsaunet Anne Kristin	1/1	Bosatt i Norge
		Tjuvskardveien 2, 7160 Bjugn		

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5057/73/85	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5057/73/85	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	13.07.1992	Avgiver	5057/73/10	-550,8
	Matrikkelført:		Mottaker	5057/73/85	550,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Holkeilveien 37	Fritidsbolig	82,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	82,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	82,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	183597132			Antall etasjer:		2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				67,0	67,0				
H02				15,0	15,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	4,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	4,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	300515510			Antall etasjer:		

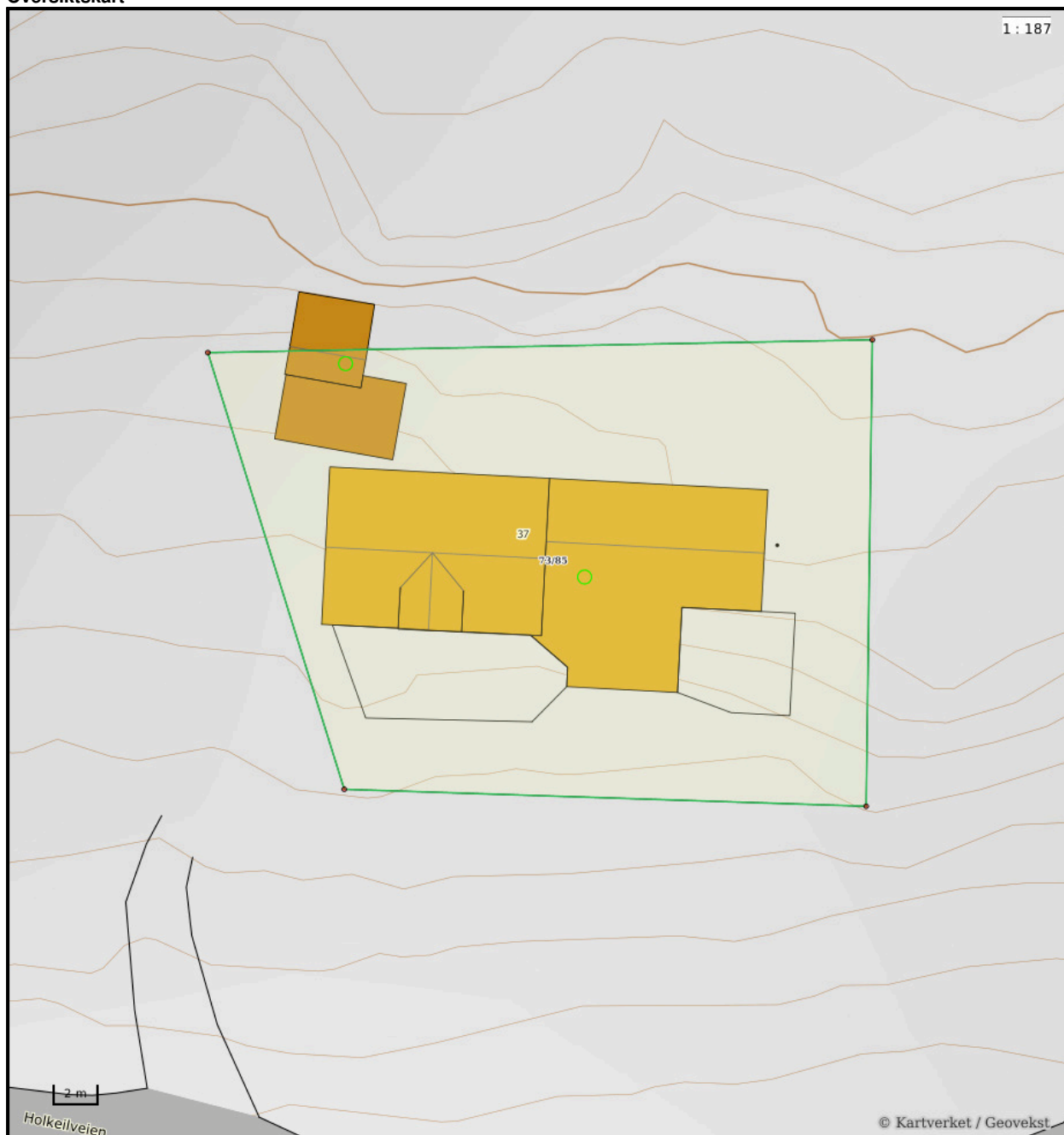
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				4,0	4,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

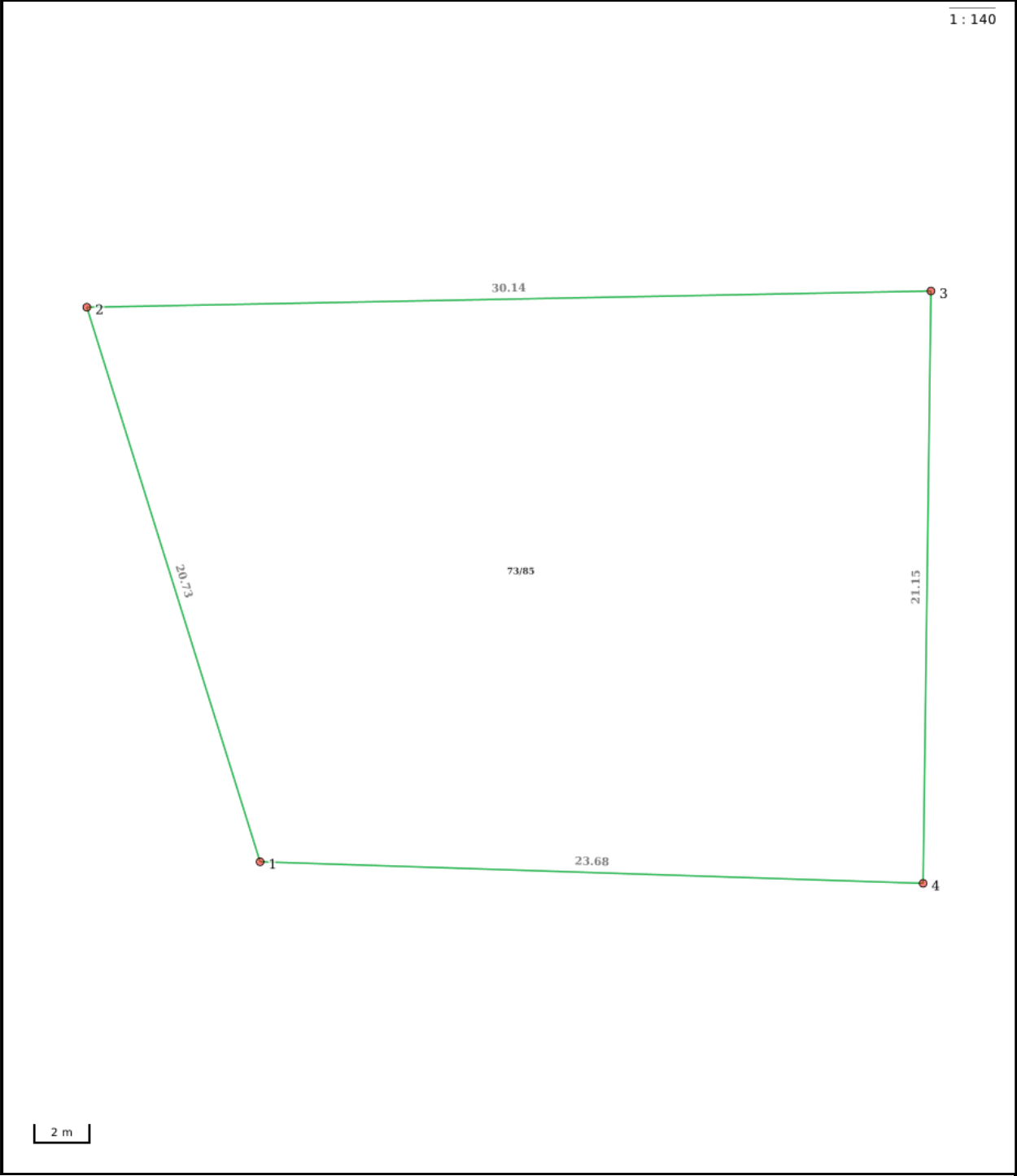
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



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

- Hjelpelinjer
- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

- Symboler
- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 550,40m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 082 246,40	542 579,05	20,73m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Fjell	Nei	Bolt
2	7 082 265,52	542 571,03	30,14m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Jord	Nei	Rør
3	7 082 268,93	542 600,98	21,15m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Fjell	Nei	Bolt
4	7 082 247,85	542 602,69	23,68m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Fjell	Nei	Bolt

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

Suein A. Hørsted

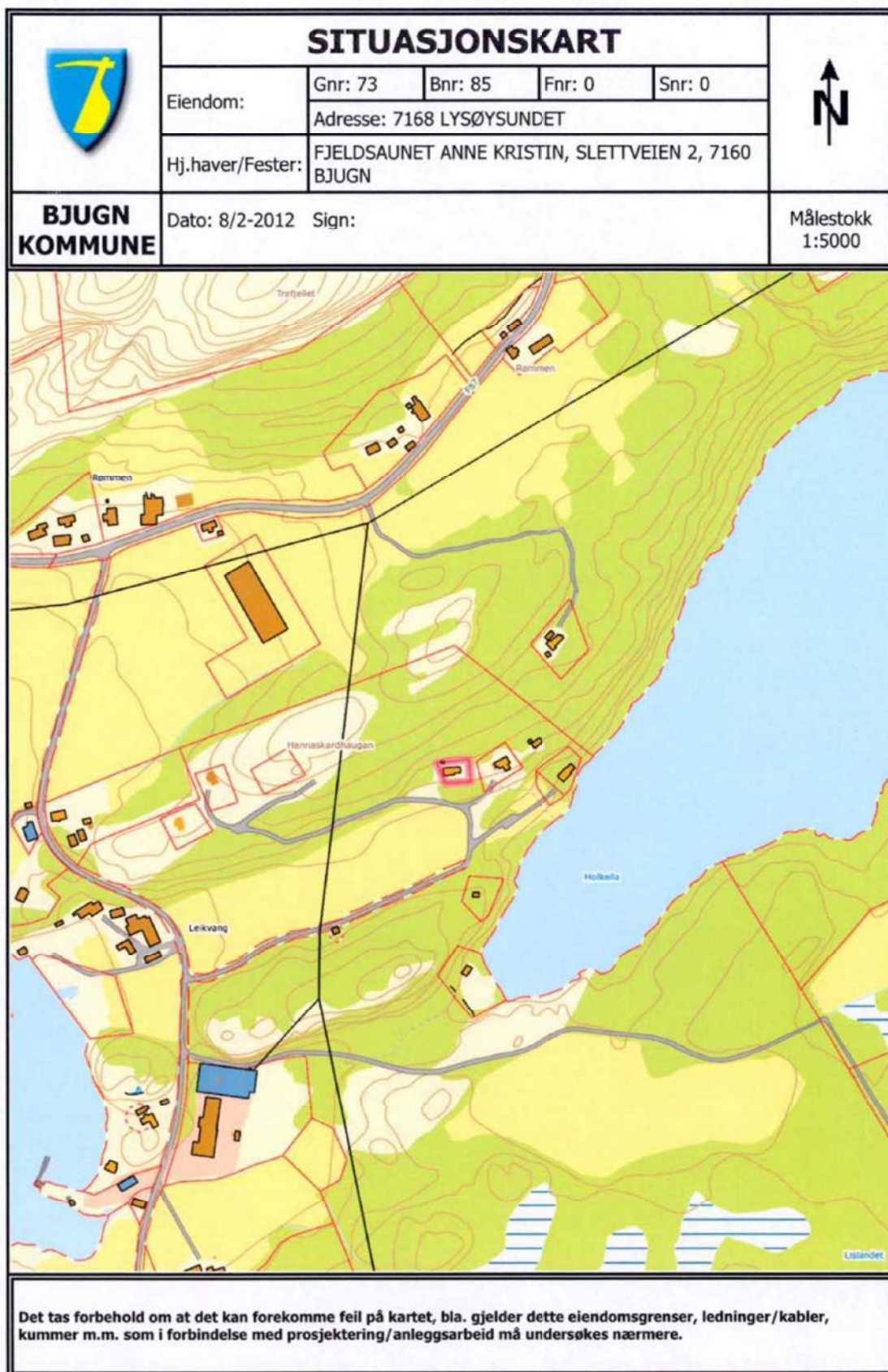
04/162

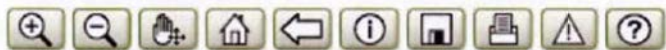
[illegible]

Nr 700075 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-2002

SAKOMSLAG

1608/10: Begreppet er oppført
of tall i balle
percent portegn, om samtykke til plassering).





1:893

Målestokk = 1:893
UTM :32N 7082291 Ø
542609

[Nytt
søk](#)

Eiendom: 1627 - 73/85/0



Tall i dekar				Skog	Annet markslag							Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
73/85/0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.5							0.0	0.5
Sum	0.0	0.0	0.0	0.0	0.5							0.0	0.5



Bjugn kommune
Næring og drift

NOTAT

Deres ref:

Vår ref:
04/00162-3

Saksbeh:
NOD-LON-EOK

Arkivkode:
73/085

Dato:
18.11.2005

Til:

Manglende mappe.

Kan ikke finne mappa for søknad om tilbygg til hytte på gnr. 73, bnr. 85.
2 dok.

1. 23.10.04 Søknad om tiltak.
2. 08.09.04 Fasade og plantegninger.

Med hilsen

Edgar Oksvold
avdelingsingeniør



Ørland kommune

Kommunenr.: 5057

Postadresse: Postboks 43

Postnr./-sted: 7159 Bjugn

Telefon: 72 51 40 00

E-post: postmottak@orland.kommune.no

Hjemmeside: <http://www.orland.kommune.no>

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 01.10.2025

Gnr	73	Bnr	85	Fnr	0	Snr	0
-----	----	-----	----	-----	---	-----	---

Adresse Holkeilveien 37, 7168 Lysøysund

Tilknytning til offentlig vann og kloakk

	Tilknyttet (sett kryss)		Ikke tilknyttet (sett kryss)	
Vann	X			
Avløp			X	

Kommunale avgifter

Årsavgift for denne eiendommen er:

Vann	kr 6.089,-
feiing	434,-

For renovasjon og slam må Fosen Renovasjon kontaktes (73 85 85 90)

Legalpant (vann, feiing)

Restanse : kr 0,-

Herav omkostninger/Purregebyr pr. dags dato: kr 0,-

Kontonr: 4213.55.91968

Kidnr:

For renovasjon og slam må Fosen Renovasjon kontaktes (73 85 85 90)

Feiing

Antall registrerte skorsteiner: 1
Neste feiing/tilsyn planlagt: 12.04.2028
Registrert merknad:

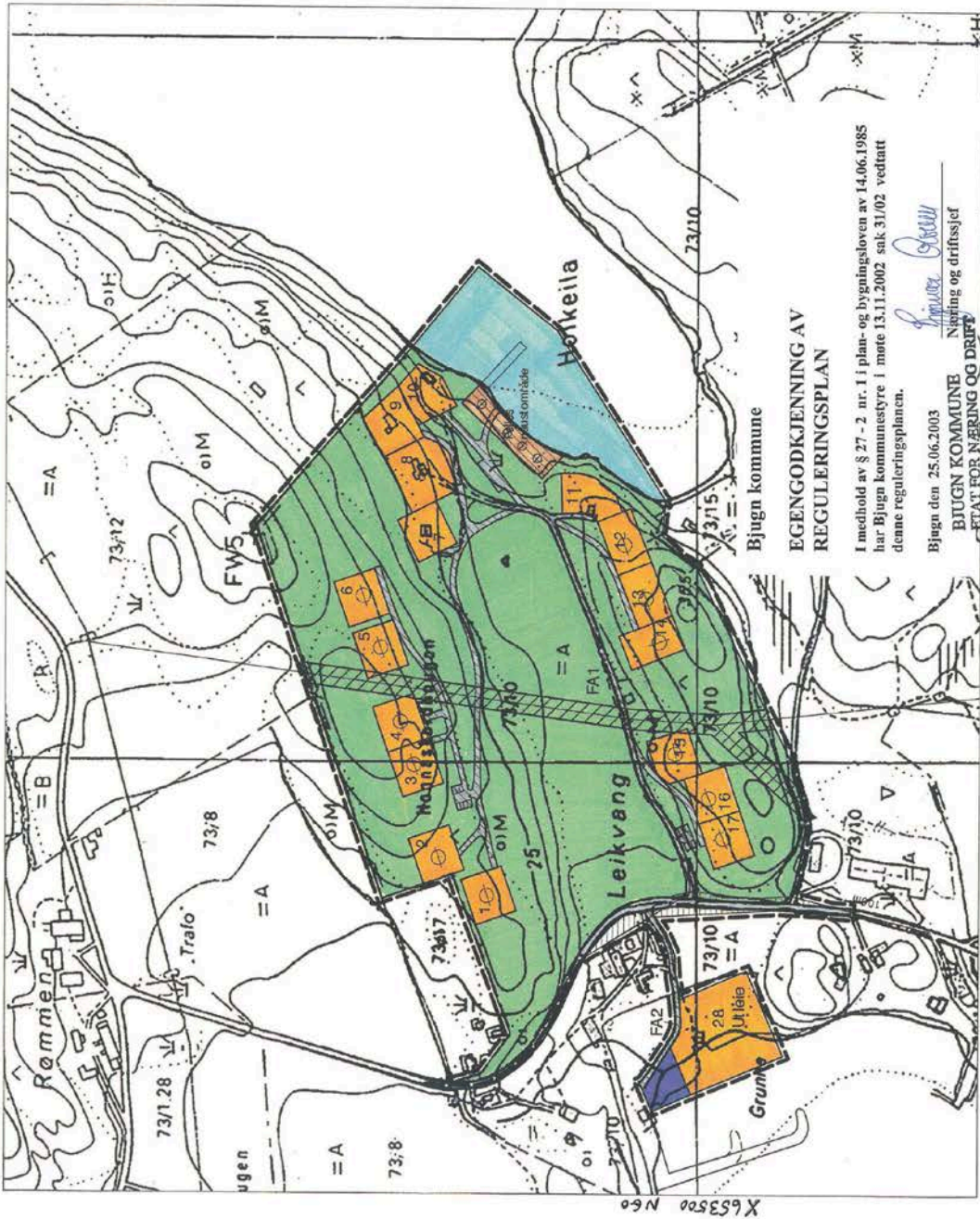
Avvik til fyringsanlegget:

For å få mer informasjon om fyringsanlegget ta kontakt med:

Fosen brann og redningstjeneste IKS

http://fbrt.no/nyhet_vis.asp?NyhetId=144

feier@fbrt.no



TEGNFORKLARING

FBL § 25. REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER
(FBL § 25.1, ledd nr. 1)

- Områder for utøvelse av offentlige oppgaver
- Områder for utøvelse av offentlige oppgaver
- Områder for utøvelse av offentlige oppgaver
- Områder for utøvelse av offentlige oppgaver
- Områder for utøvelse av offentlige oppgaver
- Områder for utøvelse av offentlige oppgaver

LANDSKAPSRAMMER
(FBL § 25.1, ledd nr. 2)

- Områder for park- og skogbruk

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
(FBL § 25.1, ledd nr. 3)

- Kjørevei
- Gang- og sykkelveg
- Hornvei

OFFENTLIGE FROMRÅDER
(FBL § 25.1, ledd nr. 4)

- Forfall

FAKTRAMMER
(FBL § 25.1, ledd nr. 5)

- Høyeste punkt

SPECIALOMRÅDER
(FBL § 25.1, ledd nr. 6)

- Andre områder for utøvelse av offentlige oppgaver

STREKSSYMBOLER I.V.

- Forfall
- Forfall
- Forfall
- Forfall
- Forfall
- Forfall

PLANUTSETTING 16.11.01 AV:

PER SOLEM ARKITEKTKONTOR AS

Overblikk over planens innhold

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

Kopiert på BEXAM 15024

Kommune: 5057 Ørland
Eiendom: 5057/73/85/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 30.9.2025



0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 5057 Ørland

Eiendom: 5057/73/85/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

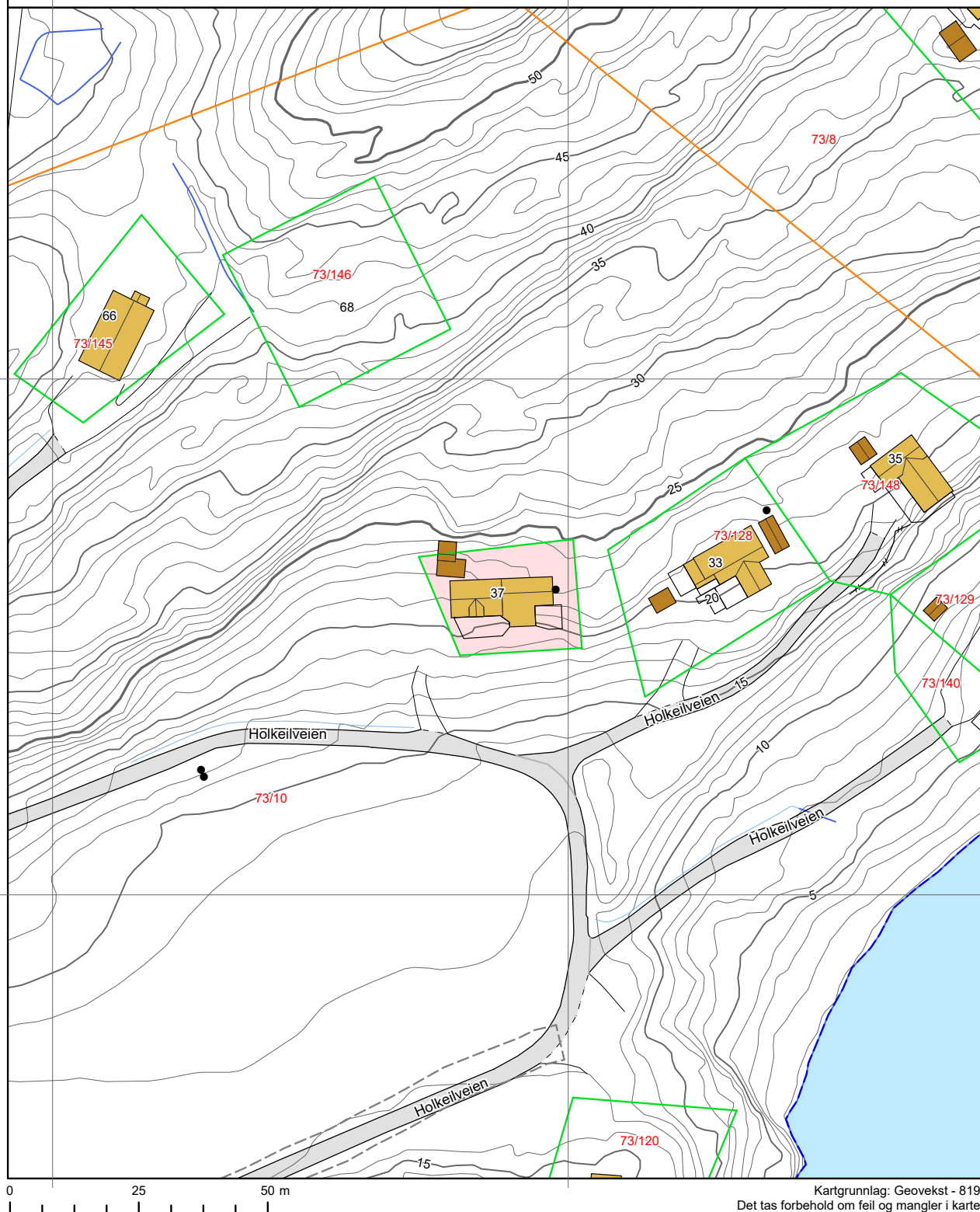
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 30.9.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøyr
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Skjøte¹⁾Doknr: 5372 Tinglyst: 30.12.1992 Emb. 063
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Returneres til:

Foson Sørenskrivorembete

Reg. 3 0 DES. 1992

Dokumentnr. 5372

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ev. sameier.
1627	Bjugn	73	80	7		

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn

☐ Ja ☐ Nei

Beskaffenhets:

Anvendelse av grunn:

1	2	3	4	5	6	7	8
☐ Ubebygd	☒ Bebygd	☐ Bolig- eiendom	☐ Fritids- eiendom	☐ Landbruk	☐ Vei/ kommuna- sjonsreal	☐ A Annet	
☐ Fritt- liggende bolig	☐ Rekkehus/ kjede	☐ BL Blokk- leilighet	☒ AN Annet				

hytte

2. Kjøpesum

Kr

Vedrelagsfritt < Arv >

Markedsverdi:

☐ Ja ☐ Nei

Omsetningstype:

1	2	3	4	5	6	7	8
☐ Fritt salg	☐ Gave (helt eller delvis)	☐ Ekspro- prisjon	☐ Tvangs- auksjon	☐ Skifte- oppgjør	☐ 8 Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Markedsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

Kr

10.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer)⁴⁾

Navn

1 7 1 0 2 1 [redacted] Bjarne Leikvang (Eier av hytten)

2 6 0 5 4 8 [redacted] Bjørn Leikvang (Eier av grunn)

5. Til

Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer)⁴⁾

Navn

0 8 1 0 4 9 [redacted] Ole Leikvang, Vallersund.

Noter:

- Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysningspapir. Tinglysningsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
- Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan feltet for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens markedsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer markedsverdi er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpet. Feltet markedsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal markedsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1. 2 ledd og § 3.
- Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.

6. Særskilte avtaler⁵⁾

Eiendommen gis rett til framføring av vann- og avløpsledninger, samt rett til anlegg for avløp på gnr. 73, bnr. 10. Likeså gis eiendommen rett til adkomst på nåværende vei fra pumpehuset på gnr. 73, bnr. 10 til parkeringsplassen. Likeså rett til å parkere på parkeringsplassen. Likedan rett til 3 meters brei vei opp til hytta, samt rett til opptrekk av båt i Holkeila. Eier er pliktig til å delta i vedlikehold av veien fra pumpehuset til parkeringsplassen.

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

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

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

[Gjentas med maskin eller blokkbokstaver]

Ole Libvang

OLE LEIKVANG

8. Underskrifter og bekreftelser

Erklæring om sivilstand⁶⁾☐ Jeg/vi er ugift(e)☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Sted, dato

Utsteders underskrift⁷⁾

[Gjentas med maskin eller blokkbokstaver]

Bjarne Libvang

BJARNE LEIKVANG

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

1. vitneunderskrift

[Gjentas med maskin eller blokkbokstaver]

Jarl Moen

JARL MOEN

Adresse

7168 Lysøysund

2. vitneunderskrift

[Gjentas med maskin eller blokkbokstaver]

Dagfinn Ekseth

DAGFINN EKSETH

Adresse

7168 Lysøysund

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift

[Gjentas med maskin eller blokkbokstaver]

Nora Leikvang

NORA LEIKVANG

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

1. vitneunderskrift

[Gjentas med maskin eller blokkbokstaver]

Jarl Moen

JARL MOEN

Adresse

2. vitneunderskrift

[Gjentas med maskin eller blokkbokstaver]

Dagfinn Ekseth

DAGFINN EKSETH

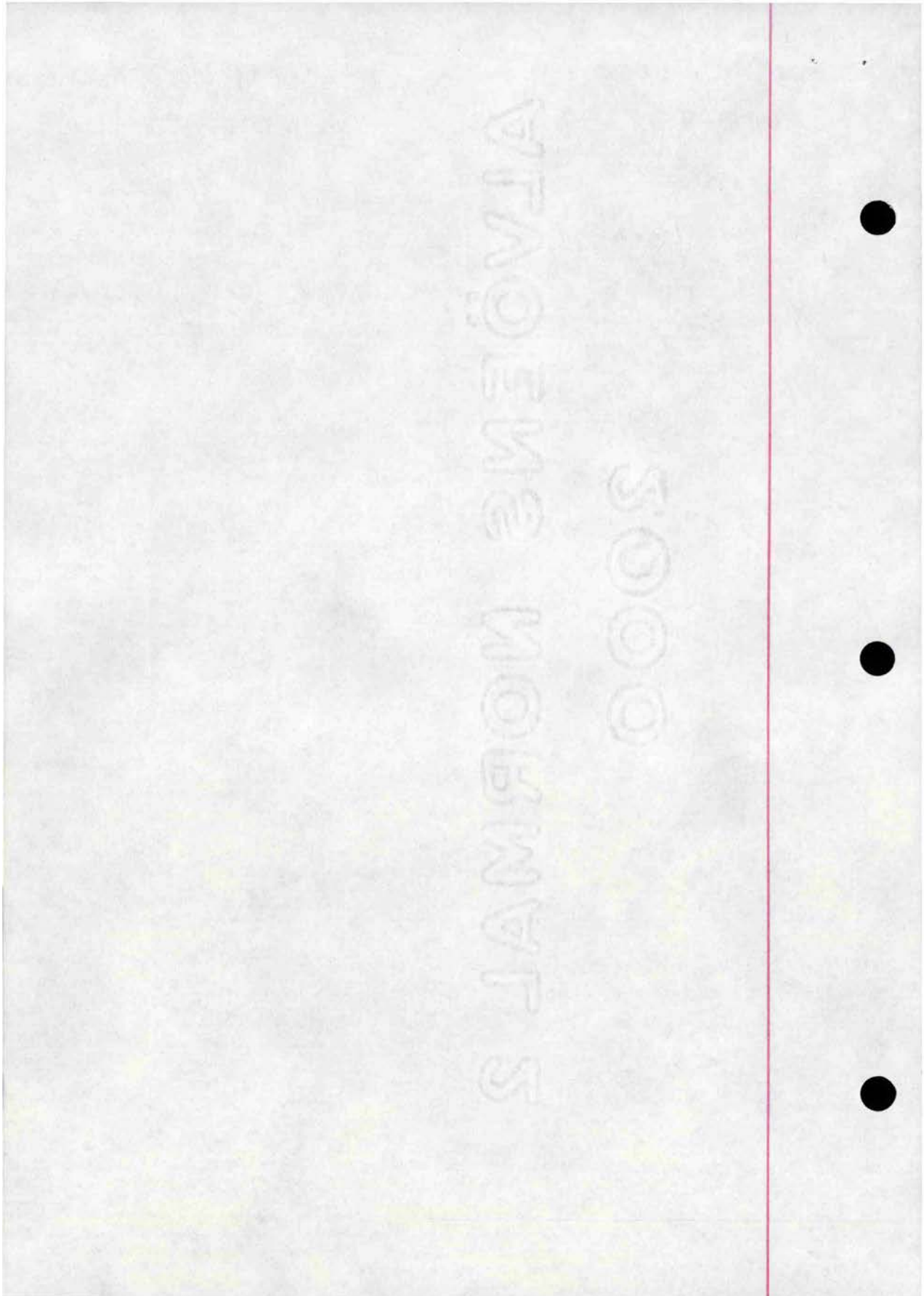
Adresse

Noter:

- 5) Det som skal (og kan) tinglyses skal samles for seg først. Bare dette skal tas med i tinglysingsgjenparten.
- 6) Separate regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte. Dersom ingen av de 3 alternativene er krysset av, og hjemmelshaver er en fysisk person, må en ha samtykke fra hjemmelshavers ektefelle, jf. ektefellevoren.
- 7) Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.



Bjorn Lilevang x 260548 [REDACTED] vidner for in forsk. Marie Bang Hagenen	Torbjorn Haan Lileva 080554 [REDACTED] vidner for in forsk. Marie Bang Hagenen
---	---

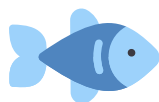


Nabolagsprofil

Holkeilveien 37

Avstand til sjø

98 m



Offentlig transport

✈ Ørland lufthavn	32 min 🚗
🚏 Gullvika Linje 453	13 min 🚶 1.1 km
🚏 Fagerenget skole Linje 453	2 min 🚗 1.4 km

Avstand til byer

Brekstad	29 min 🚗
Orkanger	2 t 24 min 🚗
Trondheim	2 t 39 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Frohavet	4 min 🚗
🚗 Fosenkraft Bjugn sentrum	15 min 🚗

Havner i området

- Lysøysund gjestehavn
Drivstoff



Aktiviteter

Skavdalen Ridesenter	18 min 🚗
Austrått Fort	28 min 🚗
Austrått Golfklubb	29 min 🚗

Sport

⚽ Fagerenget skole Aktivitetshall, ballspill	1 min 🚗 1.2 km
⚽ Leivikmyra - grasbane Fotball	2 min 🚗 1.9 km
🏊 Fitnesspoint Bjugn	14 min 🚗
🏊 Fosen Trenings- og kampsportsenter	29 min 🚗

Dagligvare

Coop Prix Lysøysund Post i butikk, PostNord	4 min 🚗 3.2 km
Coop Marked Vallersund Post i butikk, PostNord	14 min 🚗 13.4 km

Varer/Tjenester

🛒 Libra Kjøpesenter	28 min 🚗
🏪 Apotek 1 Bjugn	15 min 🚗
🌿 Bjugn Vinmonopol	15 min 🚗





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Holkeileveien 37
7168 LYSØYSUNDET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørgen Sagvold

Telefon: 988 35 681
E-post: jorgen.sagvold@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

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