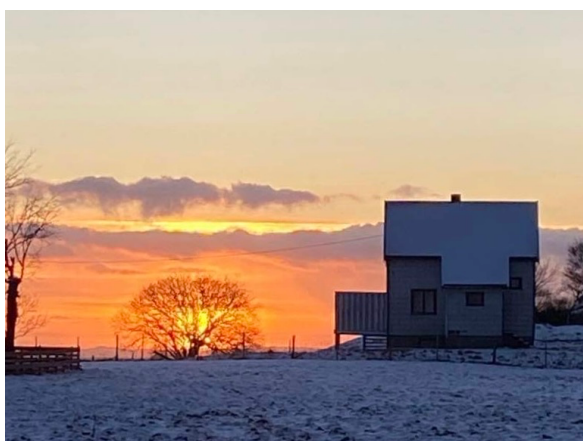


# Hellemsvikveien 91

OKSVOLL



**Prisantydning** Kr 500 000,- **Boligtype** Helårsbolig benyttet som fritidsbolig  
**BRA-i/BRA Total** 121/121 kvm



# Hellemsvikveien 91

**OKSVOLL – Helårsbolig, benyttet som fritidsbolig, med idyllisk beliggenhet like ved sjøen | 3 soverom | Gode solforhold og nydelig utsikt | Opplagsplass for båt | 1 200 m<sup>2</sup> tomt**

<b>Adresse</b>	Hellemsvikveien 91 7165 Oksvoll
<b>Prisantydning</b>	Kr 500 000,-
<b>Omkostninger</b>	Kr 25 500,-
<b>Totalpris</b>	Kr 525 500,-
<b>BRA-i/BRA Total</b>	121/121 m <sup>2</sup>
<b>Eierform</b>	Selveier
<b>Boligtype</b>	Enebolig benyttet som fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	Ca. 1957
<b>Soverom</b>	3
<b>Etasje</b>	3

Helårsbolig, benyttet som fritidsbolig, som ligger idyllisk til i vakkert kystlandskap med umiddelbar nærhet til sjøen. Huset ble bygget som et bolighus på slutten av 1950-tallet, men har siden midten av 70-tallet fungert som fritidsbolig for dagens eier.

Huset ligger på en romslig tomt på 1 200 m<sup>2</sup> med nydelig utsikt og svært gode solforhold. Sørvendt terrasse.

Fra tomten er det kort avstand til sjøen og det er tinglyst rett til opplagsplass for båt og fiskeredskaper.

Huset har behov for vesentlig oppgraderinger, men her har man muligheten til å skape en flott familiebolig – eller et idyllisk sommersted!



# Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Nøkkelinformasjon	11
Vedlegg	18
Budgivning	47















## Nøkkelinformasjon

### EIENDOMMEN

#### ADRESSE

Hellemsvikveien 91, 7265 OKSVOLL

#### SELGER

Ann-Vigdis Eide Ulstein

#### MATRIKSEL

Gårdsnummer 8, bruksnummer 38 i Ørland kommune

#### EIEFORM

Selveier

#### BOLIGTYPE

Helårsbolig benyttet som fritidsbolig

#### ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav G

#### INFO OM ENERGIKLASSE

Energiattestens forside følger vedlagt i prospekt. Full energiattest kan fås ved henvendelse til selger.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget.

Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

#### STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

#### TOMT

Eiet tomt på 1 200 m<sup>2</sup>.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Hovedsakelig flat tomt, dog svakt skrånende mot sør, på framsida av huset. Tomtearealet har naturlig eng med grense mot inngjerdet beitemark i øst, vest og nord. Tomten har privat adkomst/veirett, samt tinglyst adkomst til sjø og strandlinje, opplagsplass for båt og fiskeredskaper, samt rett til grus i fjære for påkjøring og reparasjon av veien frem til tomten. Tomten har gode solforhold og nydelig utsikt.

### SAMEIEBRØK

1/1

### TAKST

Tilstandsrapport datert 10.10.2024 utført av Dag Tyrhaug.

### BYGGEÅR

Ca. 1957.

### BYGGEMÅTE

#### FUNDAMENT/DRENERING

Grunnmur er mur og pusset betongstein. Drenering ukjent.

#### VEGGKONSTRUKSJON

Bindingsverk i ytterverk. Utvendige fasader har eternittplater i nord og øst antatt fra byggeår, liggende bordkledning på vegg i sør og vest, og med hjørnebord i malt utførelse.

#### VINDUER/DØRER

Vinduer og inngangsdør i nord og øst av tre i malt utførelse antatt fra byggeår, vinduer og terrassedør i sør og vest av tre i malt utførelse fra midten av 1980-tallet.

#### TAKKONSTRUKSJON/TAKTEKKING

Takkonstruksjon er av type saltak pålagt taktro og papp. Taktekking av belagte stålplater med takrennesystem av plast.

#### ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Veranda i bjelkelagskonstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk og levegg av tre i malt utførelse. Inngangsparti har støpt betongtrapp.

#### ØVRIG

Etasjeskille i trekonstruksjon (bjelkelag). Gulv mot grunnen av råbetong.

TG3 I TAKST (store eller alvorlige avvik). Avvik er beskrevet under. For tiltak og konsekvenser rundt avvik, se utfyllende informasjon i vedlagt tilstandsrapport.

#### YTTERVEGGER

Yttervegger:

- Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner
- Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere
- Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen
- Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid

#### VINDUER OG YTTERDØRER

Vinduer og ytterdører:

- Det er påvist punkterte glass
- Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting
- Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrenging i konstruksjonen.

TG2 I TAKST (avvik som kan kreve tiltak). Avvik er beskrevet under. For tiltak og konsekvenser rundt avvik, se utfyllende informasjon i vedlagt tilstandsrapport.

#### GRUNN OG FUNDAMENTER

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:

- Byggegrunn er ikke kjent
- Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren
- Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett

Krypekjeller:

- Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden
- Merknader:
  - Inspeksjon via utvendig dør ved kjellerdør
  - Uisolert bjelkelag

#### TAK

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak:

- Det er påvist fuktskjolder
- Merknader:
  - Det er svai i taksid ved pipegjennomføring på tak
  - Det er registrert fuktskjolder ved pipe og i tak soverom ved pipe, representant for eier sier dette er tettet tidligere

Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen):

- Undertak antas å være fra byggeår
- Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking
- Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende
- Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein

#### LOFT

Loft (konstruksjonsoppbygging):

- Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget

#### BALKONGER, VERANDAER OG LIGNENDE

Balkonger, verandaer og lignende:

- Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet
- Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting
- Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater

#### KJØKKEN

Kjøkken:

- Vanninstallasjonen er trolig fra tidlig 2000
- Merknader:
  - Kjøkken har ikke innlagt vann i kjøkkenbenk
  - Det er montert en enkel utslagsvask på vegg

#### ROM UNDER TERRENG

Kjeller – veggens og himlingens overflater:

- Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget
- Det er påvist noen riss eller sprekker
- Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer
- Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler
- Merknader:
  - Kjeller er en såkalt grovkjeller

Kjeller – gulvets overflate:

- Merknader:
  - Gulv i kjeller er grov støpt betong

Kjeller – fuktmåling og ventilasjon:

- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden
- Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne
- Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig

## VVS

### WC og innvendige vann- og avløpsrør:

- Innvendige vann og avløpsrør er trolig fra 1957 og 2000-tallet
- Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet
- Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk
- Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende
- Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato
- Merknader:
  - Det er ikke påsatt vann på anlegget på befaringsdagen slik at hverken vann eller avløp ble testet
  - Avløp på gråvann er i følge representant for eier lagt i betongrør ned og ut i sjøen

ANDRE MERKNADER I TAKST. Merknader er beskrevet under, for tiltak og konsekvenser rundt avvik se utfyllende informasjon i vedlagt tilstandsrapport.

## VVS

### Varmesentral:

- Bygningsdelen eksisterer ikke
- Merknader:
  - Vedovn på stue har for lite ubrennbar materiale foran dør på ovn – kravet er 30 cm ut fra dør på ovn på gulv

## ELEKTRISK ANLEGG OG SAMSVARERKLÆRING

### Elektrisk anlegg og samsvarserklæring:

- Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema
- Det lokale el-tilsynet gjennomførte sist tilsyn i 2006 – resultatet var tilfredsstillende
- Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden
- Det elektriske anlegget ble antatt installert i 1957 (antatt byggeår)
- I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger
- I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte: Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger
- Merknader:
  - El-anlegg er underdimensjonert i forhold til dagens behov for el-kraft

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av

takst/tilstandsrapport og selgers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

## SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger overtok boligen i 1976 og ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

### KJØKKEN

Finnes det dokumentasjon på utførelse av vanninstallasjon?

- Svar: Nei
- Tilleggsbeskrivelse: Arbeid kun utført av faglært, men selger husker ikke hvem som utførte arbeidet utover at det var et lokalt firma

### VARMTVANNBEREDER

Når er varmtvannsberederen i fra?

- Svar: Tidlig 2000-tall
- Tilleggsbeskrivelse: Årstall avlest på bereder til 2002 etter at egenerklæringsskjema ble fylt ut

### VANN OG AVLØPSRØR

Når er vannrør installert?

- Svar: *Ukjent årstall* – delvis ved bygging (en gang på 1950-tallet) og delvis tidlig 2000-tall
- Tilleggsbeskrivelse: Byggeår er antatt å være ca. 1957 basert på selgers erindring og benyttede bygningsmaterialer/byggeskikk. Vannrør installert senere antas å være i fra ca. 2002 basert på avlest årstall på varmtvannsbereder

Når er avløpsrør installert?

- Svar: *Ukjent årstall* – ved bygging en gang på 1950-tallet
- Tilleggsbeskrivelse: Byggeår er antatt å være ca. 1957 basert på selgers erindring og benyttede bygningsmaterialer/byggeskikk. Avløp på gråvann ble av selgers far på byggetidspunkt – den gang grunneier på nabogården – lagt i betongrør ned og ut i sjøen

### LOFT

Når er loftskonstruksjonen fra?

- Svar: *Ukjent årstall* – fra bygging en gang på 1950-tallet
- Tilleggsbeskrivelse: Byggeår er antatt å være ca. 1957 basert på selgers erindring og benyttede bygningsmaterialer/byggeskikk

### ELEKTRISK ANLEGG

Når er det elektriske anlegget installert?

- Svar: *Ukjent årstall* – hovedsakelig ved bygging en gang på 1950-tallet
- Tilleggsbeskrivelse: Byggeår er antatt å være ca. 1957 basert på selgers erindring og benyttede bygningsmaterialer/byggeskikk

Når ble siste el-kontroll utført?

- Svar: 2006 – 10. juli 2006
- Beskrivelse: Kontaktet Nettselskapet AS, som er netteier, og fått informasjon om siste el-kontroll. De kunne ikke se noen anmerkninger i sine systemer fra kontrollen i 2006 og den var registrert godkjent hos dem

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av selgers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

*Ukjent årstall* - Oppgradering: Skiftet ytterkledning og vinduer på sør og vestvegg, samt førte opp veranda mot sør. Selger husker ikke nøyaktig årstall, men antar midten av 1980-tallet.

*Ukjent årstall* - Oppgradering: Ny taktekkning etter fukt ved pipe. Selger husker ikke nøyaktig årstall, men antar rundt årtusenskiftet.

2018 - Oppgradering: Skifte av ytterkledning på vestveggen.

### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen inngår ikke i en reguleringsplan.

Kommuneplan (KPA) for tidligere Bjugn kommune 2019-2031, datert 05.09.2019, viser at eiendommen ligger i et område avsatt til videreføring av LNFR-areal – nåværende.

Utsnitt av reguleringsplankart med tegnforklaring og reguleringsbestemmelser er vedlagt prospekt. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ørland kommune.

### **OPPVARMING**

Boligen har murt og pusset tegelsteinspipe med feieluke. Pipe er tilknyttet en vedovn og en kamin. Ellers elektrisk oppvarming.

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.

### **TV/INTERNETT/BREDBÅND**

Boligen er ikke tilknyttet TV-, internett- eller bredbåndsløsning. NTE ferdigstilte utbygging av *Bygdefiber* til området Korsgata-Hellem i 2024 (<https://nte.no/bedrift/internett/wholesale/felt/>).

### **PARKERINGSFORHOLD**

Parkering på oppstillingsplass ved eiendommen.

### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen er tilknyttet privat vei. Offentlig vann, men det foreligger ikke utslippstillatelse eller et godkjent avløpssystem.

### **ADGANG TIL UMLEIE**

Boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det fremkommer i matrikkelen at bygget er tatt i bruk. Det anbefales å innhente dokumentasjon på at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse faktisk er gitt.

### **RADONMÅLING**

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2011.

Takstmann har ikke foretatt radonmålinger, og bygget antas heller ikke utført med radonsperre.

### **INNHold**

Boligen går over tre plan og inneholder: Uinnredet kjeller delvis inndelt i fire bodrom uten dører, hvorav et trapperom.

Hovedetasje med stue, kjøkken, gang, vindfang og bod.

Loft med tre soverom og loftsgang.

I tillegg har boligen et kryploft og terrasse på ca. 14 m<sup>2</sup>.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 10.10.2024, utført av Dag Tyrhaug.

Salgsoppgaven inneholder ingen plantegning over boligen.

### **STANDARD**

HELÅRSSBOLIG - INNVENDIG

#### **OVERFLATER, GENERELT**

Malt papp på plate i tak, tapet/malt plater på vegg og heltre bord/eldre gulvbelegg på gulv. I kjeller er det stubbloftsbord i tak, pusset mur/trefiberplater på mur og råbetong på gulv.

#### **KJØKKEN**

Skapfronter i malt utførelse og med takhøye overskap. Benkeplater av tre trukket med plast/laminat.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

- Trykkvannrør av kobber og avløpsrør av plast
- Varmtvannsbereder fra 2002, ca. 120 liter
- Åpent el-anlegg med åpne skrusikringer

#### ØVRIG

- Murt teglsteinspipe med feieluke i murpusset malt utførelse. Pipe er tilknyttet en vedovn og en kamin
- Trapper og rekkverk av tre i behandlet utførelse med lakka trappetrinn. Ubehandlet tretrapp ned til kjeller
- Antatt formpressede innerdører av tre i behandlet utførelse. Ei innerdør med glass
- Plassbygde skap på de to sørvendte soverommene i andre etasje, samt opphengsstang på loftsgang
- Spisskammers avdelt fra kjøkken med plassbygde hyller

#### VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

#### INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeidlerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeidleringsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Løse hvitevarer følger ikke salget. Dette fraviker fra tilbehørslisten i salgsoppgaven. Det samme gjelder evt. veggmontert TV/ flatskjerm, komplett parabolanlegg, dekoder, musikkanlegg, veggglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

#### AREALER

BRA - i: 121 m<sup>2</sup>

BRA - e: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 121 m<sup>2</sup>

TBA: 14 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: 37 m<sup>2</sup> fire ulike bodrom uten dører

1. etasje:

BRA-i: 45 m<sup>2</sup> stue, kjøkken, gang, vindfang og bod

2. etasje

BRA-i: 39 m<sup>2</sup> tre soverom og loftsgang

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 14 m<sup>2</sup> veranda og platting

#### IKKE MÅLBARE AREALER

Boligen har ikke ikke-målbare areal.

#### BYGNINGSSAKKYNDIG MERKNADER TIL

##### AREALOPPMÅLING

Ingen merknader.

#### ØKONOMI

##### PRISANTYDNING

Kr. 500 000,-

##### VERDITAKST

Det foreligger ingen verditakst.

##### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 7 012,- pr år 2024

##### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften gjelder for 2024 og fordeles på 4 terminer. Renovasjon til Fosen Renovasjon kommer i tillegg på

kr. 1 805,- for standard abonnement for fritidseiendom for 2024, fordelt på 4 terminer.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Ørland kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år. Ifølge opplysninger fra Ørland kommune er kommunale gebyrer for 2024 til sammen kr. 8 817,-.

#### **EIENDOMSSKATT**

Ørland kommune har ikke eiendomsskatt på boliger og fritidsboliger.

#### **FORMUESVERDI - SEKUNDÆR**

Kr. 159 670,- som sekundærbolig for 2022

#### **INFORMASJON OM FORMUESVERDI**

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

#### **OMKOSTNINGER**

500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,00 (Boligkjøperforsikring – anslag)

12 500,00 (Dokumentavgift)

500,00 (Tinglysing skjøte)

500,00 (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

-----  
25 500,00 (Omkostninger totalt)

-----  
525 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Ovennevnte omkostninger er inkludert Boligkjøperforsikring Pluss, det er mulig å velge ordinær Boligkjøperforsikring i stedet til kr. 14 600,-
- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

#### **BETALINGSBETINGELSER**

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er selger i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert

om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### **SERVITUTTER/RETTIGHETER**

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

5057/8/38:

11.08.1992 – Dokumentnr: 3365 - Erklæring/avtale Opprusting og vedlikehold av grendaveg/avlivsveg fra fylkesvegen til Hellemsvik.

Gjelder denne registerenheten med flere

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med selger.

#### **GRUNNBOKSDATO**

09.09.2024

#### **FORSIKRINGSELSKAP**

Gjensidige

#### **POLISENUMMER**

78657335

#### **DIVERSE OPPLYSNINGER**

##### **LEGALPANT**

Det er ikke registrert legalpanterett i eiendommen.

##### **OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

##### **BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I**

##### **SALGSOPPGAVEN**

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og tilstandsrapport.

##### **SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

21.10.2024

##### **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

Eiendommen selges privat, uten megler.

##### **VIKTIG INFORMASJON**

##### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det ikke tegnet boligselgerforsikring.

##### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de



neste årene. Det finnes flere tilbydere av boligkjøperforsikring på markedet.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

### **SENTRALE LOVER**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **BUDGIVNING**

Det første budet skal inngis skriftlig på budskjema vedlagt i salgsoppgaven, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til selgers representant. Selgers representant skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# Vedlegg

HELLEMSVIKVEIEN 91

- Selgers egenerklæringsskjema
- Tilstandsrapport
- Grunnkart
- Utsnitt fra reguleringsplankart
- Reguleringsbestemmelser<sup>1</sup>
- Energiattest

---

<sup>1</sup> Viser kun forsiden av *Bjugn kommune, Bestemmelser og retningslinjer, Kommuneplanens arealdel 2019-2031(05.09.2019)*. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ørland kommune.

# BMTF EIERSKIFTERAPPORT™



Hjemmelshaver	ANN - VIÐDIS EIDE ULSTEIN				
Adresse	HELLEMSVIKVEIEN 91, 7165 OKSVOLL				
GNR/BNR	5057 - ØRLAND, GNR 8 / BNR 38				

Jf. forskrift til avhendingslova, som gjelder for alle boliger som selges etter 1. Januar 2022, skal hjemmelshaver/eier av boligen besvare og levere de følgende spørsmålene til den bygningsskyndige takstmannen som skal utføre tilstandsrapporten før tilstandsrapporten ferdigstilles.

VÅTROM	1.Bad	2.Vasker.	3	4	5
Hvilket år er membranen fra?					
Hvilket år er vanninstallasjonen fra?					
HULLBORING - VÅTROM	J A	NEI			
Tillates det at det bores hull fra tilstøtende rom til våtrom?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>			
Dersom du ikke ønsker at den bygningsskyndige skal bore hull i vegger må du angi en årsak: BOLIGEN HAR IKKE VÅTROM SOM BAD OG VÅSKEROM; HAR IKKE NOE I MOT BORING, MEN USIKKER PÅ RELEVANS NÅR BOLIGEN IKKE HAR VÅTROM					
Mrk:	Etter forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) skal det bores hull på minimum 73 millimeter i en motstående vegg til alle våtrom som har minimum én definert våtsone.				
TOALETT	J A	NEI	Merknad:		
Ved innebygget sistene på toalettet; Har du tilgjengelig dokumentasjon?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>			BOLIGEN HAR IKKE TOALETT

# BMTF EIERSKIFTERAPPORT™



KJØKKEN	JA	Nei	Merknad:
Finnes det dokumentasjon på utførelse av vanninstallasjon?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
<b>VARMTVANNBEREDER</b>			
Når er varmtvannsberederen i fra?	Årstall:		TIDLIG 2000--TALL
<b>VARMESENTRALANLEGG</b>			
Når er varmesentralanlegget i fra?	Årstall:		BOLIGEN HAR IKKE SLIKT ANLEGG
<b>OJETANK</b>			
Finnes det nedgravd oljetank på eiendommen?	JA <input type="radio"/>	NEI <input checked="" type="radio"/>	Merknad:
Er det pålegg om sanering av eventuell oljetank fra kommunen?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
Er en eventuell oljefyr til oppvarming tilpasset bruk av bioolje?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	IKKE AKTUELT
Har en eventuell oljetank lekkasjesikring?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	IKKE AKTUELT
<b>VENTILASJONSANLEGG</b>			
Hvilket årstall var anlegget nytt?	Årstall:	Merknad:	BOLIGEN HAR IKKE SLIKT ANLEGG
Hvilket årstall ble det sist inspisert?			" "
Hvilket årstall ble det sist rengjort?			" "
Hvilket årstall ble det sist fornyet?			" "

# BMTF EIERSKIFTERAPPORT™



VANN OG AVLØPSRØR	Årstall	Merknad:
Når ble av vannrør installert?		DELVIS VED BYGGING (EN GANG PÅ 1950-TALLET) OG DELVIS TIDLIG 2000-TALL
Når ble av avløpsrør installert?		VED BYGGING EN GANG PÅ 1950-TALLET
LOFT	Årstall:	Merknad:
Når er loftskonstruksjonen fra?	JA	FRA BYGGING EN GANG PÅ 1950-TALLET
Er loftet innredet i ettertid?	<input checked="" type="radio"/>	NEI
Finnes dokumentasjon for utført arbeid på loft?	<input type="radio"/>	IKKE AKTUELT
ROM UNDER TERRENG	Årstall:	
Når er rom under terreng innredet?		IKKE AKTUELT
Finnes det dokumentasjon for utført arbeid på rom under terreng?	JA	NEI
HULLBORRING - ROM UNDER TERRENG	JA	NEI
Tillates det at det bores hull i yttervegger?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Dersom du ikke ønsker at den bygningskyndige skal bore hull i vegger må du angi en årsak:		

# BMTF EIERSKIFTERAPPORT™



Mrk.	Etter forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) skal det bores hull på minimum 73 millimeter i vegger som kan være utsatt for fukt. Dette gjelder yttervegger i rom under terreng.	
	ELEKTRISK ANLEGG	Årstall:
	Når ble det elektriske anlegget installert?	HØVEDSAKLIG VED BYGGINGEN EN GANG PÅ 1950-TALLET
	Når ble det elektriske anlegget total rehabilitert?	IKKE AKTUELT
	Når ble siste EI-kontroll utført?	2006 10. JULI 2006
	Andre merknader (Eventuelle anmerkninger ved siste EL-kontroll angis også her):	
	KONTAKT MED NETTSELSKAPET AS, SOM ER NETTEIER, OG FÅTT INFORMASJON OM SISTE EL-KONTROLL. DE KUNNE IKKE SE NOEN ANMERKNINGER I SINE SYSTEMER FRA KONTROLLEN I 2006 OG DEN VAR REGISTRERT GODKJENT HOS DEM.	
	ELEKTRISK ANLEGG - Forts.	J A N E I
	Løses sikringene ofte ut?	<input type="radio"/> J A <input checked="" type="radio"/> N E I
	Har det noen gang har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	<input type="radio"/> J A <input checked="" type="radio"/> N E I
	Finnes det kursfortegnelse?	<input type="radio"/> J A <input checked="" type="radio"/> N E I
		IKKE ETTER VÅR KJENNSKAP

# BMTF EIERSKIFTERAPPORT™



JA NEI

Er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	IKKE AKTUELT REF. FORRIGGE SPØRSMÅL OG SVAR
Dersom det elektriske anlegget er montert etter 1999; skal samsvarserklæring legges frem.			
Dokumentasjon på håndverkertjenester			
Det må fremlegges dokumentasjon på bruken av kvalifiserte håndverkere dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene.			
Andre tilleggsopplysninger som den bygningskyndige bør ha med i rapporten:			

Dato og Signatur:

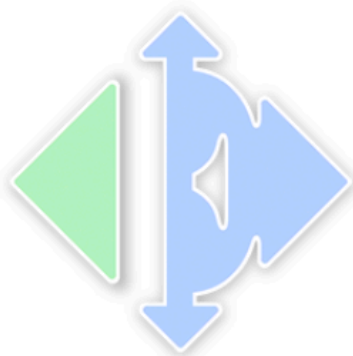
27/9-2024

*Bj. A. Uthaug*

Dato og Signatur:

# EIERSKIFTERAPPORT™

Fritidsbolig  
Hellemsvikveien 91  
7165 Oksvoll



www.e3.no

## Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
11	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

### Utført av:

Takstmann

**Dag Tyrhaug**

Dato: 10/10/2024

Tonstad 16

Bjugn 7160

41504466

dag.tyrhaug@idehus.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.



## EIERSKIFTERAPPORT™

### OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

### AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

### NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

### VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

### KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

### PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

### ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## EIERSKIFTERAPPORT™

### MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

<b>TG 0</b>	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
<b>TG 1</b>	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
<b>TG 2</b>	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
<b>TG 3</b>	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
<b>TG iu</b>	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

### EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:8, Bnr: 38
<b>Hjemmelshaver:</b>	Ann-Vigdis Eide Ulstein
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festnr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	1200 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Privat vei
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Gråvann til terreng
<b>Regulering:</b>	Kommunedelplan Ørland
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	8817.-
<b>Forsikringsforhold:</b>	Fullverdi Gjensidige
<b>Ligningsverdi:</b>	159 670.-
<b>Byggeår:</b>	ca 1957

### BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	01.10.2024
<b>Forutsetninger:</b>	Visuell befaring i dagslys.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Bjørnar A. Ulstein
<b>Tilstede under befaringen:</b>	
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Proti

### OM TOMTEN:

Tomt er tilnærmet flat, og ligger i landlige omgivelser.

### OM BYGGEMETODEN:

Grunnmurer er murt og pusset betong stein, bjelkelag i gulv og bindingsverk i ytterverk. Tak er av type saltak pålagt taktro og papp.

### OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

En eiendom som har vesentlig behov for oppgraderinger.

©mstr.no

3/14

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

## EIERSKIFTERAPPORT™

**ANNET:**

Eiendommen har ikke godkjent avløpssystem eller utslipp tillatelse.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er mottatt egenerklærings skjema fra sønn til eier.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Kjeller:

Stubblofts bord i tak, pusset mur/ trefiberplater på mur og råbetong på gulv.

1. Etasje:

Malt papp på plate i tak, tapet/ malt plater på vegg og heltre bord/ eldre gulvbelegg på gulv.

2. Etasje:

Malt papp på plate i tak, tapet/ malt plater på vegger og heltre bord på gulv.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****FORMÅL MED ANALYSEN:**

Eierskifterapport for salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

# EIERSKIFTERAPPORT™

## AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

## MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

## AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

## ENDRINGER:

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.

## NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

## AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Kjeller	37					37
1.Etasje	45			14	43,7	1,3
2.Etasje	39				39	
SUM BYGNING	121			14	82,7	38,3
SUM BRA	121					

## AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

## BRA-i:

Kjeller:

4 ulike bod rom uten dører.

1. Etasje:

Stue, kjøkken, gang, vf og bod

2. Etasje:

3 soverom og lofts gang.

## BRA-e:

## MERKNADER OM AREAL:

## GARASJE / UTHUS:

## EIERSKIFTERAPPORT™

### BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

### INTEGRITET:

#### UAVHENGIG TAKSTMANN

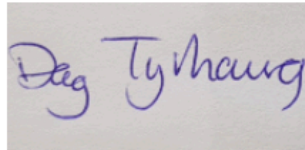
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

#### Dag Tyrhaug

Byggmester/Takstmann med 35 års erfaring innen bygningsbransjen.

10/10/2024



Dag Tyrhaug

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

**Merknader:****TG 2** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømming og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som tilfredsstillende.

Krypekjeller

**Merknader:** Inspeksjon via utvendig dør ved kjellerdør.  
Uisoleret bjelkelag.

**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Fall fra grunnmur.

**Merknader:****2. Yttervegger****TG 3** 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger

**Merknader:****3. Vinduer og ytterdører****TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og ytterdører

**Merknader:****4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak

- Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
- Det er påvist fuktskjolder.
- Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
- Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
- Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak

**Merknader:** Det er svai i taksida ved pipe gjennomføring på tak.  
Det er registrert fukt skjolder ved pipe og i tak soverom ved pipe, representant for eier sier dette er tettet tidligere.

**TG 2** 4.2 Undertak, leker og yttertekkning (taktekkningen)

- Undertaket antas å være i fra Byggeår
- Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, leker og yttertekkning.
- Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
- Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
- Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.
- Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.
- Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende
- Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Undertak, leker og yttertekkning (taktekkningen)

**Merknader:****5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

- Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
- Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
- Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
- Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
- Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft.

**Merknader:****6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

- Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.
- Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
- Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
- Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
- Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkonger, verandaer og lignende

**Merknader:**

©mstr.no

www.bmtf.no

8/14

**7. Våtrom****7.1 Finnes ikke**

Ingen 7.1.1 Overflate vegger og himling

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

Ingen 7.1.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

Ingen 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****8. Kjøkken****8.1 Finnes ikke**

TG 2 8.1 Finnes ikke

Vanninstallasjonen er fra trolig tidlig 2000

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

**Merknader:** Kjøkken har ikke innlagt vann i kjøkken benk. Det er montert en enkel utslagsvask på vegg.

**9. Rom under terreng****9.1 Kjeller**

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvskjolder, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Veggens og himlingens overflater.

**Merknader:** Kjeller er en såkalt grovkjeller.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvets overflate.



**Merknader:** Gulv i kjeller er grov støpt betong.

#### **TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.  
 Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.  
 Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Fuktmåling og ventilasjon.

**Merknader:**

### 10. VVS

#### **TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra trolig 1957- og 2000 tallet  
 Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.  
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.  
 Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.  
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.  
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende  
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Innvendige vann og avløpsrør

**Merknader:** Det var ikke påsatt vann på anlegget på befaringen dagen, slik at verken vann eller avløp ble testet.  
 Avløp på gråvann er i følge representant for eier lagt i betongrør ned og ut i sjøen.

#### **TG 1** 10.2 Varmtvannsbereider

Varmtvannsbereider er fra 2002  
 Det er ikke påvist avdrupp og fuktskjolder ved bereider.  
 Bereiderens plassering er tilfredsstillende.  
 Bereideren er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereider

**Merknader:**

#### **Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

#### **Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Vedovn på stue har for lite ubrennbart materiale foran dør på ovn. Kravet er 30 cm plate ut fra dør på ovn, på gulv

#### **Ingen** 10.5 Ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2006

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Antatt 1957

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

---

Åpent el-anlegg med åpen skru sikringer montert på loft.

---

**Merknader:** El- anlegg er underdimensjonert i forhold til dagens behov for el kraft.

## EIERSKIFTERAPPORT™

### VÆR OPPMERKSOM PÅ:

---

Egenerklæringskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndreker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

### TILLEGGSOPPLYSNINGER:

---

### ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---

## EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet TG 2 pga påvist fukt i kjellermur og kjellergulv.
1.2	Krypekjeller TG 2 pga alder på bygningsdel.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak TG 2 pga stålplater på tak har begynt å ruste, svai på taksida mot vest og alder på bygningsdel.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) TG 2 pga rustangrep på yttertekking som er stålplater og antatt alder på underlags papp.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging) TG 2 pga dårlig ventilering av kaldtloft og alder på bygningsdel.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende Tg 2 pga svikt i bjelkelag på terrasse.
8.1	Finnes ikke Finnes ikke TG 2 pga avløp på utslagsvask går i en annen eldre vask på vegg. Avløp fra vask går trulig ut i terreng, da det ikke er noe godkjent kjøkken eller baderoms installasjon i boligen.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater TG 2 pga alder på bygningsdel.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate TG 2 pga alder på bygningsdel.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon TG 2 pga manglende ventilasjon av kjeller og alder på bygningsdel.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør TG 2 pga kobling av den ene avløpsrøra.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

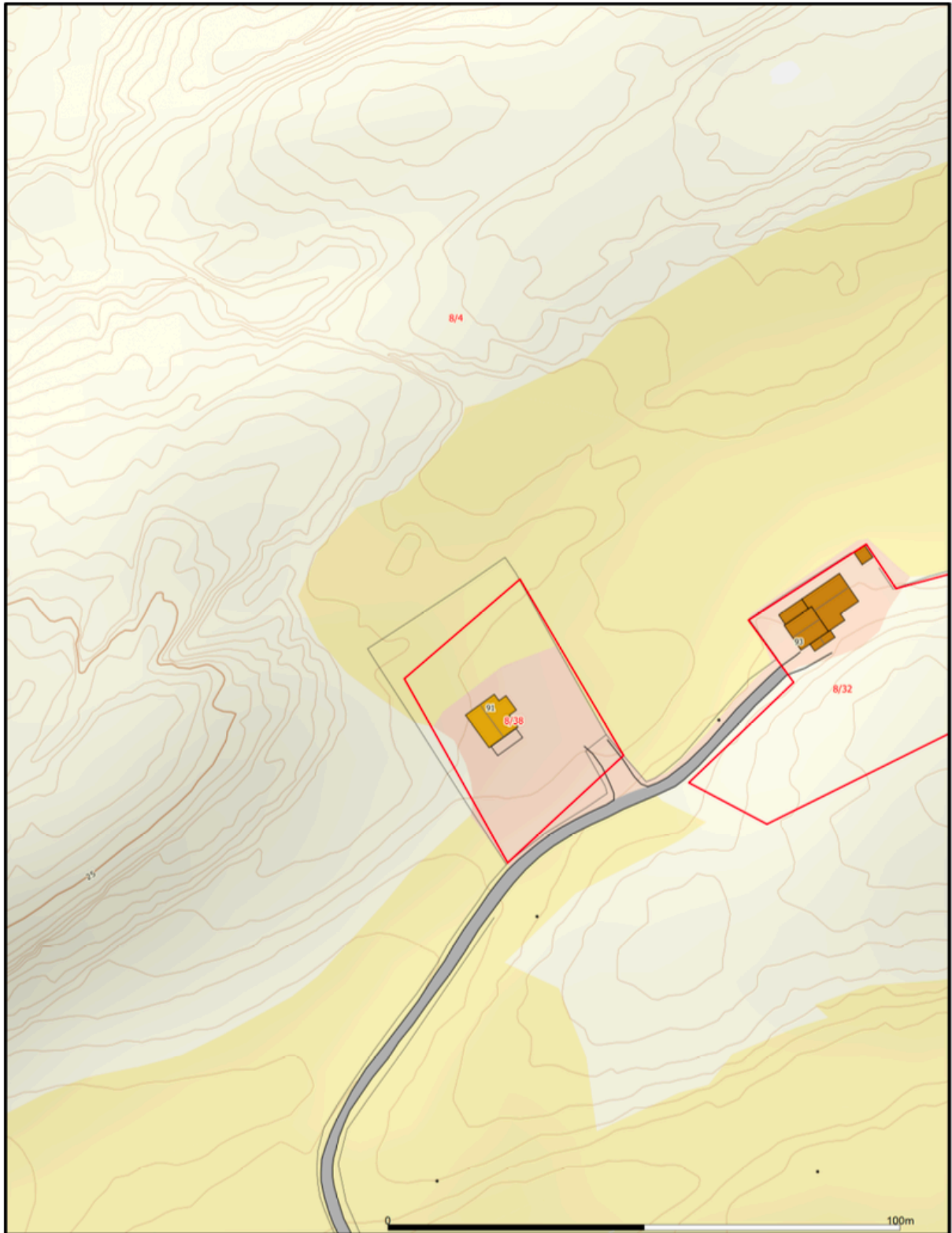
## EIERSKIFTERAPPORT™


TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
2.1	Yttervegger
	2 vegger er pålagt trepanel, de øvrige har eternit plater. alle vegger med eternit plater har skader/ mangler utvendig. 1 vegg mot vest har trepanel av nyere dato. De øvrige vegger må rehabiliteres omgående for å unngå fuktskader i vegg konstruksjon.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	Alle vinduer/ dører unntatt 1 stk må skiftes pga råteskader o.l
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

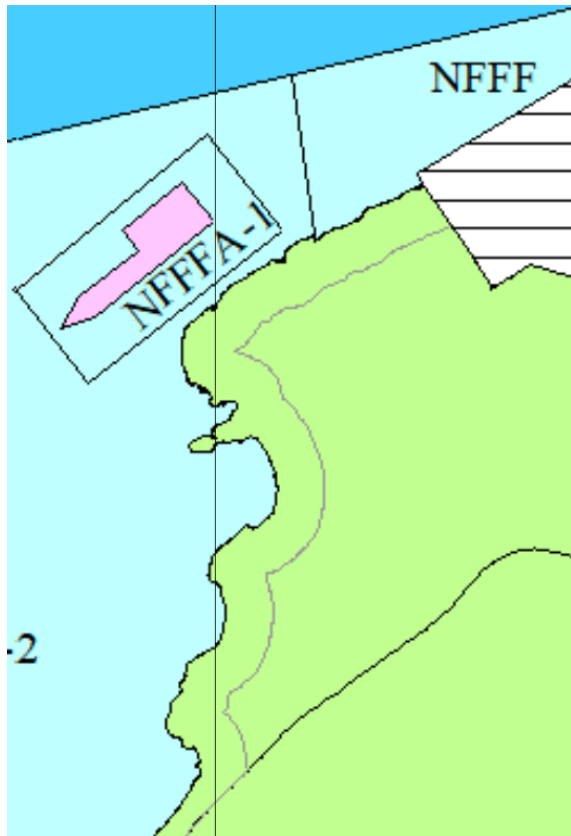
BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF



Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.		Ørland kommune Plan og forvaltning	
	Dato: 2024.09.12 Sign: 1627	Målestokk 1:1000	



Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)

LNFR-areal - råvarende  
LNFR-areal - hestidig

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

**Kartopplysninger**  
 Kilde for basiskart: N 50  
 Dato for basiskart: N 50  
 Koordinatystem: UTM sone 32 / Euro89  
 Høydegrunnlag: NN 1954

Ekvidianser: 20 m  
 Kartmålestokk: 1:57000  
 0 500 1000 1500 2000 2500 a

**AREALPLAN ETTER PBL AV 2008**  
**Kommuneplanens arealdel**  
 Bjugn kommune  
**Bjugn kommune 2019-2031**

Nasjonal arealplan-ID: 50171102  
 Planstype: Kommuneplanens arealdel  
 Forslagsstiller: Bjugn kommune  
 Saknummer:

**SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

Kunngjøringsdato for planvedtak:	Behandlingsorgan	Møtesaknr	Dato	Sign
Data for siste revisjon av plankart: 16.09.19	Kommunestyret	19/50	05.09.19	ROBBO
<b>Planvedtak:</b>				
Slutthandling:	Planvalget	19/76	28.08.19	ROBBO
Høring og offentlig ettersyn fra: 22.02.19-07.04.19				
Første gangsbehandling:	Kommunestyret	19/1	07.02.19	ROBBO
Første gangsbehandling:	Planvalget	19/9	06.02.19	ROBBO
Konklusjon av oppsett av planarbeidet:			08.12.18	ROBBO

PLANEN ER UTARBEIDET AV:  
 Plan og Prosjekt arkitekter AS, Storgata 75, 2609 Lillehammer

PLAN / PROSJEKT



# **Bestemmelser og retningslinjer**

## **Kommuneplanens arealdel**

### **2019 – 2031**

-jf. plan- og bygningsloven §§ 11-9 til 11-11

## **Vedlegg 2**

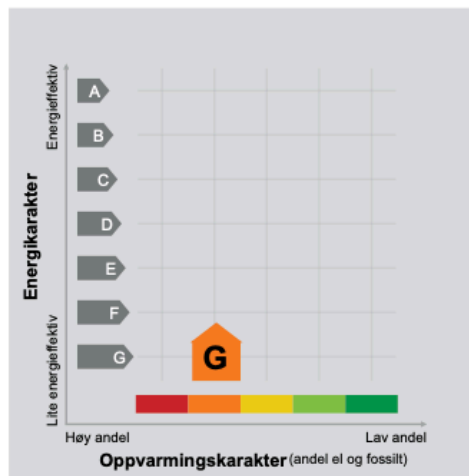
Dato:	23.01.2019
Revidert:	21.02.2019
Revidert etter høringen:	26.08.2019
Vedtatt:	05.09.2019
Revidert etter sluttbehandlingen:	05.09.2019



# ENERGIATTEST



Adresse	Hellemsvikveien 91
Postnummer	7165
Sted	OKSVOLL
Kommunenavn	Ørland
Gårdsnummer	8
Bruksnummer	38
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183610023
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-40826
Dato	19.10.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**



## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningsakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

*NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.*

## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)  
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)  
[NEF.no](https://nef.no)  
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)  
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING<sup>2</sup>

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

**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.**

### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

**1.** På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

**5.** Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

**6.** Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

**5.** Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper. Norges Eiendomsmeglerforbund - [www.nef.no](http://www.nef.no) - [firmapost@nef.no](mailto:firmapost@nef.no)

<sup>2</sup> Selger følger retningslinjene oppgitt her, men gjør oppmerksom på at salg av eiendommen formidles privat – ikke gjennom megler.

## BUD PÅ EIENDOMMEN

**Adresse:** Hellemsvikveien 91,  
7265 OKSVOLL  
gnr. 8, bnr. 38 i Ørland kommune

**Kontaktperson:** Bjørnar André Ulstein  
**Tlf:** 40230785  
**E-post:** baulstein@gmail.com

**Salgsoppgavedato:** 21.10.2024

### BUDGIVERE:

**Navn:** \_\_\_\_\_  
**Fødselsnummer:** \_\_\_\_\_  
**Adresse:** \_\_\_\_\_  
**Postnr./-sted:** \_\_\_\_\_  
**Telefon, privat:** \_\_\_\_\_  
**E-post:** \_\_\_\_\_

**Navn:** \_\_\_\_\_  
**Fødselsnummer:** \_\_\_\_\_  
**Adresse:** \_\_\_\_\_  
**Postnr./-sted:** \_\_\_\_\_  
**Telefon, privat:** \_\_\_\_\_  
**E-post:** \_\_\_\_\_

**Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på:**  
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

**kroner:** \_\_\_\_\_  
(Med blokkbokstaver)

**Eventuelle forbehold/andre betingelser:** \_\_\_\_\_

**Ønsket overtakelsestidspunkt:** \_\_\_\_\_

**Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_**  
(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag dersom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

### FINANSIERING:

**Långiver:** \_\_\_\_\_  
**Bank:** \_\_\_\_\_  
**Egenkapital kr:** \_\_\_\_\_

**Kontaktperson:** \_\_\_\_\_  
**Tlf:** \_\_\_\_\_  
**Salg av eiendom, adr.:** \_\_\_\_\_

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/ending av bud og/eller vilkår.

**Sted/dato:** \_\_\_\_\_  
**Budgivers underskrift:** \_\_\_\_\_

**Sted/dato:** \_\_\_\_\_  
**Budgivers underskrift:** \_\_\_\_\_

