

Velkommen til

Tørremsveien 76, 7165 Oksvoll

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tørremsveien 76
7165 Oksvoll

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 690 000,-
Omkostninger	kr	93 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 783 340,-

Boligtype	Gårdsbruk
Eierform	Eier
Byggeår	1920
BRA/P-Rom	952 / 213 m²
Soverom	4

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



John Kolbjørn Baardsgaard
Avd.leder/Eiendomsmegler/Fagansvarlig

+47 940 08 250
john.baardsgaard@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Tørremsveien 76, 7165 Oksvoll

Registerbetegnelse
Gnr. 5, Bnr. 56, Ørland kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 690 000,-
Omkostninger	kr	93 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 783 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 799 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 92 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 93 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 9 140,- pr. år 2026
Kommunale avgifter fordeles slik:
Vann kr. 8542,-
Fyringsanlegg kr. 598,-
Beløpet gjelder for 2026.

Renovasjon og slam faktureres fra Fosen Renovasjon IKS og utgjør i 2026 kr. 6833,76,- for renovasjon og kr. 1621,52,- for slamtømming.
Beløpt faktureres med fire terminer i året.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 223 m²
BRA - e: 729 m²
BRA totalt: 952 m²
TBA: 66 m²

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

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, 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.

Eksternt bruksareal (BRA-e) 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 være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

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

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

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

Antall soverom
4

Eierform
Eier

Boligtype
Gårdsbruk

Parkering
I garasje, samt på egen tomt. Det er ikke installert el-billader på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 13 144 m² på eiet tomt.
Eiendommen består av:
7,1 dekar fulldyrka jord
2,1dekar annet markslag
4 dekar bebygd areal, gårdsplass og hage

Tomten er opparbeidet med gårdsplass, plenarealer og terrengstilpasninger rundt boligen. Eiendommen fremstår som normalt

vedlikehold og gir gode bruksmuligheter for lek, opphold og annen utendørs aktivitet.

Byggeår
1920-tallet ifølge SEFRAK-registeret. Det er stor usikkerhet rundt opprinnelig byggeår. Og er senere blitt renovert og ombygd i flere omganger.

Innhold
Enebolig oppført over 2 plan med følgende innhold:

Primærrom:
1. etasje: Entré/ gang, toalettrom, vaskerom, bad, 2 stuer og kjøkken
2. etasje: Gang og 4 soverom

Sekundærrom:
1. etasje: 2 boder

På eiendommen står også en frittstående garasje-/uthusbygning med garasjedel og innredet samlingslokale, samt eldre driftsbygning bestående av tidligere fjøs med kjeller og låve, i dag benyttet til lagerformål.

Standard
1. ETASJE:
Entre/gang: Laminat på gulv, panel og panelplater på vegger, og det er panel i himling.
Toalettrom: Belegg på gulv, panelplater på vegger og takess i himling. Rommet innehar vask på vegg og gulvmontert toalett.
Bod: Belegg på gulv, panelplater på vegger og panel i himling.
Bod: Laminat på gulv, panelplater på vegger og himlingsplater i himling.
Stue: Laminat på gulv, panelplater, tapet og panel på vegger og det er panelplater i himling. Det er fliser på gulv under vedovn.
Stue: Laminat på gulv, panel og tapet på vegger og panel i himling.
Vaskerom: Gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling. Rommet innehar vaskeromsinnredning på vegg med nedfelt vask i benkeplate, det er opplegg for vaskemaskin på vegg.
Bad: Gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling. Rommet innehar veggmontert toalett, innredning med servant på vegg og dusjkabinett.
Kjøkken: Laminat på gulv, panel og tapet på vegger, det er fliser på vegg over benkeplate, i himling er det himlingsplater.

2. ETASJE:
Gang: Laminat på gulv, panel på vegger og panel i himling.
Soverom: Laminat på gulv, panelplater på vegger og takess i himling.
Soverom: Laminat på gulv, panelplater på vegger og takess i himling.
Bod: Laminat på gulv, panel på vegger og panel i himling.
Soverom: Belegg på gulv, tapet og panelplater på vegger og det er panel i himling.
Soverom: Laminat på gulv, panelplater og panel på vegger, og panelplater i himling.

Standardbeskrivelse ihht. takstmann.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Tørrem i Ørland kommune, ca. 11 km fra Bjugn. Eiendommen ligger med nærheten til sjøen og har flotte turområder rett utenfor utgangsdøren.

Bjugn har et rikt og variert tilbud innen varehandel. Her kan man stort sett finne det man trenger. Ellers er det ca. 24 km til Brekstad.

Området har en flott, variert natur med bl.a. fiskevann, Koet, fjorder, fjell og vidder lett tilgjengelig. Lysøysund, Oksvoll og områdene langs Bjugnfjorden er attraktive områder for aktivt sjø- og friluftsliv i sommerhalvåret.

Gjølga, Litj-Gjølga og Tjønnstua med servering, ski- og lysløyper er populære utfartsområder i vinterhalvåret. Bjugn byr i tillegg på en rik historie, og det er lagt ned mye tid og ressurser i å ivareta denne historien. Bl.a. finnes Møllnargården Bygdatun med naust, kvennhus og flere gamle bygninger fra forrige århundre.

Ellers i Bjugn finner man Fosenhallen, som er en moderne ishall med fullskala skøytebaner. Curlingbane og ishockeybane som også kan benyttes til kunstløp. Det er også anlagt en kunstgressbane i midten hvor man kan spille fotball hele året.

Vegg i vegg med Fosenhallen har man Bjugnhallen som har et rikt fritidstilbud innenfor ballidrett. Her ligger også Bjugn Svømmehall.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
ENEBOLIG:
Enebolig over 2 etasjer oppført på støpte grunnmurer og fundamenter av betong. Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner. Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner og utvendig kledd med liggende og stående trekledning. Saltakkonstruksjon tekket med lakkerte stålplater. Vinduer med 2-lags isolerglass fra ulike perioder. Boligen er vesentlig oppgradert og ombygd på 1990-tallet, med senere vedlikehold og oppgraderinger. Eiendommen har terrasse ved inngangsparti og utgang fra kjøkken, samt balkong i 2. etasje. Bygningsinformasjon ihht. takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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 kvm.

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
ENEBOLIG/ VÅNINGSHUS:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra byggeår i Ørland kommunes arkiv.

Boligen har ukjent opprinnelig byggeår, men det foreligger tegninger i forbindelse med tilbygg både i 1992 og 2003, samt ferdigattest for tilbygg datert 16.12.1998.

Tegninger for tilbygg inneholder kun plantegninger for 1. etasje og er ellers mangelfulle. Tegninger i forbindelse med tilbygg i 2003 inneholder ikke rominndeling. Megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Alle bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktige tiltak. Konferer megler.
Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvens knyttet til dette.

GARASJE:
Det er to garasjer/redskapshus på eiendommen, den ene garasjen/redskapshuset (og driftsbygningen) har ukjent byggeår og ingen dokumentasjon på lovlighet. Ut ifra historiske foto av eiendommen fra 1969 kan det se ut til at det byggene sto der allerede på dette tidspunktet

Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen datert 21.10.1997.

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Ørland kommunes arkiv.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Ørland kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

GARASJE OG DRIFTSBYGNING:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra byggeår i Ørland kommunes arkiv.

Det foreligger heller ingen tegninger og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot godkjente tegninger. Boligene har ukjent opprinnelig byggeår.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvens knyttet til dette.

Oppvarming
Vedfyring, varmepumpe og elektrisitet.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.
Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
C - LYS GRØNN
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Kjøper står fritt til å velge internett og TV-leverandør etter eget ønske.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-areal (landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift) for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag i kommuneplanens arealdel. Dette kan medføre begrensninger av ulik karakter knyttet til bruk og utvikling av eiendommen.

Nærmere bestemmelser om omfang, lokalisering og utforming av bygninger og anlegg til landbruk og reindrift m.v. er angitt i kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser.

Kommuneplanens arealdel Bjugn kommune 2019-2031 (planid 50171102)

Vei, vann og avløp
Vei: Offentlig. Privat avkjøringsvei på eiendommen som vedlikeholdes av eieren.
Vann: Offentlig

Avløp: Septiktank på 4 kubikk som tømmes hvert 2. år av Fosen Renovasjon IKS.

Ørland kommune har påbegynt registering og kartlegging av private avløpsanlegg. Eiendommen vil sannsynligvis bli pålagt å skifte avløpsanlegget til lukket tank eller minirenseanlegg i fremtiden.

Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter at eksisterende avløpsløsning har utslippstillatelse eller er godkjent av kommunen. Kjøper må selv undersøke forholdet nærmere. Megler har ikke kontrollert dette, og kan ikke garantere at dagens løsning er lovlig eller tilfredsstiller gjeldende krav.

Kommunen kan stille krav om tilknytning til offentlig avløp, søknad om utslippstillatelse og/eller etablering av godkjent renseanlegg ved utvidelse/etablering av offentlig avløpsnett.

Eiendommen vil sannsynligvis bli pålagt å skifte avløpsanlegget til lukket tank eller minirenseanlegg i fremtiden.

Kjøper overtar ansvaret og risikoen for eventuelle pålegg og kostnader knyttet til avløpsforholdene.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 950 482,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 801 927,-.
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Jon Harsvik

Heftelser og servitutter
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
INFORMASJON OM FYRINGSANLEGG:
Det er registrert 1 skorstein
Merknad: Kun typegodkjente takstiger/taktrinn er godkjent og skal være forsvalig montert ihht. monteringsanvisning.
Avvik: Skorstein er delvis innkledd og tilsyn er ikke mulig. Skorsteinen og ildstedet bør kun brukes som beredskap.

Eiendommen er markert i "Gul" kategori i SEFRAK-registeret. Dette gjelder Våningshuset oppført ca. 1920. Dette kan medføre begrensinger ifm. eventuell riving eller endring på bygningen. SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På

https://www.miljostatus.no/kart finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.» Konferer megler for mer informasjon

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5000,-
Fotograf kr. 4850,-
Tilstandsrapport kr. 17200,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma: Fosen takst ved Raymond Andre Moen
- Fotograf: IMG foto ved Ingunn Grøntvedt
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket.

SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjon må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen.

Boplikt
Det er ikke boplikt på eiendommen.

Driveplikt
Driveplikt er i Norge en plikt til å holde jordbruksareal i hevd så den ikke forfaller, eller blir ubrukelig som dyrkingsjord. Driveplikt er fastsatt i både jordlova, konsesjonslova og odelslova.

Driveplikten er personlig og varig. Jordbruksareal er fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Hvis eiendommen har slikt areal, er det driveplikt på den, uansett hvor stort arealet er. Driveplikten kan oppfylles ved at du driver jorda selv eller at du leier bort arealet som tilleggsjord til en annen landbrukseiendom.

Følgende vilkår må oppfylles:
- avtalen må ha en varighet på minst 10 år om gangen
- avtalen må være skriftlig
- avtalen må føre til driftsmessig gode løsninger
- leieavtalen må sendes til kommunen

Tilstandsrapport/takst
Utført 26-06-2026 av Raymond André Moen i Fosen Takst AS.
Forhold avdekket i tilstandsrapport som åpenbart medfører fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger mellom trinn i innvendige trapp er større enn dagens forskriftskrav
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet
Takstmannens kommentar til areal:
Enebolig: Bygningen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 213m2 / S-Rom: 10m2.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens planskisser stemmer i hovedtrekk med godkjent bygningsvolum, men det er registrert avvik/endringer i rominndeling sammenlignet med byggemeldingstegningene. 1. etasje er i dag inndelt med entré/gang, WC, boder, stuer, kjøkken, bad og vaskerom. På byggemeldingstegningene fremstår rominndelingen mer forenklet, og dagens løsning har mer oppdelt/endrede våtroms- og kjøkkenarealer. 2. etasje har i dag gang, bod og fire soverom. Det foreligger ikke tilstrekkelig detaljerte byggemeldingstegninger av hele dagens planløsning i 2. etasje til at rominndeling kan kontrolleres fullt ut.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
- Ja. Selger opplyser at det i 2020 ble skiftet utvendig bordkledning og 3 vinduer på 2 vegger. Selger opplyser også om tiltak mot mus i forbindelse med dette, samt sanering mot skjeggkre utført av Pelias AS i 2020.

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?
- Nei. Det er ikke avdekket åpenbare ulovligheter ved boligens bruk ut fra mottatte dokumenter og dagens planskisser. Det foreligger ferdigattest for tilbygg til våningshus. Endringer som fremstår å gjelde intern rominndeling innenfor eksisterende boligformål vurderes normalt ikke som søknadspliktige, så lenge det ikke er etablert ny boenhet eller bruksendret rom fra tilleggsdel til hoveddel uten godkjenning. Det er ikke opplyst om egen utleiedel eller flere selvstendige boenheter i egenerklæringen.

Garasje/ uthus: Bygningen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. For garasje/uthus med samlingslokale vises det ikke fullstendige godkjente plantegninger som dokumenterer dagens innredning med samlingslokale/kjøkken i kommunen sine arkiver. Dagens bruk bør derfor kommenteres som ikke fullt dokumentert i kommunale arkiv.

Driftsbygning: Bygningen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Det foreligger situasjons-/arkivtegninger hvor eksisterende driftsbygning er vist. Det foreligger ikke fullstendige bygningstegninger/plantegninger for driftsbygningen i kommunal info.

Garasje: Bygningen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Det foreligger enkelte tegninger/skisser for garasjen, men dokumentasjonen er begrenset og ikke tilstrekkelig detaljert til å kontrollere dagens bruk og rominndeling fullt ut.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG2:
Utvendig - Taktekking
Utvendig - Nedløp og beslag
Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig - Overflater
Innvendig - Innvendige trapper
Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Tekniske installasjoner - Varmesentral
Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Spesialrom - 1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Ventilasjon

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selgers kommentar i egenerklæringen:
Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Ufaglært arbeid utført i 2020: Skiftet utvendig bordkledning og 3 vinduer på 2 vegger.

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- Ja. Observerte mus på mørkloftet før kledning ble skiftet på de to veggene i 2020. Ikke observert senere. i forbindelse med oppussing av kjøkken i 2020, ble det observert skjeggkre. Tror dette var i emballasje for plater som ble lagt på kjøkken. Pelias ble engasjert av forsikringsselskap for sanering. Ikke observert etter at Pelias meldte at sanering var fullført.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2020 av Pelias AS: Sanering mot skjeggkre.
- Ufaglært arbeid utført i 2020: Byttet kledning på to vegger og gått over øvrig tetting mot mus.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- Ja. Varmepumpe på stue er defekt

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2019 av Fosenkraft Elektro AS: Nye spotter på kjøkkenet. Skiftet en del sikringer.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja. Betonggulv i garasjedel redskapsbod er utslitt med huller og sprekker.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger

innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Planskisse
- Selgers egenerklæring datert 31.05.2026
- Gårdskart
- Tilstandsrapport datert 26.06.2026
- Energiattest
- Eiendomskart
- Matrikkelrapport
- Tegninger tilbygg datert 08.12.2003
- Tegninger tilbygg datert 02.11.1992
- Ferdigattest tilbygg til våningshus datert 16.12.1998
- Tegninger nybygg garasje datert 21.10.1997
- Kommuneplankart

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
John Kolbjørn Baardsgaard

Avd.leder/Eiendomsmegler/Fagansvarlig
Telefon: 940 08 250
Epost: john.baardsgaard@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Fosen
Besøksadresse: Yrjars gate 29, 7130 Brekstad
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


























SIEMENS

















































TØRREMSVEIEN 76

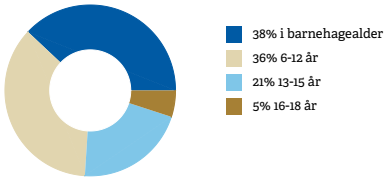
OFFENTLIG TRANSPORT

Liakryss Linje 453	**8 min** 8.9 km
Ørland lufthavn	**28 min**

SKOLER

Vallersund oppvekstsenter (1-7 kl.) 53 elever, 3 klasser	**8 min** 7.9 km
Botngård barneskole (1-7 kl.) 274 elever, 18 klasser	**9 min** 9.8 km
Botngård ungdomsskole (8-10 kl.) 223 elever, 13 klasser	**10 min** 10 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	**11 min** 10.3 km
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	**45 min** 54.9 km

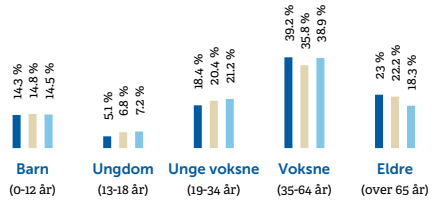
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**48%**	**54%**
Separert	**15%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Aune-oksvoll-...	216	120
Kommune: Ørland	10 371	5 486
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Solkysten barnehage Avd Sandnes (1-5 ... 23 barn	**8 min** 7.9 km
Kosmos barnehage (1-5 år) 75 barn	**7 min** 9.4 km
Bekkfaret barnehage (1-5 år) 72 barn	**11 min** 10.3 km

DAGLIGVARE

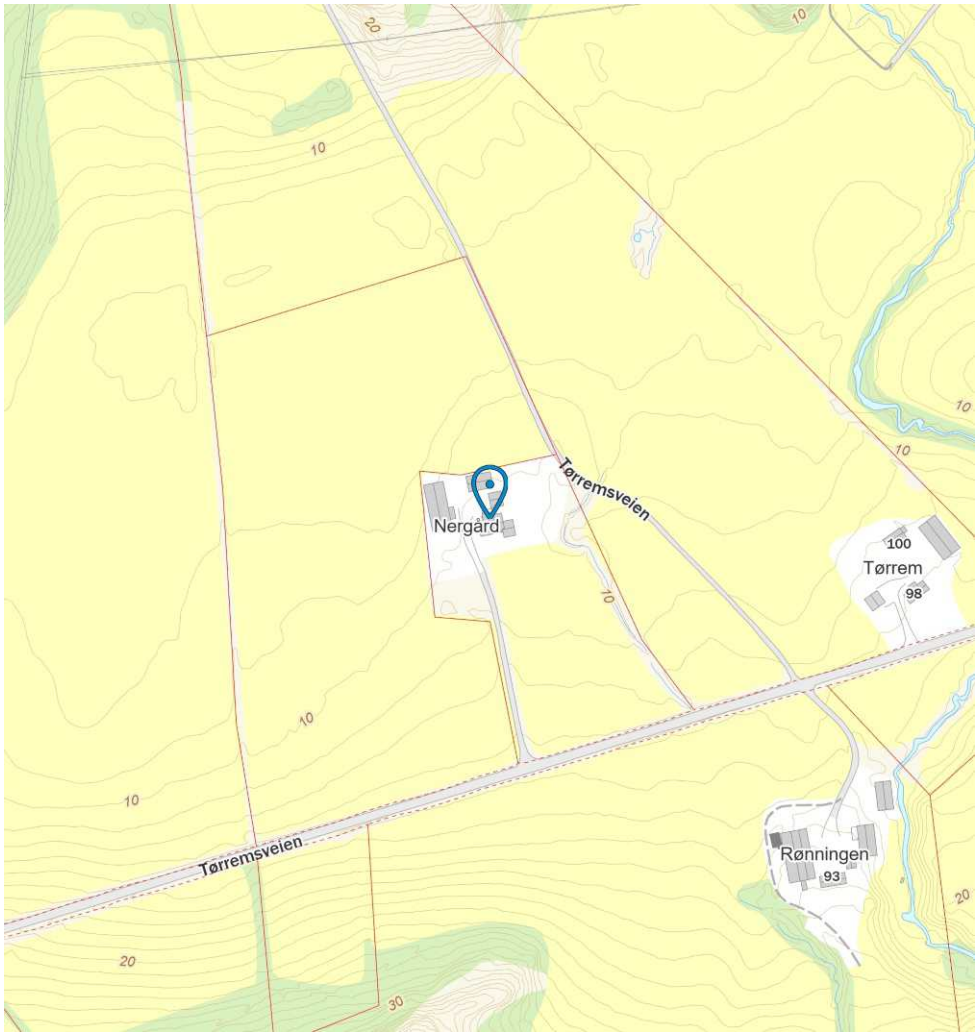
Coop Marked Vallersund Post i butikk, PostNord	**9 min** 8.2 km
Kiwi Bjugn	**8 min**

SPORT

Oksvoll ipl gressbane Fotball	**16 min** 1.5 km
Oksvoll oppvekstsenter/skole ballbinge Ballspill	**3 min** 2 km
Fitnesspoint Bjugn	**8 min**
Fosen Trenings- og kampsportsenter	**22 min**

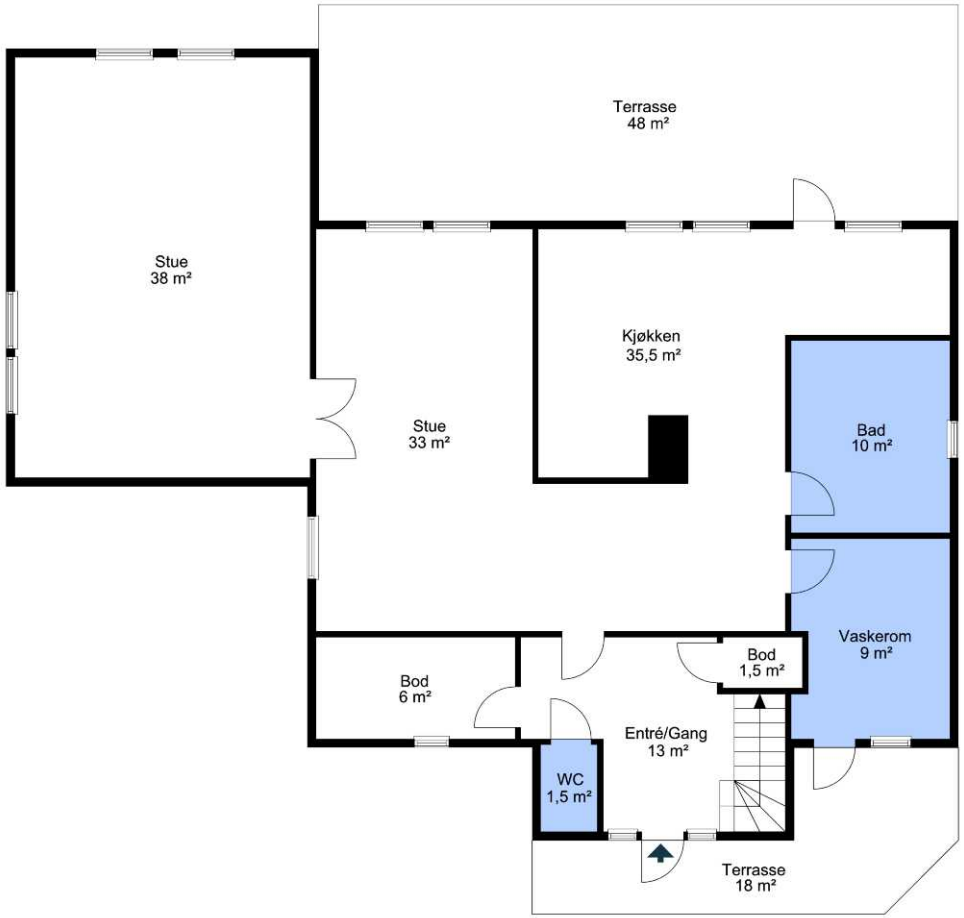
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





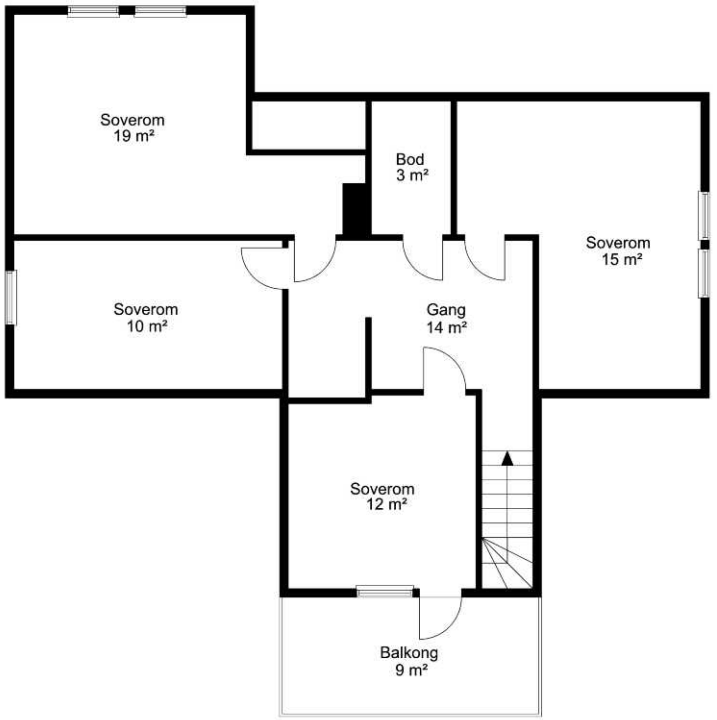
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

1 etasje



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

2 etasje



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Harsvik, Jon Marius
31.05.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jon Marius Harsvik

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2016
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tørremsveien 76
7165 Oksvoll

5057-5/56/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet utvendig bordkledning og 3 vinduer på 2 vegger.

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Observerte mus på mørkloftet før kledning ble skiftet på de to veggene i 2020. Ikke observert senere.
i forbindelse med oppussing av kjøkken i 2020, ble det observert skjeggkre. Tror dette var i emballasje for plater som ble lagt på kjøkken.
Pelias ble engasjert av forsikringsselskap for sanering. Ikke observert etter at Pelias meldte at sanering var fullført.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Pelias AS
   Beskrivelse av arbeidet: Sanering mot skjeggkre.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet kledning på to vegger og gått over øvrig tetting mot mus.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Varmepumpe på stue er defekt

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Fosenkraft Elektro AS
   Beskrivelse av arbeidet: Nye spotter på kjøkkenet. Skiftet en del sikringer.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

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

Betonggulv i garasjedel redskapsbod er utslitt med huller og sprekker.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fosen Takst AS

Bygningssakkyndig med 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen.

Utdannet takstmann i 2020.
Sertifisert for tilstandsanalyse, skade, naturskade, verditaksering og næringstaksering.
Fagskoleutdannet takstingeniør / bygningssakkyndig med 3år ingeniørutdanning.



Rapportansvarlig

Raymond André Moen
Uavhengig Takstingeniør
raymond@fosentakst.no
483 60 216

NITO

FOSEN TAKST AS

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Tørremsveien 76 , 7165 OKSVOLL
Gnr 5 - Bnr 56
5057 ØRLAND

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår generelt i normal bruksmessig stand, med flere oppgraderinger over tid.
Det er registrert enkelte TG2-forhold knyttet til alder på taktekking/undertak, begynnende korrosjon på takrenner og rennedeler, manglende inspeksjonsmulighet for terrasser på bakkenivå, noe slitasje på innvendige overflater og manglende håndløper i trapp.
Våtrommene fremstår med normal funksjon, men vaskerom mangler eget avtrekk til det fri.
Tekniske installasjoner har enkelte aldersrelaterte merknader, blant annet varmepumpe fra 2011 og varmtvannsbereder fra 2010 tilkoblet stikkontakt.
Drenering, utvendige vann-/avløpsledninger og flere skjulte konstruksjoner har begrenset kontrollmulighet, og tilstand er derfor beheftet med usikkerhet.
Tilleggsbygninger er ikke kontrollert etter samme omfang som boligen.

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen er tekket med lakkerte stålplater. Takflatene ble inspisert fra bakkenivå og tilgjengelige områder.
Taktekkingen fremstår generelt i normal stand uten vesentlige tegn til skader eller deformasjoner på befaringsdagen.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål og lakkert aluminium med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.
Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjoner og tømmerkonstruksjoner.
Fasader er utvendig kledd med liggende og stående trekledning.
Det er gjennomført vedlikeholds- og utskiftingsarbeider på deler av kledningen gjennom årene. Ved befaring ble det registrert normal vær- og aldersslitasje på kledning og utvendige overflater.
Musesperren er utført med klosser, noe som gir begrenset lufting bak deler av kledningen sammenlignet med dagens anbefalte løsninger.
Normal værpåvirkning medfører behov for løpende vedlikehold av overflatebehandling, beslag og trekledning.
Løpende vedlikehold og overflatebehandling må påregnes for å opprettholde konstruksjonenes levetid.
Boligen har skråtakskonstruksjon med kaldloft over deler av bygningen. Konstruksjonen er ikke fullt tilgjengelig for kontroll. Ingen symptomer på svikt eller deformasjoner ble registrert fra tilgjengelige inspeksjonsområder.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Boligen har isolert ytterdør med glassfelt samt balkongdører i tre med 2-lags isolerglass.
Boligen har terrassekonstruksjoner på bakkenivå samt balkong ved soverom i 2. etasje.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv består hovedsakelig av laminatgulv. Vegger og himlinger har normale overflater for byggeperioden.
Etasjeskiller er utført i trekonstruksjoner og gulv på grunn er utført på støpt plate.

Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter eller forhold som indikerer konstruktive svakheter utover normal toleranse.
Boligen har elementpipe og isolert stålpipe.
Vedovn på stue og kjøkken.

Boligen har malt tretrapp mellom 1.etasje og 2.etasje.
Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er opplyst oppført/renovert i 2013 og er utført med gulv- og veggoverflater tilpasset våtrom. Teknisk forskrift 2010.
Rommet innehar vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med heldekkende servant.
Badet fremstår med normal bruksslitasje og tilfredsstillende funksjon på befaringsdagen.
Veggene er kledd med våtromsplater/baderomsplater og himlingen er utført med takessplater.
Overflatene fremstår hele og uten registrerte skader, svellinger eller andre forhold som tilsier redusert funksjon.
Gulvet er belagt med vinylbelegg og har elektriske varmekabler.
Det er målt fall mot sluk som tilfredsstiller kravene til våtrom.
Oppkant ved terskel er målt til ca. 45 mm.
Overflatene fremstår hele og uten registrerte skader på befaringsdagen.
Badet er utført med sluk i gulv og tettesjikt fra renoveringen i 2013.
Dusjkabinett er installert, noe som begrenser den daglige vannbelastningen på gulv- og veggflater.
Sluk og synlige deler av våtromsløsningen fremstår med tilfredsstillende funksjon på befaringsdagen.
Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med dobbel servant.
Sanitærutstyret fremstår funksjonelt og uten registrerte lekkasjer eller skader ved befaringen.
Badet ventileres via elektrisk avtrekksvifte samt ventil i vegg.
Ventilasjonsløsningen var i funksjon på befaringsdagen.
Det ble utført hulltaking i vegg bak dusjkabinett med inspeksjon fra tilstøtende kjøkken.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, fuktskader eller andre tegn til lekkasjer i undersøkte konstruksjoner på befaringsdagen.

Vaskerom
Vaskerommet er opplyst oppført/renovert i 2013 og er utført med gulv- og veggoverflater tilpasset våtrom. Teknisk forskrift 2010.
Vaskerom med gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og takessplater i himling.
Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, servantinnredning og varmtvannsbereder. Det er elektrisk

Beskrivelse av eiendommen

gulvvarme i rommet. Sluk er plassert i gulvet.
Våtrommet fremstår med normal standard for byggeperioden.
Vegger er kledd med baderomsplater og himling er utført med takessplater. Overflatene ble kontrollert visuelt på tilgjengelige områder.
Gulvet er belagt med vinylbelegg og har elektrisk gulvvarme.
Gulvbelegget er ført opp ved dørterskel slik at rommet danner et tett oppkantet våtromsgulv. Det er registrert tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp overflate ved dør og topp sluknivå.
Rommet har sluk i gulv. Vinylbelegg er ført ned i sluk og klemt med klemring. Belegget fungerer som rommets vanntette sjikt.
Tettesjikt og tilslutninger er kun kontrollert visuelt. Skjulte deler av konstruksjonen lar seg ikke kontrollere uten inngrep.
Rommet er utstyrt med servantinnredning, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Synlige vanninstallasjoner ble kontrollert på tilgjengelige steder.
Rommet har ikke eget mekanisk avtrekk eller ventil til det fri.
Ventilasjon skjer via ventilrist etablert i vegg mot tilstøtende bad, samt tilluft gjennom spalte under dørblad.
Det ble foretatt fuktsøk og fuktmålinger i tilgjengelige overflater. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på fuktskader på befaringsdagen.
Hulltaking ble ikke utført. Årsaken er at aktuelle kontrollområder mot yttervegg inneholder vanninstallasjoner, og inngrep ville medført risiko for skade på røropplegg. Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll, fuktsøk og målinger i tilgjengelige overflater.

Det ble ikke registrert forhold som ga mistanke om skjulte fuktskader på befaringsdagen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er oppført i L-form med god skap- og benkeplass.
Det er montert nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kjøl-/fryseskap.
Over benkeplater er det flislagt vegg mellom over- og underskap.

Det er etablert lekkasjesikring i skap under kjøkkenvask.
Synlige vann- og avløpsinstallasjoner under vask ble kontrollert, og det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller fuktskader på befaringsdagen. Innredning, benkeplater og overflater fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder.
Det er komfyrvakt over platetopp.
Kjøkkenet er utstyrt med integrert ventilator plassert over kokesone. Avtrekket var i funksjon på befaringsdagen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Toalettrom med laminatgulv, panel på vegger og platehimling.
Rommet er innredet med servantinnredning og gulvmontert toalett.
Ventilasjon via vegg-/takventil med naturlig avtrekk.

Rommet fremstod funksjonelt på befaringsdagen uten registrerte tegn til fuktskader eller vesentlige skader på overflater.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført som rør-i-rør-system med plastledninger og sentralt fordelerskap.

Fordelerskap er plassert inne på vaskerommet og kursene er merket.
Anlegget fremstod funksjonelt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert lekkasjer eller andre synlige skader på tilgjengelige deler av anlegget.
Synlige avløpsledninger er utført i plast. Avløpsanlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonene.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe fra Panasonic.
Innedel er plassert i oppholdsrom og bidrar til oppvarming av boligen.

Varmtvannsbereder plassert inne på vaskerommet.
Beredaren er av typen OSO Super S 200 liter og er produsert i 2010.
Beredaren er tilkoblet vann via kobberrør.

Det elektriske anlegget er vurdert basert på alder og enkle observasjoner.
Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.
En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget.
Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter.
Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på byggegrunn av løsmasser av ukjent oppbygning og beskaffenhet.
Det er ikke fremlagt geotekniske eller geologiske undersøkelser som dokumenterer grunnforholdene på eiendommen. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige konstruksjoner og terrengforhold på befaringsdagen.
Det ble ikke registrert synlige tegn til setningsskader, større deformasjoner eller andre forhold som indikerer utilfredsstillende grunnforhold på befaringsdagen.

Boligen er oppført med grunnmurer av betong/mur.
Fuktsikring mot terreng og dreneringssystem er skjulte konstruksjoner som ikke lar seg inspisere ved en visuell befaring.
Alder og utførelse på drenering og eventuell grunnmursisolering er ukjent.

Fundamenter og grunnmurer er utført i betong/mur. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige deler av konstruksjonen.
Det ble ikke registrert vesentlige skader, setninger eller andre forhold som indikerer svekket bæreevne eller funksjon på befaringsdagen.

Eiendommen er opparbeidet med terreng rundt bygningen.
Terrengforholdene er vurdert ut fra visuelle observasjoner på befaringsdagen.
Det ble ikke registrert forhold som vurderes å gi unormal vannbelastning mot bygningen på befaringsdagen.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravde installasjoner hvor hoveddelen av anlegget ikke er tilgjengelig for inspeksjon.
Opplysninger om materiale, alder og utførelse er ikke kjent.

Tilstand og gjenværende levetid på utvendige vann- og

Tørremsveien 76 , 7165 OKSVOLL
Gnr 5 - Bnr 56
5057 ØRLAND

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Beskrivelse av eiendommen

avløpsledninger er ukjent som følge av manglende dokumentasjon og begrensede inspeksjonsmuligheter.

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

Boligens sikkerhet er kontrollert for om det er fare for skader, fall, brann og mer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens planskisser stemmer i hovedtrekk med godkjent bygningsvolum, men det er registrert avvik/endringer i rominndeling sammenlignet med byggemeldingstegningene. 1. etasje er i dag inndelt med entré/gang, WC, boder, stuer, kjøkken, bad og vaskerom. På byggemeldingstegningene fremstår rominndelingen mer forenklet, og dagens løsning har mer oppdelt/endrede våtroms- og kjøkkenarealer. 2. etasje har i dag gang, bod og fire soverom. Det foreligger ikke tilstrekkelig detaljerte byggemeldingstegninger av hele dagens planløsning i 2. etasje til at rominndeling kan kontrolleres fullt ut.

Garasje / uthus

• Det foreligger ikke tegninger

For garasje/uthus med samlingslokale vises det ikke fullstendige godkjente plantegninger som dokumenterer dagens innredning med samlingslokale/kjøkken i kommunen sine arkiver. Dagens bruk bør derfor kommenteres som ikke fullt dokumentert i kommunale arkiv.

Driftsbygning

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger situasjons-/arkivtegninger hvor eksisterende driftsbygning er vist. Det foreligger ikke fullstendige bygningstegninger/plantegninger for driftsbygningen i kommunal info.

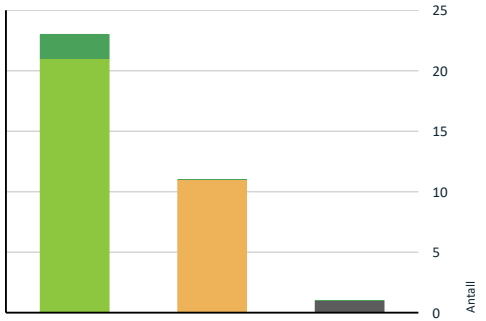
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger enkelte tegninger/skisser for garasjen, men dokumentasjonen er begrenset og ikke tilstrekkelig detaljert til å kontrollere dagens bruk og rominndeling fullt ut.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Innvendig > Overflater Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Tørremsveien 76 , 7165 OKSVOLL
Gnr 5 - Bnr 56
5057 ØRLAND

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar
Opprinnelig byggeår er ukjent.
Boligen ble totalrenovert
på1990´tallet og det foreligger
ferdigattest for tilbygg i 1998.

Anvendelse
Benyttet til boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er tekket med lakkerte stålplater. Takflatene ble inspisert fra bakkenivå og tilgjengelige områder.
Taktekkingen fremstår generelt i normal stand uten vesentlige tegn til skader eller deformasjoner på befaringsdagen.

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

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

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål og lakkert aluminium med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.
Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det ble registrert begynnende rustdannelse og korrosjon på enkelte skjøter og rennedeler. Forholdet vurderes som et normalt vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Videre korrosjon kan over tid redusere levetiden til komponentene og medføre lekkasjer i skjøter.

Rengjøring, overflatebehandling og utskifting av skadede komponenter bør påregnes ved behov.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjoner og tømmerkonstruksjoner.
Fasader er utvendig kledd med liggende og stående trekledning.
Det er gjennomført vedlikeholds- og utskiftingsarbeider på deler av kledningen gjennom årene. Ved befaring ble det registrert normal vær- og aldersslitasje på kledning og utvendige overflater. Musesperren er utført med klosser, noe som gir begrenset lufting bak deler av kledningen sammenlignet med dagens anbefalte løsninger.

Normal værpåvirkning medfører behov for løpende vedlikehold av overflatebehandling, beslag og trekledning.
Løpende vedlikehold og overflatebehandling må påregnes for å opprettholde konstruksjonenes levetid.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har skråtakskonstruksjon med kaldloft over deler av bygningen. Konstruksjonen er ikke fullt tilgjengelig for kontroll.

Ingen symptomer på svikt eller deformasjoner ble registrert fra tilgjengelige inspeksjonsområder.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har isolert ytterdør med glassfelt samt balkongdører i tre med 2-lags isolerglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrassekonstruksjoner på bakkenivå samt balkong ved soverom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrasser på bakkenivå er oppført tett mot terreng og konstruksjonene er ikke tilgjengelige for inspeksjon av bærende konstruksjoner eller underside.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til tilstand på bærende konstruksjoner. Skader eller råte kan utvikles uten å være synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av synlige konstruksjoner. Eventuelle framtidige ombygginger bør tilrettelegges for inspeksjonsmulighet.

Balkongen i 2. etasje fremstod med normal tilstand på befaringsdagen.

INNVENDIG

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tørremsveien 76 , 7165 OKSVOLL
Gnr 5 - Bnr 56
5057 ØRLAND

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv består hovedsakelig av laminatgulv. Vegger og himlinger har normale overflater for byggeperioden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert noe slitasje og mindre gliper/reiseskjøter i enkelte gulvflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet er i hovedsak av estetisk karakter og påvirker ikke konstruksjonens funksjon.

Lokale utbedringer eller utskifting må påregnes ved ønske om høyere estetisk standard.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført i trekonstruksjoner og gulv på grunn er utført på støpt plate.

Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter eller forhold som indikerer konstruktive svakheter utover normal toleranse.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og isolert stålpipe.
Vedovn på stue og kjøkken.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom 1.etasje og 2.etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende håndløper reduserer sikkerheten ved bruk av trappen og øker risikoen for fall.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montering av håndløper anbefales for å tilfredsstille dagens sikkerhetsnivå.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er opplyst oppført/renovert i 2013 og er utført med gulv- og veggoverflater tilpasset våtrom. Teknisk forskrift 2010.

Vaskerom med gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og takessplater i himling.
Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, servantinnredning og varmtvannsbereder. Det er elektrisk gulvvarme i rommet. Sluk er plassert i gulvet.
Våtrommet fremstår med normal standard for byggeperioden.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med baderomsplater og himling er utført med takessplater. Overflatene ble kontrollert visuelt på tilgjengelige områder.

Det ble ikke registrert skader, svellinger eller andre forhold som indikerer fuktpåvirkning på befaringsdagen.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg og har elektrisk gulvvarme. Gulvbelegget er ført opp ved dørterskel slik at rommet danner et tett oppkantet våtromsgulv.
Det er registrert tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp overflate ved dør og topp sluknivå.

Det ble ikke registrert skader eller vesentlige slitasjeforhold ved gulvbelegget på befaringsdagen.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har sluk i gulv. Vinylbelegg er ført ned i sluk og klemt med klemring. Belegget fungerer som rommets vanntette sjikt.

Ingen synlige skader eller mangler ved tilgjengelige deler av sluk eller tettesjikt ble registrert.
Tettesjikt og tilslutninger er kun kontrollert visuelt. Skjulte deler av konstruksjonen lar seg ikke kontrollere uten inngrep.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med servantinnredning, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Synlige vanninstallasjoner ble kontrollert på tilgjengelige steder.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har ikke eget mekanisk avtrekk eller ventil til det fri. Ventilasjon skjer via ventilrist etablert i vegg mot tilstøtende bad, samt tilluft gjennom spalte under dørblad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Vaskerommet mangler egen ventilering direkte til det fri.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tørremsveien 76 , 7165 OKSVOLL
Gnr 5 - Bnr 56
5057 ØRLAND

Tilstandsrapport

Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilering med avtrekk til det fri.

1.ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt fuktsøk og fuktmålinger i tilgjengelige overflater. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på fuktskader på befaringsdagen.

Hulltaking ble ikke utført. Årsaken er at aktuelle kontrollområder mot yttervegg inneholder vanninstallasjoner, og inngrep ville medført risiko for skade på røropplegg. Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll, fuktsøk og målinger i tilgjengelige overflater.

Det ble ikke registrert forhold som ga mistanke om skjulte fuktskader på befaringsdagen.

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst oppført/renovert i 2013 og er utført med gulv- og veggoverflater tilpasset våtrom. Teknisk forskrift 2010.
Rommet innehar vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med heldekkende servant.
Badet fremstår med normal bruksslitasje og tilfredsstillende funksjon på befaringsdagen.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med våtromsplater/baderomsplater og himlingen er utført med takessplater.
Overflatene fremstår hele og uten registrerte skader, svellinger eller andre forhold som tilsier redusert funksjon.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg og har elektriske varmekabler.
Det er målt fall mot sluk som tilfredsstiller kravene til våtrom. Oppkant ved terskel er målt til ca. 45 mm.
Overflatene fremstår hele og uten registrerte skader på befaringsdagen.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet er utført med sluk i gulv og tettesjikt fra renoveringen i 2013.
Dusjkabinett er installert, noe som begrenser den daglige vannbelastningen på gulv- og veggflater.
Sluk og synlige deler av våtromsløsningen fremstår med tilfredsstillende funksjon på befaringsdagen.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med dobbel servant.
Sanitærutstyret fremstår funksjonelt og uten registrerte lekkasjer eller skader ved befaringen.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Badet ventileres via elektrisk avtrekksvifte samt ventil i vegg. Ventilasjonsløsningen var i funksjon på befaringsdagen.

1.ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i vegg bak dusjkabinett med inspeksjon fra tilstøtende kjøkken.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, fuktskader eller andre tegn til lekkasjer i undersøkte konstruksjoner på befaringsdagen.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er oppført i L-form med god skap- og benkeplass.
Det er montert nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kjøl-/fryseskap.
Over benkeplater er det flislagt vegg mellom over- og underskap.

Det er etablert lekkasjesikring i skap under kjøkkenvask.
Synlige vann- og avløpsinstallasjoner under vask ble kontrollert, og det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller fuktskader på befaringsdagen. Innredning, benkeplater og overflater fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder.
Det er komfyrvakt over platetopp.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med integrert ventilator plassert over kokesone. Avtrekket var i funksjon på befaringsdagen.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Toalettrom med laminatgulv, panel på vegger og platehimling. Rommet er innredet med servantinnredning og gulvmontert toalett. Ventilasjon via vegg -/takventil med naturlig avtrekk.

Rommet fremstod funksjonelt på befaringsdagen uten registrerte tegn til fuktskader eller vesentlige skader på overflater.

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tørremsveien 76 , 7165 OKSVOLL
Gnr 5 - Bnr 56
5057 ØRLAND

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført som rør-i-rør-system med plastledninger og sentralt fordelerskap.
Fordelerskap er plassert inne på vaskerommet og kursene er merket.

Anlegget fremstod funksjonelt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert lekkasjer eller andre synlige skader på tilgjengelige deler av anlegget.

TG 1 **Avløpsrør**

Beskrivelse

Synlige avløpsledninger er utført i plast. Avløpsanlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonene.

Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller funksjonssvikt på tilgjengelige deler av avløpssystemet.

Merk:
Skjulte avløpsledninger lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep.

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Boligen har naturlig ventilasjon. Luftutskiftingen er begrenset sammenlignet med dagens løsninger.

TG 2 **Varmesentral**

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe fra Panasonic. Innedel er plassert i oppholdsrom og bidrar til oppvarming av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmepumpen er produsert i 2011 og har oppnådd en relativt høy alder sammenlignet med forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytelse og driftssikkerhet vil normalt reduseres med økende alder. Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og risiko for reparasjoner.

Jevnlig service og rengjøring anbefales. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder.

TG 2 **Varmtvannstank**

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert inne på vaskerommet.
Berederen er av typen OSO Super S 200 liter og er produsert i 2010. Berederen er tilkoblet vann via kobberrør.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Berederen har passert halvparten av forventet brukstid. Videre er berederen tilkoblet strøm via stikkontakt, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til fast elektrisk tilkobling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Økende alder medfører økt risiko for driftsstans og lekkasjer. Manglende fast tilkobling kan medføre avvik i forhold til dagens forskriftskrav.

Det anbefales jevnlig kontroll av berederen. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder.
Elektrisk tilkobling bør vurderes utbedret av autorisert elektroinstallatør.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er vurdert basert på alder og enkle observasjoner.
Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.
En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget.
Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter.
Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det elektriske anlegget ble utskiftet på 1990´tallet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Tørremsveien 76 , 7165 OKSVOLL
Gnr 5 - Bnr 56
5057 ØRLAND

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det anbefales alltid at det elektriske anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på byggegrunn av løsmasser av ukjent oppbygning og beskaffenhet.
Det er ikke fremlagt geotekniske eller geologiske undersøkelser som dokumenterer grunnforholdene på eiendommen. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige konstruksjoner og terrengforhold på befaringsdagen.

Det ble ikke registrert synlige tegn til setningsskader, større deformasjoner eller andre forhold som indikerer utilfredsstillende grunnforhold på befaringsdagen.

Konsekvens/risiko:
Byggegrunnens faktiske oppbygning og bæreevne er ikke kjent. Skjulte forhold i grunnen kan ikke utelukkes uten geotekniske undersøkelser.
Ingen tiltak anses nødvendige på registreringstidspunktet. Ved fremtidige byggearbeider eller ved mistanke om setningsutvikling anbefales geotekniske vurderinger utført av fagkyndig.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført med grunnmurer av betong.
Fuktsikring mot terreng og dreneringssystem er skjulte konstruksjoner som ikke lar seg inspisere ved en visuell befaring.
Alder og utførelse på drenering og eventuell grunnmursisolering er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Drenering er en bygningsdel med begrenset levetid, og funksjonen kan ikke verifiseres ved visuell kontroll.
Fuktsikring og drenering er utsatte bygningsdeler med begrenset levetid, og funksjonen kan ikke verifiseres uten omfattende undersøkelser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige dersom det ikke foreligger symptomer på fuktproblemer.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter og grunnmurer er utført i betong/mur. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige deler av konstruksjonen.
Det ble ikke registrert vesentlige skader, setninger eller andre forhold som indikerer svekket bæreevne eller funksjon på befaringsdagen.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eiendommen er opparbeidet med terreng rundt bygningen. Terrengforholdene er vurdert ut fra visuelle observasjoner på befaringsdagen.
Det ble ikke registrert forhold som vurderes å gi unormal vannbelastning mot bygningen på befaringsdagen.

Konsekvens/risiko:
Terrengforhold kan endres over tid som følge av setninger, vegetasjon eller andre ytre påvirkninger. Overflatevann bør alltid ledes bort fra bygningen.

Tiltak:
Det anbefales generelt å opprettholde fall bort fra bygningen og sørge for at overvann ledes kontrollert bort fra grunnmurene.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravde installasjoner hvor hoveddelen av anlegget ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Opplysninger om materiale, alder og utførelse er ikke kjent.

Tilstand og gjenværende levetid på utvendige vann- og avløpsledninger er ukjent som følge av manglende dokumentasjon og begrensede inspeksjonsmuligheter.

Konsekvens/risiko:
Eldre eller skadde ledninger kan medføre lekkasjer, tilstoppinger eller redusert funksjon. Eventuelle skader vil ofte ikke bli oppdaget før symptomer oppstår.

Tiltak:
Ved mistanke om funksjonssvikt eller ved fremtidige gravearbeider anbefales nærmere undersøkelser av ledningsnettet. Det anbefales også å innhente dokumentasjon dersom dette er tilgjengelig.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligens sikkerhet er kontrollert for om det er fare for skader, fall, brann og mer.

Vurdering av avvik:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger. Det anbefales måling for å avklare radonnivået.

Tørremsveien 76 , 7165 OKSVOLL
Gnr 5 - Bnr 56
5057 ØRLAND

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

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

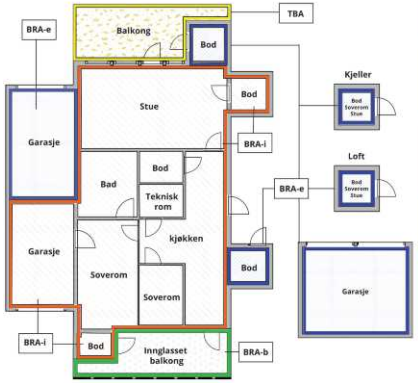
Hva er måleverdig areal?

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 boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2.Etasje	73			73	9	10	83
1.Etasje	150			150	66		150
SUM	**223**				**75**	**10**	**233**
SUM BRA	**223**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod		
1.Etasje	Entré, toalettrom, bod 1, bod 2, stue 1, stue 2, kjøkken, vaskerom, bad		

Kommentar

Bygningen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.
Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 213m2 / S-Rom: 10m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Dagens planskisser stemmer i hovedtrekk med godkjent bygningsvolum, men det er registrert avvik/endringer i rominndeling sammenlignet med byggemeldingstegningene. 1. etasje er i dag inndelt med entré/gang, WC, boder, stuer, kjøkken, bad og vaskerom. På byggemeldingstegningene fremstår rominndelingen mer forenklet, og dagens løsning har mer oppdelt/endrede våtroms- og kjøkkenarealer. 2. etasje har i dag gang, bod og fire soverom. Det foreligger ikke tilstrekkelig detaljerte byggemeldingstegninger av hele dagens planløsning i 2. etasje til at rominndeling kan kontrolleres fullt ut.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Selger opplyser at det i 2020 ble skiftet utvendig bordkledning og 3 vinduer på 2 vegger.
Selger opplyser også om tiltak mot mus i forbindelse med dette, samt sanering mot skjeggkre utført av Pelias AS i 2020.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke avdekket åpenbare ulovligheter ved boligens bruk ut fra mottatte dokumenter og dagens planskisser. Det foreligger ferdigattest for tilbygg til våningshus. Endringer som fremstår å gjelde intern rominndeling innenfor eksisterende boligformål vurderes normalt ikke som søknadspliktige, så lenge det ikke er etablert ny boenhet eller bruksendret rom fra tilleggsdel til hoveddel uten godkjenning. Det er ikke opplyst om egen utleiedel eller flere selvstendige boenheter i egenerklæringen.

Garasje / uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje		90		90	
SUM		**90**			
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje, uthus/samlingslokale	

Kommentar

Bygningen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: For garasje/uthus med samlingslokale vises det ikke fullstendige godkjente plantegninger som dokumenterer dagens innredning med samlingslokale/kjøkken i kommunen sine arkiver. Dagens bruk bør derfor kommenteres som ikke fullt dokumentert i kommunale arkiv.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Driftsbygning

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		151		151	
1.Etasje		214		214	
Loft		234		234	
SUM		**599**			
SUM BRA	**599**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Eldre fjøskjeller	
1.Etasje		Eldre fjøs inndelt i flere rom	
Loft		Låve	

Kommentar

Bygningen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger situasjons-/arkivtegninger hvor eksisterende driftsbygning er vist. Det foreligger ikke fullstendige bygningstegninger/plantegninger for driftsbygningen i kommunal info.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		40		40	
SUM		**40**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	

Kommentar

Bygningen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger enkelte tegninger/skisser for garasjen, men dokumentasjonen er begrenset og ikke tilstrekkelig detaljert til å kontrollere dagens bruk og rominndeling fullt ut.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Tørremsveien 76 , 7165 OKSVOLL
Gnr 5 - Bnr 56
5057 ØRLAND

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Raymond André Moen	Takstingeniør
	Jon Marius Harsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5057 ØRLAND	5	56		0	13144.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tørremsveien 76

Hjemmelshaver

Harsvik Jon Marius

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med spredt boligbebyggelse og landlige omgivelser. Området fremstår som rolig og familievennlig med nærhet til natur- og friluftsområder. Beliggenheten gir gode muligheter for rekreasjon og utendørs aktiviteter gjennom hele året.

Eiendommen har normal adkomst fra offentlig eller privat veg, og det er kort avstand til daglige servicetilbud, skole, barnehage og øvrige sentrumsfunksjoner i nærområdet. Området vurderes som attraktivt for både familier og andre som ønsker en bolig med rolige omgivelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Adkomst via Tørremsveien over til privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Kommunale opplysninger viser at eiendommen er tilknyttet offentlig avløp. Fosen Renovasjon har samtidig registrert «Slamtank 4 m³ – hv. 2. år», som tilsier at eiendommen har slamtank tilknyttet avløpsløsningen.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til LNF.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårdsplass, plenarealer og terrengtilpasninger rundt boligen. Eiendommen fremstår som normalt vedlikeholdt og gir gode bruksmuligheter for lek, opphold og annen utendørs aktivitet.

Terrenget rundt bygningen består i hovedsak av opparbeidede arealer med vegetasjon og grus-/kjørearealer. Det er etablert terrasser og uteoppholdsarealer tilknyttet boligen. Tomten fremstår funksjonell og godt tilpasset eiendommens bruk.

Det ble på befaringsdagen ikke registrert forhold ved tomten som vurderes å ha vesentlig negativ innvirkning på eiendommens bruksegenskaper.

Bygninger på eiendommen

Garasje / uthus



Anvendelse
Benyttet til lagring.

Byggeår
0

Kommentar

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygningen er ikke grundig kontrollert. Tilstanden baserer seg på teksten under her.

Frittstående tilleggsbygg oppført på støpt betongplate med støpte ringmurer. Bygningen er oppført med bærekonstruksjoner av tre og utvendig bekledd med stående trekledning. Saltakkonstruksjon i tre er tekket med profilerte lakkerte takplater. Takrenner og nedløp er utført i metall.

Bygget er inndelt i to hoveddeler og benyttes som garasje og oppholds-/samlingslokale.

Garasjedel:
Garasjedelen har støpt betonggulv, synlige trekonstruksjoner og åpen himling opp mot takkonstruksjonen. Rommet er utstyrt med leddport i stål og fremstår som et funksjonelt lager- og garasjerom med normal standard ut fra alder og bruk.

Samlingslokale/oppholdsrom:
Den andre delen av bygget er innredet som et enkelt oppholds- og samlingsrom. Rommet har laminatgulv, panelte vegger og synlige trekonstruksjoner i himling. Det er etablert kjøkkeninnredning med servant og vann-/avløpstilkobling. Det er videre montert eget sikringsskap og elektrisk anlegg for denne delen av bygget.

Ved befaringen fremstod bygningen generelt i normal stand, uten vesentlige synlige skader eller konstruksjonsmessige avvik på tilgjengelige bygningsdeler. Det registreres normal aldersslitasje på enkelte overflater.

Tilleggsbygget er ikke kontrollert etter samme omfang og detaljeringsgrad som boligen. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige konstruksjoner og overflater. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

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

Tørremsveien 76 , 7165 OKSVOLL
Gnr 5 - Bnr 56
5057 ØRLAND

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Driftsbygning



Anvendelse
Benyttet til lagring.

Byggeår
0

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget fremstår som fra byggeår og er normalt vedlikeholdt
Det registreres bygningsdeler med behov for vedlikehold og oppgraderinger.
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Bygningen er ikke grundig kontrollert. Tilstanden baserer seg på teksten under her.

Eldre driftsbygning oppført med grunn- og kjellerkonstruksjoner av betong og mur, samt overbygning med bærekonstruksjoner av tre. Fasader er hovedsakelig kledd med stående trekledning og profilerte plater. Saltakkonstruksjon er tekket med eldre bølgeplater/stålplater.

Bygningen er opprinnelig oppført som fjøs med låve, men fjøsdelen er i senere tid ombygget og benyttes i dag hovedsakelig til lagerformål. Kjelleretasjen består av lager- og oppbevaringsarealer med støpte gulv, betongvegger og synlige bærekonstruksjoner. Låvedelen har åpen konstruksjon med synlige takstoler, tregulv og store lagerarealer.

Ved befaringen registreres betydelig alder og vedlikeholdsbehov på bygningen. Utvendige mur- og pussflater har omfattende avskalling, oppsprekking og stedvis nedbrytning. Det registreres fuktmerker og saltutslag på flere veggflater. Tak- og veggplater fremstår med betydelig slitasje, rustdannelser og flere åpninger hvor dagslys slipper inn. Bygningen har generelt preg av høy alder og lang tids bruk.

Konstruksjonene fremstår i hovedsak funksjonelle som lager- og driftsbygning, men det må påregnes løpende vedlikehold og oppgraderinger for å opprettholde byggets funksjon over tid. Bygningen tilfredsstiller ikke dagens krav til isolasjon, tetthet eller standard for oppholdsrom.

Driftsbygningen er ikke kontrollert etter samme omfang og detaljeringsgrad som boligen. Vurderingen er basert på en visuell gjennomgang av tilgjengelige bygningsdeler, og skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1998

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje er ikke grundig kontrollert. Tilstanden på garasje baserer seg på teksten under her.

Frittstående dobbelgarasje oppført på støpt betonggulv og støpte ringmurer. Bygningen er oppført med veggkonstruksjoner av treverk og gårdssaget materialer. Utvendige fasader er bekledd med stående trekledning.

Takkonstruksjonen er utført i tre med saltaksform og er tekket med lakkerte takplater. Takrenner og nedløp er utført i aluminium. Garasjen har to leddporter i stål. Det er ikke montert portåpnere.

Innvendig fremstår garasjen som uisolert med synlige trekonstruksjoner og åpen himling opp mot takkonstruksjonen. Gulvet består av støpt betongdekke. Det ble ved befaringen ikke registrert vesentlige skader eller konstruksjonsmessige avvik på de synlige og tilgjengelige bygningsdelene.

Garasjen er ikke kontrollert etter samme omfang og detaljeringsgrad som boligen, og vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater og konstruksjoner. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	26.06.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	25.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	02.06.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	25.06.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	25.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2026	
2	26.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

Personvern

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

enova

Energiattest



Adresse	
Tørremsveien 76, 7165 OKSVOLL	
Dato for energimerking **26.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-316938**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **140635936**
Gårdsnummer **5**	Bruksnummer **56**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1998**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **223,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **223,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
133,20 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
135,27 kWh/m²	**31 826 kWh**



Tørremsveien 76, 7165 OKSVOLL

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Tørremsveien 76, 7165 OKSVOLL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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. Montér 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 5: 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.Kjøl - 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 20: 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 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

ambita

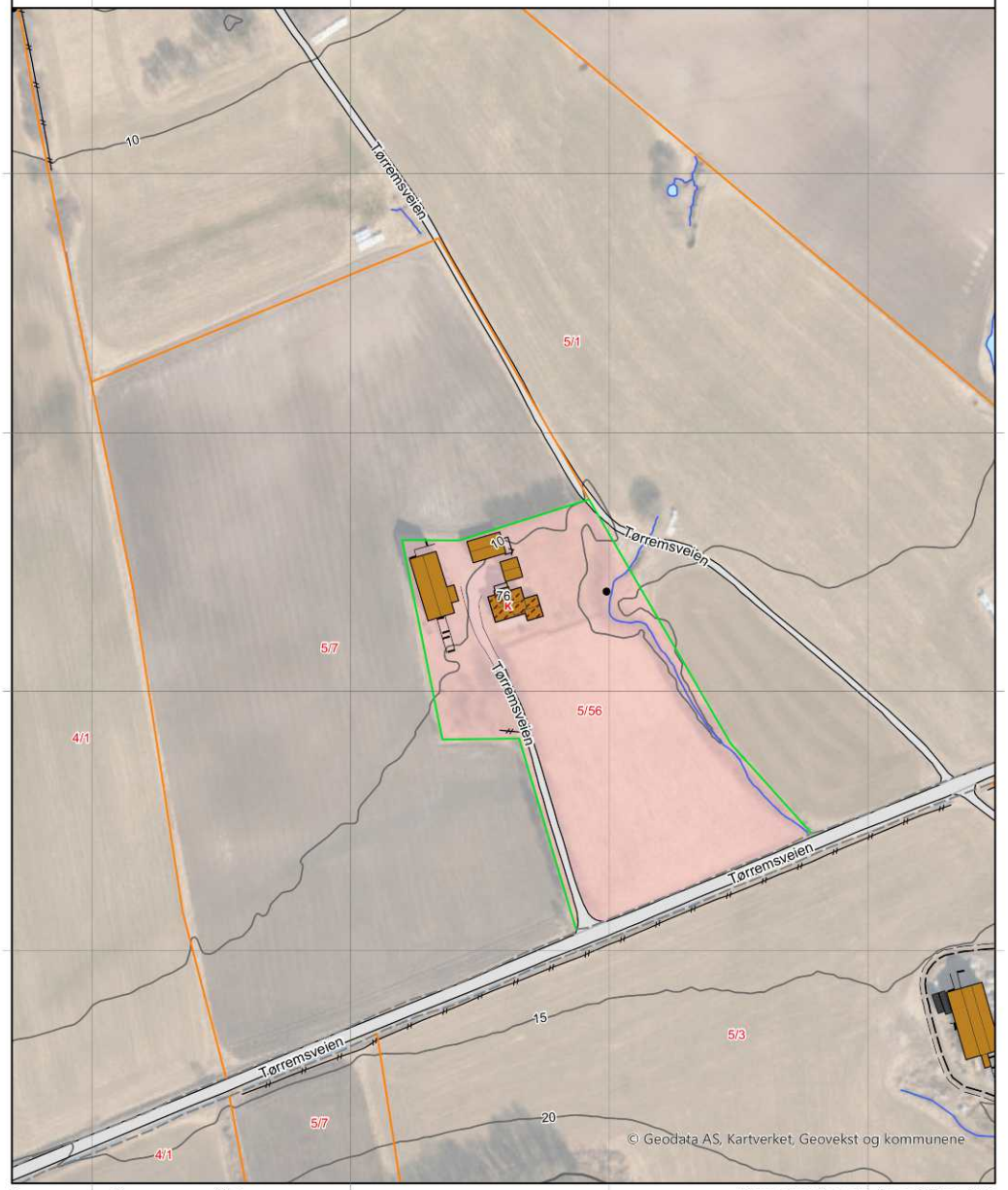
Kommune: 5057 Ørland
Eiendom: 5057/5/56/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:2000
Dato: 13.5.2026



0 40 80 m

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

ambita

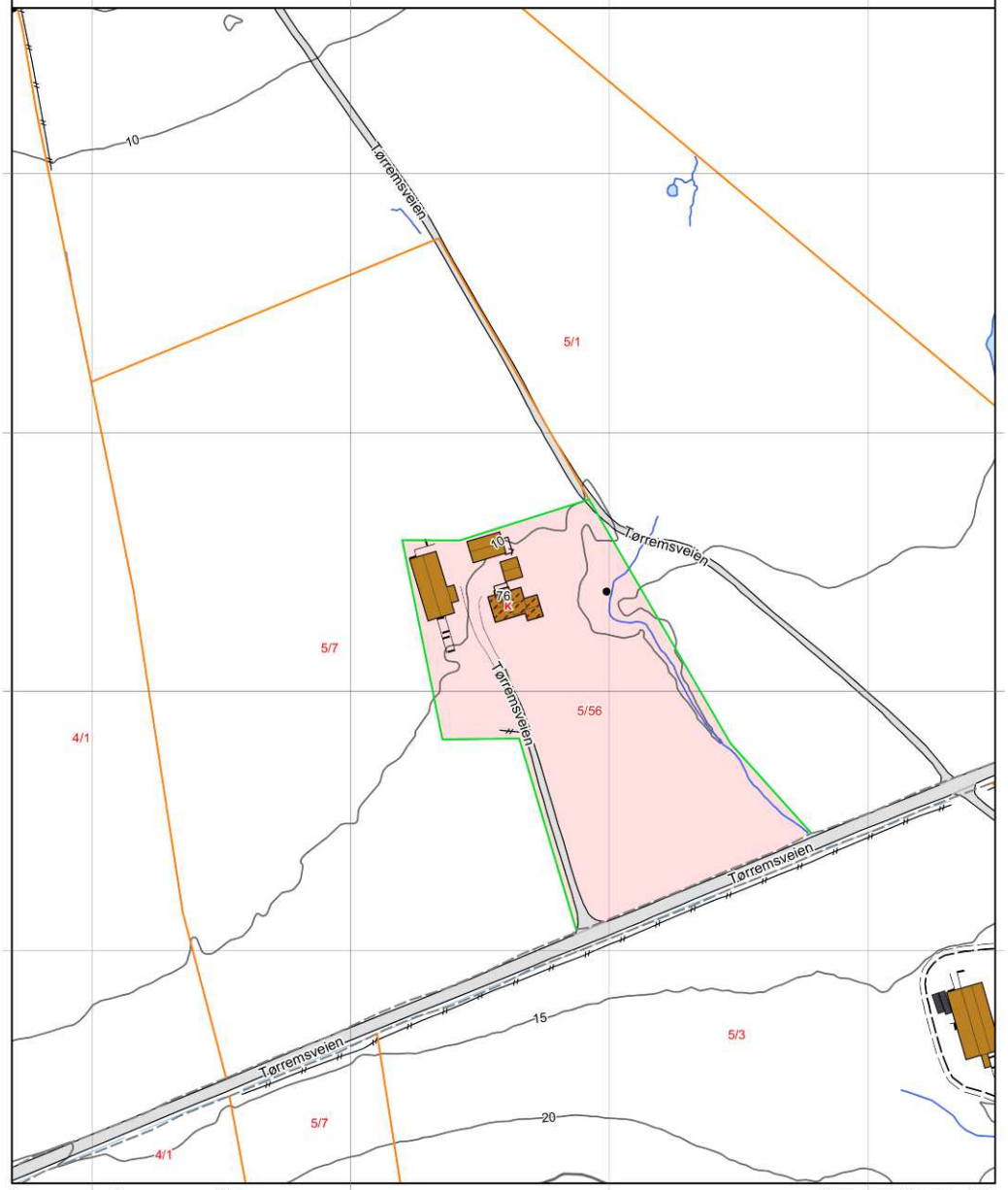
Kommune: 5057 Ørland
Eiendom: 5057/5/56/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:2000
Dato: 13.5.2026



0 40 80 m

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
- Trafikkøy
- VegKjørende

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

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 5, Bruksnr 56	**Kommune:**	5057	Ørland
Adresse:				
Veiadresse:	Tørremsveien 76, gatenr 1404 7165 Oksvoll	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	405 3	Aune-Oksvoll-Tørum Oksvoll
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	9050304	Bjugn

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Ja
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	21.01.2011	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	13 144,5 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vegkant				

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:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

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.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing 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.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 13.05.2026 13:43 – Sist oppdatert 13.05.2026 13:43
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5057/5/56	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5057/5/56	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Oppmålingsforretning	Forretning:	14.01.2010	Avgiver	5057/5/5	-13 144,5
	Matrikkelført:	20.01.2011	Berørt	1627/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	5057/5/1	0,0
			Berørt	5057/5/7	0,0
			Mottaker	5057/5/56	13 144,5

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 4: Enebolig (Kilde: Sefrak)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tørremsveien 76	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	140635936			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1627 5 87	Hovedbygning, Nergard	1875-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Bygning 2 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig

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:	12.12.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	12.12.1997
Energikilde:		BRA annet:	42,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	42,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.12.1998
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	20976497			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				42,0	42,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	183572652			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	194922027			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

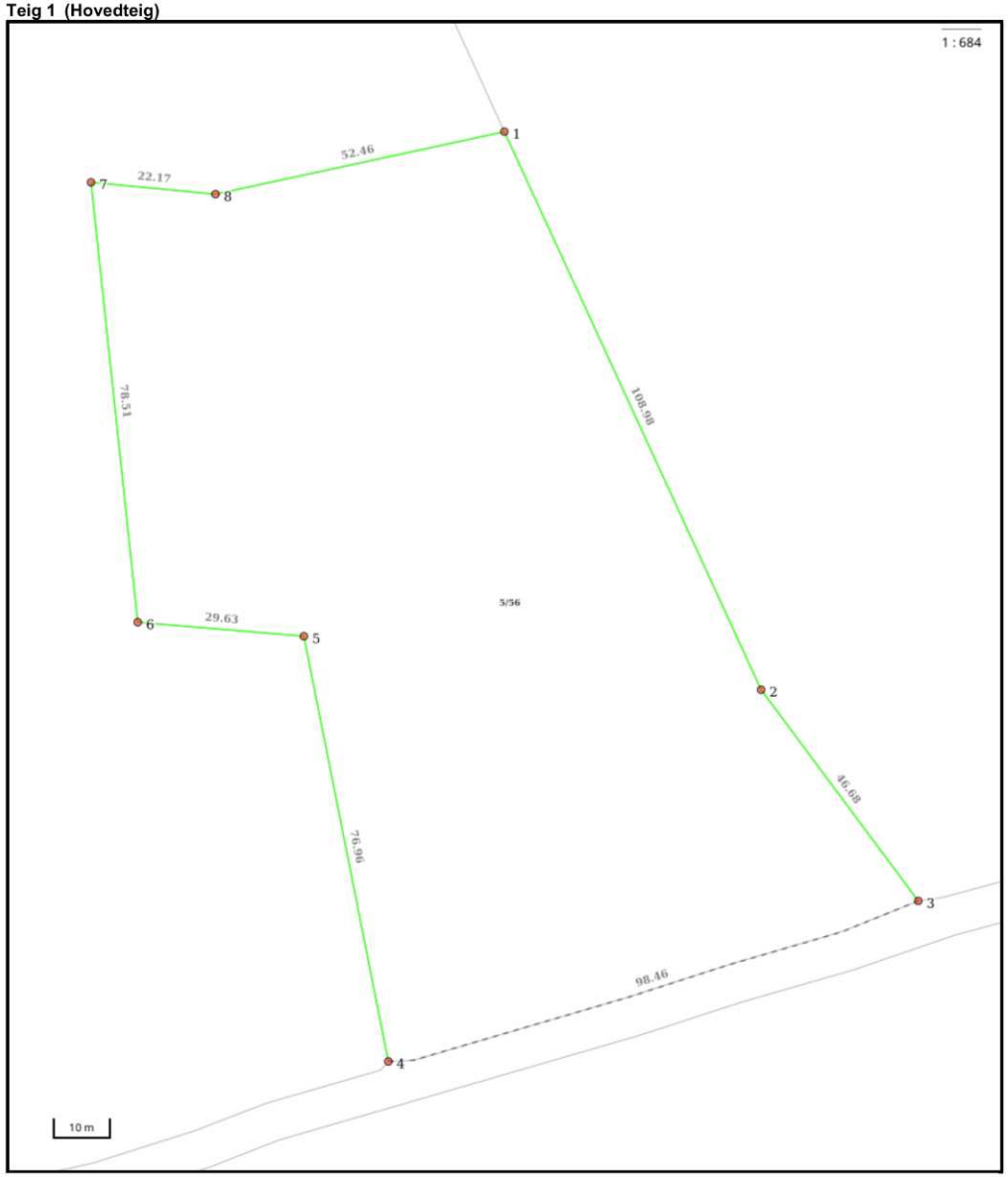
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 13 144,50m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 076 374,23	534 292,24	108,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 076 279,96	534 346,91	46,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 076 245,27	534 378,15	98,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Ja	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 076 208,10	534 287,19	76,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 076 281,85	534 265,21	29,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 076 281,50	534 235,58	78,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	7 076 358,46	534 220,06	22,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	7 076 358,40	534 242,23	52,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

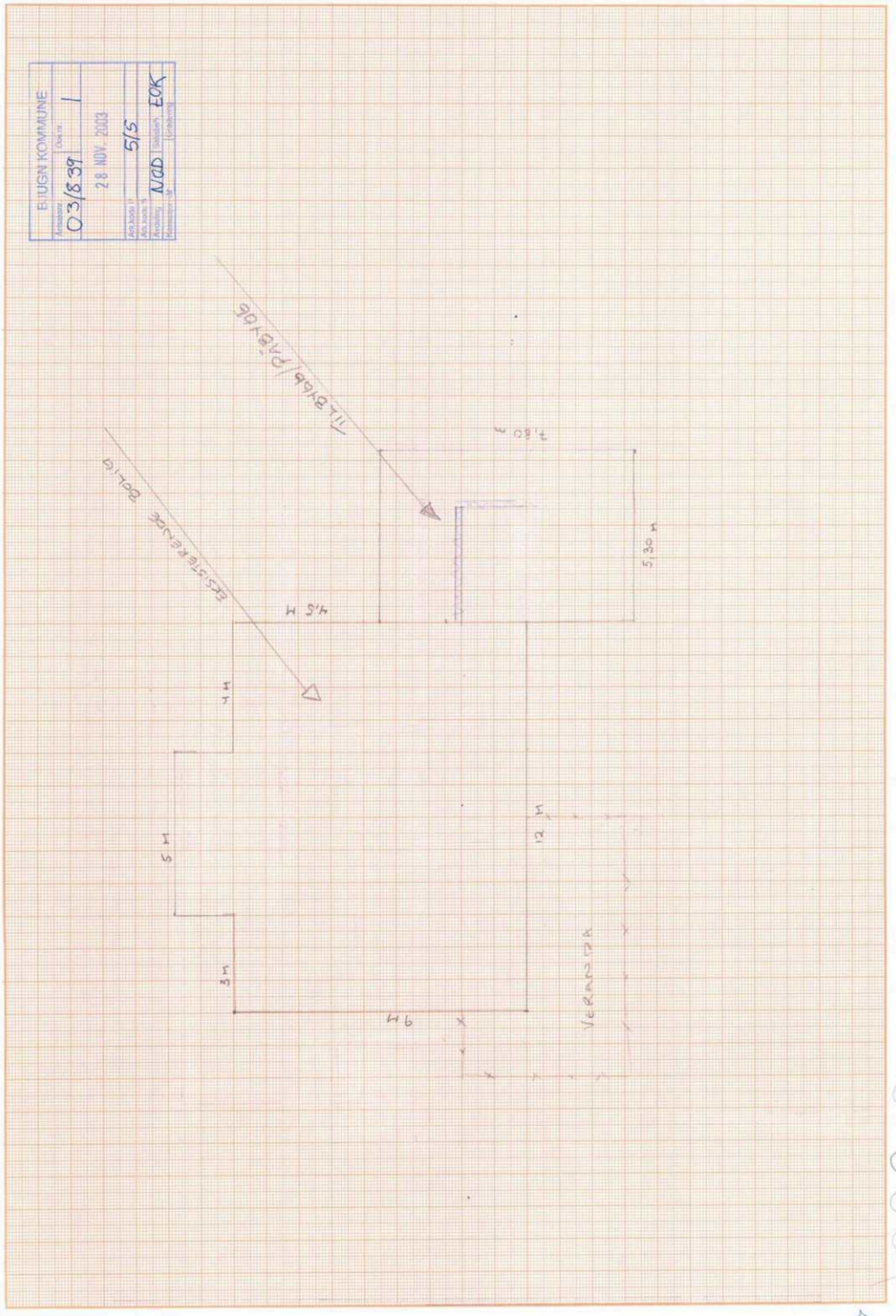
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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.

BJUGN KOMMUNE
Arkivsaksnr 839 Dok.nr 2
03/854
0 8 DES. 2003
Ark.kode F 5/5
Ark.kode S
Arkivref. NOD Saksbeh. Eirik
Klassifikasjonskode Gradering

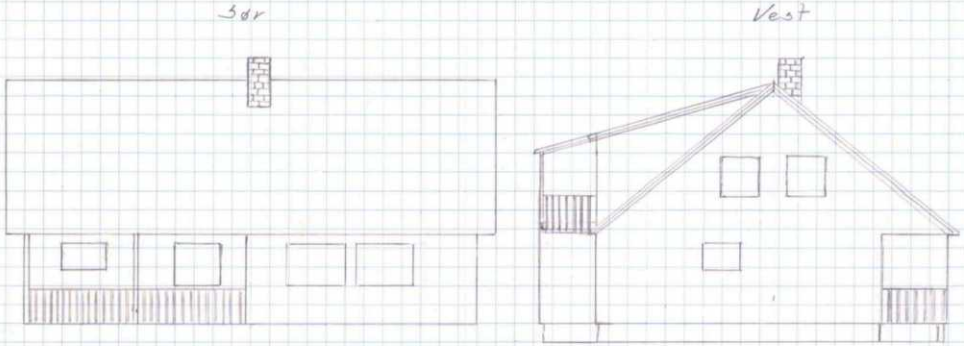
BJUGN KOMMUNE
Arkivsaksnr 839 Dok.nr 2
03/854
0 8 DES. 2003
Ark.kode F 5/5
Ark.kode S
Arkivref. NOD Saksbeh. Eirik
Klassifikasjonskode Gradering

BJUGN KOMMUNE
Datum 03/8 39
Dnr 1
28 NOV 2003
Ark 5/5
Avd/Sign NAD
Sign EOK



Godkjent av bygningsstyret, den 23.11.93
på vilkår som framgår av vedlagte utskrift
sak D 48

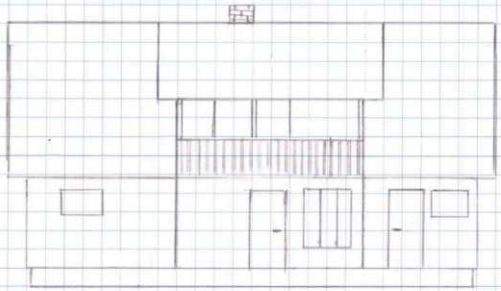
Teknisk kontor i Bjugn
Mottatt 2.11.93
Jnr. 1676 Ark. 5/5



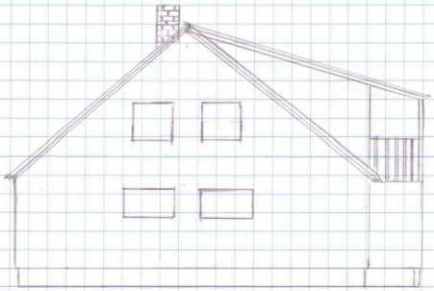
Godkjent av bygningsrådet, den 23.11.92
på vilkår som framgår av vedlagte utskrift
sak D 48

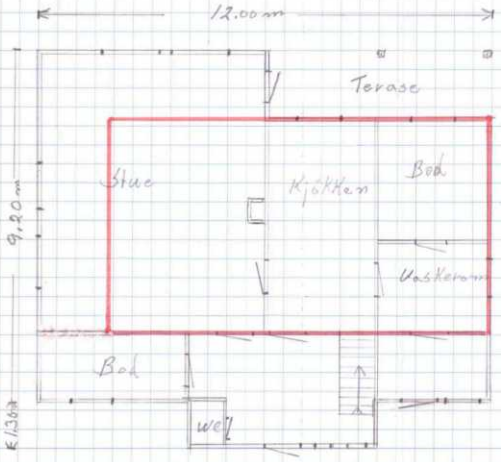
Teknisk kontor i Bjugn
Mottatt 2.11.92
J.nr. 1676 Ark. 5/5

Nord



Øst





Teknisk kontor i Bjugn
Mottatt 2.11.92
J.nr. 1676 Ark. 5/5

Godkjent av bygningsrådet, den 23.11.92
på vilkår som framgår av vedlagte utskrift
sak D 48

Grunnplan av hus på Nergården Kristiny Tore Hansvik. Det innenfor røde strek er det gamle huset. Ellers ny77.

Kommune

BJUGN

7160 BJUGN

Ferdigattest

etter plan og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Tore Harsvik 7165 Oksvoll	Tore Harsvik 7165 Oksvoll

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Nergården	5	5		

SPESIFIKASJON

Tiltakets/byggets art

Tilbygg til våningshus.

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Rådmannen	23.11.92	D48/98

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
16.12.98	Bjørnar Groven

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll-dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

Merknader

Da vi ved befaring i området har funnet at bygget er oppført og tatt i bruk skriver vi ut ferdigattest.

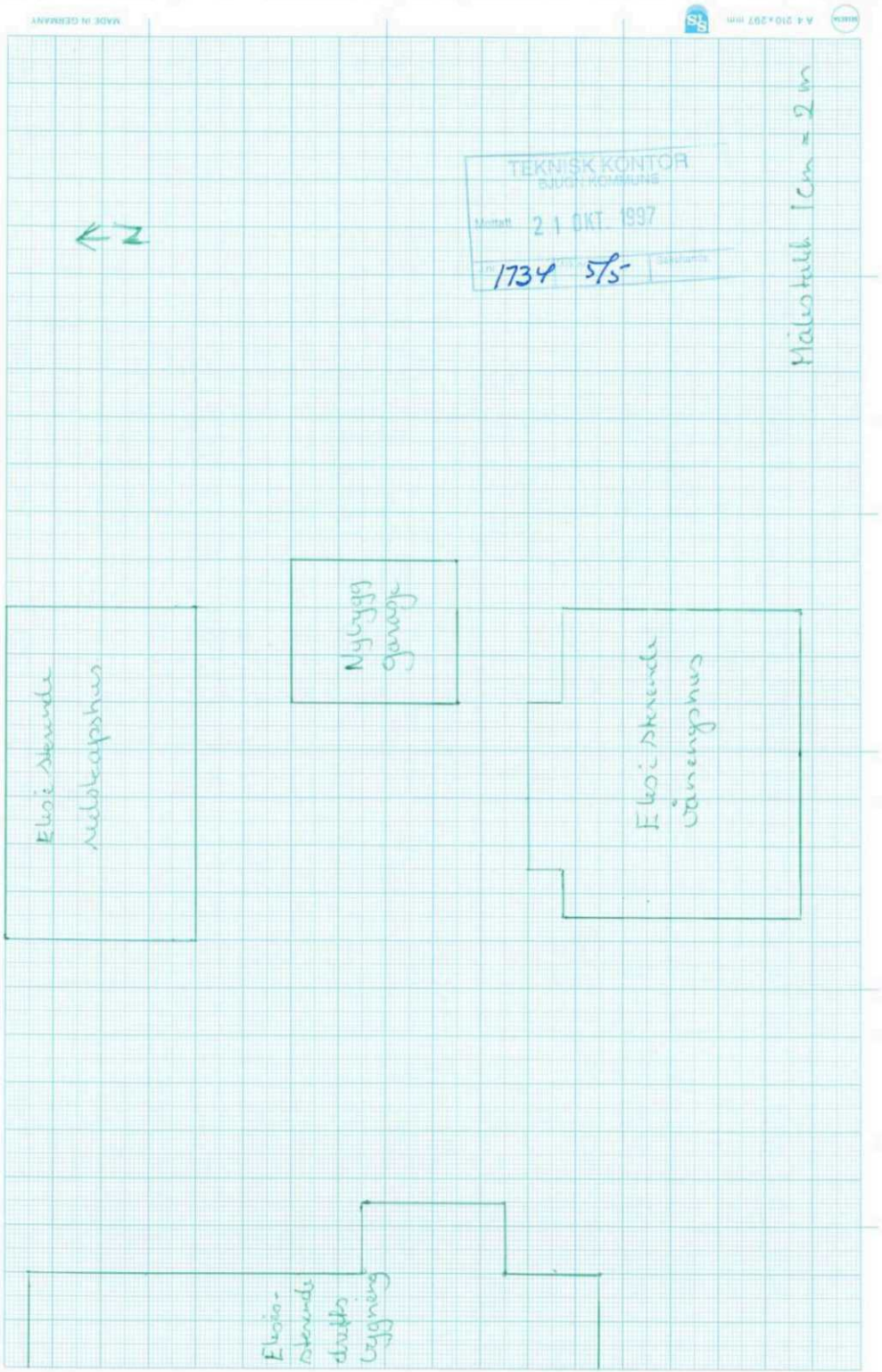
BJUGN KOMMUNE
ETAT FOR NÆRING OG DRIFT

UNDERSKRIFT

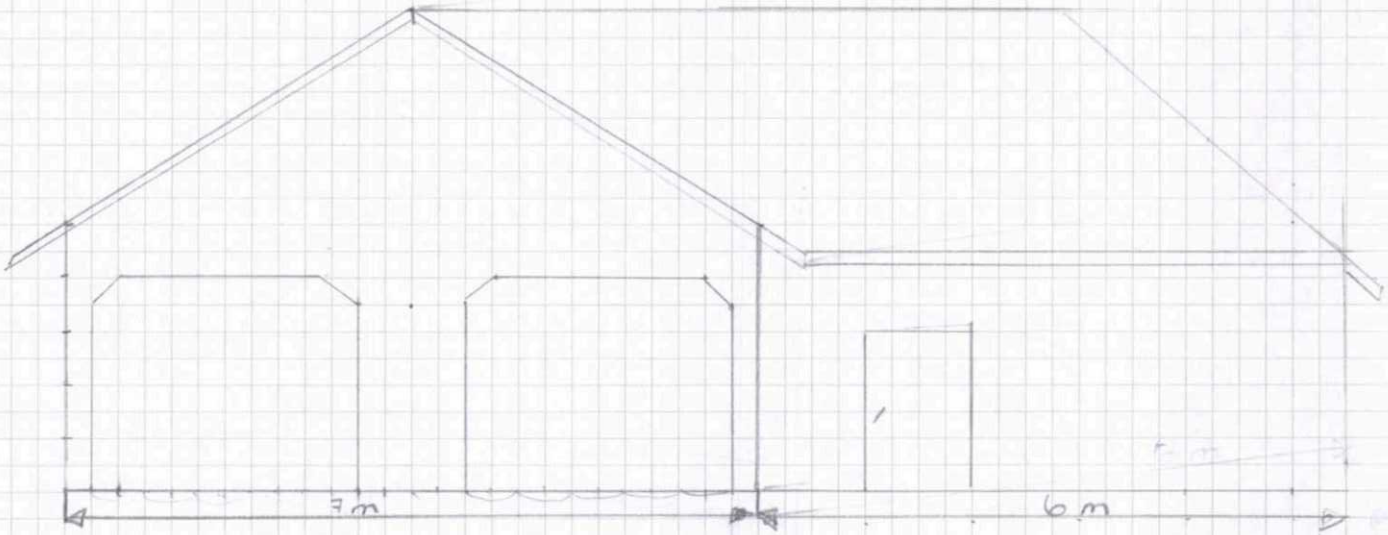
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Bjugn	16.12.1998	Bjørnar Groven

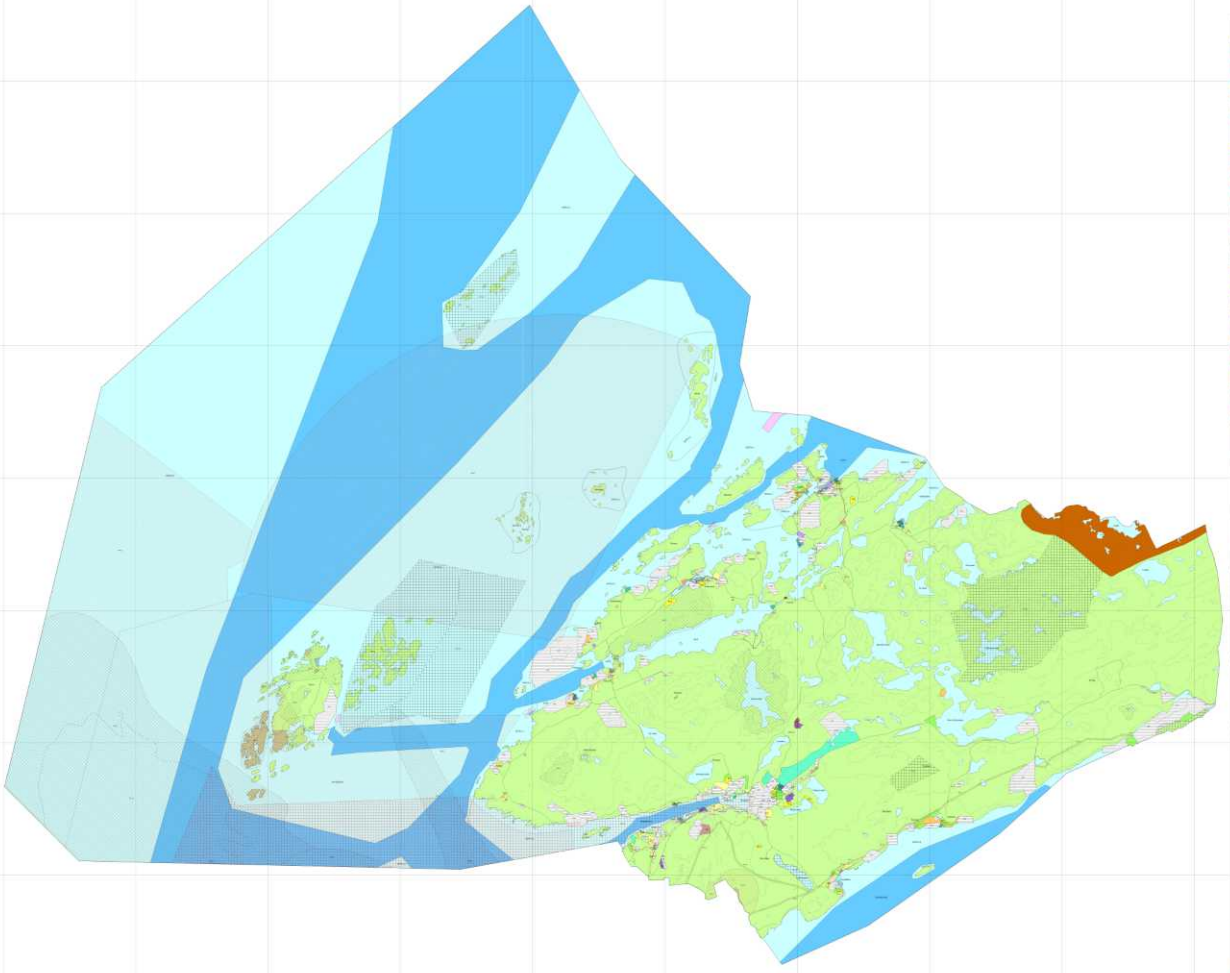
KOPI SENDT TIL

Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse



TEKNISK KONTOR
BJUGN KOMMUNE
Mottatt 24 OKT. 1997
1765- 5/s-







Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** 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 elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



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

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 landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 43260061 / John Kolbjørn Baardsgaard, tlf. 940 08 250
Tørremsveien 76, 7165 Oksvoll.
Gnr. 5, Bnr. 56, Ørland kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 43260061
Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.07.2026

EiendomsMegler 1

John Kolbjørn Baardsgaard
Avd.leder/Eiendomsmegler/Fagansvarlig

940 08 250
john.baardsgaard@em1.no

EiendomsMegler 1 Fosen
Yrjars gate 29, 7130 Brekstad

eiendomsmegler1.no