

Velkommen til

Oldveien 180, 7168 Lysøysundet

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Oldveien 180
7168 Lysøysundet

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 490 000,-
Omkostninger	kr	38 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 528 340,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	1 528 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1947
BRA/BRA-i	246 / 101 m²
Soverom	3

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
Oldveien 180, 7168 Lysøysundet

Registerbetegnelse
Gnr. 68, Bnr. 19, Ørland kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 490 000,-
Omkostninger	kr	38 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 528 340,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	1 528 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 544 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 37 250,-

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

Sum omkostninger kr 38 340,- 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 598,- pr. år 2026
Kommunale avgifter gjelder feiing. beløpet gjelder for 2026.

Renovasjon og slam faktureres fra Fosen Renovasjon IKS og utgjør i 2026 kr. 2003,5,- for renovasjon og kr. 687,72,- for slamtømming.
Beløpet faktureres med fire terminer i året.

Vannet er levert av privat vannverk; Olden Vassverk. Årsavgift for 2026 er satt til kr. 3 000,-

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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.

Areal
BRA - i: 150 m²
BRA - e: 96 m²
BRA totalt: 246 m²
TBA: 13 m²
ALH: 16 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
3 Soverom

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
På egen tomt. Det er ikke installert el-billader.

Tomt
Tomtestørrelse er 11 315 m² på eiet tomt.

Eiendommen består av:
- 5,5 dekar fulldyrka jord
- 3,9 dekar produktiv skog
0,3 dekar "annet" markslag
1,7 dekar bebygd areal

Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning, busker og gruslagte partier.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
1947 ifølge takstmann.

Innhold
Enebolig med følgende innhold:

Primærrom:
1. etasje: Entre/ gang, stue, kjøkken og WC
2. etasje: Gang, bad og 3 soverom

Sekundærrom:
Kjeller: Uinnredet kjeller inndelt i 4 rom
1. etasje: Bod
2. etasje: Innebygget skap

Standard
KJELLER:
Kjeller: Betonggulv, betong/murvegger og panel på delingsvegger, og det er uinnredet himling/panel i himling.

1. ETASJE:
Entré/gang: Teppe på gulv, panelplater på vegger og takess i himling.
Bod: Vinyl på gulv, malte vegger og takess i himling.
Toalettrom: Vinyl på gulv, tapet på vegger og takess i himling. Rommet innehar gulvmontert toalett og servant på vegg.
Kjøkken: Vinyl på gulv, malte vegger og fliser på vegg over benkeplate, det er malt himling på kjøkken. Kjøkken har innredning med glatte fronter, laminert benkeplate og vaskebenk i stål. Det er montert servant på vegg i kjøkken.
Stue: Vinyl på gulv, strietapet og panelplater på vegger, og det er malt himling.

2. ETASJE:
Gang: Furugulv, panel, panelplater og malte plater på vegger, og det er malt himling.

Soverom: Teppe på gulv, tapet på vegger og takess i himling.
Soverom: Teppe på gulv, malte vegger og malt himling.
Soverom: Vinyl på gulv, malte vegger og malt himling.
Bad: Gulvbelegg på gulv med varmekabler i gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling.

Standardbeskrivelse ihht. takstmann.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i landlige og naturskjønne omgivelser i Lysøysundet

Området rundt består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, landbruksområder og naturområder.
Eiendommen har en skjermet beliggenhet med utsyn mot omkringliggende kulturlandskap og fjellterreng.

Det er kort avstand til sjø- og friluftsområder som gir gode muligheter for rekreasjon og fritidsaktiviteter.

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

Byggemåte
ENEBOLIG:
Det er støpte ringmurer av betong i kjeller, samt det er støpt gulv i kjeller. Over mur er bygningen oppført i trekonstruksjoner av plank og bindingsverk. Fasader er bekledd med stående trekledning. Takkonstruksjon er av saltak, tekket med takplater av eternitt. Vinduer er gjennomgående i tre med 2-lags glass. Bygningsinformasjon ihht. takstmann.

UTHUS:
Eldre uthus-/låvebygning som opprinnelig har vært benyttet som fjøs og lagerbygning. Bygningen er oppført med støpte konstruksjoner og betonggulv i underetasjen/kjellerdelen, med trekonstruksjoner over. Utvendige vegger er kledd med stående trekledning. Saltakkonstruksjon tekket med profilerte metallplater. Bygningen inneholder lager- og oppbevaringsarealer, samt tidligere fjøsdel. Bygningsinformasjon ihht. takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer medfølger ikke i handelen.

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
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Ørland kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1947, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i Ørland kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Oppvarming
Vedfyring, varmepumpe og elektrisitet

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

Energimerking
E - ORANSJE
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 ikommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser.

Vei, vann og avløp
Vei: Privat Skogsbilvei
Vann: Privat
Avløp: Slamtank på 2 kubikk som tømmes hvert 4 år av Fosen Renovasjon IKS.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 331 953,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 327 812,-.

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
Gunnar Jostein Olden

Heftelser og servitutter
Skadesløsbrev
Dagboknr.: 875
Dato: 16.05.1956
Beløp: 1 000
Panthaver: FAGERENGET DRIFTSKREDITTLAG
Orgnr: 2 017 037
Erklæringen ble ikke funnet i arkivet

Bestemmelse om beiterett
Dagboknr.: 1172
Dato: 14.09.1946
Bestemmelse om torvrettigheter

Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 1172

Dato: 14.09.1946
Bestemmelse om gjerde

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 901500
Dato: 02.11.1953
Rettighetshaver: FOSEN KOMM. KRAFTLAG
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæringen ble ikke funnet i arkivet

Registrering av grunn
Dagboknr.: 1172
Dato: 14.09.1946
Registrering av grunn

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.

Følgende tinglyste erklæringer er ikke funnet av kartverket og derfor ikke gjennomgått av megler:
- Elektriske kraftlinjer datert 02.11.1953
- Skadesløsbrev datert 16.05.1956

Andre relevante opplysninger
INFORMASJON OM FYRINGSANLEGG:
Det er registrert 1 skorstein
Neste feiing og tilsyn er planlagt: 27.08.2028
Avvik: En side 2. etasje: Alle fire sider av teglskorstein, og to sider av en elementskorstein skal ha tilsynsmuligheter i hele sin lengde.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 4 % 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).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (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. 5200,-
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
- Fotograf
- 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.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).
Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

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

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 25-06-2026 av Raymond Andre Moen i Fosen Takst AS.
Forhold avdekket i tilstandsrapport som åpenbart medfører fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Takstmannens kommentar til areal:
Helårsbolig: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 101m2 / S-Rom: 49m2.

Det er foretatt en begrenset kontroll av boligens planløsning opp mot tilgjengelig kommunal dokumentasjon. Det forelå ikke byggemeldingstegninger eller øvrige plantegninger i fremlagt kommunal dokumentasjon på befaringsdagen. Det har derfor ikke vært mulig å foreta en fullstendig sammenligning mellom opprinnelig godkjent planløsning og dagens rominndeling. Det er ikke registrert åpenbare forhold som tilsier etablering av flere boenheter eller bruksendringer som fremstår som vesentlige ved befaringen. Eventuelle avvik mot opprinnelig byggemelding kan ikke utelukkes.

Garasje/ uthus: Bygningen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Det foreligger ikke tegninger.

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

TG3:
Utvendig - Taktekking
Innvendig - Innvendige trapper
Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Våtrom - 2.Etasje - Bad - Generell
Kjøkken - 1.Etasje - Kjøkken - Avtrekk

TG2:
Utvendig - Nedløp og beslag
Utvendig - Veggkonstruksjon
Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Utvendig - Vinduer
Utvendig - Dører
Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig - Overflater
Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig - Pipe og ildsted
Innvendig - Rom Under Terreng
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold - Terrengforhold
Våtrom - 2.Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Spesialrom - 1.Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Kjøkken - 1.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

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 ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

Selgers kommentar i egenerklæringen:
Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2000 av vet ikke firmanavn: Det var mine foreldre som fikk badet bygget. Hvilket firma etc, vet jeg dessverre ikke.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja. Badet ble renovert ca. år 2000 av et firma min mor ordnet med.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2005 av vet ikke firmanavn: Det er blitt lagt ny kledning med utforing på beboelseshuset, men dette var iverksatt før jeg tok over. Vet ikke hvilket firma som gjorde jobben.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 1995 av vet ikke firmanavn: Ble bestilt av min mor før hun døde.

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 13.05.2026
- Tilstandsrapport datert 25.06.2026
- Energiattest
- Eiendomskart
- Matrikkelrapport
- Kommuneplankart
- Skylddelingsforretning datert 14.09.1946
- Jordskifte datert 02.02.1983

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




allente




CHIANTI
SUPERIORE


FIORINI
CHIANTI
SUPERIORE


FIORINI
CHIANTI
SUPERIORE


Hisense
gorenje






Gud som har
oss småbarn kjær








allente



















OLDVEIEN 180

AVSTAND TIL SJØ

317 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Ørland lufthavn	**34 min**
Olden Linje 453	**4 min** 0.4 km

AVSTAND TIL BYER

Brekstad	**29 min**
Orkanger	**2 t 24 min**
Trondheim	**2 t 41 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Frohavet	**6 min**
Fosenkraft Bjugn sentrum	**15 min**

HAVNER I OMRÅDET

- **Lysøysund gjestehavn**
  Drivstoff

AKTIVITETER

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

SPORT

Leivikmyra - grasbane Fotball	**2 min** 2 km
Fagerenget skole Aktivitetshall, ballspill	**3 min** 2.7 km
Fitnesspoint Bjugn	**14 min**
Fosen Trenings- og kampsportsenter	**28 min**

DAGLIGVARE

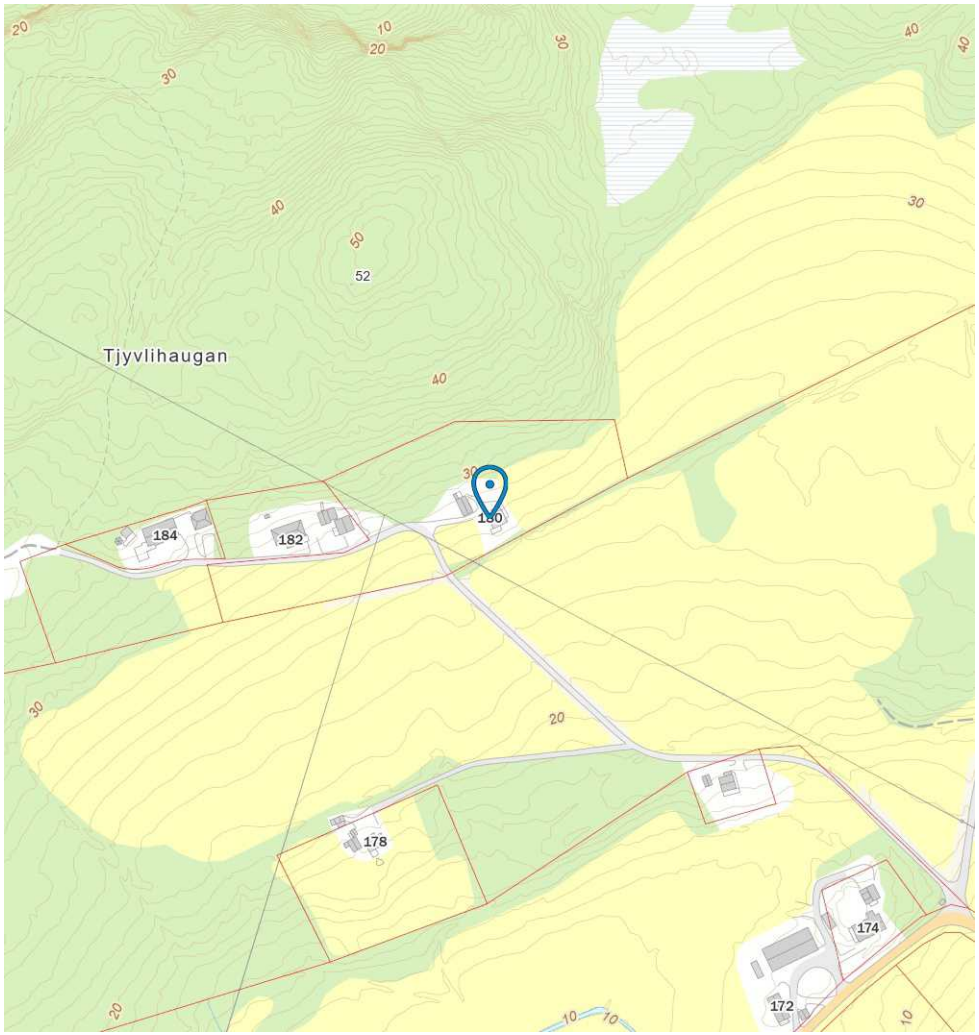
Coop Prix Lysøysund Post i butikk, PostNord	**6 min** 4.6 km
Coop Marked Vallersund Post i butikk, PostNord	**14 min** 13 km

VARER/TJENESTER

Libra Kjøpesenter	**28 min**
Apotek 1 Bjugn	**15 min**
Bjugn Vinmonopol	**15 min**

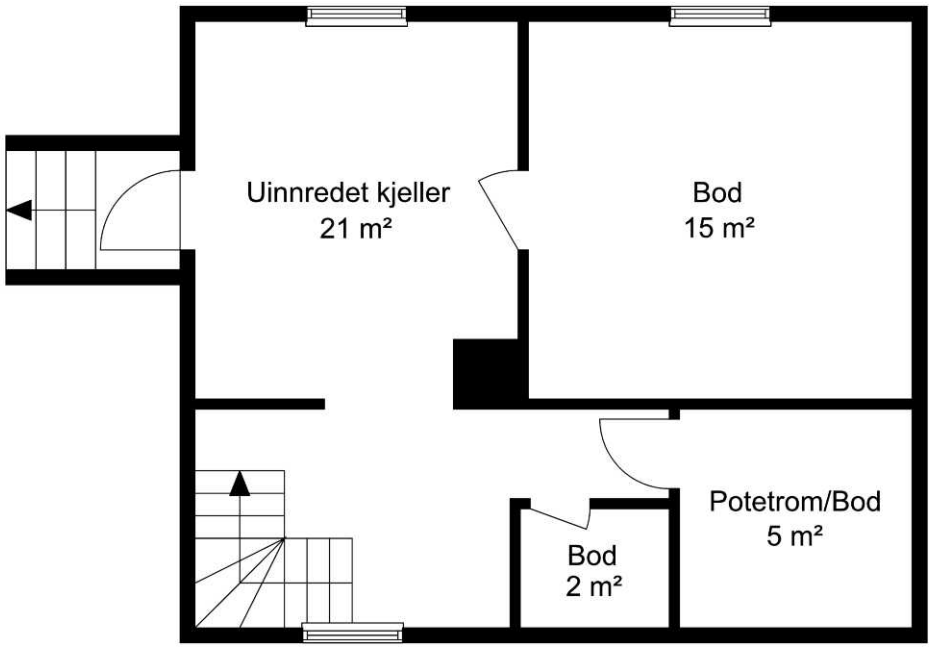
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





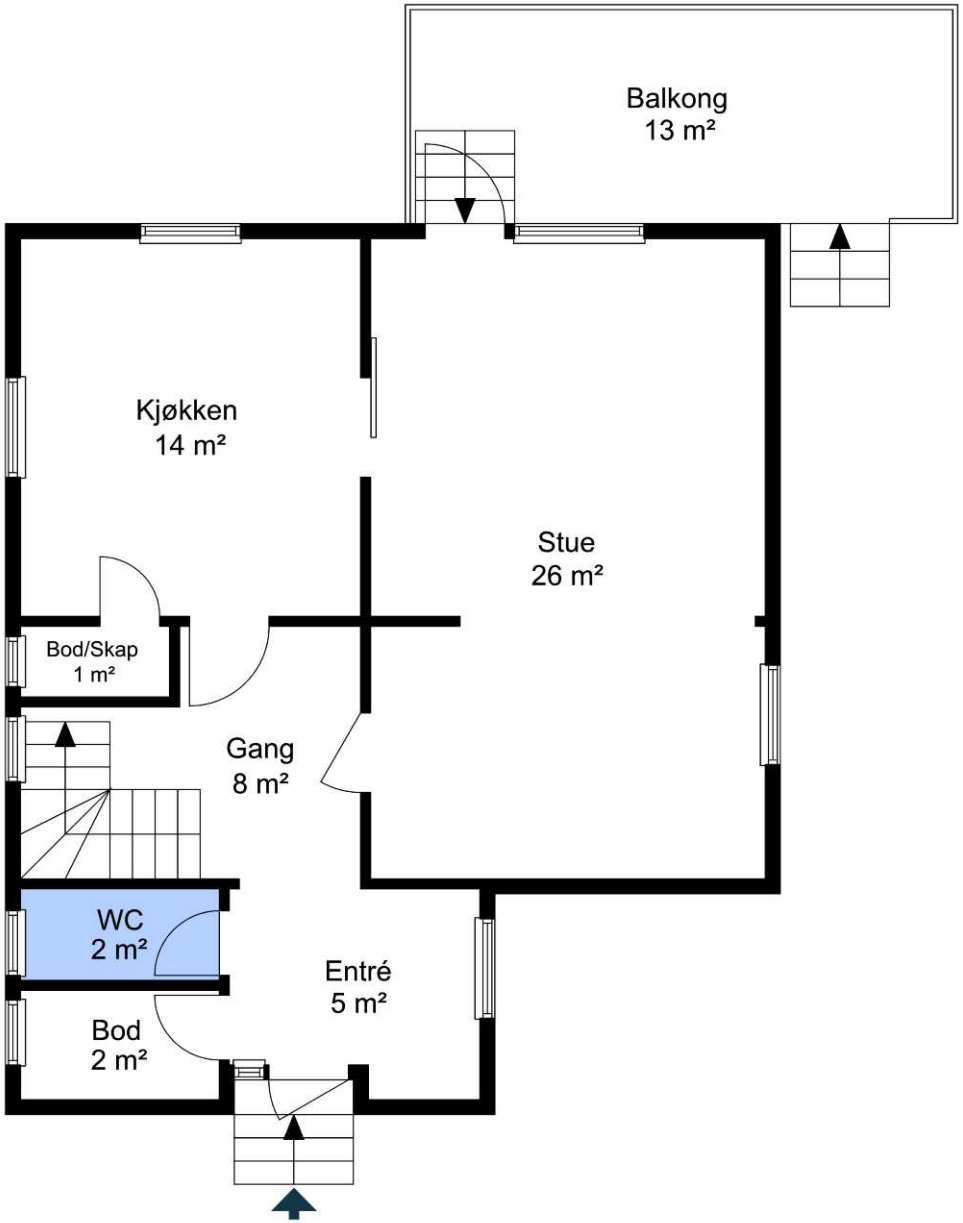
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Kjeller

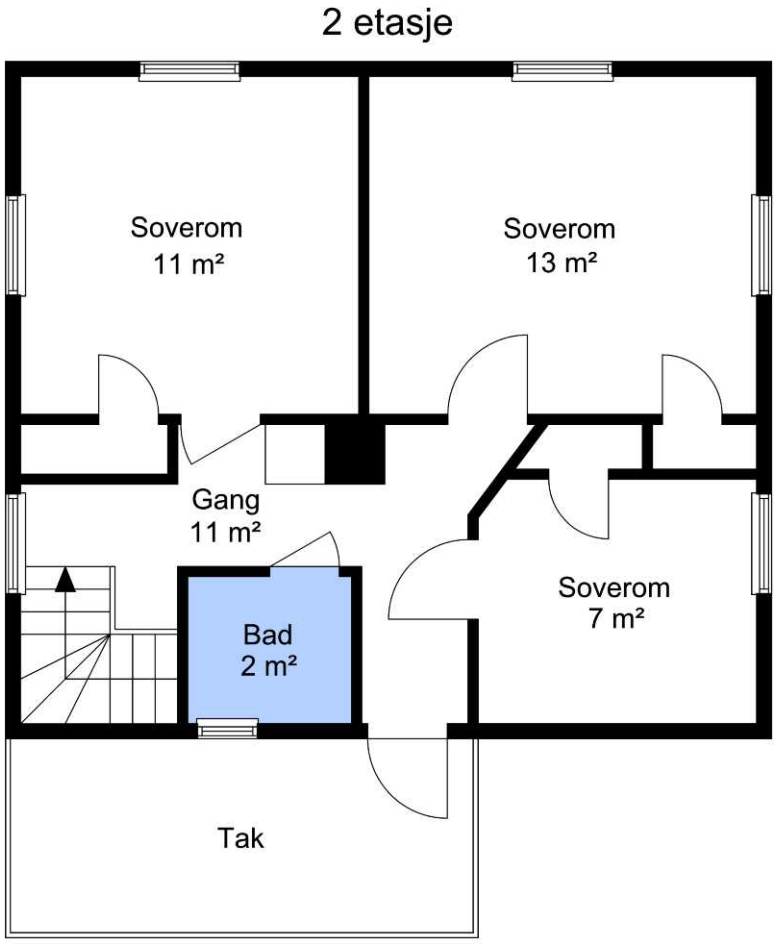


Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

1 etasje



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



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

Olden, Gunnar Jostein
13.05.2026
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

Gunnar Jostein Olden

Boligen

Oldveien 180
7168 Lysøysundet

5057-68/19/0/0

- Boligen ble kjøpt 2007
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

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?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Vet ikke firmanavn

Beskrivelse av arbeidet: Det var mine foreldre som fikk badet bygget. Hvilket firma etc, vet jeg dessverre ikke.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Badet ble renovert ca år 2000 av et firma min mor ordnet med.

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**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Vet ikke firmanavn

Beskrivelse av arbeidet: Det er blitt lagt ny kledning med utforing på beboelseshuset, men dette var iverksatt før jeg tok over. Vet ikke hvilket firma som gjorde jobben.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **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?
• **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?:** 1995
   Firmanavn: Vet ikke firmanavn
   Beskrivelse av arbeidet: Ble bestilt av min mor før hun døde.

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?
• **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**

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Oldveien 180 , 7168 LYSØYSUNDET
ØRLAND kommune
gnr. 68, bnr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 11.06.2026 **Rapportdato:** 25.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21178-1303 **Referansenummer:** ZM7021

Autorisert foretak: Fosen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Raymond André Moen

FOSEN TAKST AS
DIN LOKALE TAKSTMANN

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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

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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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.

Oldveien 180 , 7168 LYSØYSUNDET
Gnr 68 - Bnr 19
5057 ØRLAND

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

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

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig opprinnelig oppført i 1947 med kjeller, hovedetasje og loftsetasje. Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder og byggeskikk, men flere bygningsdeler har nådd eller overskredet forventet levetid og det må påregnes betydelige oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider.

De mest vesentlige forholdene gjelder taktekking og takkonstruksjon. Taket er tekket med eldre eternittplater som har passert forventet levetid, og det er registrert fuktutslag i undertak og takkonstruksjon med lokale råteskader. Taket bør påregnes rehabilitert og videre undersøkelser anbefales.

Kjeller og grunnmurskonstruksjoner er betydelig påvirket av fukt. Det er registrert fuktgjennomtrengning, saltutslag, avskallinger, misfarging og biologisk vekst på flere overflater. Forholdene vurderes å ha sammenheng med aldrende eller mangelfull drenering og fuktsikring. Det må påregnes omfattende tiltak knyttet til drenering, fuktsikring og rehabilitering av skadede konstruksjoner.

Badet i 2. etasje er av eldre dato, har høy alder og tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen, må det påregnes oppgradering og renovering av våtrommet som følge av alder, manglende dokumentasjon og økt risiko for skjulte skader.

Innvendig fremstår boligen med eldre overflater og normal aldersslitasje. Det er registrert skjevheter i gulv som er vanlig for bygninger fra denne perioden. Innvendige trapper har mangelfull sikring sammenlignet med dagens krav og det er registrert råteskader i deler av trappekonstruksjonen til kjeller.

Kjøkkenet har eldre innredning med normal slitasje og mangler moderne lekkasjesikring. Det er heller ikke etablert mekanisk avtrekk over kokesone. Tekniske installasjoner består hovedsakelig av eldre vann- og avløpsrør hvor mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Samlet sett fremstår eiendommen som en eldre fritidsbolig med et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Kjøpere må spesielt påregne fremtidige investeringer knyttet til tak, drenering/fuktsikring, kjellerforhold og våtrom.

Fritidsbolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Saltakkonstruksjon tekket med eternittplater fra eldre byggeperiode.
Tilbygg er tekket med asfaltpapp som ifølge eier ble fornyet for ca. 5 år siden.
Pipehatt er montert i ettertid for å redusere tidligere fuktinntrenging rundt pipe.
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 plast 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.

Yttervegger oppført i trekonstruksjoner av plank og bindingsverk.
Fasader er utvendig kledd med stående trekledning.

Saltakkonstruksjon utført i trekonstruksjoner. Loft er inspisert fra loftsluke. Det registreres eldre fuktmerker på undertak og deler av takkonstruksjonen.
Takkonstruksjon over inngang er av flattak-konstruksjon, tekket med asfaltpapp.
Selger informerer at taket over inngang er tekket for ca. 5år siden. Da ble det byttet en del fuktskadet taktro og trevirke som var fuktskadet.

Boligen har en kombinasjon av eldre vinduer og vinduer som er skiftet ut i senere år.
Eier opplyser at vinduer og balkongdør i stue, samt flere vinduer på vestvegg og i 2. etasje, ble skiftet i 2019 og 2021.
Boligen har en kombinasjon av eldre innvendige og utvendige dører.
Utvendige dører består av eldre hovedytterdør i tre med glassfelt, balkongdør i tre med 2-lags glass, enkel kjellerdør i tre og enkel dør i tre over tak/inngangsparti.

Balkongdør er ny fra 2019.
Innvendige dører består hovedsakelig av tredører og finer -/formpressede dører.
Terrasse oppført i impregnert trekonstruksjon med rekkverk av tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av teppe, vinyl, furugulv og belegg på gulv.
Vegger er utført med tapet, panel, panelplater og malte overflater.
Himlinger består hovedsakelig av takessplater, panel og malte flater.

Etasjeskillere er utført med trebjelkelag, antatt fra byggeår og med konstruksjonsprinsipper som var vanlige på oppføringstidspunktet.
Konstruksjonen er i hovedsak skjult av overflater, og vurderingen er basert på visuelle observasjoner og registreringer gjort under befaring.
Det ble registrert enkelte skjevheter og nivåforskjeller i gulv, noe som er normalt forekommende i eldre bygninger som følge av alder, materialbevegelser og naturlige setninger over tid. Det ble ikke registrert forhold som tyder på vesentlig svekkelse eller svikt i bærende konstruksjoner.

Boligen har eldre teglsteinspipe som betjener vedfyrte ildsteder. Det er registrert vedovn på kjøkken og vedovn i stue.
Pipe og ildsteder fremstår som eldre konstruksjoner med normal bruksslitasje ut fra alder.
Deler av pipeløpet er synlig i kjeller og på loft. Det registreres misfarging og sotmerker på enkelte partier av pipen, noe som er normalt forekommende ved eldre fyringsanlegg.
Feieluke i kjeller er av eldre type.

Rom under terreng består av kjellerarealer med betonggulv og

Oldveien 180 , 7168 LYSØYSUNDET
Gnr 68 - Bnr 19
5057 ØRLAND

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Beskrivelse av eiendommen

hovedsakelig synlige mur-/betongvegger. Enkelte vegger er utlektet og kledd med panelplater. Takhøyden er begrenset og konstruksjonene fremstår som eldre. Det er etablert vaskekum og opplegg for vaskemaskin i deler av kjelleren.

Ved befaringen ble det registrert omfattende fuktpåvirkning på flere grunnmursflater. Det observeres avskalling av puss og maling, saltutslag, misfarging, fuktmerker og biologisk vekst/muggdannelse på veggoverflater. Det registreres også fuktskader på treverk og panel nær gulv samt fuktrelaterte skader på enkelte innvendige overflater. Flere steder fremstår kjelleren med høy fuktbelastning som følge av inntrengende fukt fra omkringliggende masser.

Det ble videre registrert korrosjon på enkelte rørdeler og beslag i kjelleren. Fuktforholdene medfører økt risiko for videre nedbrytning av materialer, råteskader og muggsoppvekst. Kjelleren fremstår som en tradisjonell eldre kjellerkonstruksjon hvor det må forventes fuktvandring gjennom grunnmurer og gulv mot grunnen.
De registrerte fuktforholdene vurderes å ha sammenheng med mangelfull eller aldrende drenering. Se også punktet “Drenering”.

Boligen har tretrapp mellom kjeller og 1. etasje, samt tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er etablert før innføringen av TEK97 og fremstår hovedsakelig med eldre våtromsløsninger.
Rommet har gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og takessplater i himling.
Badet er innredet med servant på vegg, dusjgarnityr i åpen dusjsone og gulvsluk.
Avløp fra servant er ført gjennom gulvkonstruksjonen.

Det registreres normal aldersslitasje på overflater og innredning.
Det registreres stedvis misfarging og sopp-/fuktmerker i himling, samt noe slitasje og misfarging i nedre del av baderomsplatene.
Badet har oppnådd en høy alder, og bygningsdeler og tettesjikt må vurderes ut fra forventet levetid og byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Rommet har ingen registrert mekanisk eller naturlig ventilering utover lufting via vindu. Mangelfull ventilering gir økt risiko for fuktbelastning, kondens og redusert uttørking av konstruksjoner.

Det er foretatt fuktsøk og fuktmålinger i tilgjengelige overflater på badet samt i tilstøtende konstruksjoner uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier eller indikasjoner på aktiv lekkasje på befaringsdagen. Det opplyses imidlertid at badet i liten grad har vært benyttet over tid, da boligen hovedsakelig har vært brukt som sommerbolig. Begrenset bruk kan medføre at eventuelle svakheter eller lekkasjer ikke nødvendigvis avdekkes ved befaring.

På grunn av våtrommets alder, manglende dokumentasjon og bygningsdelenes forventede levetid må det påregnes økt risiko for skjulte skader og fremtidige oppgraderingsbehov. Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til utførelse og funksjon.
Badet er oppført med eldre våtromsløsning og skråhimling mot yttertak, hvor tilgjengelige konstruksjoner og oppbygning ikke gjør det mulig å utføre hulltaking på en fagmessig måte uten risiko for unødvendige skader på bygningsdelene. Det er heller ikke registrert indikasjoner som tilsier at destruktive undersøkelser er nødvendige på befaringsdagen.

Det er foretatt fuktsøk og fuktmålinger i tilgjengelige overflater på badet, samt i tilstøtende rom og konstruksjoner. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på aktiv fuktbelastning på undersøkelsestidspunktet.

Det opplyses samtidig at badet i liten grad har vært benyttet over tid, da boligen hovedsakelig har vært brukt som sommerbolig. Belastningen på våtrommet har derfor vært begrenset sammenlignet med normal helårs bruk.
Manglende registrerte fuktutslag på befaringsdagen gir derfor ingen garanti for at skjulte skader eller svakheter i konstruksjonen ikke kan forekomme.

På grunn av våtrommets alder, utførelse og manglende dokumentasjon må det påregnes økt risiko for skjulte fuktskader og lekkasjer sammenlignet med nyere våtrom.
På grunn av våtrommets alder og utførelse må det påregnes oppgraderinger/renovering av våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har en eldre innredning ut fra utførelse og materialvalg.
Rommet har vinyl på gulv, malte veggoverflater, fliser over benkeplate og malt himling.
Innredningen består av glatte fronter, laminert benkeplate og vaskebenk i stål. Det er i tillegg montert servant på vegg i rommet.

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal aldersslitasje og brukspreg. Det registreres slitasje på fronter, benkeplater, beslag og overflater som må forventes ut fra alder. Ved befaringen ble det registrert eldre vann- og avløpsinstallasjoner under vask, med tegn til korrosjon på enkelte rørdeler.
Kjøkkenet mangler moderne lekkasjesikring under oppvaskbenk og oppvaskmaskin.

Det er ikke etablert mekanisk avtrekk eller ventilator over kokesone.
Manglende avtrekk medfører redusert ventilasjon av matos og fuktbelastning fra matlaging sammenlignet med dagens standard.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Toalettrommet er av eldre utførelse og består av vinylbelegg på gulv, tapetserte vegger og malte himlingsplater.
Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og vegghengt servant.
Rommet har ventil i vegg og vindu som gir mulighet for naturlig ventilering.

Overflatene fremstår i hovedsak funksjonelle, men med normal aldring og slitasje ut fra alder.
Rommet er ikke utført som våtrom etter dagens standard og har begrenset vannsikring.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast og jern.
Boligen har naturlig ventilasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Det er installert varmepumpe på stue.
Varmtvannstanken er på 112 liter.

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 med ukjente grunnforhold. Det foreligger ikke dokumentasjon på grunnundersøkelser eller oppbygning av byggegrunnen. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner ved befaringen. Det ble ikke registrert forhold som tydet på vesentlige setninger eller pågående bevegelser i fundamenter og bærende konstruksjoner.
Byggegrunnens oppbygning og beskaffenhet er ukjent. Dette er normalt for boliger fra byggeperioden. Det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for å anta svikt i byggegrunnen ved befaringstidspunktet.

Bygningen er oppført i en periode hvor dreneringsløsninger og fuktsikring av grunnmurer hadde en betydelig kortere forventet levetid enn dagens løsninger. Dreneringens alder er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon på utskifting eller omfattende oppgradering.

Ved befaring ble det registrert omfattende fuktutslag på grunnmurer og i rom under terreng. Det ble observert misfarging, saltutslag, avskalling av puss/maling, fuktmerker og lokale skader på overflater og konstruksjoner. Forholdene indikerer at grunnmurskonstruksjonene er utsatt for betydelig fuktbelastning. Konsekvenser av de registrerte forholdene er synlige i rom under terreng i form av fuktutslag, misfarging, avskalling og lokale skader på overflater. Se også punktet “Rom under terreng”.

Boligen er fundamentert på grunnmur av betong/murverk fra byggeperioden. Grunnmuren består av kjellervegger mot terreng med innvendige pussede overflater.
Konstruksjonen er av eldre dato og utført etter byggeskikken som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Det ble registrert stedvise riss, avskallinger og slitasje på pussede overflater. I kjeller ble det observert fuktmerker, misfarging, saltutslag og tegn til fuktgjennomtrengning i grunnmursveggene.
Tomten er opparbeidet med terreng rundt boligen bestående av plenarealer og naturlige terrengmasser. Deler av grunnmuren ligger mot terreng.
Terrengforholdene har betydning for avledning av overflatevann og fuktbelastning mot grunnmur og kjellerkonstruksjoner.

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

Fritidsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er foretatt en begrenset kontroll av boligens planløsning opp mot tilgjengelig kommunal dokumentasjon. Det forelå ikke byggemeldingstegninger eller øvrige plantegninger i fremlagt kommunal dokumentasjon på befaringsdagen. Det har derfor ikke vært mulig å foreta en fullstendig sammenligning mellom opprinnelig godkjent planløsning og dagens rominndeling. Det er ikke registrert åpenbare forhold som tilsier etablering av flere boenheter eller bruksendringer som fremstår som vesentlige ved befaringen. Eventuelle avvik mot opprinnelig byggemelding kan ikke utelukkes.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

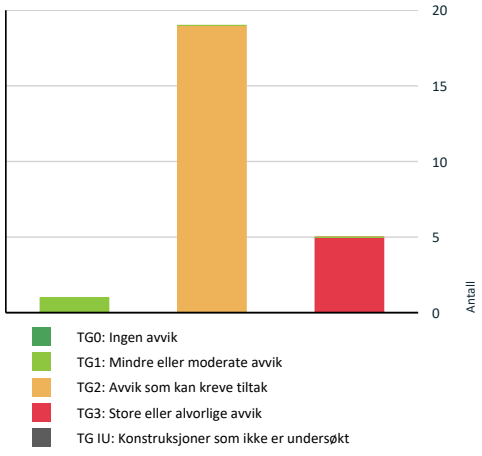
Det foreligger ingen tegninger i kommunen sine arkiver.

Oldveien 180 , 7168 LYSØYSUNDET
Gnr 68 - Bnr 19
5057 ØRLAND

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

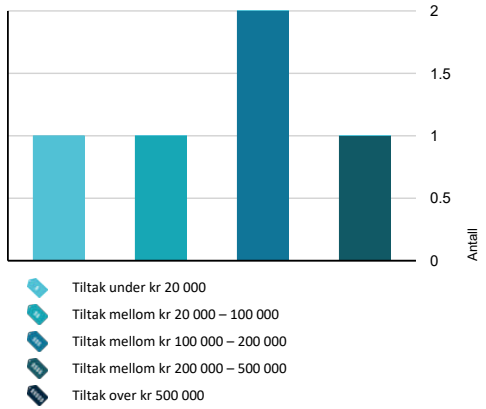
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.
Eier opplyser at boligen ble påbegynt bygget i 1945.

Anvendelse
Benyttet til fritidsformål.

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

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon tekket med eternittplater fra eldre byggeperiode.
Tilbygg er tekket med asfaltpapp som ifølge eier ble fornyet for ca. 5 år siden.
Pipehatt er montert i ettertid for å redusere tidligere fuktinntrenging rundt pipe.

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:
• Det er avvik:

Taktekking av eternitt er av høy alder og har passert forventet levetid.
Ved inspeksjon av kaldloft er det registrert fuktutslag i undertak/taktro, noe som indikerer at takkonstruksjonen ikke er fullstendig tett.
Det kan ikke utelukkes at det forekommer ytterligere skader i konstruksjonen som ikke er synlige ved visuell kontroll.
Eternittplater inneholder asbest og krever særskilt håndtering ved utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Registrerte fuktforhold kan medføre videre nedbrytning av undertak og tilstøtende trekonstruksjoner dersom årsaken ikke utbedres.
Taktekking bør påregnes utskiftet.
Nærmere undersøkelser og kartlegging av skadeomfang anbefales i forbindelse med rehabilitering av taket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i plast 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:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det registreres normal slitasje og elde. Nedløp avsluttes delvis ved grunnmur uten synlig kontroll på bortledning av takvann. Dette kan bidra til økt fuktbelastning mot grunnmur og fundamenter.

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

Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av overvann fra bygningen og kontrollere at vann ledes bort fra grunnmuren. Løpende vedlikehold må påregnes.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført i trekonstruksjoner av plank og bindingsverk.
Fasader er utvendig kledd med stående trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres normal værslitasje på kledning og overflatebehandling.
Det er stedvis manglende musetetting ved overgang mellom kledning og grunnmur.
Mangelfull sikring mot skadedyr øker risikoen for inntrenging av mus og andre smådyr i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Musetetting bør etableres eller kompletteres.
Det må påregnes normalt vedlikehold av kledning og overflatebehandling.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon utført i trekonstruksjoner. Loft er inspisert fra loftsluke. Det registreres eldre fuktmerker på undertak og deler av takkonstruksjonen.

Takkonstruksjon over inngang er av flattak-konstruksjon, tekket med asfaltpapp.
Selger informerer at taket over inngang er tekket for ca. 5år siden. Da ble det byttet en del fuktskadet taktro og trevirke som var fuktskadet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert fuktutslag i undertak/taktro. Videre er det registrert råteskader i raftkasse ved takutstikk. Skadene vurderes å være forårsaket av langvarig fuktpåvirkning. Omfanget av eventuelle skjulte skader kan ikke fastslås uten ytterligere åpning av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Videre fuktpåvirkning kan medføre økt råteutvikling og redusert bæreevne i trekonstruksjoner. Skadde bygningsdeler bør undersøkes nærmere og utbedres.
Årsaken til fuktpåvirkningen må avklares og utbedres samtidig.
Tiltak må ses i sammenheng med punktet «Taktekking».

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har en kombinasjon av eldre vinduer og vinduer som er skiftet ut i senere år.
Eier opplyser at vinduer og balkongdør i stue, samt flere vinduer på vestvegg og i 2. etasje, ble skiftet i 2019 og 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres aldersmessig variasjon på vinduene. På soverom i 2. etasje er det registrert fukt/kondensrelaterte fuktmerker rundt vindu på innsiden. Årsaken kan være kombinasjon av kuldebroer, begrenset ventilasjon eller lokal luftlekkasje. Eldre vinduer har oppnådd en høy alder og har redusert isolerende evne sammenlignet med moderne vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Årsak til registrert fukt ved vindu bør undersøkes nærmere og følges opp. Eldre vinduer må påregnes vedlikehold eller utskifting på sikt.
Det anbefales å sikre tilstrekkelig ventilasjon og følge med på utviklingen av fuktforholdene.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har en kombinasjon av eldre innvendige og utvendige dører.
Utvendige dører består av eldre hovedytterdør i tre med glassfelt, balkongdør i tre med 2-lags glass, enkel kjellerdør i tre og enkel dør i tre over tak/inngangsparti.
Balkongdør er ny fra 2019.
Innvendige dører består hovedsakelig av tredører og finer-/formpressede dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene er av varierende alder, hvor flere av de utvendige dørene er eldre og har nådd en høy alder.
Det registreres normal aldersslitasje med værpåvirkning, slitasje på overflater og behov for vedlikehold.
Hovedytterdøren har slitte overflater med avflassing og værslitasje på treverk.
Eldre dører og øvrige utvendige dører må påregnes å ha redusert isolasjonsevne og tetthet sammenlignet med dagens standard.

Innvendige dører har hovedsakelig normal bruksslitasje relatert til alder og bruk. Det kan forekomme mindre skjevheter, slitasje på overflater og behov for justering av enkelte dørblad og beslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales løpende vedlikehold av utvendige tredører med rengjøring, overflatebehandling og kontroll av beslag og tetningslister.
Hovedytterdøren bør påregnes oppgradert eller utskiftet på sikt som følge av registrert slitasje.
Eldre dører i tre og øvrige dører bør følges opp med vedlikehold og utskifting når funksjon, tetthet eller energiegenskaper ikke lenger anses tilfredsstillende.

Innvendige dører vurderes å fungere tilfredsstillende ved befaringstidspunktet, men enkelte justeringer og normalt vedlikehold må påregnes over tid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse oppført i impregnert trekonstruksjon med rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres store åpninger i rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.
Videre registreres at bærende bjelkelag stikker langt forbi underliggende dragere og understøttelser. Konstruksjonen fremstår med svak eller mangelfull understøttelse enkelte steder.
Terrassen har i tillegg normal værslitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonens bæreevne og oppbygging bør vurderes nærmere av fagkyndig. Rekkverk bør oppgraderes for å redusere risiko for personskader.
Utbedringer og eventuelle konstruktive forsterkninger må påregnes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av teppe, vinyl, furugulv og belegg på gulv.

Vegger er utført med tapet, panel, panelplater og malte overflater.
Himlinger består hovedsakelig av takesssplater, panel og malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene fremstår med høy alder og normal slitasje. Det registreres stedvis merker, misfarging, slitasje og elde. Standard og utførelse er i hovedsak preget av tidligere tiders løsninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatene har i stor grad oppnådd forventet levetid og modernisering må påregnes ut fra alder, estetiske forhold og ønsket standard.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført med trebjelkelag, antatt fra byggeår og med konstruksjonsprinsipper som var vanlige på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen er i hovedsak skjult av overflater, og vurderingen er basert på visuelle observasjoner og registreringer gjort under befaring.

Det ble registrert enkelte skjevheter og nivåforskjeller i gulv, noe som er normalt forekommende i eldre bygninger som følge av alder, materialbevegelser og naturlige setninger over tid. Det ble ikke registrert forhold som tyder på vesentlig svekkelse eller svikt i bærende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres lokale skjevheter og ujevnheter i gulvkonstruksjonene. Slike forhold er vanlig i bygninger av denne alderen og må påregnes.
Det ble ikke registrert unormale bevegelser, svikt eller andre forhold som gir mistanke om alvorlige konstruksjonsmessige skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak. Skjevheter og nivåforskjeller må sees i sammenheng med bygningens alder og konstruksjonsmåte. Eventuell oppretting av gulv vil være et komfort- og bruksmessig tiltak, og ikke nødvendigvis et bygningsteknisk behov.

Registrerte skjevheter forventes ikke å påvirke konstruksjonenes bæreevne eller funksjon vesentlig, men nivåforskjeller og skjevheter vil fortsatt være til stede som en del av bygningens alderspreg.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har eldre teglsteinspipe som betjener vedfyrte ildsteder. Det er registrert vedovn på kjøkken og vedovn i stue.
Pipe og ildsteder fremstår som eldre konstruksjoner med normal bruksslitasje ut fra alder.

Deler av pipeløpet er synlig i kjeller og på loft. Det registreres misfarging og sotmerker på enkelte partier av pipen, noe som er normalt forekommende ved eldre fyringsanlegg.
Feieluke i kjeller er av eldre type.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Teglsteinspipen er av høy alder, og det foreligger begrenset dokumentasjon på pipe- og ildstedenes tekniske tilstand.
Eldre pipeløp kan ha skjulte svekkelser, riss eller utettheter som ikke lar seg avdekke ved en visuell kontroll.
Det mangler en ildfast stein i vedovn på kjøkken.
Det registreres slitasje på feieluke og normal aldersslitasje på synlige deler av pipen. Det anbefales at fyringsanlegget jevnlig kontrolleres og følges opp gjennom kommunens feie- og tilsynsordning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales fortsatt jevnlig feiing og tilsyn av pipe og ildsteder. Ved endret bruk, montering av nytt ildsted eller ved mistanke om redusert funksjon bør pipeløpet kontrolleres nærmere av fagkyndig person eller feiervesen.
Ildfast stein i vedovn bør fremskaffes å installeres.
Feieluke bør rengjøres og overflatebehandles ved behov for å begrense videre korrosjon.

Konsekvens dersom tiltak ikke utføres: Videre aldring og slitasje kan over tid medføre redusert funksjon og økt risiko for skader i fyringsanlegget dersom nødvendige vedlikeholds- og kontrolltiltak ikke gjennomføres.

Oldveien 180 , 7168 LYSØYSUNDET
Gnr 68 - Bnr 19
5057 ØRLAND

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består av kjellerarealer med betonggulv og hovedsakelig synlige mur-/betongvegger. Enkelte vegger er utlektet og kledd med panelplater. Takhøyden er begrenset og konstruksjonene fremstår som eldre. Det er etablert vaskekum og opplegg for vaskemaskin i deler av kjelleren.

Ved befaringen ble det registrert omfattende fuktpåvirkning på flere grunnmursflater. Det observeres avskalling av puss og maling, saltutslag, misfarging, fuktmerker og biologisk vekst/muggdannelse på veggoverflater. Det registreres også fuktskader på treverk og panel nær gulv samt fuktrelaterte skader på enkelte innvendige overflater. Flere steder fremstår kjelleren med høy fuktbelastning som følge av inntrengende fukt fra omkringliggende masser.

Det ble videre registrert korrosjon på enkelte rørdeler og beslag i kjelleren. Fuktforholdene medfører økt risiko for videre nedbrytning av materialer, råteskader og muggsoppvekst. Kjelleren fremstår som en tradisjonell eldre kjellerkonstruksjon hvor det må forventes fuktvandring gjennom grunnmurer og gulv mot grunnen.

De registrerte fuktforholdene vurderes å ha sammenheng med mangelfull eller aldrende drenering. Se også punktet "Drenering".

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er registrert betydelige tegn til fuktgjennomtrenging i grunnmurskonstruksjoner og rom under terreng. Flere veggflater har avskalling, saltutslag, misfarging og biologisk vekst. Trebaserte materialer og innredninger som står i kontakt med eller nær fuktutsatte konstruksjoner har forhøyet risiko for skadeutvikling.

Forholdene indikerer utilstrekkelig eller mangelfull fuktsikring/drenering sett opp mot dagens krav og forventninger. Rommene vurderes ikke egnet for fuktfølsomme materialer eller lagring av gjenstander som kan ta skade av fukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av årsak og omfang av fuktbelastningen. Det må påregnes tiltak knyttet til utvendig fuktsikring og drenering dersom dette ikke allerede er utført. Fukt- og muggskadede materialer bør fjernes og erstattes etter at årsaken til fuktpåvirkningen er utbedret.

Videre anbefales forbedring av ventilasjon og generell uttørking av kjellerarealene. Innvendige organiske materialer mot grunnmurer bør unngås uten dokumentert tilfredsstillende fuktsikring. Eventuelle skadede treverk, paneler og overflater må påregnes utskiftet.

Videre fuktinntrenging kan medføre økte skader på konstruksjoner, redusert inneklima, økt risiko for muggsoppvekst og ytterligere nedbrytning av bygningsdeler.

TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp mellom kjeller og 1. etasje, samt tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen mellom 1. og 2. etasje fremstår bratt og har rekkverk med høyde lavere enn dagens anbefalte krav. Det mangler håndløper på vegg.

Trappen mellom kjeller og 1. etasje fremstår som en enkel selvbygget konstruksjon uten tilfredsstillende sikring. Det registreres også råteskader i deler av trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trappene har økt risiko for fallulykker sammenlignet med dagens standard. Skadet trevirke bør skiftes ut og trappeløsningene bør oppgraderes med tilfredsstillende håndløpere, rekkverk og sikring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet er etablert før innføringen av TEK97 og fremstår hovedsakelig med eldre våtromsløsninger.
Rommet har gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og takessplater i himling.
Badet er innredet med servant på vegg, dusjgarnityr i åpen dusjsone og gulvsluk.
Avløp fra servant er ført gjennom gulvkonstruksjonen.

Det registreres normal aldersslitasje på overflater og innredning.
Det registreres stedvis misfarging og sopp-/fuktmerker i himling, samt noe slitasje og misfarging i nedre del av baderomsplatene.
Badet har oppnådd en høy alder, og bygningsdeler og tettesjikt må vurderes ut fra forventet levetid og byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Rommet har ingen registrert mekanisk eller naturlig ventilering utover lufting via vindu. Mangelfull ventilering gir økt risiko for fuktbelastning, kondens og redusert uttørking av konstruksjoner.

Det er foretatt fuktsøk og fuktmålinger i tilgjengelige overflater på badet samt i tilstøtende konstruksjoner uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier eller indikasjoner på aktiv lekkasje på befaringsdagen. Det opplyses imidlertid at badet i liten grad har vært benyttet over tid, da boligen hovedsakelig har vært brukt som sommerbolig. Begrenset bruk kan medføre at eventuelle svakheter eller lekkasjer ikke nødvendigvis avdekkes ved befaring.

På grunn av våtrommets alder, manglende dokumentasjon og bygningsdelenes forventede levetid må det påregnes økt risiko for skjulte skader og fremtidige oppgraderingsbehov. Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til utførelse og funksjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er oppført med eldre våtromsløsning og skråhimling mot yttertak, hvor tilgjengelige konstruksjoner og oppbygning ikke gjør det mulig å utføre hulltaking på en fagmessig måte uten risiko for unødvendige skader på bygningsdelene. Det er heller ikke registrert indikasjoner som tilsier at destruktive undersøkelser er nødvendige på befaringsdagen.

Det er foretatt fuktsøk og fuktmålinger i tilgjengelige overflater på badet, samt i tilstøtende rom og konstruksjoner. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på aktiv fuktbelastning på undersøkelsestidspunktet.

Det opplyses samtidig at badet i liten grad har vært benyttet over tid, da boligen hovedsakelig har vært brukt som sommerbolig.
Belastningen på våtrommet har derfor vært begrenset sammenlignet med normal helårs bruk.
Manglende registrerte fuktutslag på befaringsdagen gir derfor ingen garanti for at skjulte skader eller svakheter i konstruksjonen ikke kan forekomme.

På grunn av våtrommets alder, utførelse og manglende dokumentasjon må det påregnes økt risiko for skjulte fuktskader og lekkasjer sammenlignet med nyere våtrom.
På grunn av våtrommets alder og utførelse må det påregnes oppgraderinger/renovering av våtrom.

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På grunn av våtrommets alder, utførelse og manglende dokumentasjon må det påregnes økt risiko for skjulte fuktskader og lekkasjer sammenlignet med nyere våtrom.
På grunn av våtrommets alder og utførelse må det påregnes oppgraderinger/renovering av våtrom.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Oldveien 180 , 7168 LYSØYSUNDET
Gnr 68 - Bnr 19
5057 ØRLAND

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har en eldre innredning ut fra utførelse og materialvalg.
Rommet har vinyl på gulv, malte veggoverflater, fliser over benkeplate og malt himling.
Innredningen består av glatte fronter, laminert benkeplate og vaskebenk i stål. Det er i tillegg montert servant på vegg i rommet.

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal aldersslitasje og bruksprege. Det registreres slitasje på fronter, benkeplater, beslag og overflater som må forventes ut fra alder. Ved befaringen ble det registrert eldre vann- og avløpsinstallasjoner under vask, med tegn til korrosjon på enkelte rørdeler.
Kjøkkenet mangler moderne lekkasjesikring under oppvaskbenk og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet vurderes samlet å ha oppnådd en høy alder og må påregnes oppgradert eller fornyet på sikt. Det er ikke registrert forhold som tilsier umiddelbar utskifting, men alder, slitasje og manglende sikkerhetsløsninger trekker tilstanden ned.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere lekkasjesikring under vanninstallasjoner og oppvaskmaskin. Det anbefales også å etablere tilfredsstillende kjøkkenavtrekk.
Oppgradering eller utskifting av innredning og tekniske installasjoner må påregnes som følge av alder og slitasje.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke etablert mekanisk avtrekk eller ventilator over kokesone. Manglende avtrekk medfører redusert ventilasjon av matos og fuktbelastning fra matlaging sammenlignet med dagens standard.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er av eldre utførelse og består av vinylbelegg på gulv, tapetserte vegger og malte himlingsplater.
Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og vegghengt servant.
Rommet har ventil i vegg og vindu som gir mulighet for naturlig ventilering.

Overflatene fremstår i hovedsak funksjonelle, men med normal aldring og slitasje ut fra alder.
Rommet er ikke utført som våtrom etter dagens standard og har begrenset vannsikring.

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

Toalettrommet har eldre overflater og løsninger.
Det er ikke registrert sluk eller dokumentert vanntett gulvkonstruksjon. Eventuelle lekkasjer fra sanitærinstallasjoner vil derfor kunne medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Overflater og innredning bærer preg av alder og normal bruksslitasje. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til utførelse og materialvalg for våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

Det anbefales jevnlig kontroll av sanitærinstallasjoner og synlige rørforbindelser for å redusere risiko for vannskader.
Ved fremtidig oppgradering bør rommet moderniseres med overflater og løsninger som gir bedre fuktsikring og enklere vedlikehold.

Eldre overflater og manglende vannsikring medfører økt risiko for fuktskader ved lekkasjer eller utilsiktet vannsøl. Risikoen øker med byggets og installasjonenes alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og jern.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe på stue.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 112 liter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Oldveien 180 , 7168 LYSØYSUNDET
Gnr 68 - Bnr 19
5057 ØRLAND

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er tilkoblet i stikkontakt.
I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere
som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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.
   2002 Selger informerer at det elektriske anlegget ble renovert i 2002/2003.

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

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på byggegrunn med ukjente grunnforhold. Det foreligger ikke dokumentasjon på grunnundersøkelser eller oppbygning av byggegrunnen. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner ved befaringen. Det ble ikke registrert forhold som tydet på vesentlige setninger eller pågående bevegelser i fundamenter og bærende konstruksjoner.

Byggegrunnens oppbygning og beskaffenhet er ukjent. Dette er normalt for boliger fra byggeperioden. Det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for å anta svikt i byggegrunnen ved befaringstidspunktet.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningen er oppført i en periode hvor dreneringsløsninger og fuktsikring av grunnmurer hadde en betydelig kortere forventet levetid enn dagens løsninger. Dreneringens alder er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon på utskifting eller omfattende oppgradering.

Ved befaring ble det registrert omfattende fuktutslag på grunnmurer og i rom under terreng. Det ble observert misfarging, saltutslag, avskalling av puss/maling, fuktmerker og lokale skader på overflater og konstruksjoner. Forholdene indikerer at grunnmurskonstruksjonene er utsatt for betydelig fuktbelastning.

Konsekvenser av de registrerte forholdene er synlige i rom under terreng i form av fuktutslag, misfarging, avskalling og lokale skader på overflater. Se også punktet "Rom under terreng".

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det registreres forhold som tyder på at dreneringssystemet har redusert eller manglende funksjon. Synlige fuktgjennomslag og følgeskader på innvendige overflater i kjeller tilsier at fukttransport gjennom grunnmurskonstruksjonene forekommer.

Mangelfull drenering og fuktsikring medfører økt risiko for:
* Fuktinntrengning i rom under terreng.
* Nedbrytning av overflater og konstruksjoner.
* Råteskader i organiske materialer.
* Mugg- og soppvekst.
* Redusert brukskvalitet i kjellerarealer.

Registrerte forhold vurderes å ha direkte sammenheng med de påviste skadene og fuktutslagene i rom under terreng.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av dreneringssystemets tilstand og funksjon. På bakgrunn av registrerte fuktforhold må det påregnes omfattende tiltak, herunder utskifting eller etablering av nytt dreneringssystem med tilhørende fuktsikring av grunnmurer.

Etter utbedring av årsaksforhold må skadede overflater og konstruksjoner i rom under terreng vurderes og eventuelt rehabiliteres.

Videre fuktbelastning vil kunne medføre økende skader på konstruksjoner og overflater, samt forverrede inneklimaforhold i kjellerarealene. Det må forventes fortsatt skadeutvikling dersom forholdene ikke utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på grunnmur av betong/murverk fra byggeperioden. Grunnmuren består av kjellervegger mot terreng med innvendige pussede overflater.
Konstruksjonen er av eldre dato og utført etter byggeskikken som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Det ble registrert stedvise riss, avskallinger og slitasje på pussede overflater. I kjeller ble det observert fuktmerker, misfarging, saltutslag og tegn til fuktgjennomtrengning i grunnmursveggene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres fuktpåvirkning i grunnmurskonstruksjonene med misfarging, pussavskallinger og saltutslag på innvendige overflater.
Forholdet vurderes å være relatert til konstruksjonens alder og begrenset funksjon på opprinnelig drenering og utvendig fuktsikring. Eldre grunnmurskonstruksjoner har generelt høyere risiko for fuktinntrengning enn nyere løsninger.

Oldveien 180 , 7168 LYSØYSUNDET
Gnr 68 - Bnr 19
5057 ØRLAND

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Registrerte forhold tilsier behov for oppfølging og vedlikehold av grunnmurskonstruksjonene. Fuktpåvirkningen bør sees i sammenheng med anbefalte tiltak for drenering og utvendig fuktsikring rundt bygningen. Dersom forholdene ikke utbedres, må det påregnes fortsatt fuktvandring gjennom konstruksjonene med risiko for ytterligere nedbrytning av puss, overflater og eventuelle innvendige konstruksjoner mot grunnmur. Ved fremtidig utskifting av drenering anbefales samtidig kontroll og eventuell utbedring av grunnmurens fuktsikring.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med terreng rundt boligen bestående av plenarealer og naturlige terrengmasser. Deler av grunnmuren ligger mot terreng. Terrengforholdene har betydning for avledning av overflatevann og fuktbelastning mot grunnmur og kjellerkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er registrert fuktgjennomslag og fuktmerker på kjellervegger mot terreng.
Forholdet vurderes å ha sammenheng med terrengbelastning, alder på drenering og begrenset funksjon på utvendig fuktsikring. Terrengforholdene bidrar til økt fuktbelastning mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng rundt boligen bør ha fall bort fra grunnmuren slik at overflatevann ledes vekk fra bygningen. Terrengforholdene bør vurderes i sammenheng med anbefalt utskifting av drenering og utvendig fuktsikring. Forbedret overvannshåndtering vil redusere fuktbelastningen på grunnmur og rom under terreng.

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 i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Åpninger i rekkverk på balkong/terrasse må endres for å tilfredsstille krav til sikkerhet.

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

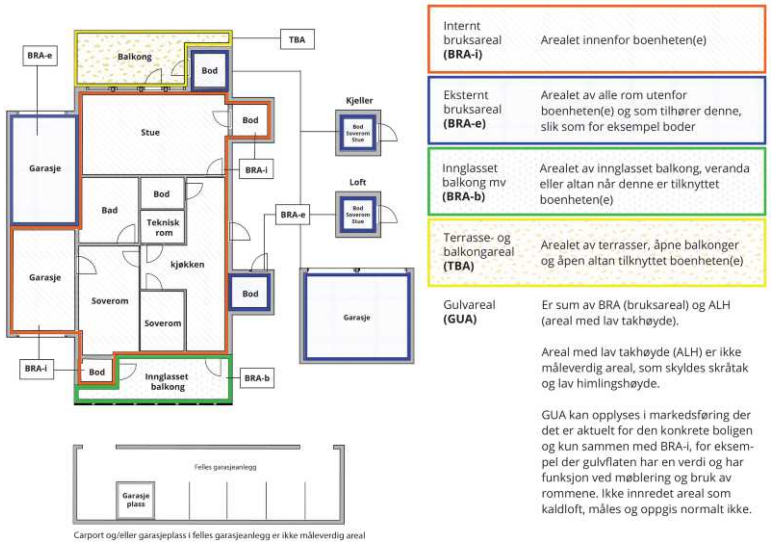
Hva er måleverdig areal?

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.

Oldveien 180 , 7168 LYSØYSUNDET
Gnr 68 - Bnr 19
5057 ØRLAND

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	49			49	
1.Etasje	57			57	13
Kjeller	44			44	
SUM	**150**				**13**
SUM BRA	**150**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, innebygget skap		
1.Etasje	Entré, gang, bod, toalettrom, stue, kjøkken, innebygget skap		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom 1, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, uinnredet kjellerrom 4		

Kommentar

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.
Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 101m2 / S-Rom: 49m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er foretatt en begrenset kontroll av boligens planløsning opp mot tilgjengelig kommunal dokumentasjon. Det forelå ikke byggemeldingstegninger eller øvrige plantegninger i fremlagt kommunal dokumentasjon på befaringsdagen. Det har derfor ikke vært mulig å foreta en fullstendig sammenligning mellom opprinnelig godkjent planløsning og dagens rominndeling. Det er ikke registrert åpenbare forhold som tilsier etablering av flere boenheter eller bruksendringer som fremstår som vesentlige ved befaringen. Eventuelle avvik mot opprinnelig byggemelding kan ikke utelukkes.

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)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2.Etasje		43		43			43
1.Etasje		53		53			53
Kjeller						16	16
SUM		**96**				**16**	**112**
SUM BRA	**96**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje		Uinnredet loft	
1.Etasje		Uthus, bod under låvebru	
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

Kommentar

Bygningen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ingen tegninger i kommunen sine arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2026	Raymond André Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5057 ØRLAND	68	19		0	11315.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Oldveien 180

Hjemmelshaver
Olden Gunnar Jostein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige og naturskjønne omgivelser i Lysøysundet i Ørland kommune. Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, landbruksområder og naturområder. Eiendommen har en skjermet beliggenhet med utsyn mot omkringliggende kulturlandskap og fjellterreng. Det er kort avstand til sjø- og friluftsområder som gir gode muligheter for rekreasjon og fritidsaktiviteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei, med avkjørsel fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til LNF og bolig.

Om tomten

Eiet tomt med et areal på ca. 2 617 m². Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning, busker og gruslagte partier. Terrenget er i hovedsak flatt til svakt skrånende. Eiendommen har adkomst via privat avkjørsel tilknyttet offentlig vei. Vegetasjon og terreng ligger enkelte steder tett mot bygningen, noe som kan bidra til økt fuktbelastning på grunnmur og kjellerkonstruksjoner. Tomten fremstår ellers som romslig og godt egnet for normal boligbruk.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Benyttet til lagring.

Byggeår

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 uthus-/låvebygning som opprinnelig har vært benyttet som fjøs og lagerbygning. Bygningen er oppført med støpte konstruksjoner og betonggulv i underetasjen/kjellerdelen, med trekonstruksjoner over. Utvendige vegger er kledd med stående trekledning. Saltakkonstruksjon tekket med profilerte metallplater. Bygningen inneholder lager- og oppbevaringsarealer, samt tidligere fjøsdel.

Bygningen er av eldre dato og må vurderes ut fra alder, opprinnelig bruk og konstruksjonsprinsipper fra oppføringstiden.

Det er registrert normal aldersslitasje på bygningen. Taktekkingen har betydelig alder med overflaterust og værslitasje. Det er registrert sprekkdannelser og mindre skader i betonggulv og betongkonstruksjoner. Enkelte dører og bygningsdeler bærer preg av elde og vedlikeholdsbehov.

Konstruksjonene i kjeller-/fjøsdelen viser tegn til fuktpåvirkning som er vanlig for denne typen bygninger og alder. Bygningen tilfredsstiller ikke dagens krav til isolasjon, tetthet eller bygningsmessig standard.

På bakgrunn av alder og registrerte forhold vurderes bygningen å ha et generelt oppgraderings- og vedlikeholdsbehov.

Det må påregnes løpende vedlikehold og utskifting av bygningsdeler som følge av alder og slitasje. Taktekking, trekledning, dører og betongkonstruksjoner bør kontrolleres og vedlikeholdes fortløpende for å begrense videre nedbrytning. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot ønsket fremtidig bruk av bygningen.

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	25.06.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	24.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	05.06.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	25.06.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	25.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2026	

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	
Oldveien 180, 7168 LYSØYSUNDET	
Dato for energimerking **25.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-316310**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **183598457**
Gårdsnummer **68**	Bruksnummer **19**
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 **1947**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **150,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **150,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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
291,16 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
298,11 kWh/m²	**44 716 kWh**

Oldveien 180, 7168 LYSØYSUNDET

Detaljering

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

Oldveien 180, 7168 LYSØYSUNDET

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 4: 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 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: 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 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

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.

Tiltak 22: 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 23: 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 på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

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.

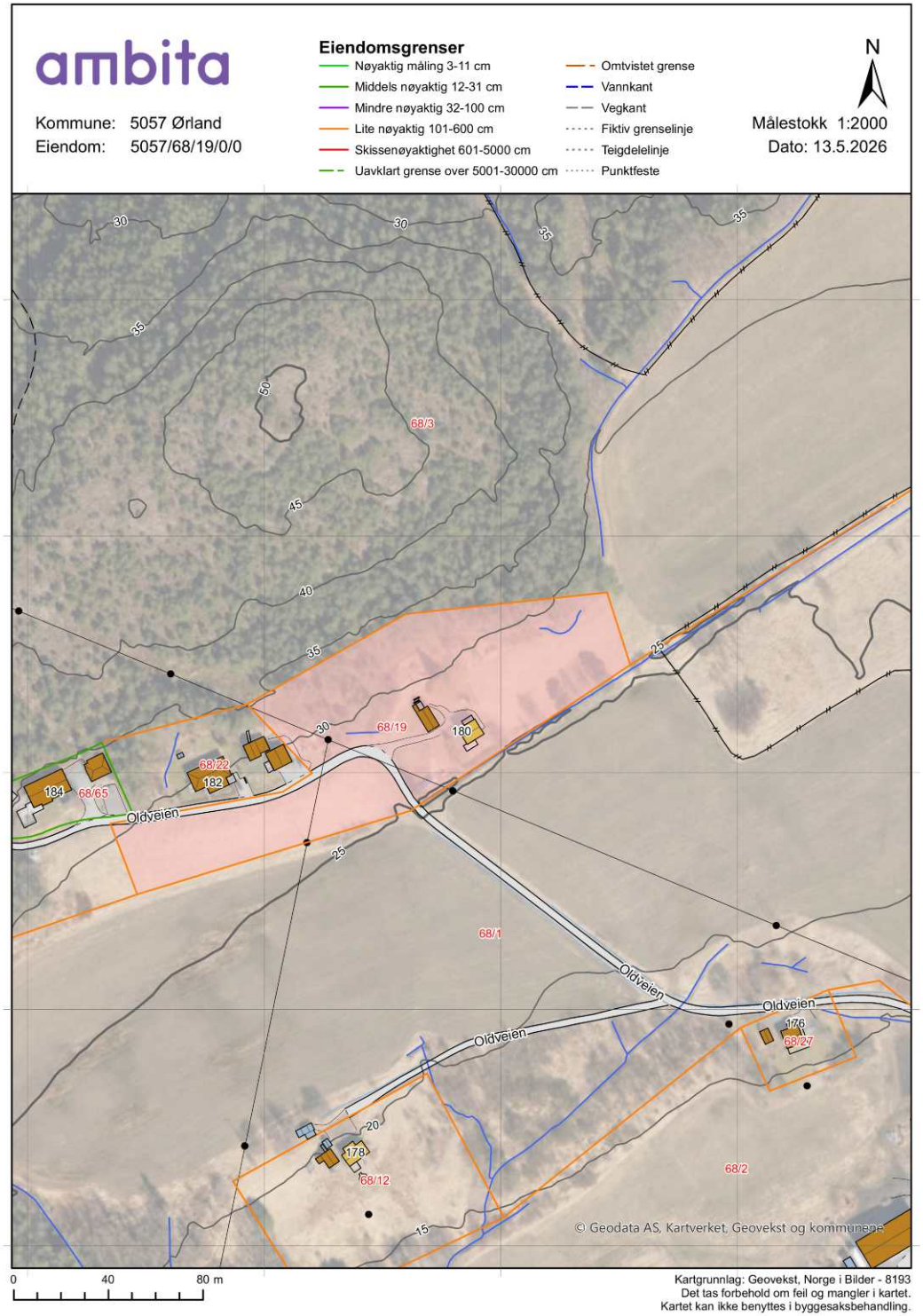
https://www.enova.no/energimerking

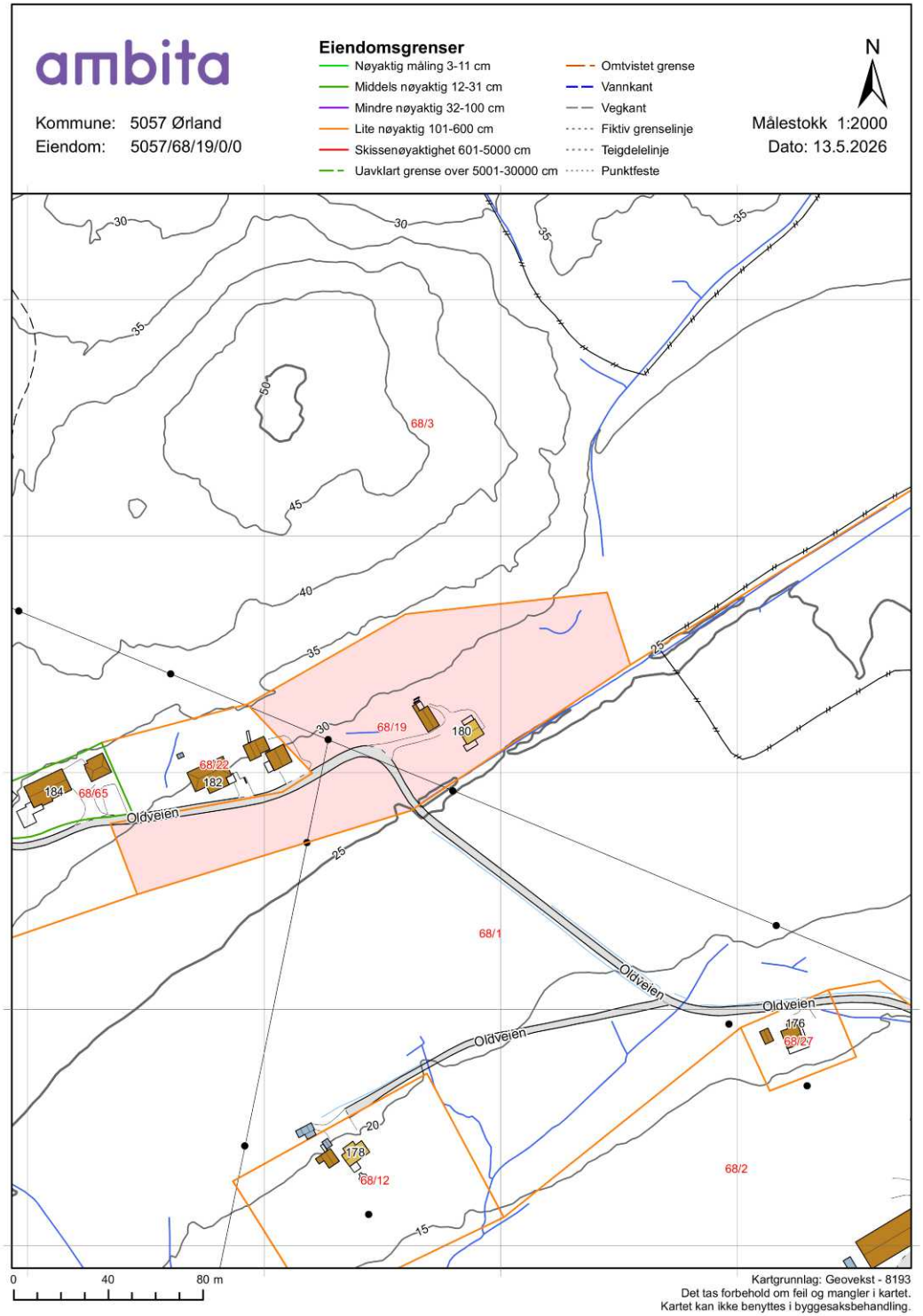
Spørsmål om energiattesten

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





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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 68, Bruksnr 19	**Kommune:**	5057	Ørland
Adresse:				
Veiadresse:	Oldveien 180, gatenr 1277 7168 Lysøysundet	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	409 1	Teksdal-Olden Lysøysund
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	9050304	Bjugn

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Ja
Bruksnavn:	Lyngstad	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	14.09.1946	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	11 315,2 kvm	**Skyld:**	0,26		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

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.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5057/68/19	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5057/68/19	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Annen forretningstype	Forretning:	09.07.2014	Berørt	5057/68/19	0,0
	Matrikkelført:	09.07.2014	Berørt	5057/68/22	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	09.07.2014	Berørt	5057/68/19	0,0
	Matrikkelført:	09.07.2014	Berørt	5057/68/22	0,0
Jordskifte	Forretning:	01.08.1983	Berørt	5057/68/19	0,0
	Matrikkelført:	05.04.2016	Berørt	5057/68/22	0,0
Skylddeling	Forretning:	13.09.1946	Avgiver	5057/68/3	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5057/68/19	0,0
Jordskifte	Forretning:		Mottaker	1627/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5057/68/1	0,0
			Mottaker	5057/68/2	0,0
			Mottaker	5057/68/3	0,0
			Mottaker	5057/68/12	0,0
			Mottaker	5057/68/14	0,0
			Mottaker	5057/68/18	0,0
			Mottaker	5057/68/19	0,0
			Mottaker	5057/68/22	0,0
			Mottaker	5057/70/10	0,0
			Mottaker	5057/70/19	0,0
			Mottaker	5057/73/29	0,0
			Mottaker	5057/73/31	0,0
			Mottaker	5057/73/35	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Helårsb.benyttes som fritidsb. (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Oldveien 180	Bolig	109,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	109,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	109,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	183598457			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		59,0		59,0				
H02			50,0		50,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	68,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	68,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	183598473			Antall etasjer:	2

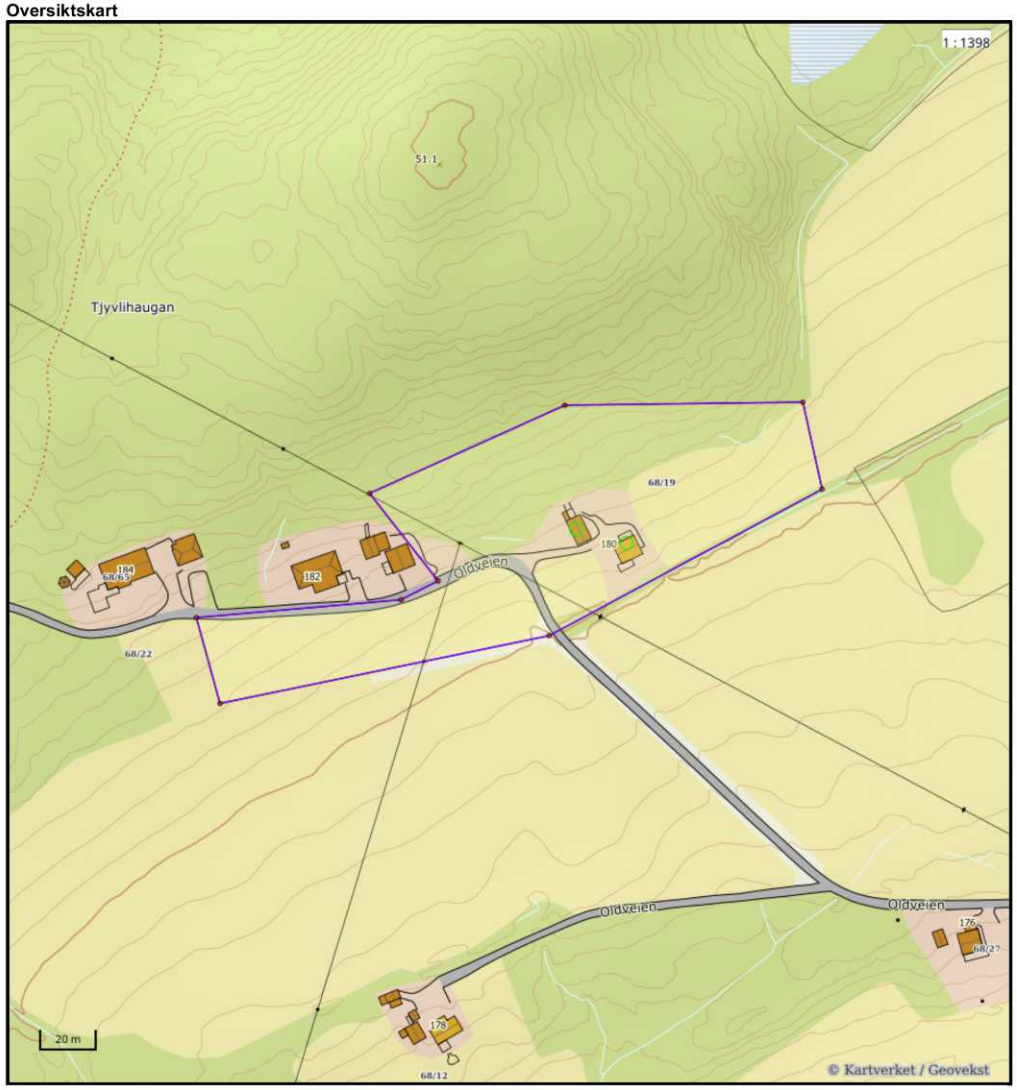
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				42,0	42,0				
H02				26,0	26,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



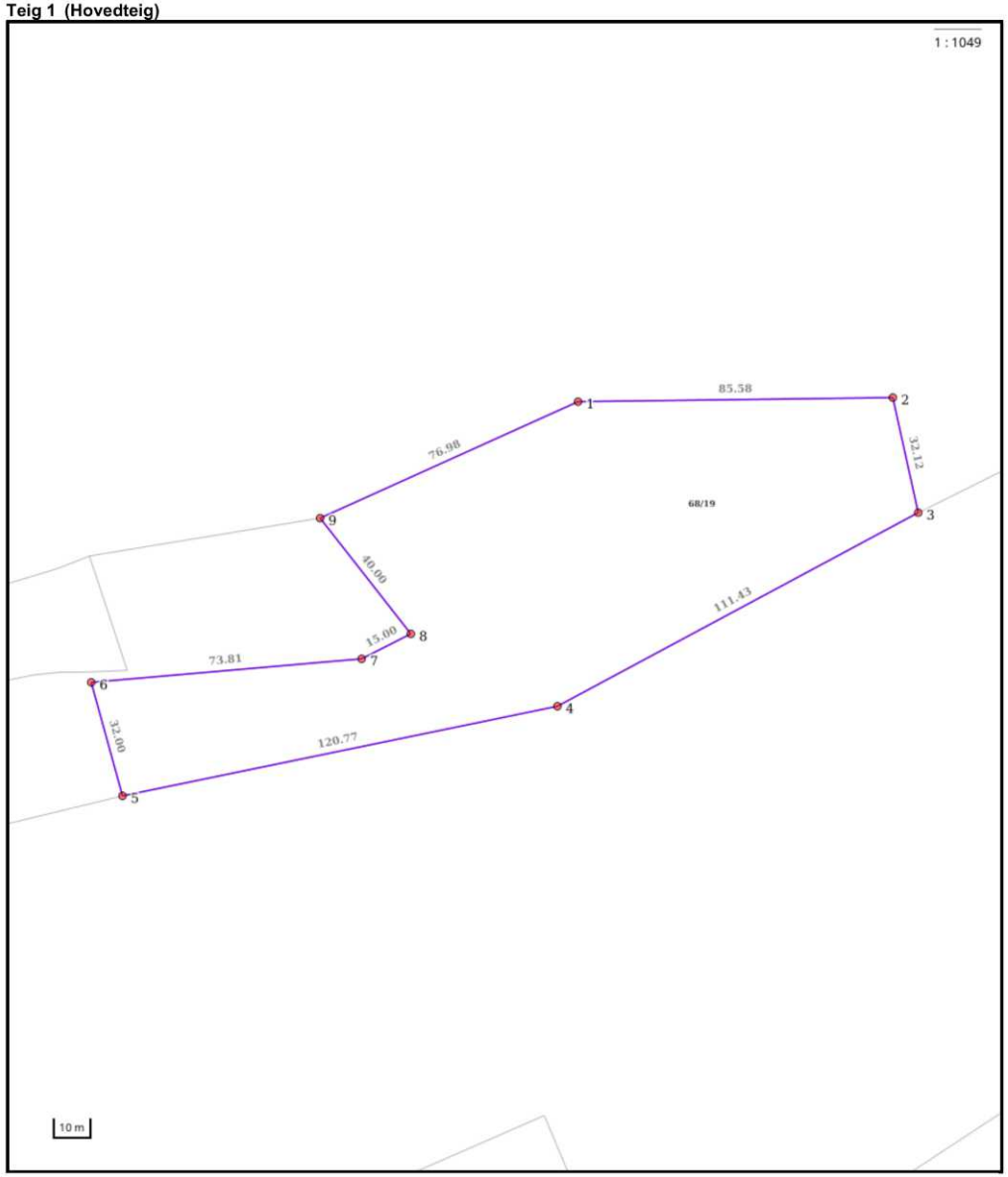
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

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: 11 315,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

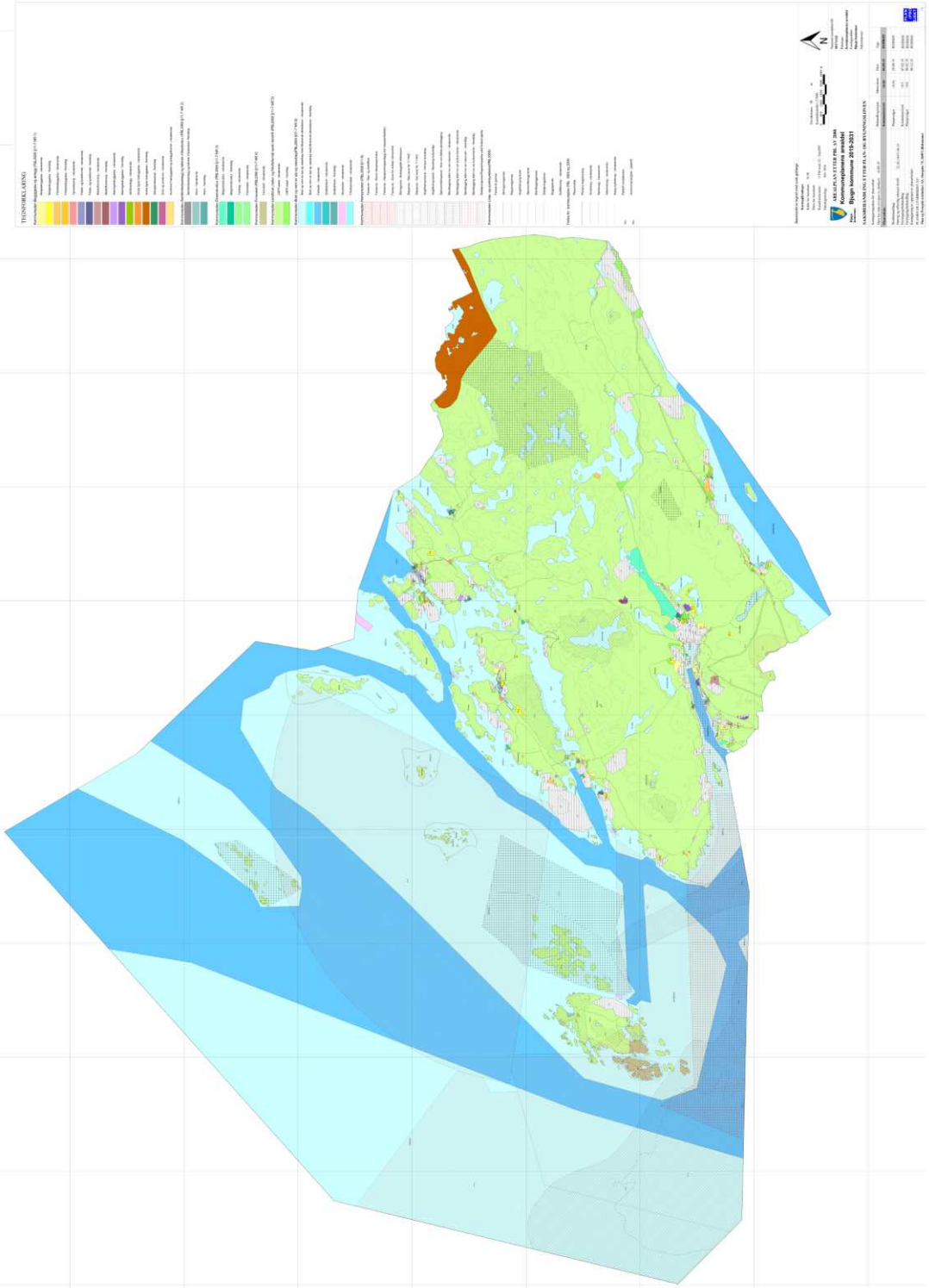
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 083 367,06	545 059,73	85,58m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Fjell	Nei	Kors
2	7 083 376,20	545 144,82	32,12m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Kors
3	7 083 345,63	545 154,69	111,43m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys
4	7 083 283,97	545 061,87	120,77m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	7 083 248,62	544 946,39	32,00m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys
6	7 083 278,54	544 935,03	73,81m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys
7	7 083 291,85	545 007,63	15,00m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys
8	7 083 299,85	545 020,32	40,00m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	7 083 328,93	544 992,86	76,98m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Kors

([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.



Nr. 1653 a.
På forlag hos
SEM & STENERSEN A/S, OSLO
10—38.

1172
14-9-46.

Avskrift.
Godkjent til innføring i grunnboken.

Skylddelingsforretning

i henhold til lov om Småbruks og Boliglån m. v. av 23. juli 1915.

Fre dag, den 26 April 19 46 holdt det i loven omhandlede arbeidsutvalg skylddelingsforretning over gården Oldun
g.snr. 68 br.snr. 3 av skyld mark 2,41 i Jøssund herred. Forretningen er forlangt av Amalda Oldun.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Av utvalgets medlemmer har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn

Samtlige har gitt Forsikring

Ved forretningen møtte:[3]) Kjøper og Selger
Så vidt saksøkte møtte ingen da dette ansåes unødvendig.

Som formann fungerte arbeidsnevndens formann hr. Torkjell Berg.

Over de 4 delene av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse.**[4])

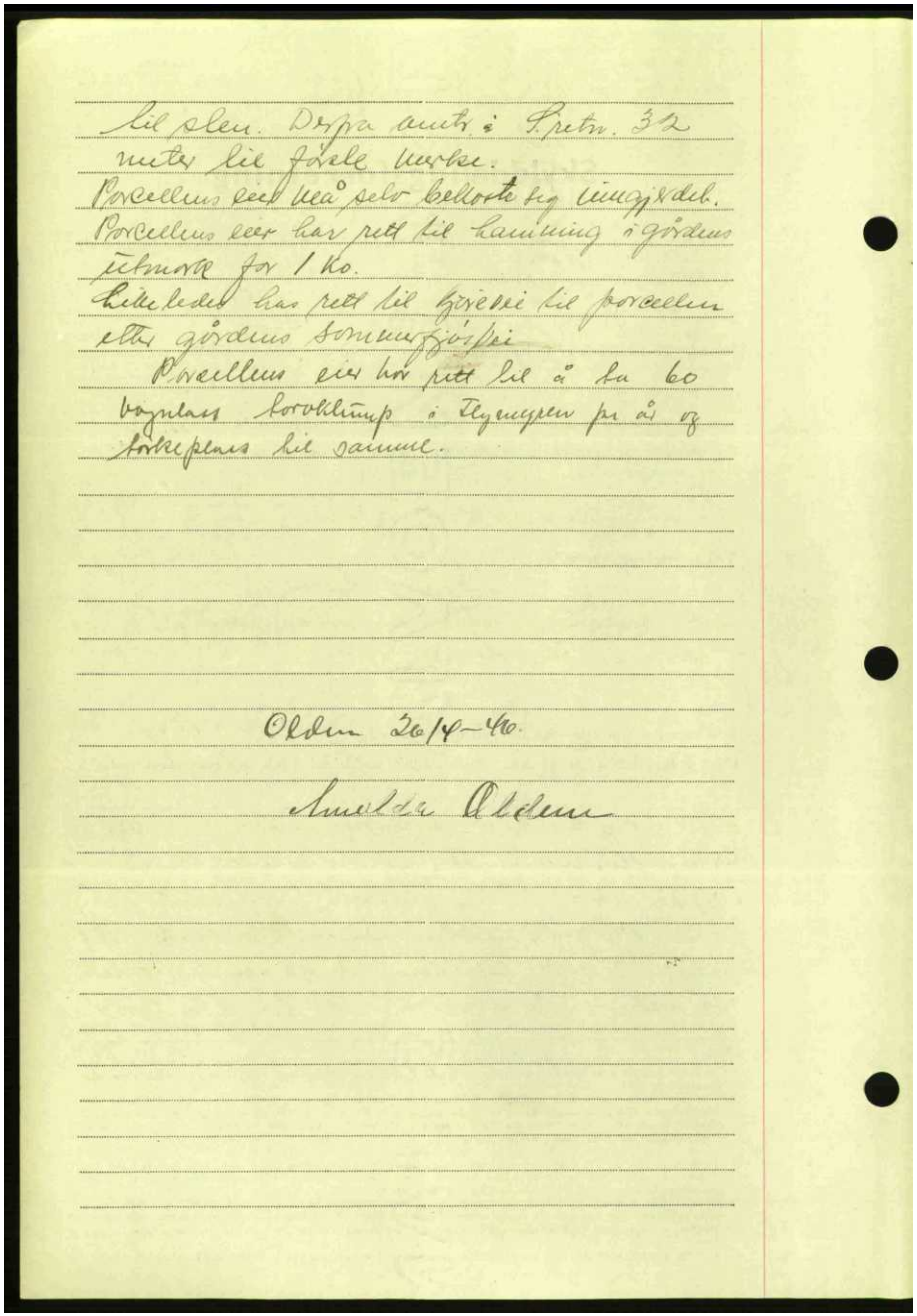
Første merke begynner i grensens østre hjørne ved merkegrøften mot gn 68 bn 1 ved midtsatt stein. Derfra omtr. i S. retn. 110 meter, derfra omtr. i V. retn. 140 meter til stein. Derfra omtr. i NV. retn. 32 meter til stein. Derfra omtr. i S. retn. 94 meter, videre omtr. i V. retn. 175 meter.

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing medmindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[2]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt hverv som skjønnsmann samvittighetsfullt og efter beste overbevisning. den 19
N N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

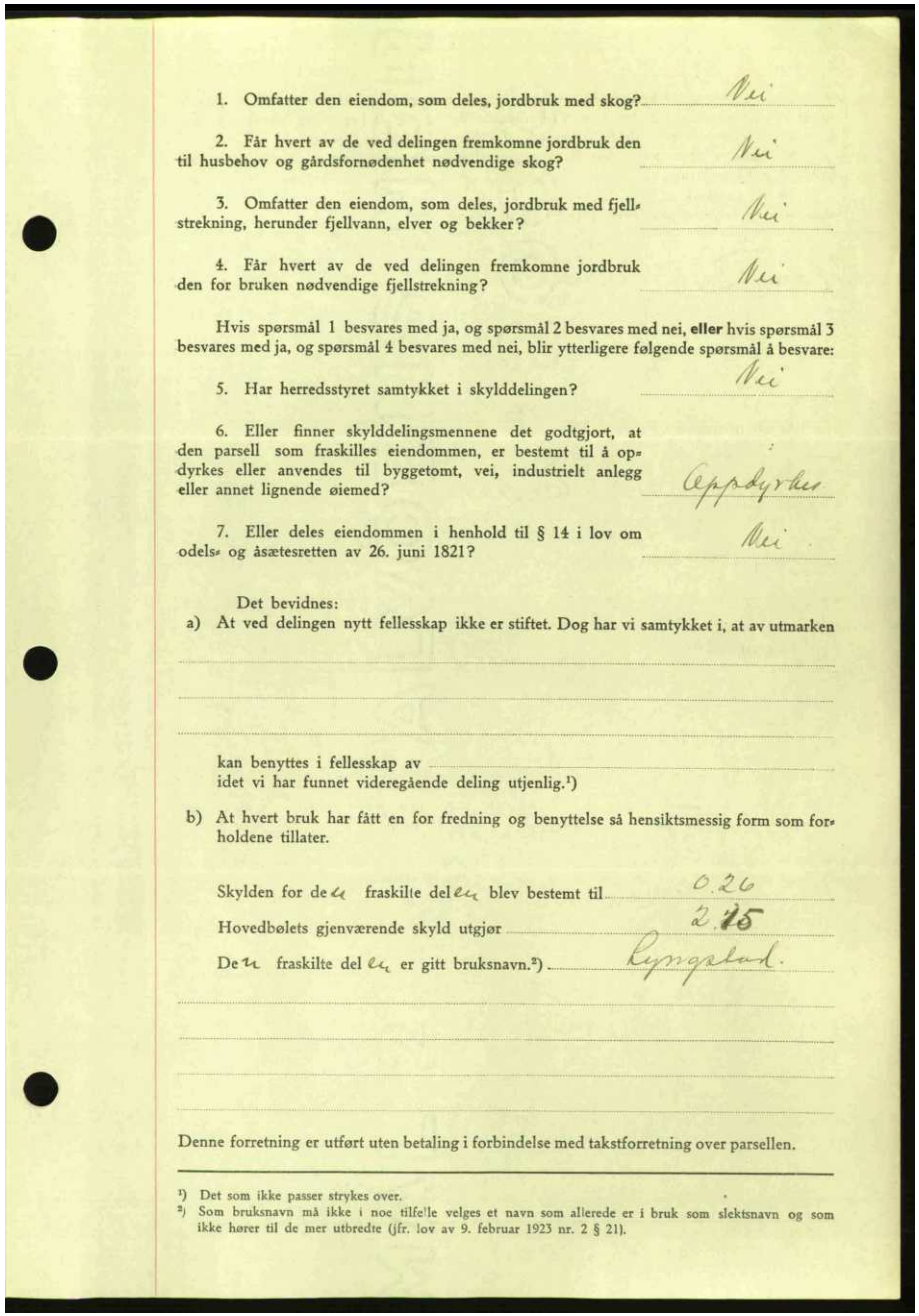
[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er tilstede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene efter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).



til slen. Dessa andre i Sneltn. 32
mete lik skale merke.
Parcellen eier ikke selv bekoste sig inngjerdet.
Parcellen eier har rett til kjøring i gårdens
utmark for 1 ko.
Likeledes har rett til gjødsel til parcellen
efter gårdens sammenskrivning.
Parcellen eier har rett til å ha 60
vognlass torvklimp i Kjengsen på å og
forkjøpsrett til samme.

Oldem 26/4-46.

Anders Oldem



1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? Nei

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? Nei

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nødvendige fjellstrekning? Nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Nei

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? Oppdyrkes

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? Nei

Det bevidnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

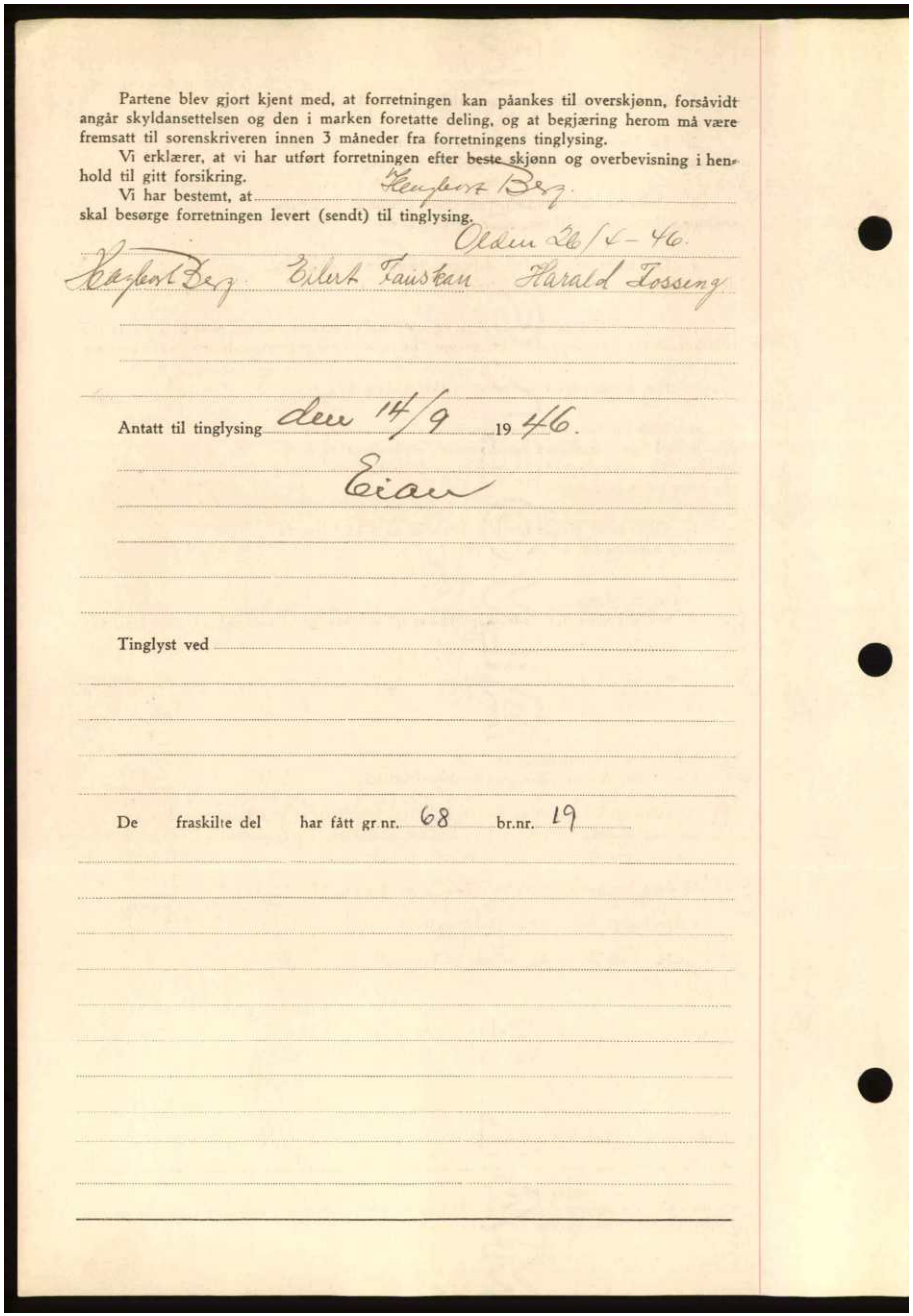
Skylden for de 1 fraskilte del(er) blev bestemt til 0.26

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2.15

De 1 fraskilte del(er) er gitt bruksnavn.[2]) Kjengsland.

Denne forretning er utført uten betaling i forbindelse med takstforretning over parsellen.

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).



Partene blev gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt, at Kaspert Berg.

skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Olden 26/6-46.

Kaspert Berg. Eilert Fauskan Harald Tossen.

Antatt til tinglysing den 14/9 1946.

Eiar

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått gr.nr. 68 br.nr. 19

50.

DAGBOKFØRT
83 572
02FEB83 00572
SORENSKRIVEREN I FOSEN

Utdrag av

Rettsbok

for

FOSEN jordskifterett

År 1982 den 5. april ble jordskifterett holdt i huset til gnr. 68, bnr. 1, Ytre Olden.

Rettens formann: Jordskiftelandmåler Asbjørn Olden, i medhold av jordskiftelovens § 7.

Jordskiftemenn: Ingen.

Protokollfører: Rettens formann.

Sak nr. 10/1974.

Parter:

1. Helene Follum, eier av gnr. 68 bnr. 1 og 54
2. Bjørn Hanssen, " " " 68 " 2
3. Lars Gunnar Olden, " " " 68 " 3, 35
4. Margit Olden, " " " 68 " 5
5. Harald Sæther, " " " 68 " 12
6. Astrid Vasskog, " " " 68 " 14
7. Johanna N. Oldens arvinger, " " " 68 " 16
8. Olfrid og Gunnar Finseth " " " 68 " 18
9. Lorentse og Alf Olden " " " 68 " 19

M 239-2.

E.B.A/S - Otta

- 2 -

10.	Åsta Fjellheim	eier av	gnr.	68	bnr.	22	
11.	Ulrik Lund	"	"	68	"	26	
12.	Petter J. Olden	"	"	68	"	27	
13.	Georg Monstad	"	"	68	"	55	
14.	John Olden	"	"	68	"	7	
15.	Johan Olden	"	"	68	"	13	
16.	Anna Sandvik	"	"	69	"	4	
17.	Edvard Nygård	"	"	69	"	19	og
				70	"	10	
18.	Leif Rømmen	"	"	70	"	19	
19.	Johs. Rømmen	"	"	73	"	28	
20.	Leif Jøssund	"	"	73	"	29	
21.	Jarle Håbrekke	"	"	73	"	31	
22.	Magne Rømmen	"	"	73	"	35	

Saka gjelder: Jordskiftelovssak for fastlegging av grenser for utmarksteiger og grenser mot nabobruk for bruk under gnr. 68, Ytre Olden.

Til stede: Foran oppførte parter 1-4, 6 og 7, 9 og 10 og 13.

De øvrige foran oppførte parter var varslet, men møtte ikke.

Det ble gjort rede for hovedreglene i §§ 106 - 108 i domstolsloven.

Det framkom ingen merknader til at retten var satt med voldgiftsdommer.

Rettens formann la fram:

1. Krav om voldgiftsmessig jordskiftesak, dat. mai 1974.
2. Innkalling til møtet idag, dat. 3/3-82.
3. Kopi av "Udskiftningsforretning over Olden Ytre, tinglest 15/2-1887.
4. Brev om overføring av saker fra jordskiftedommeren i Fosen, dat. 3/5-1980.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/572/63
Attesteringstidspunkt 2026-05-13 11:07

- 3 -

5. Sammenføyningsattest for gnr. 68 bnr. 3 og 4, dat. 11/4-1980.
6. Kart i målestokk 1/5000.

Dokumentene ble referert i nødvendig utstrekning.

Under arbeidet med saken har partene vært enige om grensene som nå er avmerket i marka og innmålt.

Grensene får slik

Grensebeskrivelse:

Grense nr. 1 - er ei grense mellom gnr. 68, bnr. 1 og gnr. 68, bnr. 13 og tar til ved fylkesvegen og følger Ytter-Oldbekken til Oldelva og i denne til grense nr. 2 hvor grense nr. 1 ender. Grense nr. 1 i Ytter-Oldbekken og Oldelva går etter gjeldende regler i vassdragsloven.

Grense nr. 2 - er ei grense mellom gnr. 68, bnr. 1 og gnr. 68, bnr. 3 og tar til Oldelva, etter vassdragslovens regler, og går til bredden av elva og videre etter åpen grøft i retningen 346^{g}, ca. 100 m til kors (1) i berg (6 m fra ende av åpen grøft), videre i samme retning 10,4 m til kors (2) i stein og 14,1 m til kors (3) i bergtå. Vinkler i retningen 284^{g}, 32,0 m til kors (4) i bergtå, vinkler i retningen 361^{g}, 67,5 m til kors (5) i stein, like ved sørøstkant av veg, vinkler i retningen 7^{g}, 62,6 m (delvis etter veg) til kors (6) i stein øst for veg og vinkler i retningen 70^{g}, 37,0 m til kors (7) i stein hvor grense nr. 2 ender.

Grense nr. 3 - er ei grense mellom gnr. 68, bnr. 1 og gnr. 68, bnr. 35 og går fra kors (7) i stein i grense nr. 2 i retningen 60^{g}, 50,0 m til kors (8) i stein hvor grense nr. 3 ender.

- 4 -

Grense nr. 4 - er ei grense mellom gnr. 68, bnr. 14 og gnr. 68, bnr. 18 og går fra kors (8) i stein i grense nr. 3 i retningen 56^{g},16,0 m til kors (9) i østre ende av berg-tå og i retningen 36^{g}, 38,0 m til kors (15) i stein i grense nr. 5 og her ender grense nr. 4.

Grense nr. 5 - er ei grense mellom gnr. 68, bnr. 1 og gnr. 68, bnr. 14, og tar til i kors (8) i stein i grense nr. 3 og går i retningen 303^{g}, 94,0 m til kors (10) i stein ved østkanten av veg, vinkler i retningen 389^{g}, 79,0 m langs østre side av veg til et punkt hvor grensa vinkler i retningen 65^{g}, 7,3 m til kors (11) i stein, vinkler så i retningen 146^{g}, 32,0 m til kors (12) i stein, vinkler i retningen 117^{g}, 43,0 m til kors (13) i bergnåv, vinkler i retningen 112^{g}, 24,0 m til kors (14) i bergnåv og i samme retning 42,0 m til kors (15) i stein som er 38,0 m fra kors (9) i grense nr. 4 og her ender grense nr. 5.

Grense nr. 6 - er ei grense mellom gnr. 68, bnr. 1 og gnr. 68, bnr. 3 og tar til i kors (15) i stein i grense nr. 5 og går i retning 52^{g}, 33,0 m til kors (16) i bergtrapp, vinkler i retning 365^{g}, først 20,0 m til kors (17) i berg som skråner sørøstover, så 27,3 m til kors (18) i flatt berg øst for topp, videre i samme retning 68,5 m til kors (19) i stein (ved sti) og 67,5 m til kors (20) i stein på nordøstre ende av haug. Her vinkler grensa og går i retning 242^{g}, 150 m til kors (21) i stein og vinkler så i retning 267^{g}, 220,0 m (etter åpen kanal) til et punkt 1,5 m fra kors (22) i stein i grense nr. 18 og hvor grense nr. 6 ender.

Grense nr. 7 - er ei grense mellom gnr. 68, bnr. 1 og gnr. 68, bnr. 19 og tar til i det punkt hvor grense

- 5 -

hvor grense nr. 6 ender og går i retningen 267^{g}, 113,0 m etter åpen grøft til kors (23) i stein, like sørvest for veg, og vinkler i retningen 283^{g}, 120,0 m til kors (24) i stein hvor grense nr. 7 ender.

Grense nr. 8 - er ei grense mellom gnr. 68, bnr. 1 og og gnr. 68, bnr. 22 og tar til i kors (24) i stein i grense nr. 7 og går i retningen 283^{g}, 93,0 m til kors (25) i stein hvor grense nr. 8 ender.

Grense nr. 9 - er ei grense mellom gnr. 68, bnr. 1 og gnr. 68, bnr. 3 og tar til i kors (25) i stein i grense nr. 8 og går i retningen 283^{g}, (som grense nr. 8), 33,4 m til kors (26) i berg, videre 1,6 m til bolt (27) i berg (østre ende av berghaug), 57,0 m til bolt (28) i berg (oppe på berghaug), 94,0 m til kors (29) i berg (oppe på berghaug), 223,0 m til kors (30) og bolt i berg (på vestre ende av berghaug), 217,0 m til kors (31) i stein (øst for myr) og 173,0 m til kors (32) i berg, ca. 2 m fra vasskanten, vinkler så i retningen 300^{g} (rett vest), ca. 15 m utover Klårtjørna til et punkt hvor grense nr. 10 begynner og grense nr. 9 ender.

Grense nr. 10 - er ei grense mellom gnr. 68, bnr. 1 og 16 og gnr. 73, bnr. 28 og tar til i det punkt hvor grense nr. 9 ender i Klårtjørna og går i retning 203^{g}, først etter Klårtjørna ca 85 m, så ca 15 m til kors (33) i stein (gammel grensestein), videre i samme retning 64,0 m til kors (34) i berg (nord for myr), 92,0 m til kors (35) i stein (i myr), videre i samme retning 75,0 m til kors (36) i stein (ca. 10 m nord for vegkant) og endelig i samme retning 14,5 m til kors (37) i stein (like på sørsida av veg), 19,0 m fra kors oppe på bergtrapp (gammel kors) hvor grensa mellom gnr. 68 og gnr. 73 vinkler.

- 6 -

Grense nr. 10 ender i kors (37) i stein.
Grense for gnr. 68, bnr. 1 mot parsellen gnr. 68, bnr. 16 er ikke berørt i denne sak.

Grense nr. 11 - er ei grense mellom gnr. 68, bnr. 1 og gnr. 68, bnr. 26 og gnr. 73 bnr. 35/ og tar til i kors (37) i stein hvor grense nr. 10 ender og går langs fylkesveg 6 m til kors (38) i stein (på sørsida av vegen), vinkler og går i retningen 157^{g}, 58,0 m til kors (39) i jordfast stein ved strandkant og går langs denne i sørvest 28,0 m til kors (40) i jordfast stein ved strandkanten og i grensa mot gnr. 73, bnr. 35, 53,5 m fra kors oppe på bergtrapp i knekkpunkt for grensa mellom gnr. 68 og gnr. 73, hvor grense nr. 11 ender. Grensa over Vikavatnet går i retningen 172^{g}.

Grense nr. 12 - er ei grense mellom gnr. 68, bnr. 1 og gnr. 68, bnr. 54 og tar til så langt ut i Vikavatnet som privat eiendomsrett gjelder og går i retningen 393^{g} først til kors (41) i jordfast stein, så 30,7 m til kors (42) i stein og til grense for fylkesveg, følger så langs denne 56,0 m og går så i retningen 187^{g}, først til kors (43) i jordfast stein, så i samme retning 27,5 m til kors (44) i berghammer, (det er 57,0 m mellom grensemerkene (41) og (44) og videre til vatnet og så langt ut i dette som privat eiendomsrett gjelder og hvor grense nr. 12 ender.

Grense nr. 13 - er ei grense mellom gnr. 68, bnr. 1 og gnr. 68, bnr. 2 og tar til i Vikavatnet så langt ut som privat eiendomsrett gjelder og går i retningen 18^{g} til kors (45) i jordfast stein i strandkanten og herfra i retningen 374^{g}, 69,5 m til kors (46) i berg, oppe på platå, og i samme

- 7 -

retning 74,0 m til kors (47) i stein, ved myrkant.
Her vinkler grensa i retning 77^{g}, 100,0 m til kors (48) i nordkant bergtrapp, ved en myr, videre i samme retning 130,0 m til kors (49) i stein på østre ende av Bjørneskarhaugen, så 212,0 m til kors (50) i stein, i vestskråningen av Haltbrekka, så 116,0 m til kors (51) i stein (ved sti), så 94,5 m til kors (52) i stein (gammel merkestein) og fortsatt i samme retning 147,0 m til kors (53) i jordfast stein hvor grense nr. 13 ender.

Grense nr. 14 - er ei grense mellom gnr. 68, bnr. 1 og gnr. 68, bnr. 12 og tar til i kors (53) i jordfast stein i grense nr. 13 og går i retningen 368^{g}, 60,0 m til kors (54) i stein, vinkler i retningen 70^{g}, 92,0 m til kors (55) i stein, på vestsida av bekk, og vinkler i retningen 169^{g}, 64,0 m til kors (56) i stein hvor grense nr. 14 ender.

Grense nr. 15 - er ei grense mellom gnr. 68, bnr. 1 og gnr. 68, bnr. 2 og tar til i kors (56) i stein i grense nr. 14, og går i retningen 62^{g}, 127,0 m til kors (57) i berg hvor grense nr. 15 ender.

Grense nr. 16 - er ei grense mellom gnr. 68, bnr. 1 og gnr. 68, bnr. 27 og tar til i kors (57) i berg i grense nr. 15 og går i retning 76^{g}, 33,5 m til kors (58) i berg, flåberg, hvor grense nr. 16 ender.

Grense nr. 17 - er ei grense mellom gnr. 68, bnr. 1 og gnr. 68 bnr. 2 og tar til i kors (58) i berg i grense nr. 16 og går i retning 76^{g}, 29,5 m til kors (59) i stor stein og vinkler i retningen 150^{g} og går etter åpen grøft ca. 125 m til grense for fylkesveg ved vegkryss hvor grense nr. 17 ender.

- 8 -

Grense nr. 18 - er ei grense mellom gnr. 68, bnr. 3 og gnr. 68, bnr. 19 og tar til i et punkt i grense nr. 6 og går i retningen 383^{g}, 1,5 m til kors (22) i stein og 32,5 m til kors (60) i stor flat stein, vinkler i retningen 296^{g}, 85,0 m til kors (61) på bergtrapp og vinkler i retningen 271^{g}, 77,5 m til kors (62) i stor lang stein hvor grense nr. 18 ender.

Grense nr. 19 - er ei grense mellom gnr. 68, bnr. 19 og gnr. 68, bnr. 22 og tar til i kors (62) i stor lang stein i grense nr. 18 og går i retningen 177^{g}, 40,0 m til kors (63) i stein (like i nordkant av veg), vinkler i retningen 290^{g}, 73,0 m til kors (64) i stein (like i sørkant av veg) og vinkler i retning 181^{g}, 33,0 m til kors (24) i stein i grense nr. 7 hvor grense nr. 19 ender.

Grense nr. 20 - er ei grense mellom gnr. 68, bnr. 3 og gnr. 68, bnr. 22 og tar til i kors (62) i stor lang stein hvor grense nr. 18 ender og går i retningen 284^{g}, 72,0 m til kors (65) i bergkant, vinkler i retningen 278^{g}, 97,0 m til kors (66) i bergtå og vinkler i retningen 176^{g}, 57,5 m til kors (25) i stein i grense nr. 8 og hvor grense nr. 20 ender.

Grense nr. 21 - er ei grense mellom gnr. 68, bnr. 2 og gnr. 68, bnr. 12 og tar til i kors (53) i jordfast stein i grense nr. 13 og går i retningen 74^{g}, 92,0 m til kors (56) i stein i grense nr. 14 hvor grense nr. 21 ender.

Grense nr. 22 - er ei grense mellom gnr. 68, bnr. 3 og gnr. 73, bnr. 31 og tar til i det punktet hvor grense nr. 9 ender og går i retning 3^{g}, først etter Klårtjørna så til kors (67) i berg oppe på en tange med avstanden ca 235 m,

- 9 -

videre i samme retning 152,0 m til kors (68) i en nedsatt stein og 68,0 m til kors (68^{a}) i bergtrapp hvor grense nr. 22 ender.

Grense nr. 23 - er ei grense mellom gnr. 68, bnr. 3 og gnr. 73, bnr. 29 og tar til i kors (68^{a}) i berg, hvor grense nr. 22 ender, og går i retningen 3^{g}, 90,0 m til kors (69) i bergtrapp på østsida i Vasskaret hvor grense nr. 23 ender.

Grense nr. 24 - er ei grense mellom gnr. 68, bnr. 3 og gnr. 70, bnr. 19 og tar til i kors (69) i bergtrapp, hvor grense nr. 23 ender, og går i retningen 68^{g}, 90,0 m til kors (70) i berg oppe på toppen av en haug, vinkler i retningen 74^{g}, først 117,0 m til kors (71) i berg på toppen av en haug, så 125,0 m til kors (72) i berg oppe på en trapp i sørvestkant av skar øverst i Brekka og hvor grense nr. 24 ender.

Grense nr. 25 - er ei grense mellom gnr. 68, bnr. 3 og gnr. 69, bnr. 19 og gnr. 70, bnr. 10 og 35 og tar til i kors (72) i berg, hvor grense nr. 24 ender, og går i retningen 67^{g}, først 35,0 m til kors (73) i stein på sørøstsida av toppen på en haug, så i samme retning 210,0 m til kors (74) i berg på en rygg, videre 125,0 m til kors (75) i berg på sørkanten av en topp og 70,0 m til kors (76) i berg på en trapp hvor grense nr. 25 ender.

Grense nr. 26 - er ei grense mellom gnr. 68, bnr. 3 og gnr. 69, bnr. 4 og tar til i kors (76) i berg, hvor grense nr. 25 ender, og går i retning 162^{g}, 197,0 m til kors (77) i flatt berg i flomålet. Her vinkler grensa og går i retningen 123^{g} så langt ut i sjøen som privat eiendomsrett gjelder og hvor grense nr. 26 ender.

Grense nr. 27 - er ei grense fastlagt ved "Udskiftningsforretning over Olden Ytre", tinglest 5/2-1887, for gnr. 68, bnr. 55, 5, 3 og 1 mot daværende nabobruk gnr. 68, bnr. 2. Grensa tar til i Vikavatnet så langt ut som privat eiendomsrett gjelder og går i retningen 200^{g} til kors (78) i bergtå ved strandkanten, vinkler så i retningen 116^{g}, 11,0 til kors (79) i bergtrapp, her vinkler grensa i retning 169^{g} og følger bergtrapp i stort sett samme retning 48,0 m til kors (80) i bergnov i bergtrappen. Grensa vinkler nå i retningen 79^{g}, først 52,0 m til kors (81) i nedsatt stein, så 41,0 m til kors (82) i nedsatt stein i kanten av bekk og 21,0 m til kors (83) i nedsatt stein i nordøstskråning av bekkedal, vinkler i retningen 51^{g}, 16,5 m til kors (84) i nedsatt stein, videre i samme retning 59,0 m til kors (85) i bergrygg, 60,0 m til kors (86) i nedsatt stein og 32,0 m til kors (87) i berg, i overkant av snauberg, vinkler i retning 41^{g}, 90,0 m til kors (88) i nedsatt stein. Nå vinkler grensa i retningen 158^{g}, 63,0 m til kors (89) i bergnov i trapp, vinkler i retningen 170^{g}, 56,0 m til kors (90) i bergnov, på vestsida av smal kløft. Grensa følger nå denne kløfta helt opp til grense nr. 31 på Bakka-fjellet, først stort sett i retningen 152^{g}, 48,0 m til kors (91) i berg, på østkanten av kløfta, så 125,0 m til kors (92) i berg ved kløfta og her vinkler grensa og går stort sett i retning 144^{g}, etter smal kløft 270,0 m til et punkt i grense nr. 31 som ligger 150 m fra kors i berg ved varde på Bakkafjellet i grense nr. 31 og her ender grense nr.27.

Grense nr. 28 - er ei grense mellom gnr. 68, bnr. 1 og gnr. 68, bnr. 3 og tar til i kors (86) i nedsatt stein i grense nr. 27, og går i retningen 152^{g}, 57,0 m til kors (93) i nedsatt stein, vest for liten bergtrapp, videre i 120,0 m til kors (94) i berg på en rygg, så 81,0 m til kors

(95) i berg på kanten av en trapp og 75,0 m til kors (96) i bergnov mellom to djupe skar. Her vinkler grensa stort sett i retning 147^{g} og følger nordøstkanten av bergkløft, Øridalsskaret, i en lengde av 230 m til et punkt i grense nr. 31 (midt i Øridalsskaret) som ligger 115 m fra kors i berg ved varde i grene nr. 31 og hvor grense nr. 28 ender.

Grense nr. 29 - er ei grense mellom gnr. 68, bnr. 3 og gnr. 68, bnr. 5, og tar til i kors (84) i nedsatt stein i grense nr. 27, og går i retningen 160^{g}, 50,0 m til kors (97) i stor jordfast stein (sørvest for bekk), vinkler i retningen 143^{g}, 107,0 m til kors (98) i bergnov i en trapp, vinkler så i retningen 159^{g}, først 61,0 m til kors (99) i bergnov på en trapp, så 190,0 m til kors (100) i berg på østkanten av en kløft og her vinkler grensa i retningen 163^{g}, 170,0 m, stort sett etter østkanten av en bergkløft til et punkt i grense nr. 31, i et søkk, 70,0 m fra kors (107) i berg i grense nr. 31 og hvor grense nr. 29 ender.

Grense nr. 30 - er ei grense mellom gnr. 68, bnr. 5 og gnr. 68, bnr. 55, og tar til i kors (82) i stein i grense nr. 27, og går i retningen 147^{g}, 25,0 m til kors (101) i bergtrapp, vinkler så i retningen 184^{g}, 54,0 m til kors (102) i bergnov i trapp, vinkler nå i retningen 155^{g}, 100,0 m til kors (103) i bergnov, vinkler i retningen 168^{g}, 75,0 m til kors (104) i bergknaus på rygg, vinkler i retningen 184^{g}, 108,0 m til kors (105) i berg, på nerkant av snauberg, og nå vinkler grensa i retningen 167^{g}, 230,0 m til kors (106) i berg som også er i grense nr. 31, på en bergtopp og hvor grense nr. 30 ender.

Grense nr. 31 - er ei grense mellom gnr. 68, bnr. 5, 3, 1 og 2 og gnr. 74, bnr. 6 og gnr. 68, bnr. 7, og

tar til i kors (106) i berg, hvor også grense nr. 30 ender, og går til kors (107) i berg som fastlagt ved jordskiftesak på gnr. 74, Teksdal, slutta 22/11-1979.
Videre går grensa i retningen 63^{g}, først 70 m til et punkt hvor grense nr. 29 ender, så 85,0 m til kors i berg ved/varde på høg topp.
Her vinkler grensa i retningen 38^{g}, først 115 m til et punkt hvor grense nr. 28 ender, så 115 m til et punkt hvor grense nr. 27 ender og endelig 150 m til kors i berg ved/varde på topp (296) av Bakkafjellet hvor grense nr. 31 ender.

Grense for gnr. 68, bnr. 55 fra Vikavatnet til kors (106) i grense nr. 31 mot gnr. 73, bnr. 9 og gnr. 74, bnr. 5, 4, 1 og 6 er fastlagt henholdsvis ved grensegangssak nr. 8/1961, Olden/Rømmen, slutta 24/11 1962 og jordskiftesak nr. 2/1973 og nr. 3/1975, Teksdal, begge slutta 22/11 1979.

I de nedsatte steiner, er innhogd kors.

De oppgitte retninger refererer seg til 400^{g} - inndeling av sirkelen og til nordretningen på kartet. Alle avstander er horisontale mål.

Grensene med grensemerker og grensenr. er påført kartet.

Det er utarbeidet 1 kartblad i målestokken 1 : 5000.

Samtlige grenser som er behandlet i denne sak er avlagt på kartet.

Eierne av gnr. 68, bnr. 1, 2, 3, 5 og 55 er enige om at de berørte teiger i denne sak er til full eiendom og videre er det enighet om at torvretter mellom de berørte bruk under gnr. 68 i denne sak skal bortfalle.

Beiteretter og gjerdehold er ikke behandlet i nærværende sak.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/572/63
Attesteringstidspunkt 2026-05-13 11:07

Framdrift av skogsvirke over annens eiendom.

Dersom det er forbundet med særlig ulempe å komme frem over egen eiendom, kan skogsvirke fremdrives over annens eiendom i tidsrommet 1. november det ene år til 1. april det neste år. Skade som ved slik drift blir påført annens eiendom skal erstattes. Blir partene ikke enige, skal erstatningen fastsettes ved skjønn.

Bortledning av skadelig vann.

For bortledning av skadelig vann over naboeiendom, henvises til gjeldende lovbestemmelse, for tiden "Vassdragsloven av 15. mars 1940", kapitel 3.

Drikkevann.

Olden vannverk har vannledning over flere av eiendommene som er behandlet i denne sak. De rettigheter vannverket har, er uberørt og uforandret ved denne sak.

Ferskvannsfiske.

I den del av Vikavatnet og Klårtjørna som ligger under gnr. 68, skal fiske som før være felles.
Administrasjon og utarbeidelse av regler, bl.a. fordeling av utgifter og inntekter, for fiske skal skje etter bestemmelse av eierne av de bruk som har slike rettigheter i fellesskap. Ved eventuell uenighet skal avgjørelse tas ved flertallsavstemming.
Rettigheter i den del av Oldelva som ligger under gnr. 68, bnr. 1 og 3 er ikke behandlet i denne sak.

- 14 -

Laksefiske, landslott, båtplasser og adkomst til sjøen.

Laksefiske og landslott ved Oldøya og Skammingsbukta skal som før være felles (Utskiftningsforretning over Olden Ytre, tinglest 5/2-1887) og med andel etter skyld.

Etter den gamle skylda er andelene for de enkelte bruk slik:

Gnr. 68, bnr. 1 2/8
" 68, " 2 1/8
" 68, " 3 3/8
" 68, " 5 1/8

Det bemerkes at under arbeidet med denne saka er gnr. 68, bnr. 3 og 4, sammenføyd til ett bnr., nemlig gnr. 68, bnr. 3, jfr. dok. nr. 5. Videre bemerkes at bnr. 8 som ikke er berørt i denne sak, har samme andel, nemlig 1/8, som bnr. 2.
Partene er videre enige om at bruk som har rettigheter i sjøen, skal ha adkomst til sjøen etter vegen som går til Oldneset.
For de bruk som selv ikke har eiendom ved sjøstranda, legges ut landingsplasser for båter ved grensa mellom bnr. 3 og 5 ved sjøstranda. Den ene landingsplassen, for bnr. 1 skal være lengst nord, deretter den andre landingsplassen, for bnr. 2, og den tredje landingsplassen, for bnr. 8, lengst sør. Landingsplassene skal ha en bredde på 7,5 m på hver side av grensa mellom bnr. 3 og 5, tilsammen 15 m og 5 m på hver landingsplass.
Evnetuell fremleie av de 3 ovenfor beskrevne landingsplasser og utleie av de 3 rettighetshaveres båter skal skje i samråd med eierne av bnr. 3 og 5.

Øvrige rettigheter angående sjøen er ikke behandlet i denne sak.

- 15 -

Kostnader ved denne saken.

Tilsammen kr. Ialt kr. 250,-

som fordeles slik:

Eier av gnr. 68, bnr. 1, betaler kr. 60,-, bnr. 2 kr. 40,-, bnr. 3 kr. 60,-, bnr. 5 kr. 25,-, bnr. 14 kr. 10,-, bnr. 18 kr. 10, bnr. 19 kr. 10,-, bnr. 22 kr. 10,-, og eier av bnr. 55 kr. 25,-.

Kostnadene ble gjort opp.

Forskjellige bestemmelser.

Den tinglyste utskrift skal oppbevares hos eieren av gnr. 68, bnr. 1 til fritt bruk for interesserte parter.

Forkynning.

Partene vil ved rek. brev få forkynt utskrift av rettsboka.

Avslutning av saken.

Saken ble avsluttet ved opplesning av rettsboka.
På forhånd var tid og sted gjort kjent for partene.
Til stede: De foran oppførte parter 1-4, 6, 9 og 13.

Rettens formann gjorde rede for reglene om anke. På forespørsel fremkom ingen merknader til forhandlingene eller føringen av rettsboka.
Retten hevet.

Olden, 5. april 1982.

Asbjørn Olden
(sign.)

Rett utskrift:
Asbjørn Olden

JORDSKIFTEDOMAREN I FOSEN

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 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

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

Notater

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: 43260059 / John Kolbjørn Baardsgaard, tlf. 940 08 250
Oldveien 180, 7168 Lysøysundet.
Gnr. 68, Bnr. 19, 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: 43260059
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.07.2026

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