

Velkommen til

Ærfuglveien 37, 7142 Uthaug

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Ærfuglveien 37
7142 Uthaug

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 490 000,-
Omkostninger	kr	63 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 553 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	2004
BRA/BRA-i	101 / 79 m²
Soverom	2

Energimerke C

EiendomsMegler 1 ved Ørjan Grøtting har gleden av å presentere Ærfuglveien 37. Rekkehus med alt på ett plan og to soverom.

Boligen ligger i naturskjønne omgivelser nær sjøen. Fra boligen er det kort vei til blant annet Uthaug havn, Uthaugsgården, Djupvassskaia og Brekstad sentrum.

Boligen inneholder entré, stue, kjøkken, bad, to soverom, innvendig bodareal, utvendig bodareal og garasje med tilhørende bodareal.

Ting verdt å nevne:
- Sjøutsikt & gode solforhold.
- Vannbåren varme i gulv.
- Gangavstand til båthavn.
- 6 km til Brekstad sentrum.
- Egen garasje.
- Gode oppbevaringsmuligheter.

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!



Ørjan Grøtting
Eiendomsmegler

+47 993 02 348
orjan.grotting@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Ærfuglveien 37, 7142 Uthaug

Registerbetegnelse
Gnr. 175, Bnr. 77, Ørland kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 490 000,-
Omkostninger	kr	63 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 553 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 572 640,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 62 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 63 340,- 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 11 055.92,- pr. år 2025
Kommunale avgifter fordeles slik:
Vann kr. 5601,88,-
Avløp kr. 5020,44,-
Feiing kr. 433,60,-

Renovasjon faktureres fra Fosen Renovasjon IKS og utgjør i 2025 kr. 4388,72,- Beløpet faktureres med fire terminer i året.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 79 m²
BRA - e: 22 m²
BRA totalt: 101 m²
TBA: 41 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.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder blant annet at selger har flyttet på kjøkkenvegg og det er satt inn dør til soverom fra stue. Endringen ansees ikke å være søknadspliktig.

Antall soverom
2 soverom
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

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

Tomt
Tomtestørrelse er 340 m² på eiet tomt.
Pen tomt med parkeringsplass og hage med plen og prydebusker.

Byggeår
2004 ifølge takstmann.

Innhold
Enebolig i rekke med følgende innhold:
Entré/gang, stue, kjøkken, teknisk rom/vaskerom, bad og 2 soverom.

Standard
Entre/gang: Vinyl på gulv, malte panelplater på vegger og malt panel i himling. Det er vannbåren varme i gulv.
Soverom: Laminatgulv, malte panelplater på vegger og takess i himling. Det er vannbåren varme i gulv.
Teknisk rom/ vaskerom: Gulvbelegg på gulv, malte panelplater på vegger og takess i himling. Rommet innehar sikringsskap, sentralstøvsuger, opplegg for vaskemaskin, ventilasjonsaggregat, fordelerskap til rør-i-rør, fordelerskap til vannbåren varme og varmtvannsbereder med varmekolbe for vannbåren varme.
Bad: Fliser på gulv, fliser på vegger og takess i himling. Det er vannbåren varme i gulv. Rommet innehar innredning med servant på vegg, gulvmontert toalett og badekar med dusjgarnityr på vegg.
Soverom: Laminatgulv, malte panelplater på vegger og malt panel i himling. Det er vannbåren varme i gulv.
Stue/ kjøkken: Laminatgulv, malte panelplater og tapet på vegger og malt panel i himling. Det er vannbåren varme i gulv. Det er kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Av integrerte hvitevarer er det installert kjøleskap, stekeovn og platetopp i kjøkkeninnredningen.

Standardbeskrivelse iht. takstmann.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Uthaug i Ørland kommune. Boligen ligger i naturskjønne omgivelser nær sjøen. Fra boligen er det kort vei til Uthaug havn, Uthaugsgården, og Djupvassskaia. Til brekstad er det kun 6 km.

Brekstad kan by på alt av tjenester og servicetilbud. Her har man tilbud for store og små.

Brekstad småbåthavn og marina ligger like ved som er et ypperlig utgangspunkt for båt - og sjøliv.

Kun en kort kjøretur unna har man Austrått som kan by på rekreasjonsmuligheter, kulturminner og en moderne 9-hulls golfbane.

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

Byggemåte
Boligen har støpte ringmurer og gulv på grunn. Over mur er bygningen oppført i bindingsverk av tre. Utvendig er boligen bekledd med liggende kledning. Takkonstruksjon er av saltak, tekket med decra takplater. Vinduer i tre med 2-lags glass. Bygningsinformasjon iht. takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Integrert fryseskap, stekeovn, steketopp, ventilator/kjøkkenavtrekkshette og oppvaskmaskin overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette. Frittstående kjøleskap kan medfølge om ønskelig.

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 ferdigattest for rekkehus med garasje datert 18.06.2004

Oppvarming
Vedfyring, varmepumpe og elektrisitet. Balansert ventilasjon.
Det er vannbåren varme i gulv på stue/kjøkken, entré/gang og på begge soverommene.

Kommentar fra selger angående vedfyring, ref selgers egenerklæringsskjema:
Peis/ildsted montert av ufaglært, i tro om at denne var montert korrekt. Viste seg etter at takstmann/bygningssakyndig at ildsted per i dag har røykrør for nære brennbar flate. Oppretting av feil ved ildsted er bestilt gjennom Kent Wenes og WBL AS, bemerk at status er at Aune Skorsteinservice er engasjert for å utbedre feil/mangel slik at ildsted blir korrekt utført til eventuelt ny eier tar over boligen. Konferer megler ved spørsmål.

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

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

Internett- og tv-leverandør
Det er innlagt fiber fra Telenor. Kjøper står fritt til å velge internett og TV-leverandør etter eget ønske.

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut. Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger iht. reguleringsplan for Utstrand. Nærliggende eiendommer er regulert til boliger og felles grøntområde.

Kopi av eiendomskart, matrikkelrapport, reguleringsplan med kart etc. ligger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 602 768,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 411 073,-.

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.

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
Tonje Weronica Sørstø

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 3036668
Dato: 17.09.2020
Registrering av grunn

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 3036873
Dato: 17.09.2020
Adkomstrett for vedlikehold av egen bygningsmasse
Rett til ha takutstikk og evt. la takrenne krysse eiendomsgrense mm

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1459
Dato: 05.03.2004
Panterett til sameiet for kr 10.000 som sikkerhet for
fellesutgifter
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 3036861
Dato: 17.09.2020
Adkomstrett for vedlikehold av egen bygningsmasse
Rett til ha takutstikk og evt. la takrenne krysse eiendomsgrense mm

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

Andre relevante opplysninger
INFORMASJON OM FYRINSANLEGG:
Det er registrert 1 skorstein.
Neste feiing og tilsyn er planlagt: 12.10.2031
Det er ikke registrert merknader eller avvik til fyringsanlegget

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger en tinglyst erklæring fra 2004 som omhanler panterett til sameiet for 10.000kr som sikkerhet for fellesutgifter. Megler undersøker mulighetene for å få dette dokumentet slettet da sameiet er oppløst/ikke eksisterer lenger. Det gis ingen garanti om at dokumentet vil bli slettet eller lar seg slette. Konferer megler ved spørsmål.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 000,- (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. 3500,-
Fotograf kr. 5500,-
Tilstandsrapport kr. 20000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- 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.

Tilstandsrapport/takst
Utført 09-12-2025 av Raymond Andre Moen i Fosen Takst AS.
Takstmannens kommentar til areal:
Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Byggemeldingstegninger er kontrollert og disse stemmer ikke med dagens bruk. Selger har flyttet på kjøkkenvegg og satt inn dør til soverom fra stue.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
- Ja. Selger har utført flere oppgraderinger de siste 5 år. Se selgers egenerklæring for utfyllende informasjon.

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:
Tekniske installasjoner - Utstyr for varsling og slukking av brann

TG2:
Utvendig - Taktekking
Utvendig - Nedløp og beslag
Utvendig - Veggkonstruksjon
Utvendig - Takkonstruksjon/loft
Utvendig - Vinduer
Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig - Overflater
Innvendig - Radon
Innvendig - Pipe og ildsted
Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Våtrom - 1. etasje - Bad - Overflater gulv
Våtrom - 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

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

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

Selgers kommentar i egenerklæringen:
Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- JA. Ufaglært arbeid utført i 2025: Skiftet ut taklister fra trehvitt til hvitlakkerte for estetikkens skyld.
- JA. Ufaglært arbeid utført i 2022. Kledd igjen skyvedør mot soverom med gipsplater.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- JA. Egentlig ikke kjent med saken, men takstmann/bygningssakyndig fant under befaring antydning til at det har vært tendens/antydning til fukt i små partier av papp som ligger klistret til takisolasjonen, samt antydning som brune flekker og delvis hvite i undertak mot yttertøy. Har snakket med naboer om de også har lignende problemer, og de mener det kan være gammel fukt fra byggeår som drev inn under bygging, og eller snø/saltinnslag som kan ha kommet med vind og inn i mellom deler av taksperrene. Det er så små antydninger til fukt på loftet, samt at antydningene er tørre, at jeg velger å ikke gjøre noe med saken da problemet anses som forbigått og ikke problematisk for en eventuelt neste eier av boligen.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- JA. Ufaglært arbeid utført i 2024: Det er bygget nytt takoverbygg ved hovedinngangsdør på grunn av snø som føyk inn på trappa. For å skjerme inngangspartiet, ble det besluttet å lage nytt takoverbygg med skjermvegg mot gårdsplass for å slippe vind og snølast direkte på trappa. Det er også bygget en ny utvendig bod i mot hageareal for trygg lagring av utemøbler, hageredskaper mm.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
- JA. Ufaglært arbeid utført i 2021: Forrige eier opplyste om at hun hadde fått satt inn ny garasjeport av en Arve Frengen. Usikkert årstall.

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- Ja. Noe skjevhet kan/må påregnes ved trappeløp ned mot hageareal, samt på fremside ned mot forlegningssten i gårdsplass. Utvendig hagebod har også noe skjevhet, men av mildere omfang og ikke noe sjenanse eller skade av den grad.

Vet du om det er, eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- JA. Jeg personlig har aldri opplevd fuktproblematikk hverken som drypende vann, ansamling eller misfarging, men ifølge takstmann/bygningssakyndig ble det anvist enkelte partier på loft hvor det tidligere har vært antydning til fukt. Se takstrapport for bilder og utredning.

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
- Ja. Under forrige eiers eie, så ble hovedstoppkranen til boligen kjørt skeiv ved en brøyteaksjon. Denne stoppekranen er det lagt stein i rundt slik at den vises godt for å unngå unødig påkjørsel. Samtidig må jeg opplyse om at stoppkranen ikke er reparert, så den fremstår som i ikke funksjon. Det er også sekundær hovedstoppekran innvendig på teknisk rom som kan benyttes ved lekkasje.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- JA. Det har vært en liten vann-lekkasje i stålskap/ventilasjonsskap på teknisk rom ifølge forrige eiers egenerklæring.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- JA. Ufaglært arbeid utført i 2020: Vet ikke noe om hvem som har utført arbeidet, men det er lagt kondensslange fra ventilasjonsskapet, og ned i avløpsrør tilhørende vaskemaskin. I min periode som eier av boligen har det ikke vært noe trøbbel med kondensvann eller fukt på gulv eller vegg.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eier?
- JA. Ufaglært arbeid utført i 2020. Vet ikke noe om hvem som har utført arbeidet, men det er lagt kondensslange fra ventilasjonsskapet, og ned i avløpsrør tilhørende vaskemaskin. I min periode som eier av boligen har det ikke vært noe trøbbel med kondensvann eller fukt på gulv eller vegg.
- JA. Ufaglært arbeid utført i 2023. Installert en brukt varmepumpe i stue. Vennetjeneste.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- JA. Peis/ildsted montert av ufaglært, i tro om at denne var montert korrekt. Viste seg etter at takstmann/bygningssakyndig at ildsted per i dag har røykrør for nære brennbar flate.
Er det gjort tiltak, elller er feilen/skadern utbedret?
- JA. Faglært arbeid utført i 2025 av WBL AS/Aune skorsteinservice AS.
Oppretting av feil ved ildsted er bestilt gjennom Kent Wenes og WBL AS, bemerk at status er at Aune Skorsteinservice er engasjert for å utbedre feil/mangel slik at ildsted blir korrekt utført til eventuelt ny eier tar over boligen. Bemerk at dette er noe jeg kommer til å ta regningen for sli kat tilsted blir OK å bruke. Antar ferdigstillelse av dette arbeidet med eventuell faktura og slutt-dokumentasjon blir ila. januar 2026.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- JA. Ufaglært arbeid utført i 2023: Installasjon av Jøtul ildsted mot eksisterende pipe fra byggeåret. Ildstedet er avmeldt og sendt inn info om til Ørland Kommune i 2025.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
- Ja. Diverse blandet jordet og ujordet utstyr, feil på chassis tilhørende utearmaturer for belysning, utstrakt bruk av skjøteledninger, feil montasje/tilkobling av elektriske apparater og uttak mm.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- JA. Faglært arbeid utført i 2025 av Fosen Elektro AS: Henviser til erklæring om samsvar for elektroanlegget liggende i Boligmappa for utfyllende informasjon om utvidelse, endring og reparasjon.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- JA. Faglært arbeid utført i 2025 av Fosenkraft Elektro AS: Henviser til sluttdokumentasjonspakke liggende i Boligmappa tilhørende Ærfuglveien
37.

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- Ja. Uthaug er preget av flystøy, og må tas med i betraktningen at Ørland Kommune i seg selv og spesielt Uthaug vil fortsatt få sporadisk støy på dag/- og kveldstid grunnet flyaktivitet fra Ørland Flystasjon.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- JA. Faglært arbeid utført i 2025 av Ørland Rør AS: Reparasjon av vannbårent varmesystem + ettermontering av aquastop på kjøkken. Manko ved kjøkkenmontasjen, har vært at aquastop aldri ble montert ved utskiftingen. Dette er nylig montert inn av Fosen Rør AS med faglært personell for å få kjøkkenet innenfor kravet i TEK 17. I boligen er det fra byggeår lagt vannsløyfer i forbindelse med vannbåren varme i samtlige rom. På grunn av at styresystemet, inklusive mikromotorer og romtermostater, har disse gradvis fått feil på utstyr og havarert. I november 2025 ble det derfor besluttet å installere helt nytt styresystem fra ROTH for varmesløyfene i gulv, samt nye termostater i de ulike sonene. Rom-termostatene har touch display og er tilpasset dagens standard. Dette utstyret er levert av faglært rørlegger hos Ørland Rør AS.

- Faglært arbeid utført i 2025 av Ørland Fargehandel AS: Sparklet ujevnheter og lagt nytt gulvbelegg i gangsone v/ Audar Dueskar hos den lokale fargehandelen. Noen ujevnheter må fremdeles påberegnes.

- Ufaglært arbeid utført i 2023: Det er lagt forlegningssten på større del av gårdsplass enn det var ved byggeår. Dette er lagt av familie, og mangler noe ferdigstillelse. Det ligger også innkjøpt stein som kan legges videre av den som eventuelt måtte kjøpe eiendommen på sikt. Det er skiftet ut kjøkken i 2023. Kjøkken hadde tidligere en øyløsning som nå er byttet til L-form. Jeg bemerker at kjøkkenet som nå er satt inn, er gjenbrukt. Det ble i forbindelse med dette gjenbrukte kjøkkenet, kjøpt inn ny spesialtilpasset benkeplate, med tilhørende kum. Det ble lukket igjen en skyvedør mellom datidens gangsone og kjøkken, og etablert en garderobeløsning med skyvedører i front. Det ble også kledd igjen en skyvedør i mellom baderom og master bedroom, hvor det i den forbindelse ble laget ny enkel-dør mellom stue og soverom som erstatning. Forrige eier hadde skiftet ut badekar til elektrisk type massasjebad, så for å unngå dørsone ved badekar, så ble det besluttet å kle igjen dette dørhullet. Døren står i veggen, så dersom det er ønskelig å gå tilbake til eldre løsning, så går det fortsatt fint an å gjennomføre. Det ble lagt nytt gulv og tak i gangsone, stue/kjøkken og klesgarderobe. Gangsone har det blitt skiftet ut til gulvbelegg i 2025 av Ørland Fargehandel da dette gulvet knirket og ikke var så robust mot fukt som jeg ønsket. Installasjonene og endringene ble utført av vennetjenester i familie.

- Ufaglært arbeid utført i 2025: Montert nye gulvlister og dørkarmlister i gangsone, nye veggplater og hjørnelister i klesgarderobe, samt hjørnelist på kjøkken. Malt dørterskler og enkelte vindusforinger/lister i fargen hvit da de bar preg av slitemerker fra byggeår. Vennetjenester har utført dette arbeidet.

- Ufaglært arbeid utført i 2024: Det ble i 2024 ettermontert ei brukt varmepumpe på stuen til boligen. Dette ble utført som vennetjeneste og derav ufaglært. Pumpen virker som den skal, og supplerer grei varme i tillegg til ildsted og vannbårent anlegg i gulv. Bemerker også at Fosenkraft Elektro AS i 2025 laget et nytt kursfremlegg fra eksisterende garasjekurs med direktekobling via sikkerhetsbryter for å trygge strømtilkoblingen til pumpa. Dette var tidligere basert på skjøteledningsløsning.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- JA. Etter at takstmann var på besøk, ble det konstatert at det nyinnkjøpte pulverapparatet i teknisk rom/vaskerom var for lite iht. boligens totale areal. Det er nå kjøpt et nytt apparat til boligen som oppfyller de krav til antall m2 som kreves før en eventuelt ny eier tar over boligen.

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 17.12.2025
- Tilstandsrapport datert 09.12.2025
- Energiattest
- Eiendomskart
- Matrikkelrapport
- Tegninger datert 26.05.2008
- Ferdigattest for rekkehus med garasje datert 18.06.2004
- Reguleringsplankart og reguleringsplan for Utstrand
- Erklæring/avtale datert 05.03.2004
- Registrering av grunn datert 17.09.2020
- Bestemmelse om bebyggelse datert 17.09.2020
- Bestemmelse om bebyggelse datert 17.09.2020

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
Ørjan Grøtting
Eiendomsmegler
Telefon: 993 02 348
Epost: orjan.grotting@em1.no

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




































37


39
37


40
37
35


37
35





ÆRFUGLVEIEN 37

Nabolaget Uthaug - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Grøtan vegkryss Linje 451	**5 min** 3.8 km
Ørland lufthavn	**8 min**

SKOLER

Opphaug skole (1-7 kl.) 204 elever, 14 klasser	**7 min** 5 km
Brekstad barneskole (1-7 kl.) 226 elever, 17 klasser	**9 min** 6.3 km
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.) 178 elever, 10 klasser	**8 min** 6.1 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	**16 min** 13.8 km
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	**50 min** 57.9 km

> «Sol og sjø.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

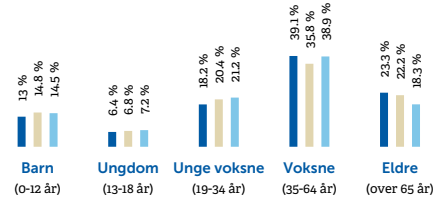
NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 65/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Uthaug	456	244
Ørland kommune	10 371	5 486
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Opphaug naturbarnehage (1-5 år) 65 barn	**7 min** 5 km
Marihøna barnehage (1-5 år) 28 barn	**6 min** 5.5 km
Futura barnehage (1-5 år) 117 barn	**7 min** 5.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Opphaug Post i butikk, PostNord	**6 min** 4.7 km
Coop Extra Brekstad	**8 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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

TRAFIKK

Lite trafikk 93/100

GATEPARKERING

Lett 89/100

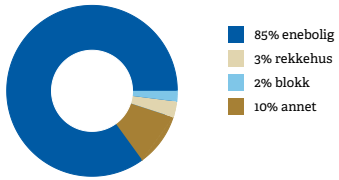
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 82/100

SPORT

Uthaug skole ballbinge Ballspill	**14 min** 1.3 km
Hårberg skole Aktivitetshall, ballspill	**6 min** 4.6 km
Fosen Trenings- og kampsportsenter	**8 min**
EasyFit Brekstad	**9 min**

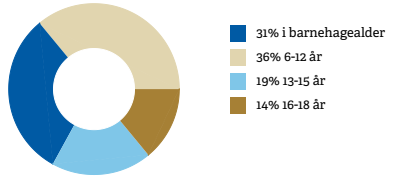
BOLIGMASSE



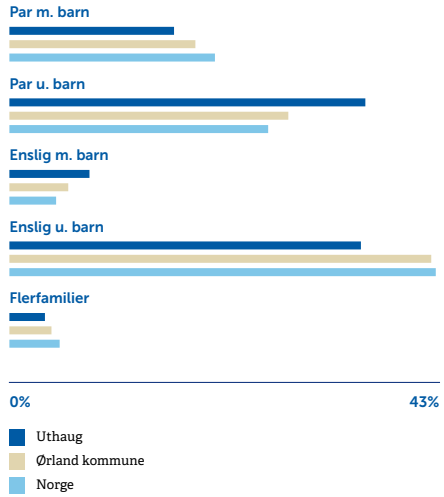
VARER/TJENESTER

Libra Kjøpesenter	**8 min**
Vitusapotek Brekstad	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



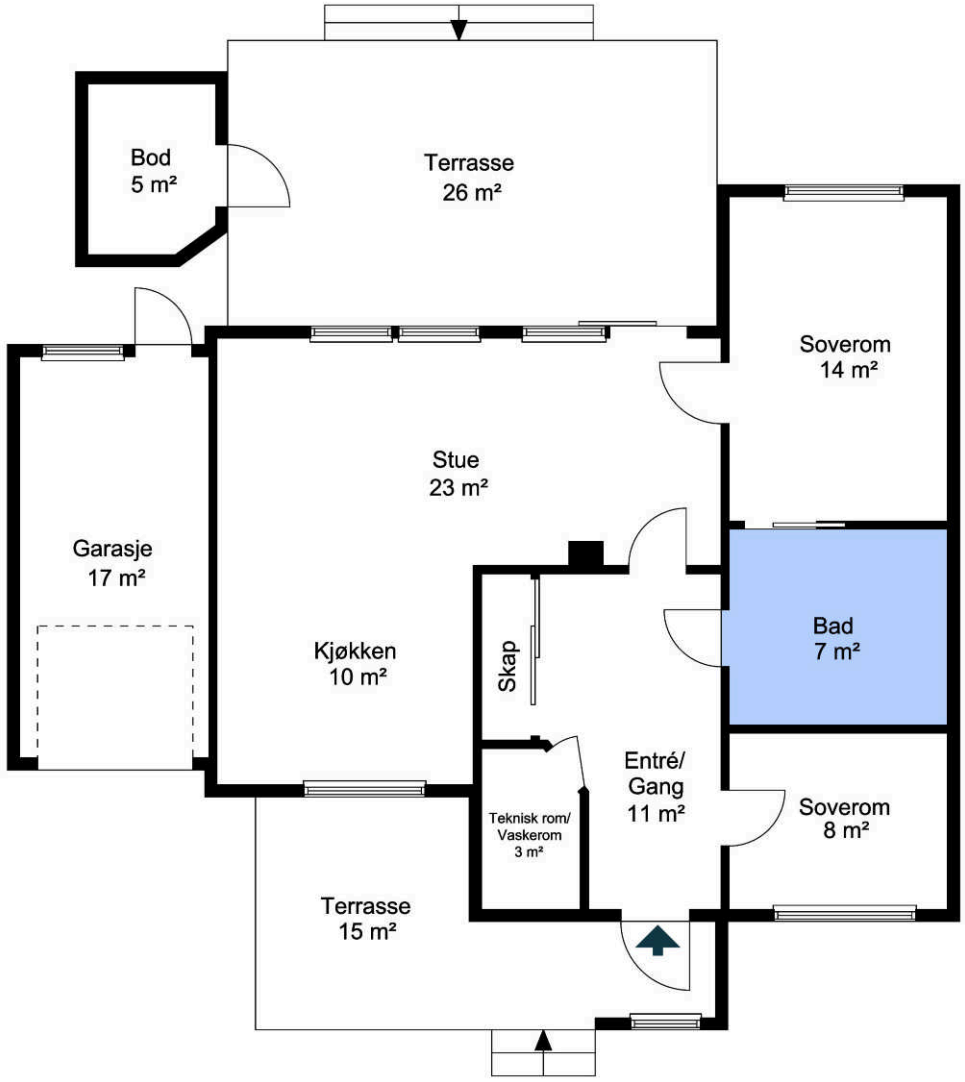
SIVILSTAND

		Norge
Gift	**41%**	**33%**
Ikke gift	**45%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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 2025







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

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 2025

bankID SIGNERT 17.12.2025
Sørstø, Tonje Weronica

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

Tonje Weronica Sørstø

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ærfuglveien 37
7142 Uthaug

5057-175/77/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut taklister fra trehvitt til hvitlakkerte for estetikkens skyld.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Beskrivelse av arbeidet: Kledd igjen skyvedør mot soverom med gipsplater.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• Ja

Egentlig ikke kjent med saken, men takstmann/bygningssakyndig fant under befaring antydning til at det har vært tendens/antydning til fukt i små partier av papp som ligger klistret til takisolasjonen, samt antydning som brune flekker og delvis hvite i undertak mot yttertøy. Har snakket med naboer om de også har lignende problemer, og de mener det kan være gammel fukt fra byggeår som drev inn under bygging, og eller snø/saltinnslag som kan ha kommet med vind og inn i mellom deler av taksperrene. Det er så små antydninger til fukt på loftet, samt at antydningene er tørre, at jeg velger å ikke gjøre noe med saken da problemet anses som forbigått og ikke problematisk for en eventuelt neste eier av boligen.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Det er bygget nytt takoverbygg ved hovedinngangsdør på grunn av snø som føyk inn på trappa. For å skjerme inngangspartiet, ble det besluttet å lage nytt takoverbygg med skjermvegg mot gårdsplass for å slippe vind og snølast direkte på trappa. Det er også bygget en ny utvendig bod i mot hageareal for trygg lagring av utemøbler, hageredskaper mm.

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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier opplyste om at hun hadde fått satt inn ny garasjeport av en Arve Frengen. Usikkert årstall.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Noe skjevhet kan/må påregnes ved trappeløp ned mot hageareal, samt på fremside ned mot forlegningssten i gårdsplass. Utvendig hagebod har også noe skjevhet, men av mildere omfang og ikke noe sjenanse eller skade av den grad.

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

• **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?

• **Ja**

Jeg personlig har aldri opplevd fuktproblematikk hverken som drypende vann, ansamling eller misfarging, men ifølge takstmann/bygningssakyndig ble det anvist enkelte partier på loft hvor det tidligere har vært antydning til fukt. Se takstrapport for bilder og utredning.

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

• **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?

• **Ja**

Under forrige eiers eie, så ble hovedstoppkranen til boligen kjørt skeiv ved en brøyteaksjon. Denne stoppekranen er det lagt stein i rundt slik at den vises godt for å unngå unødig påkjørsel. Samtidig må jeg opplyse om at stoppkranen ikke er reparert, så den fremstår som i ikke-funksjon. Det er også sekundær hovedstoppekran innvendig på teknisk rom som kan benyttes ved lekkasje.

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

• **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?

• **Ja**

Det har vært en liten vann-lekkasje i stålskap/ventilasjonsskap på teknisk rom ifølge forrige eiers egenerklæring.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke noe om hvem som har utført arbeidet, men det er lagt kondensslange fra ventilasjonsskapet, og ned i avløpsrør tilhørende vaskemaskin. I min periode som eier av boligen har det ikke vært noe trøbbel med kondensvann eller fukt på gulv eller vegg.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke noe om hvem som har utført arbeidet, men det er lagt kondensslange fra ventilasjonsskapet, og ned i avløpsrør tilhørende vaskemaskin. I min periode som eier av boligen har det ikke vært noe trøbbel med kondensvann eller fukt på gulv eller vegg.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Installert en brukt varmepumpe i stue. Vennetjeneste.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

Peis/ildsted montert av ufaglært, i tro om at denne var montert korrekt. Viste seg etter at takstmann /bygningssakyndig at ildsted per idag har røykrør for nære brennbar flate.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: WBL AS / Aune Skorsteinservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppretting av feil ved ildsted er bestilt gjennom Kent Wenes og WBL AS, bemerker at status er at Aune Skorsteinservice er engasjert for å utbedre feil/mangel slik at ildsted blir korrekt utført til eventuelt ny eier tar over boligen. Bemerker at dette er noe jeg kommer til å ta regningen for slik at ildsted blir ok å bruke. Antar ferdigstillelse av dette arbeidet med eventuell faktura og slutt-dokumentasjon blir ila. januar 2026.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av Jøtul ildsted mot eksisterende pipe fra byggeåret. Ildstedet er avmeldt og sendt inn info om til Ørland Kommune i 2025.

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?

• **Ja**

Diverse blandet jordet og ujordet utstyr, feil på chassis tilhørende utearmaturer for belysning, utstrakt bruk av skjøteledninger, feil montasje/tilkobling av elektriske apparater og uttak mm.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Fosenkraft Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Henviser til erklæring om samsvar for elektroanlegget liggende i Boligmappa for utfyllende informasjon om utvidelse, endring og reparasjon.

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?: 2025

Firmanavn: Fosenkraft Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Henviser til sluttdokumentasjonspakke liggende i Boligmappa tilhørende Ærfuglveien 37.

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?

• **Ja**

Uthaug er preget av flystøy, og må tas med i betraktningen at Ørland Kommune i seg selv og spesielt Uthaug vil fortsatt få sporadisk støy på dag/- og kveldstid grunnet flyaktivitet fra Ørland Flystasjon.

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Ørland Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av vannbårent varmesystem + ettermontering av aquastop på kjøkken. Manko ved kjøkkenmontasjen, har vært at aquastop aldri ble montert ved utskiftingen. Dette er nylig montert inn av Fosen Rør AS med faglært personell for å få kjøkkenet innenfor kravet i TEK 17. I boligen er det fra byggeår lagt vannsløyfer i forbindelse med vannbåren varme i samtlige rom. På grunn av at styresystemet, inklusive mikromotorer og romtermostater, har disse gradvis fått feil på utstyr og havarert. I november 2025 ble det derfor besluttet å installere helt nytt styresystem fra ROTH for varmesløyfene i gulv, samt nye termostater i de ulike sonene. Rom-termostatene har touch display og er tilpasset dagens standard. Dette utstyret er levert av faglært rørlegger hos Ørland Rør AS.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Ørland Fargehandel AS

Beskrivelse av arbeidet: Sparklet ujevnheter og lagt nytt gulvbelegg i gangsone v/ Audar Dueskar hos den lokale fargehandelen. Noe ujevnheter må fremdeles påberegnes.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Det er lagt forlegningssten på større del av gårdsplass enn det var ved byggeår. Dette er lagt av familie, og mangler noe ferdigstillelse. Det ligger også innkjøpt stein som kan legges videre av den som eventuelt måtte kjøpe eiendommen på sikt. Det er skiftet ut kjøkken i 2023. Kjøkken hadde tidligere en øyløsning som nå er byttet til L-form. Jeg bemerker at kjøkkenet som nå er satt inn, er gjenbrukt. Det ble i forbindelse med dette gjenbrukte kjøkkenet, kjøpt inn ny spesialtilpasset benkeplate, med tilhørende kum. Det ble lukket igjen en skyvedør mellom datidens gangsone og kjøkken, og etablert en garderobeløsning med skyvedører i front. Det ble også kledd igjen en skyvedør i mellom baderom og master bedroom, hvor det i den forbindelse ble laget ny enkel-dør mellom stue og soverom som erstatning. Forrige eier hadde skiftet ut badekar til elektrisk type massasjebad, så for å unngå dørsone ved badekar, så ble det besluttet å kle igjen dette dørhullet. Døren står i veggen, så dersom det er ønskelig å gå tilbake til eldre løsning, så går det fortsatt fint an å gjennomføre. Det ble lagt nytt gulv og tak i gangsone, stue/kjøkken og klesgarderobe. Gangsone har det blitt skiftet ut til gulvbelegg i 2025 av Ørland Fargehandel da dette gulvet knirket og ikke var så robust mot fukt som jeg ønsket. Installasjonene og endringene ble utført av vennetjenester i familie.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Montert nye gulvlister og dørkarmlister i gangsone, nye veggplater og hjørnelister i klesgarderobe, samt hjørnelist på kjøkken. Malt dørterskler og enkelte vindusforinger/lister i fargen hvit da de bar preg av slitemerker fra byggeår. Vennetjenester har utført dette arbeidet.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Det ble i 2024 ettermontert ei brukt varmepumpe på stuen til boligen. Dette ble utført som vennetjeneste og derav ufaglært. Pumpen virker som den skal, og supplerer grei varme i tillegg til ildsted og vannbårent anlegg i gulv. Bemerker også at Fosenkraft Elektro AS i 2025 laget et nytt kursfremlegg fra eksisterende garasjekurs med direktekobling via sikkerhetsbryter for å trygge strømtilkoblingen til pumpa. Dette var tidligere basert på skjøteledningsløsning.

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?

• **Ja**

Etter at takstmann var på besøk, ble det konstatert at det nyinnkjøpte pulverapparatet i teknisk rom/vaskerom var for lite iht. Boligens totale areal. Det er nå kjøpt et nytt apparat til boligen som oppfyller de krav til antall m2 som kreves før en eventuelt ny eier tar over boligen.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Rekkehus
Ærfuglveien 37 , 7142 UTHAUG
ØRLAND kommune
gnr. 175, bnr. 77

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 03.12.2025 **Rapportdato:** 09.12.2025 **Oppdragsnr.:** 21178-1222 **Referansenummer:** RQ1018

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

FOSEN TAKST AS

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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.

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

Ærfuglveien 37 , 7142 UTHAUG
Gnr 175 - Bnr 77
5057 ØRLAND

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.
Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Rekkehus - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av decra takplater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål 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.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasader er bekledd med liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med brettex undertak.
Undergurt er isolert med 20cm glava.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er byttet vinduer på stue i 2018.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

På terrasser er det registrert bruk av impregnerte materialer.
Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Garasje oppført i tilknytning til bolig.
Det er støpt gulv i garasje.
Garasjen er oppsatt mellom 2stk boliger med takoverbygg og enkel trekonstruksjon i front og bak.
Garasjeport med portåpner.
Det vil være behov for noe vedlikehold av overflater.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.
Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har malt panel og himlingsplater.

Gulv mot grunn er av betong.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det var ikke krav om tiltak mot radon eller målinger av radon på oppføringstidspunkt.
Dette er kun medtatt i rapporten som en anbefalning, at det bør utføres radonmålinger i boligen.
Ved utleie av bolig skal det foreligge dokument på at det er utført radonmålinger.

Boligen har elementpipe og vedovn.
Ildsted ble installert i 2025.

Innvendig har boligen malte dører med trekarmer.

Teknisk rom /vaskerom:
Det er gulvbelegg på gulv, malte panelplater på vegger og takess i himling.
Av tekniske installasjoner er det installert varmtvannsbereder med elektrokolbe for oppvarming til vannbåren gulvvarme, ventilasjonsaggregat, sikringsskap, sentralstøvsuger, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap til vannbåren gulvvarme og fordelerskap til rør-i-rør.
Det er plastsluk i gulv, med gulvbelegg under klemring.
Rommet fremstår i god stand.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon vedrørende oppbygging av bad.
Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater av takess.

Det er skyvedør mellom bad og soverom som er bekledd med veggplate. Denne kan fjernes om man ønsker gjennomgang mellom soverom og bad.
Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 20mm fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk under badekar.
Fall mot sluk er målt til 15mm fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk under innredning.
Det er plastsluk under baderomsinnredning og under badekar.
Det er ukjent tettesjikt/membran under flisgulv og vegger.
Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og badekar med dusjgarnityr på vegg.
Det er avtrekk via balansert ventilasjon.
Tilluft mellom dørblad og dørterskel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt fra soverom bak badekar/dusjgarnityr.
Det ble ikke påvist fukt eller skader i konstruksjonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer av kjøleskap, platetopp og stekeovn.
Det er installert både vannstoppsystem og komfyrvakt på kjøkkenet.
Selger har oppgradet/byttet kjøkken i 2023. Innredning som er installert er ett eldre brukt kjøkken.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap. Dør til fordelerskap stemmer ikke helt med innerdel til fordelerskap, slik at det er noe trang åpning til innvendig luke.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er installert varmepumpe på vegg i stue.

Varmtvannstanken er på 198 / 120 liter.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannsbereder er av type KOMBI EP 300 fra OSO.
Det er vannbåren varmeanlegg i boligen, hvor varmtvann varmes via varmekolbe i varmtvannsbereder.
Elektrisk tilkobling og oppvarming av vann.

Det elektriske anlegget er tilstandsvurdert basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
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.

Røykvarslere og brannslukningsapparater.
Det er montert tilstrekkelig med røykvarslere i boligen i henhold til forskrifter.
Det foreligger en stk 2kg pulverapparat i boligen i tillegg til brannteppe.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 2004.
Bygningen har grunnmur i støpte elementer.
Fundamenter er ikke vurdert, da disse ligger under bakkenivå.

Eiendommen ligger ikke innenfor noe aktsomhetsområder i NVE sine kartdata.

Det registreres at belegningsstein i gårdsplass er løs. Dette må påregnes at må legges på ny.
Utvendige avløpsrør er av plast.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

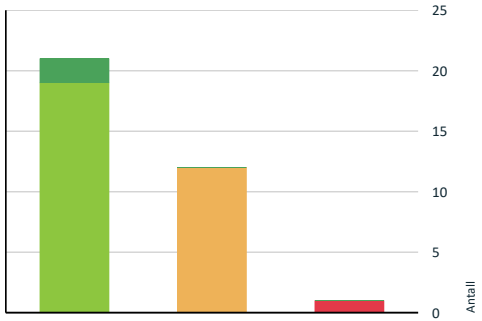
Byggemeldingstegninger er kontrollert og disse stemmer ikke med dagens bruk.
Selger har flyttet på kjøkkenvegg og satt inn dør til soverom fra stue.

Ærfuglveien 37 , 7142 UTHAUG
Gnr 175 - Bnr 77
5057 ØRLAND

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Sammendrag av boligens tilstand

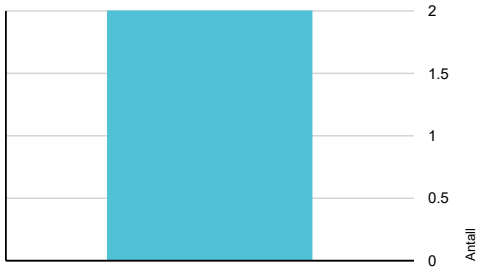
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2004

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Benyttet til boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av decra takplater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det registreres ujevnheter i takplater i kilrenner. Skader og dårlig innfestning.
Det er også registrert fukt i undertak og mugg i undertak i kilrenner på kaldloft.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Ærfuglveien 37 , 7142 UTHAUG
Gnr 175 - Bnr 77
5057 ØRLAND

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport





Det er ufagmessig utførelse på tetting av beslag ved kilrenne.
Det anbefales å utføre arbeider med beslag og løsninger i kilrenner.



TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Det registreres bulker i taknedløp ved inngang.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



Rust i takrennedeler.



Det registreres rust i takrenner og takrennedeler, som er overmalt etter byggeår.



Det registreres rust i takrenner som er overmalt.



Bulker i taknedløp ved inngang.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasader er bekledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bordkledning er spikret med spiker som ruster.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales utskifting av innfestning til syrefast eller rustfritt.



Det er benyttet spiker utvendig som ruster.



Det er benyttet spiker utvendig som ruster.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med brettex undertak.
Undergurt er isolert med 20cm glava.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ærfuglveien 37 , 7142 UTHAUG
Gnr 175 - Bnr 77
5057 ØRLAND

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

Det registreres fuktmerker i undertak i kilrenne på kaldloft, og det registreres mugg i undertak i kilrenne på kaldloft.
Det registreres fuktmerke i papp over isolasjon ved kilrenne.
Inngen pågående lekkasje ble avdekket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales videre undersøkelser for hvor fukt kan komme inn til kilrenne.







TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er byttet vinduer på stue i 2018.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Skader i vindusbeslag registreres.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Vedlikehold må påregnes.







TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

På terrasser er det registrert bruk av impregnerte materialer.
Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Garasje

Garasje oppført i tilknytning til bolig.
Det er støpt gulv i garasje.
Garasjen er oppsatt mellom 2stk boliger med takoverbygg og enkel trekonstruksjon i front og bak.
Garasjeport med portåpner.
Det vil være behov for noe vedlikehold av overflater.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.
Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har malt panel og himlingsplater.

Ærfuglveien 37 , 7142 UTHAUG
Gnr 175 - Bnr 77
5057 ØRLAND

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det registreres noe ujevnt betonggulv under gulvbelegg i gang og utenfor aksepterte tolleransekrav.
Selger informerer at gulv nylig er lagt og at det foreligger garantier for legging.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det anbefales å avrette gulv i gang på ny, å legge vinyl på gulv på ny.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av betong.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det var ikke krav om tiltak mot radon eller målinger av radon på oppføringstidspunkt.
Dette er kun medtatt i rapporten som en anbefalning, at det bør utføres radonmålinger i boligen.
Ved utleie av bolig skal det foreligge dokument på at det er utført radonmålinger.

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det anbefales at det gjennomføres radonmålinger i bolig.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.
Ildsted ble installert i 2025.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Avstand mellom røykrør over vedovn og til brennbart materiale på vegg er under 30cm (krav til avstand).

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det bør monteres ubrennbar plate på vegg mot røykrør over vedovn.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører med trekarmer.

TG 1 Teknisk rom / vaskerom

Teknisk rom /vaskerom:
Det er gulvbelegg på gulv, malte panelplater på vegger og takess i himling.
Av tekniske installasjoner er det installert varmtvannsbereder med elektrokolbe for oppvarming til vannbåren gulvvarme, ventilasjonsaggregat, sikringsskap, sentralstøvsuger, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap til vannbåren gulvvarme og fordelerskap til rør-i-rør.
Det er plastsluk i gulv, med gulvbelegg under klemring.
Rommet fremstår i god stand.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon vedrørende oppbygging av bad.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater av takess.

Det er skyvedør mellom bad og soverom som er bekledd med veggplate. Denne kan fjernes om man ønsker gjennomgang mellom soverom og bad.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 20mm fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk under badekar.
Fall mot sluk er målt til 15mm fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk under innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet fungerer med påviste avvik med fall på gulv.
Ved renovering av bad i fremtiden anbefales det å etablere mer fall på gulv og over anbefalte krav.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk under baderomsinnredning og under badekar.
Det er ukjent tettesjikt/membran under flisgulv og vegger.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.





1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Ærfuglveien 37 , 7142 UTHAUG
Gnr 175 - Bnr 77
5057 ØRLAND

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og badekar med dusjgarnityr på vegg.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.
Tilluft mellom dørblad og dørterskel.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt fra soverom bak badekar/dusjgarnityr.
Det ble ikke påvist fukt eller skader i konstruksjonen.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer av kjøleskap, platetopp og stekeovn.
Det er installert både vannstoppsystem og komfyrvakt på kjøkkenet.
Selger har oppgradet/byttet kjøkken i 2023. Innredning som er installert er ett eldre brukt kjøkken.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap. Dør til fordelerskap stemmer ikke helt med innerdel til fordelerskap, slik at det er noe trang åpning til innvendig luke.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe på vegg i stue.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 / 120 liter.
Varmtvannsbereder er av type KOMBI EP 300 fra OSO.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren varmeanlegg i boligen, hvor varmtvann varmes via varmekolbe i varmtvannsbereder.
Elektrisk tilkobling og oppvarming av vann.

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Det erlektriske anlegget er tilstandsvurdert basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Det er utført EL-kontroll i 2025. Dokumentasjon foreligger på boligmappa.no

TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

Ærfuglveien 37 , 7142 UTHAUG
Gnr 175 - Bnr 77
5057 ØRLAND

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparater.
Det er montert tilstrekkelig med røykvarslere i boligen i henhold til forskrifter.
Det foreligger en stk 2kg pulverapparat i boligen i tillegg til brannteppe.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Det er krav om minimum 1stk 6kg brannslukningsapparat i bolig.

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2004.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i støpte elementer.
Fundamenter er ikke vurdert, da disse ligger under bakkenivå.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger ikke innenfor noe aktsomhetsområder i NVE sine kartdata.

Det registreres at belegningsstein i gårdsplass er løs. Dette må påregnes at må legges på ny.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

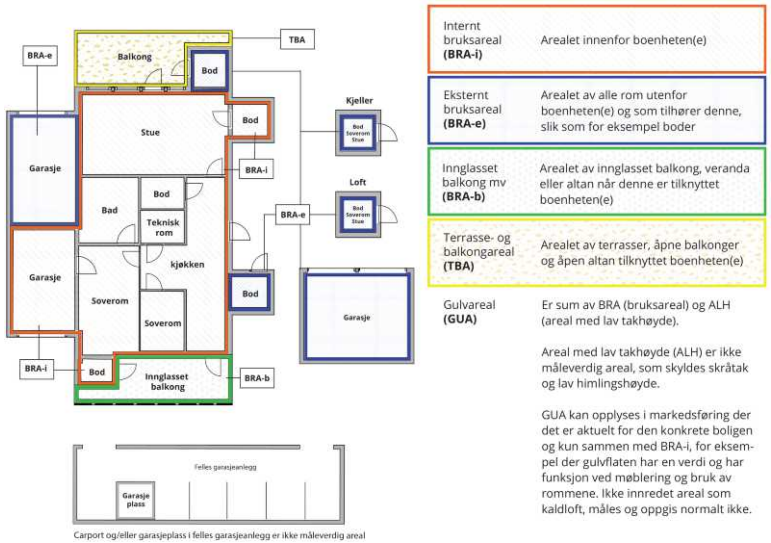
Hva er måleverdig areal?

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.

Ærfuglveien 37 , 7142 UTHAUG
Gnr 175 - Bnr 77
5057 ØRLAND

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje	79	22		101	41
SUM	**79**	**22**			**41**
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/ gang, teknisk rom / vaskerom, soverom 1, soverom 2, bad, stue, kjøkken	Bod, garasje	

Kommentar

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Byggemeldingstegninger er kontrollert og disse stemmer ikke med dagens bruk.
Selger har flyttet på kjøkkenvegg og satt inn dør til soverom fra stue.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Selger har utført flere oppgraderinger de siste 5år.
Se selgers egenærklæring for utfyllende informasjon.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	79	17

Kommentar

Rekkehus — Arealet er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2025	Raymond André Moen	Takstingeniør
	Tonje Weronica Sørstø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5057 ØRLAND	175	77		0	340.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ærfuglveien 37

Hjemmelshaver
Sørstø Tonje Weronica

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger i ett etablert boligstrøk på Uthaug.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.12.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	09.12.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	28.11.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	28.11.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.12.2025		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	09.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.12.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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.

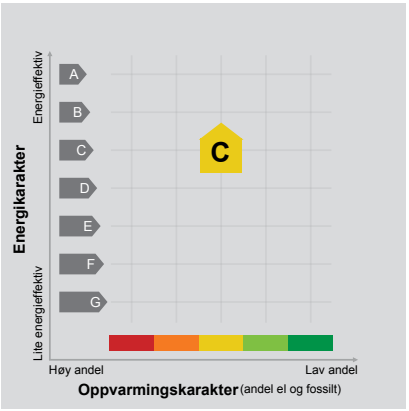
Personvern

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	Ærfuglveien 37
Postnummer	7142
Sted	UTHAUG
Kommunenavn	Ørland
Gårdsnummer	175
Bruksnummer	77
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21659959
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-198262
Dato	09.12.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Luft kort og effektivt
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 på varmeanlegg

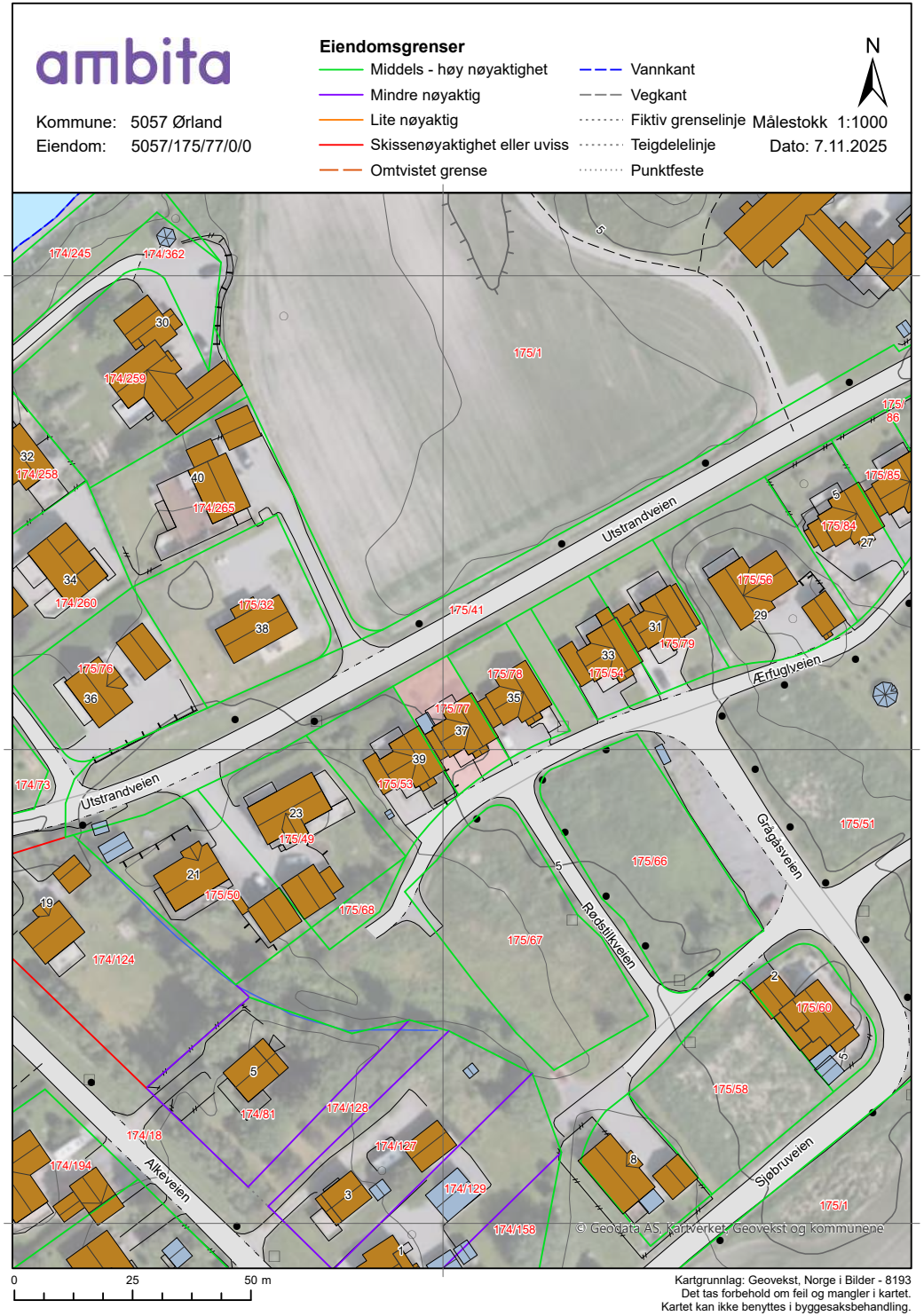
Tiltak 19: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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.



ambita

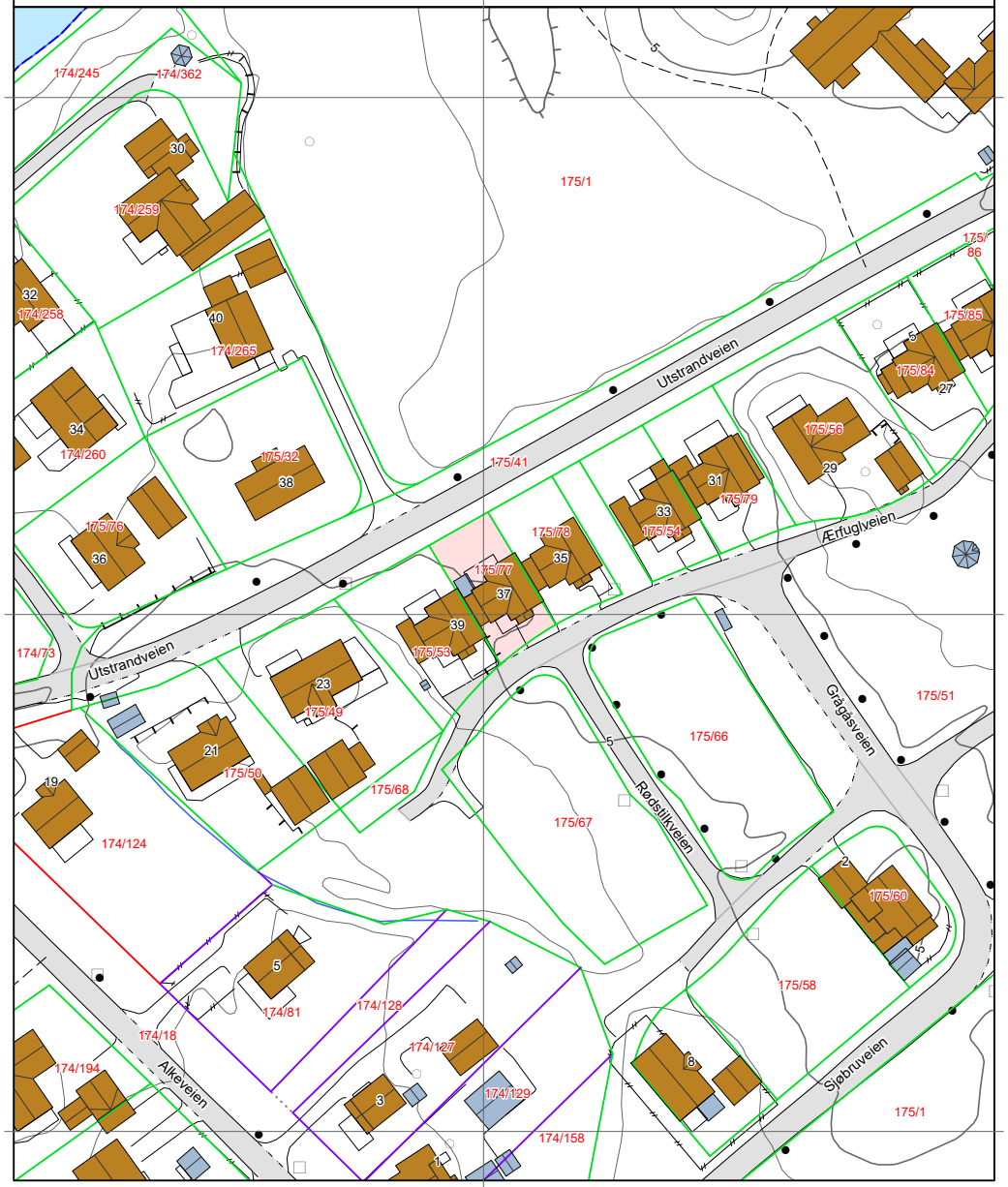
Kommune: 5057 Ørland
Eiendom: 5057/175/77/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.11.2025



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- 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 175, Bruksnr 77	**Kommune:**	5057	Ørland
Adresse:				
Veiadresse:	Ærfuglveien 37, gatenr 4700 7142 Uthaug	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	101 6	Uthaug Opphaug
Oppdatert:	14.12.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	9050201 6541	Ørland Uthaug

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	17.09.2020	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	340,2 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

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	5057/175/77	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	13.12.2019	Avgiver	5057/175/53	-340,1
	Matrikkelført:	13.12.2019	Berørt	5057/175/41	0,0
			Berørt	5057/175/51	0,0
			Berørt	5057/175/78	0,0
			Mottaker	5057/175/77	340,2

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ærfuglveien 37	Bolig	94,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	02.05.2004
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	94,0	Igangset.till.:	09.01.2004
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	94,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	19.06.2004
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	21659959			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		94,0		94,0				

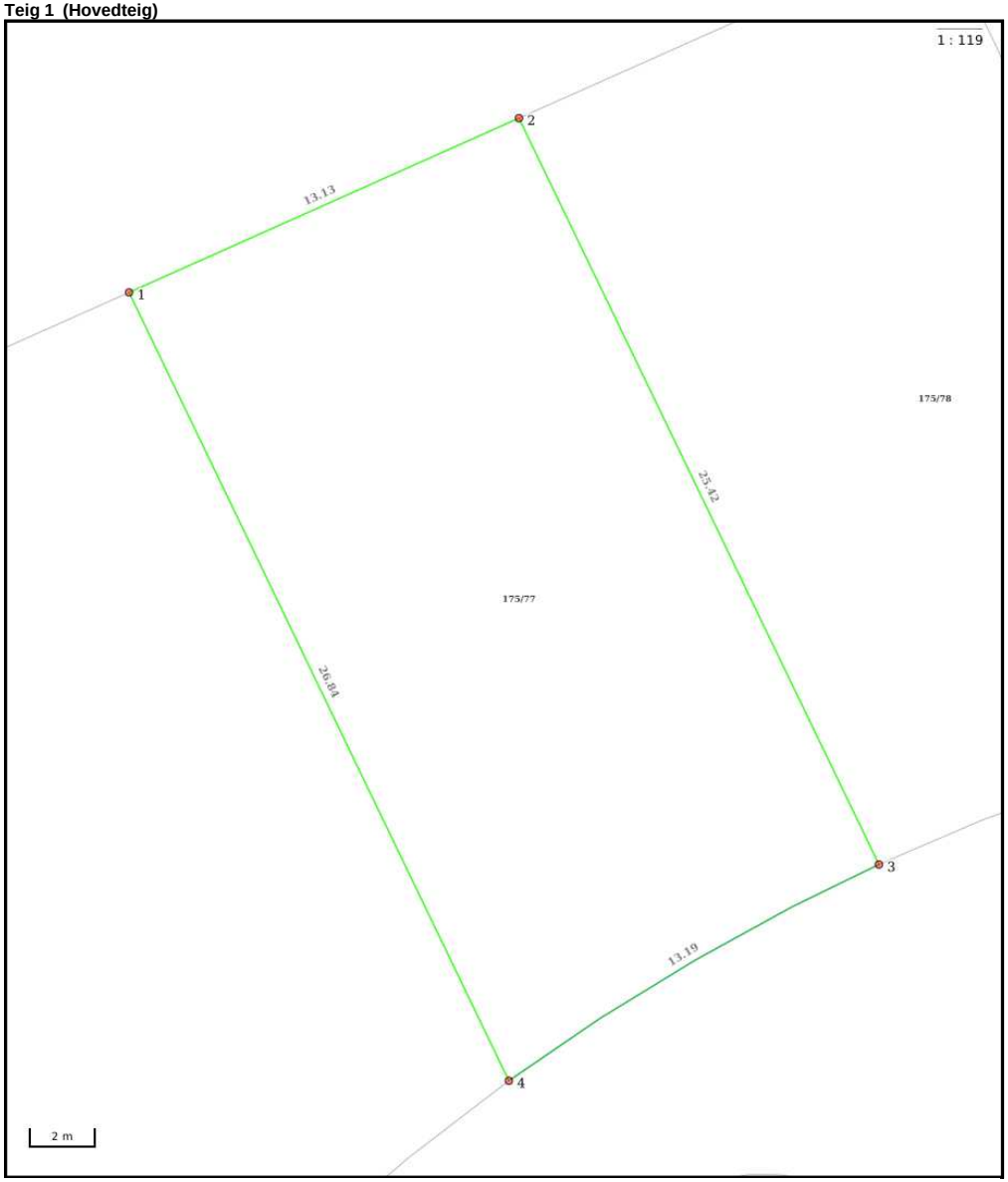
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 340,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

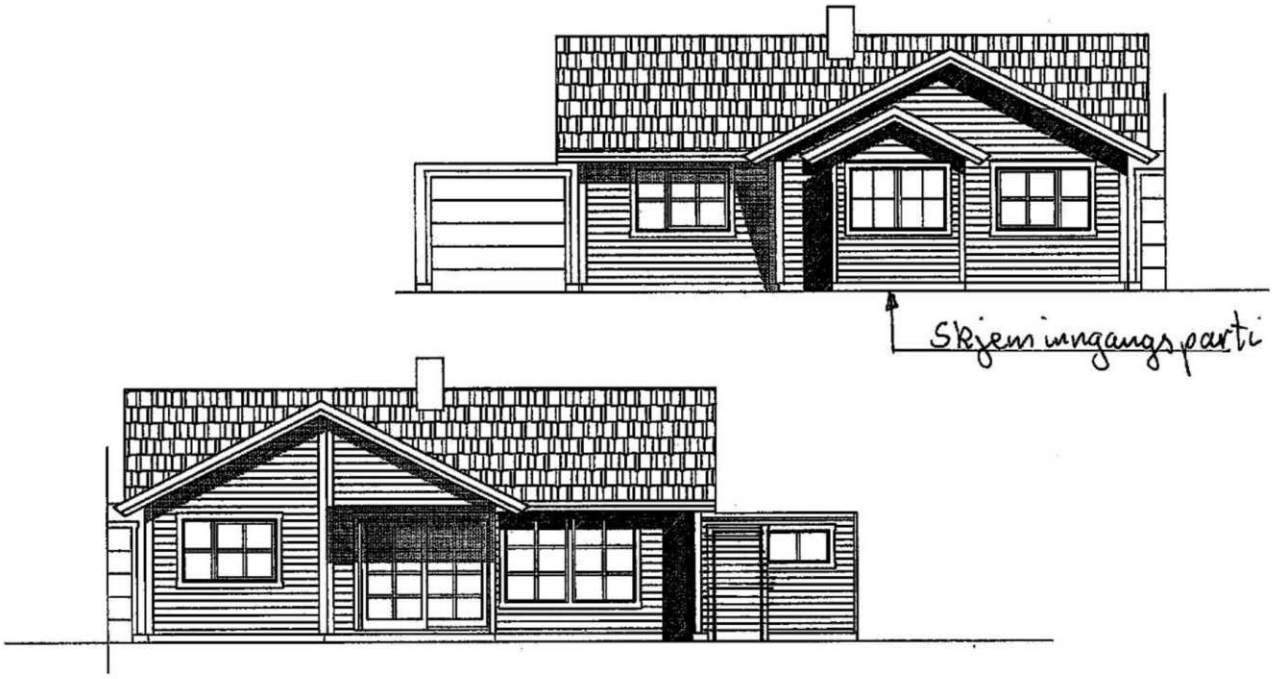
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 066 813,35	530 089,44	13,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 066 819,80	530 100,87	25,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 066 798,05	530 114,03	13,19m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-67,97	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 066 790,38	530 103,33	26,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

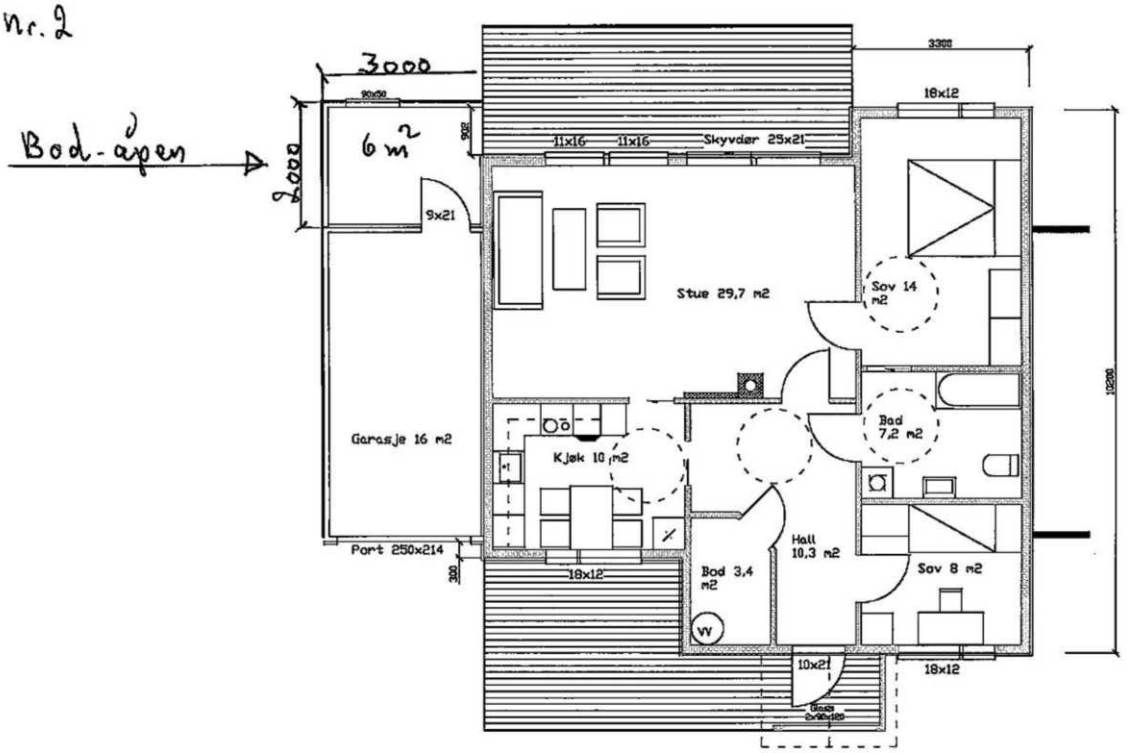
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I 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. 1



NAVN		DATO
FJORD EIENDOM		15.01.03
OBJEKT Enebolig i rekke Fasade		REV 26.05.08
TEGN AJ	MAL 1:100	FosenHus as

Nr. 2



BRA 85,2
BRA-K 82,0 Kvm
BA 85,2

NAVN		DATO
FJORD EIENDOM		15.01.03
OBJEKT Enebolig i rekke Plan		REV 26.05.08
TEGN AJ	MAL 1:100	FosenHus as

ØRLAND KOMMUNE
Postboks 401
7129 Brekstad

Ferdigattest
etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 §99 nr 1

Ansvarlig søker (navn og adresse)
Fosenhus AS

7160 BJUGN

Tiltakshaver (navn og adresse)
FJORD EIENDOM AS
PB.188
7129 BREKSTAD

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
UTSTRAND, 7142 UTHAUG	75	53		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art
Nybygg . Rekkehus med garasje. BRA = 93,8 m2.

Vedtak fattet av: Ørland kommune	**Dato: 18.06.2004**	**Saksnr: 03/00690**
Dato sluttkontroll: 15.06.04	**Kontrollansvarlig: Fosenhus AS**	

Merknader

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

Ole Knutsen
Avdelingsingeniør

Underskrift

Sted:	Dato	Stempel/underskrift
Brekstad	18.06.2004	Knut Berg Avd.leder PBO

Kopi sendt til:

Funksjon	Navn	Adresse



ØRLAND KOMMUNE
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR UTSTRAND

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato utarbeidet: 10.12.2002
Siste revisjon:
Vedtatt i kommunestyret:: 11.09.03

ØRLAND KOMMUNE
ORDFØRER

GENERELT

§ 1.
Det regulerte området er på plankartet vist med plangrense. Området reguleres til byggeområder for boliger, offentlig veiformål, felles adkomstvei/parkering, felles gangstier, og felles grøntområder/lekearealer.

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

§ 2.
I delområdene B1, B2 og B3 kan det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende garasjer/uthus. Tomteutnyttelse (TU) skal ikke overstige 30 %. TU er maksimalt tillatt bruksareal i prosent av netto tomteareal. Bruksareal beregnes i samsvar med Teknisk forskrift § 3-5. Bruksareal i kjeller regnes ikke med, i underetasje regnes halve bruksarealet.

§ 3.
I delområdene B4-B16 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse. Tomteutnyttelse (TU) skal ikke overstige 45 % av netto tomteareal innenfor hvert enkelt delområde.

§ 4.
Bygningsmyndighetene skal ved sin behandling av byggesøknader legge vekt på at bebyggelsen får god og helhetlig form, materialbruk og fargesetting.

§ 5.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Frittliggende garasjer/uthus kan oppføres i 1 etasje. Husene skal plasseres slik at de i hovedsak faller innenfor de bygningskroppene som er vist på reguleringskartet. Møneretning skal være tilnærmet slik det er vist på kartet.

I område B3 kan det oppføres hus med underetasje, hovedetasje, og loftsetasje uten knevegg.

§ 6.
Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 36 grader. Taktekking skal ha matt utseende. Det tillates ikke taktekking med sterkt avvikende fargesjatteringer, som gir et spraglet utseende.

§ 7.
Maksimal mønehøyde er 8,5 m, og maksimal gesimshøyde 6,2 m, målt fra gjennomsnitt planert terreng. For hus med underetasje er maks. gesimshøyde 5 m fra gjennomsnitt planert terreng. Gesimshøyden måles i veggflatens skjæring med takflaten.

§ 8.
Sammen med byggesøknad skal det følge situasjonsplan som viser husplassering med høyde på ferdig gulv, garasjer/carporter og biloppstillingsplasser, murer og eventuelt andre meldepliktige tiltak. Oppfylling og forstøtningsmur med høyde mer enn 0,5 m over opprinnelig terreng kan bare utføres etter godkjent søknad.

§ 9.
Det skal avsettes plass til minst en enkeltgarasje eller carport for hver bolig, og i tillegg 0,5 ekstra bilplass pr. bolig.

§ 10.
Tomtene skal ikke gjerdes inn. Oppdeling eller markering av grenser kan gjøres med planting av hekk eller busker.

FELLES ADKOMSTVEI / PARKERING

§ 11.
Felles adkomstvei og gangstier skal være felles for alle boligene i B3-B16. De skal også være åpne for allmenn ferdsel.

Felles parkeringsplasser sentralt i området skal være felles for den konsentrerte småhusbebyggelsen i B4-B16, mens eneboligen på B3 forutsettes å ha parkering på egen tomt.

Alle de planlagte nye boligene skal ha adkomst fra den nye felles adkomstveien.

Felles adkomstvei opparbeides ved hovedinnkjørselen med 5 m asfaltert bredde innenfor 9 m reguleringsbredde, forøvrig i feltet opparbeides den med 3,5 m asfaltert bredde innenfor 6 m reguleringsbredde.

FELLES GRØNTOMRÅDER / LEKEAREALER

§ 12.
Felles lekearealer skal være felles for alle de nye boligene innenfor området. Lekeareal skal være ferdig opparbeidet senest når 6 boliger i vedkommende del av området er tatt i bruk.

FRISIKTSONER

§ 13.
I frisiktsone ved kryss skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers plan.

reg.best.Utstrand 10.12.02 pb

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 602624104
Vedlegg: Ja
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964982686	ØRLAND KOMMUNE	Postboks 401, 7129 BREKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: JA
050642	LEIN PER ÅGE		ÆRFUGLVEIEN 39, 7142 UTHAUG	
290244	LEIN ANNE K BOTTENGÅRD		ÆRFUGLVEIEN 39, 7142 UTHAUG	
060460	SUNDLI HEIDI		ÆRFUGLVEIEN 37, 7142 UTHAUG	
160470	HOFF VIVIAN		ÆRFUGLVEIEN 35, 7142 UTHAUG	

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
5015	75	53	

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
5015	75	77

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

13.12.2019 11.47

Side 1 av 1

Doknr: 3036668 Tinglyst: 17.09.2020
STATENS KARTVERK

* 5057 175 53 + 77

Returneres etter tinglysing til

Fjord Eiendom AS
Pb. 188
7129 Brekstad

TINGLYST
05 MARS 2004
FOSEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 1459

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1621	Ørland	75	53		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
981470592	Fjord Eiendom AS	

Doknr: 1459 Tinglyst: 05.03.2004 Emb. 063
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	1/3	G	13				25				37				49			
2	B	1/3	G	14				26				38				50			
3	B	1/3	G	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 3 = nevner: 3

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Panterett til sameie for kr. 10 000,-
Som sikkerhet for fellesutgifter for hver seksjon

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [ ] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Brekstad 5/3-04		

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [6]

[ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
[ ] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

[X] Befaring er foretatt
[X] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

[X] Tillatelsen er inntatt nedenfor
[ ] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
75	53		1-3	Ørland kommune

Dato	Stempel og underskrift
5/3-04	BYGNINGSSJEFEN I ØRLAND

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Gnr. 75 | Bnr. 53 | Festenr.

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt
X 638572. Y -54745. Z

Kartblad CE134-1-60 | X Landsnett

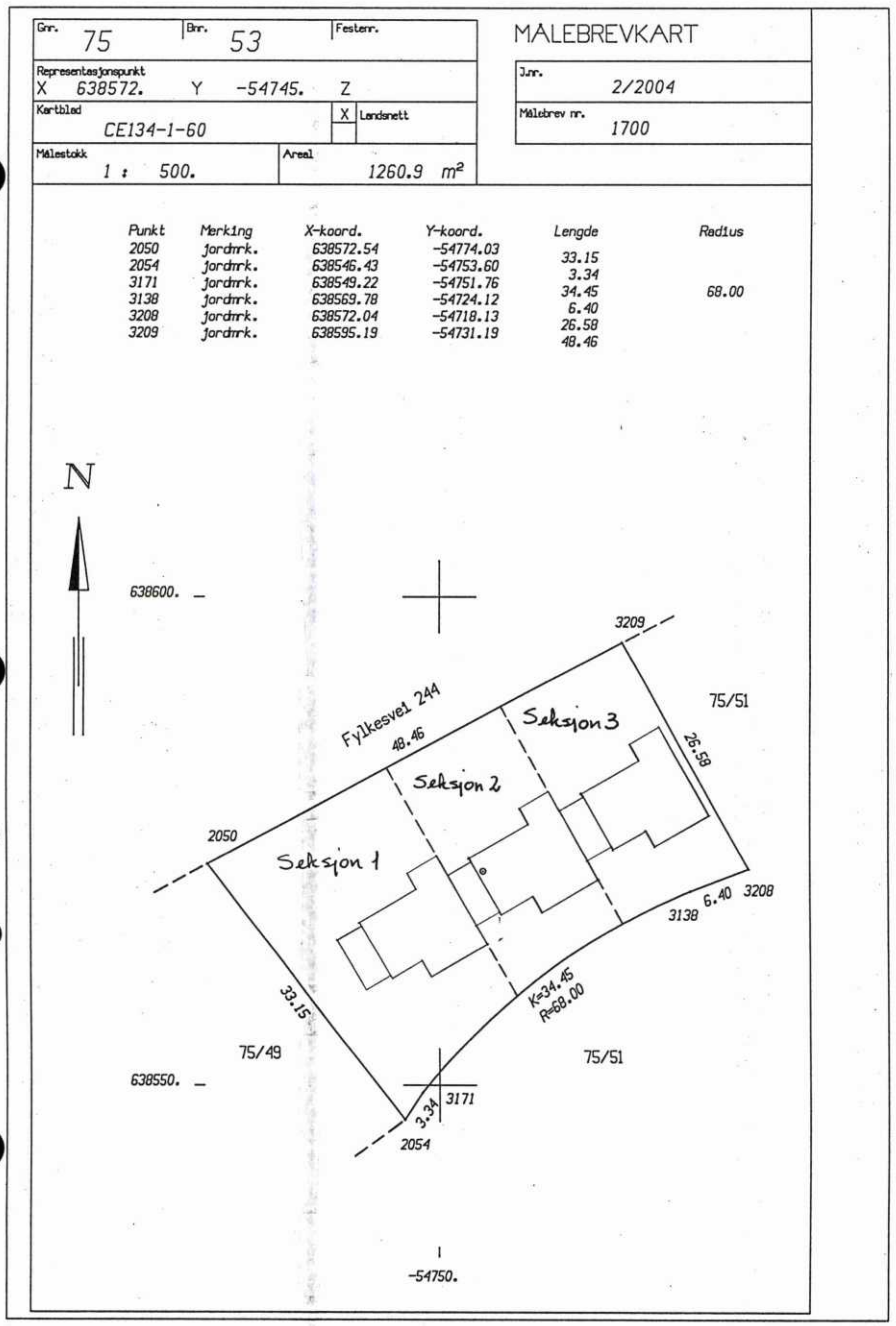
Målestokk 1 : 500.

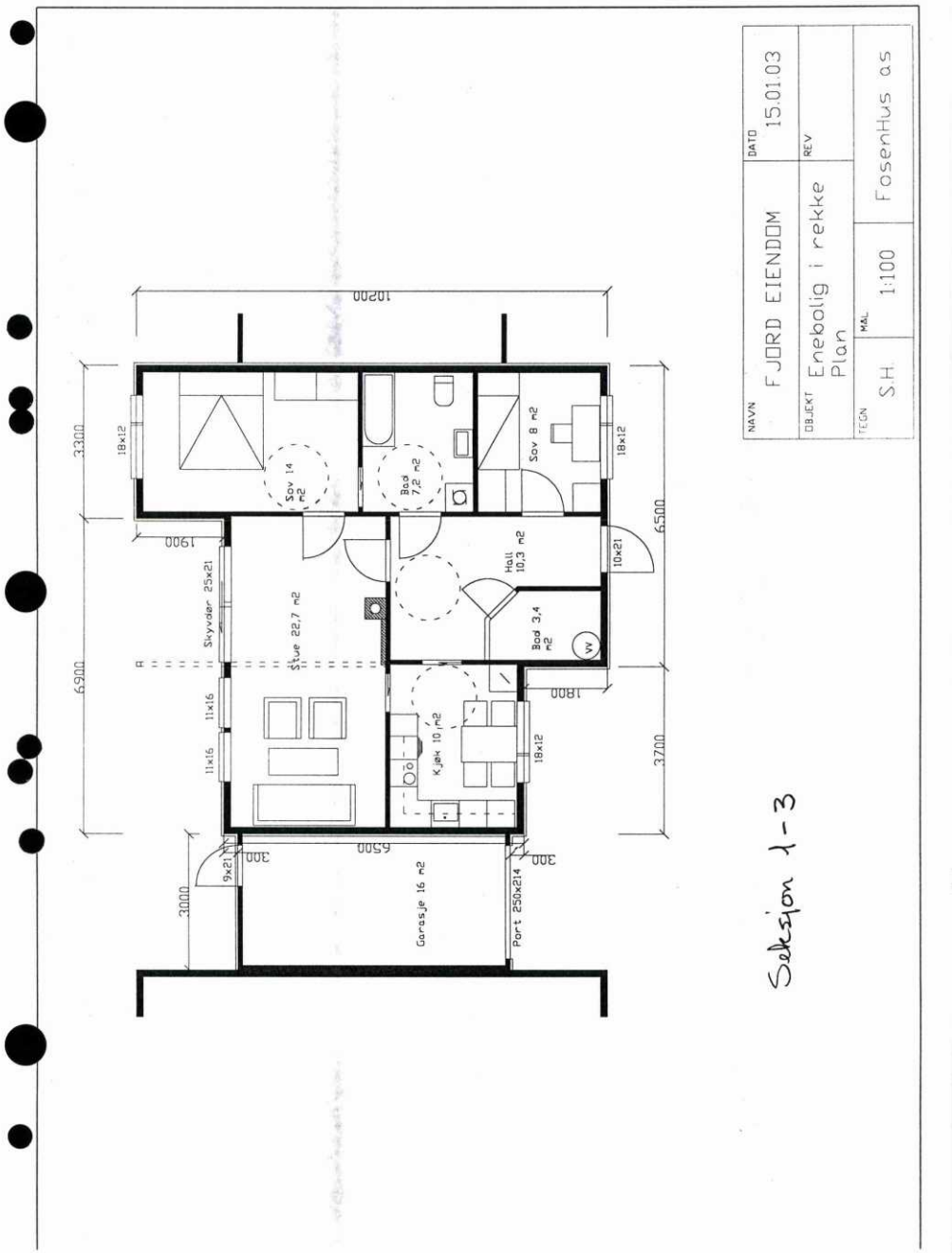
Areal 1260.9 m²

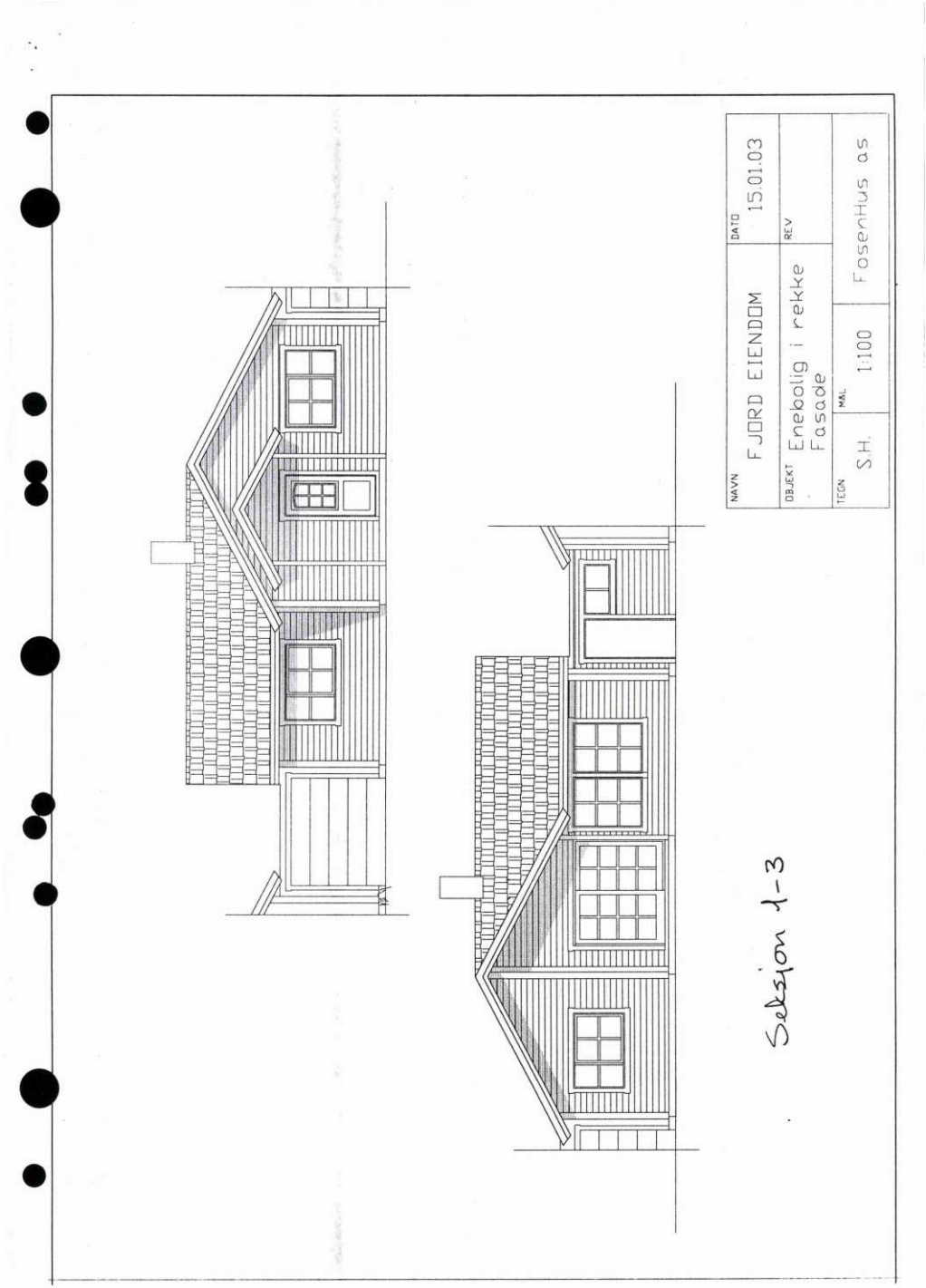
Jnr. 2/2004

Målebrev nr. 1700

Punkt	Merking	X-koord.	Y-koord.	Lengde	Radius
2050	jordmrk.	638572.54	-54774.03		
				33.15	
2054	jordmrk.	638546.43	-54753.60		
				3.34	
3171	jordmrk.	638549.22	-54751.76		
				34.45	68.00
3138	jordmrk.	638569.78	-54724.12		
				6.40	
3208	jordmrk.	638572.04	-54718.13		
				26.58	
3209	jordmrk.	638595.19	-54731.19		
				48.46	







Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Ørland Kommune	Doknr: 3036861 Tinglyst: 17.09.2020 STATENS KARTVERK
Adresse: Postoks 401	
Postnummer: 7130 / Poststed: Brekstad	
Fødselsnr./Org.nr.: 964 982 686 / Ref.nr.	

5057 175 78 + 77

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Vivian Hoff	160470[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5015	Ørland	75	78		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5015	Ørland	75	77		

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
06.12.19	Vivian Hoff

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Grunneier av eiendommen 75/77 gis adkomstrett over eiendommen 75/78 for nødvendig vedlikehold av egen bygningsmasse. Når behov for slik adkomst er nødvendig skal grunneier av 75/78 varsles minimum 1 uke i forveien, med mindre situasjonen påkrever øyeblikkelig handling.

Eiendommen 75/77 gis rett til å la overhengende takutsikk, med eventuell nødvendig takrenne, krysse eiendomsgrensen, men ikke overstigende 50cm.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Brekstad 06.12.19	Vivian Hoff

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Ørland Kommune	Doknr: 3036873 Tinglyst: 17.09.2020 STATENS KARTVERK
Adresse: Postoks 401	
Postnummer: 7130 Poststed: Brekstad	
Fødselsnr./Org.nr.: 964 982 686 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Heidi Sundli	060460[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5015	Ørland	75	77		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5015	Ørland	75	53		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
06.12.2019.	Heidi Sundli

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Grunneier av eiendommen 75/53 gis adkomstrett over eiendommen 75/77 for nødvendig vedlikehold av egen bygningsmasse. Når behov for slik adkomst er nødvendig skal grunneier av 75/77 varsles minimum 1 uke i forveien, med mindre situasjonen påkrever øyeblikkelig handling.

Eiendommen 75/53 gis rett til å la overhengende takutsikk, med eventuell nødvendig takrenne, krysse eiendomsgrensen, men ikke overstigende 50cm.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Brekstad 06.12.2019.	Heidi Sundli

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 07.11.2025 08:57 – Sist oppdatert 07.11.2025 08:57
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

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: 43250113 / Ørjan Grøtting, tlf. 993 02 348
Ærfuglveien 37, 7142 Uthaug.
Gnr. 175, Bnr. 77, 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 15 500,- 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: 43250113
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.12.2025

EiendomsMegler 1

Ørjan Grøtting
Eiendomsmegler

993 02 348
orjan.grotting@em1.no

EiendomsMegler 1 Fosen
Yrjars gate 29, 7130 Brekstad

eiendomsmegler1.no