

Velkommen til

Storsandnesbakken 19, 7167 Vallersund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Storsandnesbakken 19
7167 Vallersund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 700 000,-
Omkostninger	kr	93 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 793 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	2013
BRA/P-Rom	250 / 175 m²
Soverom	5

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



John Kolbjørn Baardsgaard
Avd.leder/Eiendomsmegler/Fagansvarlig

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Storsandnesbakken 19, 7167 Vallersund

Registerbetegnelse
Gnr. 81, Bnr. 235, Ørland kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 700 000,-
Omkostninger	kr	93 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 793 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 810 090,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 92 500,-

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

Sum omkostninger kr 93 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

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

Renovasjon og slam faktureres fra Fosen Renovasjon IKS og utgjør i 2026 kr. 6833,76,- for renovasjon og kr. 1641,52,- for slamtømming.
Beløpet faktureres med fire terminer i året.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 179 m²
BRA - e: 70 m²
BRA totalt: 250 m²
TBA: 107 m²
GUA: 308 m²
ALH: 59 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 bl.a.
Det er satt inn en vegg på loftstue og innredet ett soverom. Deler av rom byggemeldt som loftstue benyttes med andre i dag som soverom. Endringen er ikke søknadspliktig.

Antall soverom
5 Soverom

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

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

Tomt
Tomtestørrelse er 1 080 m² på eiet tomt.
Tomten er opparbeidet med gårdsplass, grøntarealer og terrasser.

Byggeår
2013 ifølge takstmann.

Innhold
Eneboligen har følgende innhold:

Primærrom:
1. etasje: Entre/ gang, vaskerom, bad, stue og kjøkken
2. etasje: Bad og 5 soverom

Sekundærrom:
1. etasje Bod og utvendig bod

Det er i tillegg oppført garasje på eiendommen.

Standard
1. ETASJE:
Entré/gang: Fliser på gulv med varmekabler i gulv, malte panelplater på vegger og takess i himling.
Bad: Fliser på gulv med varmekabler i gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling. Rommet innehar vegghengt toalett, dusjkabinett og innredning med servant på vegg.
Vaskerom: Gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling. Rommet innehar vaskeromsinnredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.
Bod: Gulvbelegg på gulv, malte panelplater på vegger og takess i himling. Rommet innehar ventilasjonsaggregat og sentralstøvsuger.
Stue: Laminat på gulv med varmekabler, malte vegger og takess i himling.
Kjøkken: Laminat på gulv med varmekabler i gulv, malte vegger og takess i himling.

2. ETASJE:
Gang: Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og takess i himling.
Soverom: Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og takess i himling.
Soverom: Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og takess i himling.
Soverom: Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og takess i himling.
Soverom: Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og takess i himling.
Soverom: Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og takess i himling.
Bad: Fliser på gulv med varmekabler i gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling. Rommet innehar badekar, vegghengt toalett og innredning med servant på vegg.

Standardbeskrivelse ihht. takstmann.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Vallersund i Ørland.

Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse og har en rolig og familievennlig karakter.

Fra eiendommen er det kort avstand til sjø- og friluftsområder, samtidig som man har adkomst til nødvendige servicetilbud innen rimelig kjøreavstand.

Beliggenheten vurderes som attraktiv for både barnefamilier og personer som ønsker å bo i rolige omgivelser med nærhet til naturen.

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

Byggemåte
ENEBOLIG:
Enebolig oppført over to etasjer i 2013. Boligen er fundamentert på støpt og isolert betongplate med grunnmurer av betong. Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner og utvendig kledd med liggende trekledning. Saltakkonstruksjon tekket med steinbelagte stålplater (Decra). Vinduer og balkongdører med 3-lags isolerglass. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, sentralstøvsuger og elektrisk oppvarming med varmekabler i deler av boligen. Frittstående isolert garasje med loftsareal over. Bygningsinformasjon ihht. takstmann.

GARASJE:
Frittstående isolert garasje oppført med støpt betonggulv med sluk, trekonstruksjoner over fundamenter av betong og utvendig kledd med trekledning. Garasjen har leddport og innvendige overflater bestående av gipsplater på vegger og himling. Det er ikke installert oppvarmingskilde i garasjen, og konstruksjonen er utført uten dampsperre på varm side. Dette vurderes som en vanlig løsning for uoppvarmede garasjer. Bygningsinformasjon ihht. takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Integrert stekeovn, steketopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette. Kjøkkeninnredning og kjøkkenøy fra EPOC. Electrolux hvitevarer fra Elkjøp.

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 enebolig og garasje datert 12.01.2018

Oppvarming
Vedfyring og elektristet.

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

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

Internett- og tv-leverandør
Kjøper står fritt til å velge internett og TV-leverandør etter eget ønske. Det er innlagt fiber. Kjøper bruker NTE som leverandør p.t.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse ihht. reguleringsplan for Storsandnes. Nærliggende eiendommer er foruten boligbebyggelse regulert til landbruksformål, naturvern, naturområde i sjø og vassdrag, veg m.m.

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
Vei: Privat. Tinglyst rett til bruk av vei over 81/3. Kostnader til vedlikehold av veien deles likt mellom oppsitterne langs veien ihht. tinglyst erklæring. Pr. 2026 er kostanden på kr. 1500,- pr. år.
Vann: Offentlig
Avløp: Septiktank på 4 kubikk som tømmes hvert 2. år av Fosen Renovasjon IKS

Skattemessig formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 902 344,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 609 374,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Mats Olsen

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 199192
Dato: 08.03.2013
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Andre relevante opplysninger
INFORMASJON OM FYRINGSANLEGG:
Det er registrert 1 skorstein

Neste feiing og tilsyn er planlagt: 28.06.2029
Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger til fyringsanlegget

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5000,-
Fotograf kr. 4650,-
Tilstandsrapport kr. 17200,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 22-06-2026 av Raymond Andre Moen i Fosen Takst AS.

Takstmannens kommentar til areal:
Enebolig: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 175m2 / S-Rom: 10m2.

Byggemeldingstegninger er kontrollert og disse stemmer ikke med dagens bruk. Det er registrert følgende avvik: Det er satt opp vegg på loftstue for å dele av og innrede til ett ekstra soverom.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
- Ja. Det ble byttet baderomsplater på 3 vegger i bad 1.etasje i 2024. Det er satt opp delingsvegg i 2.etasje de siste 5år for å utvide med ett ekstra soverom.

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?
- Ja. Det er foretatt bruksendring internt fra oppholdsrom til oppholdsrom (P-rom til P-rom), på loftstue/soverom. Endringen medfører ingen ny bruksenhet eller endret hovedfunksjon for rommet, og vurderes derfor ikke å være søknadspliktig etter plan- og bygningslovgivningen. Forholdet anses som lovlig ut fra tilgjengelige opplysninger.

Garasje: Bygningen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Byggemeldingstegninger er kontrollert og ingen avvik funnet.

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

TG2:
Utvendig - Nedløp og beslag
Våtrom - 2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
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 interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

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

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

Selgers kommentar i egenerklæringen:
Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Ufaglært arbeid utført i 2024: Ifbm med overgang fra dusjhjørnet til dusjkabinett ble 3 vegger på bad i 1.etg fornyet.

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
- Planskisser
- Selgers egenerklæring datert 16.06.2026
- Tilstandsrapport datert 22.06.2026
- Energiattest
- Eiendomskart
- Matrikkelrapport
- Byggegodkjente tegninger datert 03.09.2012
- Ferdigattest for enebolig og garasje datert 12.01.2018
- Reguleringsplankart
- Reguleringsplan for Storsandnes
- Bestemmelse om veg datert 08.03.2013

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

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

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

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

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






Hagen hele året
Sortiline












gorenje














POWER UP!




36































STORSANDNESBAKKEN 19

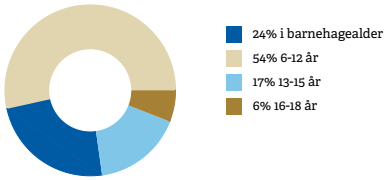
OFFENTLIG TRANSPORT

Audal vegkryss Linje 453	**8 min** 8.1 km
Ørland lufthavn	**35 min**

SKOLER

Vallersund oppvekstsenter (1-7 kl.) 53 elever, 3 klasser	**9 min** 0.8 km
Botngård ungdomsskole (8-10 kl.) 223 elever, 13 klasser	**17 min** 16.4 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	**17 min** 16.7 km
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	**52 min** 61.3 km

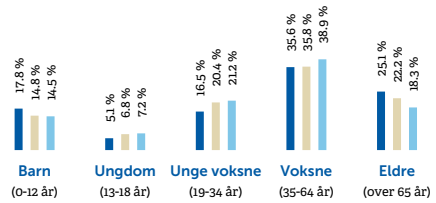
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**37%**	**33%**
Ikke gift	**51%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Jøssund	317	159
Kommune: Ørland	10 371	5 486
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Solkysten barnehage Avd Sandnes (1-5 ... 19 barn	**9 min** 0.8 km

DAGLIGVARE

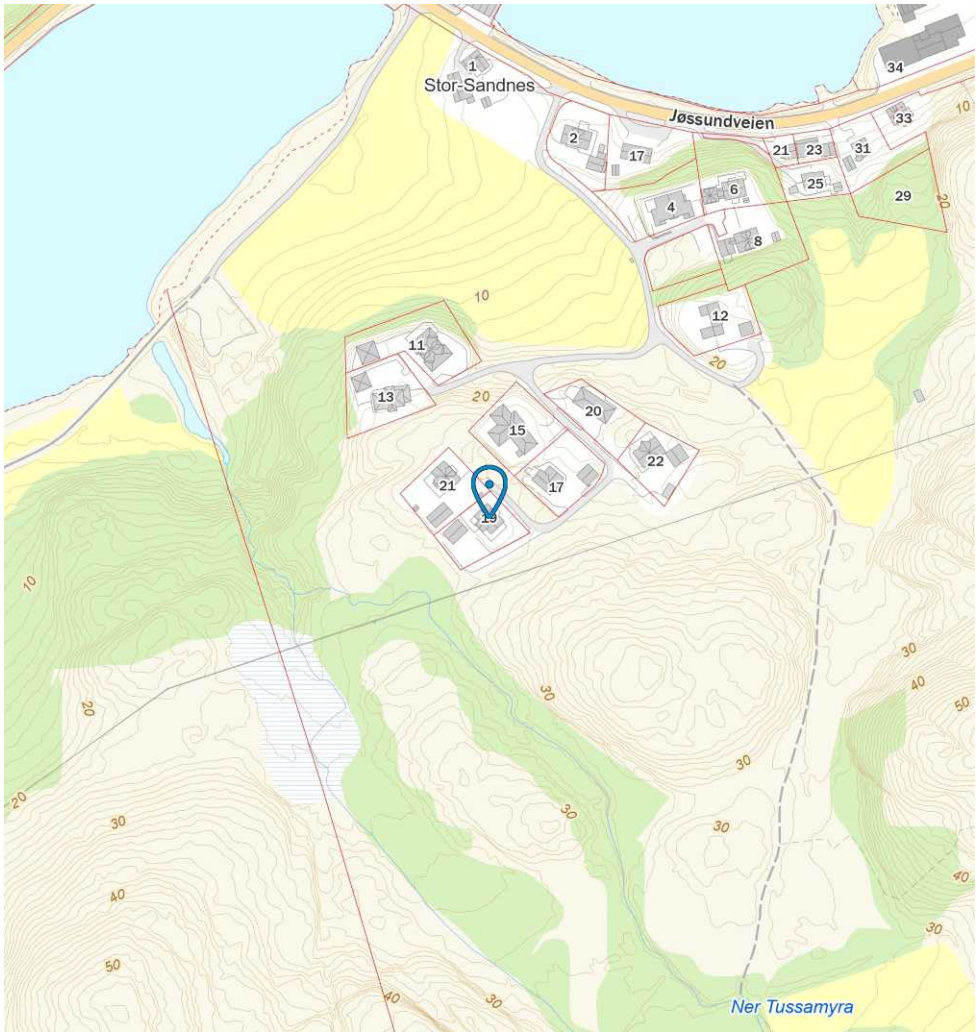
Coop Marked Vallersund Post i butikk, PostNord	**7 min** 0.6 km

SPORT

Sandnes skole - handball-fotballban... Ballspill	**8 min** 0.7 km
Marienborg std.grasbane Fotball	**3 min** 1.8 km
Fitnesspoint Bjugn	**15 min**
Fosen Trenings- og kampsportsenter	**29 min**

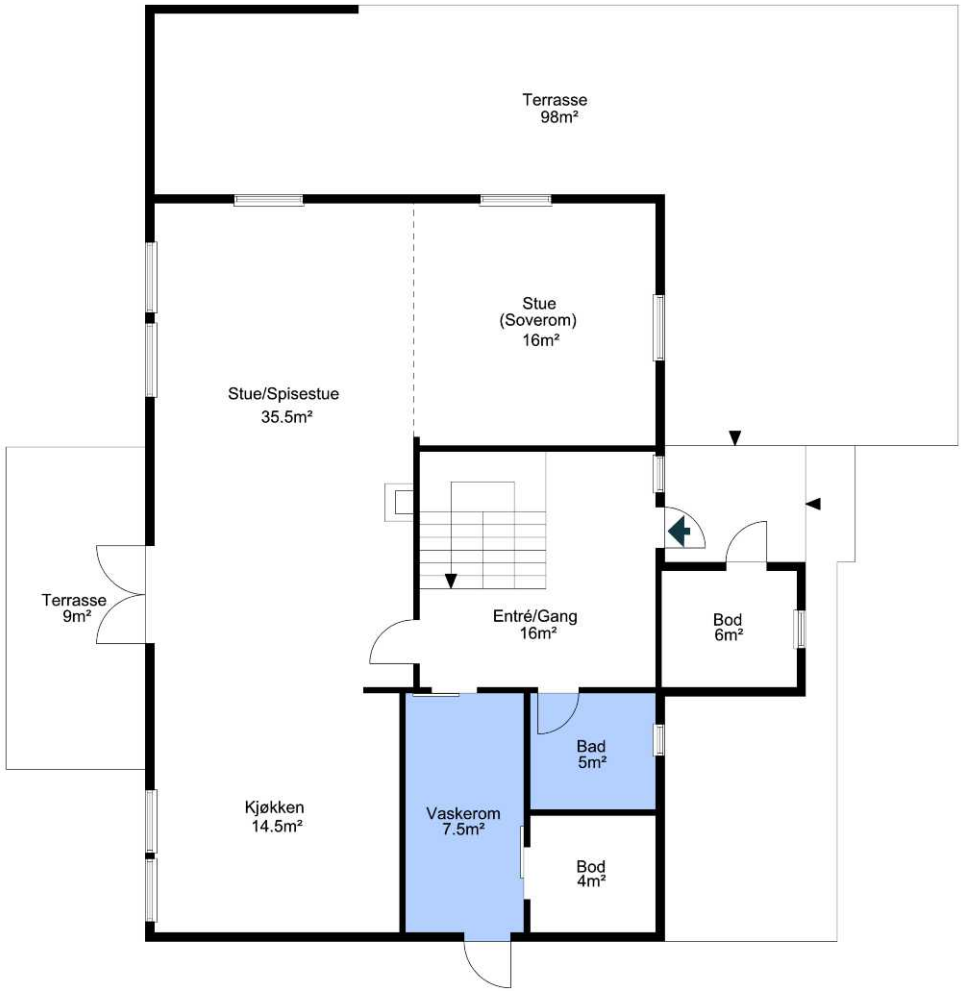
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





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

1 etasje



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

2 etasje



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

Olsen, Mats
16.06.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Mats Olsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2013
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Storsandnesbakken 19
7167 Vallersund

5057-81/235/0/0

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?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Ifbm med overgang fra dusjhjørnet til dusjkabinett ble 3 vegger på bad i 1.etg fornyet.

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?
• **Ja**

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

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

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

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

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

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Storsandnesbakken 19 , 7167 VALLERSUND
ØRLAND kommune
gnr. 81, bnr. 235

Sum areal alle bygg: BRA: 249 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 19.06.2026 **Rapportdato:** 22.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21178-1321 **Referansenummer:** PT8842

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

FOSEN TAKST AS
DIN LOKALE TAKSTMANN

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

Fosen Takst AS

Bygningssakkyndig med 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen.

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



Rapportansvarlig

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

NITO

FOSEN TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Storsandnesbakken 19 , 7167 VALLERSUND
Gnr 81 - Bnr 235
5057 ØRLAND

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 2013 med gjennomgående normal standard og vedlikeholdstilstand ut fra alder. Boligen fremstår som godt ivaretatt, med moderne løsninger og begrenset slitasje. Det ble ved befaringen ikke registrert forhold som tyder på fuktproblemer, setningsskader eller andre vesentlige bygningsmessige svakheter. Våtrommene fremstår funksjonelle med tilfredsstillende fallforhold, tilgjengelige sluk og uten indikasjoner på lekkasjer eller forhøyede fuktverdier ved utførte undersøkelser.

Registrerte avvik er i hovedsak knyttet til normalt vedlikeholdsbehov og alder. Det er registrert noe rust og korrosjon på enkelte takrennedeler, manglende snøfangere på tak samt rustpåvirkning på enkelte metalldeler ved dører. Begge badene er gitt TG 2 på sluk, membran og tettesjikt som følge av at mer enn halvparten av forventet levetid for membranløsningene er passert, uten at det er registrert symptomer på svikt eller fuktskader.

Bygningen er oppført på sprengsteinsmasser over fjell og fremstår med stabile grunnforhold. Drenering, grunnmur og tekniske installasjoner fremstår med normal funksjon ut fra alder og tilgjengelige observasjoner.

Det er registrert et lovlighetsavvik ved at loftstue i 2. etasje er delt av og innredet til et ekstra soverom uten at dette samsvarer med godkjente byggemeldingstegninger. Forholdet bør vurderes nærmere opp mot kommunale godkjenninger.

Samlet sett fremstår eiendommen som en godt vedlikeholdt bolig med få avvik og begrenset behov for utbedringer utover ordinært vedlikehold og normal oppfølging av bygningsdeler som naturlig eldes over tid.

Enebolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har saltaksform og er tekket med steinbelagte stålplater (Decra) fra byggeår.
Taktekningen ble inspisert fra taket, bakkenivå og fra takfot ved bruk av stige.
Det registreres stedvis avflasset overflatebelegg i kilrenner. Videre registreres værslitasje på blybeslag ved pipehatt. Det ble også observert enkelte nedtrampede bølger i takplatene, trolig som følge av ferdsel på taket. De registrerte forholdene vurderes i hovedsak som kosmetiske og har ikke medført tegn til lekkasjer eller redusert funksjon ved befaringstidspunktet.

Taktekningen fremstår generelt i god stand sett opp mot alder og konstruksjonstype, med forventet normal slitasje.
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 A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt boddør og malte balkongdører i tre.

Boligen har terrasser oppført på bakkenivå i trekonstruksjoner. Terrassene fremstår som godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje ut fra alder. Fundamentering og underliggende konstruksjoner er skjult og har ikke vært tilgjengelige for kontroll på befaringsdagen. Det registreres ingen synlige forhold som gir grunnlag for merknader ved de tilgjengelige delene av konstruksjonene.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har gjennomgående moderne og funksjonelle overflater med normal slitasje ut fra alder og bruk. Gulvene består hovedsakelig av laminat og fliser, mens vegger er utført med malte panelplater og malte overflater. Himlinger er i hovedsak utført med takessplater.
I 1. etasje er entré/gang utført med flislagt gulv med varmekabler, malte panelplater på vegger og takess i himling. Bod har gulvbelegg på gulv, malte panelplater på vegger og takess i himling. Rommet innehar ventilasjonsaggregat og sentralstøvsuger. Stue har laminatgulv med varmekabler, malte veggoverflater og takess i himling. Kjøkken har laminatgulv med varmekabler, malte vegger og takess i himling.
I 2. etasje har gang og samtlige soverom laminat på gulv, malte panelplater på vegger og takess i himling.
Det registreres enkelte mindre bruksmerker og normal slitasje på overflatene, men ingen forhold utover det som er forventet ut fra alder og bruk. Overflatene fremstår generelt i god stand og med normalt vedlikeholdsbehov.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv på grunn er av betong.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2.etasje
Badet er utført med flislagt gulv med varmekabler, baderomsplater på vegger og takessplater i himling.
Rommet er innredet med badekar, vegghengt toalett og dobbel servantinnredning. Badekaret har vært rommets primære bade -/dusjløsning, og veggoverflatene har derfor i liten grad vært utsatt for direkte vannbelastning utover normalt vannsøl. Badet fremstår med normal standard og vedlikeholdstilstand ut fra alder.

Konklusjon:
Badet fremstår som et funksjonelt våtrom med normal standard og vedlikeholdstilstand. Det er registrert tilfredsstillende fallforhold, synlig mansjett ved sluk og ingen indikasjoner på fuktskader ved utførte undersøkelser. Badekarets plassering og begrensede vannbelastning på vegg- og gulvkonstruksjoner bidrar til redusert fuktrisiko. Det ble ikke registrert avvik som tilsier behov for tiltak på befaringsdagen.
Veggene er kledd med baderomsplater og himlingen består av takessplater. Overflatene fremstår hele og uten synlige skader,

Storsandnesbakken 19 , 7167 VALLERSUND
Gnr 81 - Bnr 235
5057 ØRLAND

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Beskrivelse av eiendommen

deformasjoner eller tegn til fuktpåvirkning ved befaringen. Det registreres ingen forhold som tilsier redusert funksjon eller økt risiko for skade.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er målt fall mot sluk på ca. 2,7 cm fra dør til sluk, noe som vurderes som tilfredsstillende. Flis- og fugeoverflater fremstår uten registrerte skader eller bomlyd ved stikkprøvekontroll.
Sluket var tilgjengelig for inspeksjon og det registreres synlig mansjett ved sluk. Klemring og tilkobling mellom sluk og tettesjikt fremstår intakt ved visuell kontroll. Membran og øvrige tettesjikt er skjulte konstruksjoner som ikke kan kontrolleres uten destruktive inngrep.

Badekaret medfører begrenset vannbelastning på gulv- og veggoverflater sammenlignet med åpen dusjløsning. Det ble ikke registrert forhold som gir mistanke om svikt i tettesjikt ved befaringstidspunktet.
Badet er utstyrt med vegghengt toalett, dobbel servantinnredning og innbygget badekar. Sanitærutstyr og innredning fremstår i normal stand uten registrerte lekkasjer eller skader ved befaringen. Synlige vanninstallasjoner og avløpsforbindelser fremstår med normal utførelse.

Badekaret er plassert mot knevegg. Ved inspeksjon av tilgjengelig konstruksjon i kneveggen ble det ikke registrert tegn til fukt eller skadeutvikling.
Badet ventileres via balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk i rommet. Ventilasjonsløsningen vurderes som funksjonell og tilpasset rommets bruk.
Det er foretatt fuktmålinger på tilgjengelige overflater og i tilstøtende konstruksjoner ved badekar og knevegg. Målingene ga ikke utslag som indikerer forhøyet fuktinnhold. Ved inspeksjon av tilgjengelig konstruksjon bak knevegg ble det ikke registrert tegn til fuktskader eller lekkasje.
Hulltaking er ikke vurdert som nødvendig da det ikke foreligger symptomer på fuktproblematikk, og tilgjengelige undersøkelser ikke ga indikasjoner på skade.

Bad 1.etasje
Badet er oppført i 2013 og har flislagt gulv med varmekabler, baderomsplater på vegger og takessplater i himling. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servantinnredning og dusjkabinett. Selger opplyser at baderomsplater på tre vegger ble skiftet i 2024, samtidig som dusjkabinett ble montert. Etter utskiftingen har det ikke vært dusjet direkte mot vegg, da dusjkabinettet ivaretar vannbelastningen.
Badet fremstår generelt med normal standard og vedlikeholdstilstand ut fra alder.
Badet fremstår som et funksjonelt våtrom med normal standard og vedlikeholdstilstand ut fra alder. Oppgradering av veggoverflater og etablering av dusjkabinett i 2024 reduserer risikoen for fuktbelastning på veggkonstruksjonene. Det registreres ingen forhold som tilsier avvik eller behov for tiltak på befaringsdagen.
Veggene er kledd med baderomsplater og himlingen består av takessplater. Tre av veggene ble oppgradert med nye baderomsplater i 2024. Ved befaring registreres overflatene å være hele og uten synlige skader eller forhold som tilsier unormal slitasje.
Himlingen fremstår også i god stand.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det er målt fall mot sluk på ca. 2,5 cm, noe som vurderes som tilfredsstillende. Flis- og fugeoverflater fremstår uten registrerte skader eller mangler ved befaringen.
Badet har sluk med synlig klemring og registrert mansjett ved inspeksjon. Sluket var tilgjengelig for kontroll. Membran og øvrige tettesjikt er skjulte konstruksjoner som ikke lar seg kontrollere visuelt uten inngrep. Basert på byggeår, registrerte forhold ved sluk og fravær av symptomer på svikt vurderes løsningen å fungere som forutsatt. Dusjkabinett begrenser vannbelastningen på gulv og vegger betydelig.
Badet er utstyrt med servantinnredning, vegghengt toalett og dusjkabinett. Innredning og sanitærutstyr fremstår med normal funksjon og uten synlige lekkasjer eller skader ved befaringstidspunktet. Det registreres åpne rørgjennomføringer under servant og ved vanntilkoblinger i vegg. Gjennomføringene ligger utenfor våtsone og vurderes ikke å medføre skadefare, men utførelsen fremstår ikke fullt ut ferdigstilt håndverksmessig.
Badet ventileres via balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk i rommet. Tilluft sikres gjennom spalte mellom dørblad og terskel. Ventilasjonsløsningen vurderes som normal og funksjonell for romtypen.
Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at veggene i dusjsonen ble oppgradert i 2024 og at rommet etter dette kun har vært benyttet med dusjkabinett, slik at veggene ikke har vært utsatt for direkte vannbelastning. Det er utført fuktmålinger på tilgjengelige overflater uten at det ble registrert forhøyede verdier eller indikasjoner på fuktskader.

Vaskerom 1.etasje
Vaskerommet er utført med gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og takessplater i himling.
Rommet er innredet med vaskeromsinnredning med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet fremstår generelt med normal standard og vedlikeholdstilstand ut fra alder.
Vaskerommet fremstår som et funksjonelt våtrom med tilfredsstillende fallforhold mot sluk og normal vedlikeholdstilstand ut fra alder. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader, lekkasjer eller andre forhold som tilsier behov for tiltak på befaringsdagen.
Veggene er kledd med baderomsplater og himlingen består av takessplater. Overflatene fremstår uten synlige skader, misfarging eller tegn til fuktpåvirkning ved befaringen. Det ble ikke registrert forhold som tilsier redusert funksjon eller behov for umiddelbare tiltak.
Gulvet er belagt med våtromsbelegg og har fall mot sluk.
Det er målt ca. 3 cm fall fra dør til sluk, noe som vurderes som tilfredsstillende for rommets funksjon. Gulvbelegget fremstår helt og uten registrerte skader eller utettheter ved visuell kontroll.

Det er ikke registrert gulvvarme i rommet.
Sluket var tilgjengelig for inspeksjon. Det registreres klemring og tilfredsstillende utførelse ved synlige deler av sluket. Tettesjiktet i gulvkonstruksjonen er skjult og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.

Det ble ikke registrert forhold som gir mistanke om svikt i membran eller tettesjikt ved befaringstidspunktet.
Rommet er innredet med vaskeromsinnredning med nedfelt vask samt opplegg for vaskemaskin.
Synlige vann- og avløpsinstallasjoner fremstår uten tegn til lekkasjer

Beskrivelse av eiendommen

ved befaringen.
Det registreres avløp og vannforsyning til vaskemaskin i tilknytning til innredningen.
Vaskerommet ventileres via boligens balanserte ventilasjonsanlegg.
Ventilasjonsløsningen vurderes som tilfredsstillende for rommets bruk og bidrar til å redusere risikoen for oppfukting.
Det er foretatt fuktmålinger på tilgjengelige overflater i våtsoner og utsatte områder. Målingene ga ikke utslag som indikerer forhøyet fuktinnhold. Det ble ikke registrert symptomer som tilsier behov for hulltaking eller ytterligere destruktive undersøkelser.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Av integrerte hvitevarer er det installert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn i kjøkkeninnredningen.
Selger informerer at kjøkkenøy er fra 2022 og står fritt oppe på gulvet.
Kjøkkeninnredning fra Epoq og kjøkkenøy er fra IKEA.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på sprengsteinsmasser over fjell.
Byggegrunnen vurderes som stabil og godt egnet for boligbebyggelse. Sprengsteinsmasser har gode drenerende egenskaper og bidrar til effektiv bortledning av overflate- og sigevann.
Det registreres ingen synlige tegn til setninger eller forhold som indikerer ustabil byggegrunn.
Dreneringssystem og utvendig fuktsikring er fra byggeåret 2013.
Boligen er oppført på sprengsteinsmasser over fjell med gode drenerende egenskaper.
Grunnmuren er etablert over terrengnivå slik at vanntrykk og tilsig mot grunnmuren i liten grad forventes å forekomme.
Det registreres ingen symptomer som indikerer svikt i dreneringssystemet på befaringsdagen.
Boligen er fundamentert på støpt betonggrunnmur fra byggeåret.
Konstruksjonen fremstår som normal for byggeperioden og det registreres ingen synlige tegn til setningsskader, skjevheter eller andre forhold som tilsier svekket bæreevne.

Grunnmuren er oppført over omkringliggende terrengnivå, noe som bidrar til redusert fuktbelastning mot konstruksjonen.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Eiendommen er oppført på sprengsteinsmasser over fjell. Terrenget rundt boligen fremstår som godt drenert med fall bort fra bygningen. Grunnmur er oppført over omkringliggende terrengnivå, noe som reduserer risikoen for vanntrykk og fuktbelastning mot konstruksjonene. Terrengforholdene vurderes som gunstige med hensyn til bortledning av overflatevann.

Det er ikke registrert forhold som gir mistanke om økt risiko for flom eller skred. Eiendommen ligger utenfor kjente risikoområder for slike hendelser. Aktsomhetskart for radon viser at radon kan forekomme i området, noe som er normalt for store deler av landet.
Utvendige avløpsrør er av plast.
Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er av glassfiber.
Septikktank er fra 2013.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Byggemeldingstegninger er kontrollert og disse stemmer ikke med dagens bruk.
Det er registrert følgende avvik: det er satt opp vegg på loftstue for å dele av og innrede til ett ekstra soverom.

Garasje

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

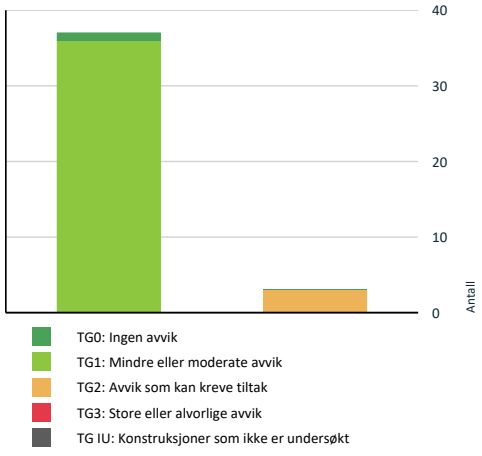
Byggemeldingstegninger er kontrollert og ingen avvik funnet.

Storsandnesbakken 19 , 7167 VALLERSUND
Gnr 81 - Bnr 235
5057 ØRLAND

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2013

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Ferdigattest ble gitt for eiendommen i sin helhet i 2018.

Anvendelse
Benyttet til boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har saltaksform og er tekket med steinbelagte stålplater (Decra) fra byggeår.
Taktekningen ble inspisert fra taket, bakkenivå og fra takfot ved bruk av stige.

Det registreres stedvis avflasset overflatebelegg i kilrenner. Videre registreres værslitasje på blybeslag ved pipehatt. Det ble også observert enkelte nedtrampede bølger i takplatene, trolig som følge av ferdsel på taket. De registrerte forholdene vurderes i hovedsak som kosmetiske og har ikke medført tegn til lekkasjer eller redusert funksjon ved befaringstidspunktet.

Taktekningen fremstår generelt i god stand sett opp mot alder og konstruksjonstype, med forventet normal slitasje.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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 avvik:

Det registreres noe rust og korrosjon stedvis på takrenner og takrennedeler.
Det registreres manglende luftegitter bak takrennekroker. Luftegitter benyttes sammen med takrennekroker med lufting, og er en enkel løsning for å sikre riktig ventilasjon i takkonstruksjonen, samt forhindre at småfugler og smådyr kommer inn til undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Vedlikehold av takrenner og tilhørende deler anbefales.
Det anbefales å montere luftegitter bak takrennekrokene.

Storsandnesbakken 19 , 7167 VALLERSUND
Gnr 81 - Bnr 235
5057 ØRLAND

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Det registreres noe rust i hengsler og beslag til vinduer utvendig. Normal vedlikehold og smøring anbefales. Ved behov kan hengsler byttes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt boddør og malte balkongdører i tre.
Det registreres noe rust i hengsler på dører utvendig. Normal vedlikehold og smøring anbefales. Ved behov kan hengsler byttes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasser oppført på bakkenivå i trekonstruksjoner. Terrassene fremstår som godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje ut fra alder. Fundamentering og underliggende konstruksjoner er skjult og har ikke vært tilgjengelige for kontroll på befaringsdagen. Det registreres ingen synlige forhold som gir grunnlag for merknader ved de tilgjengelige delene av konstruksjonene.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har gjennomgående moderne og funksjonelle overflater med normal slitasje ut fra alder og bruk. Gulvene består hovedsakelig av laminat og fliser, mens vegger er utført med malte panelplater og malte overflater. Himlinger er i hovedsak utført med takessplater.

I 1. etasje er entré/gang utført med flislagt gulv med varmekabler, malte panelplater på vegger og takess i himling. Bod har gulvbelegg på gulv, malte panelplater på vegger og takess i himling. Rommet innehar ventilasjonsaggregat og sentralstøvsuger. Stue har laminatgulv med varmekabler, malte veggoverflater og takess i himling. Kjøkken har laminatgulv med varmekabler, malte vegger og takess i himling.

I 2. etasje har gang og samtlige soverom laminat på gulv, malte panelplater på vegger og takess i himling.

Det registreres enkelte mindre bruksmerker og normal slitasje på overflatene, men ingen forhold utover det som er forventet ut fra alder og bruk. Overflatene fremstår generelt i god stand og med normalt vedlikeholdsbehov.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv på grunn er av betong.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er utført med flislagt gulv med varmekabler, baderomsplater på vegger og takessplater i himling.
Rommet er innredet med badekar, vegghengt toalett og dobbel servantinnredning. Badekaret har vært rommets primære bade-/dusjløsning, og veggoverflatene har derfor i liten grad vært utsatt for direkte vannbelastning utover normalt vannsøl. Badet fremstår med normal standard og vedlikeholdstilstand ut fra alder.

Konklusjon:
Badet fremstår som et funksjonelt våtrom med normal standard og vedlikeholdstilstand. Det er registrert tilfredsstillende fallforhold, synlig mansjett ved sluk og ingen indikasjoner på fuktskader ved utførte undersøkelser. Badekarets plassering og begrensede vannbelastning på vegg- og gulvkonstruksjoner bidrar til redusert fuktrisiko. Det ble ikke registrert avvik som tilsier behov for tiltak på befaringsdagen.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med baderomsplater og himlingen består av takessplater. Overflatene fremstår hele og uten synlige skader, deformasjoner eller tegn til fuktpåvirkning ved befaringen. Det registreres ingen forhold som tilsier redusert funksjon eller økt risiko for skade.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er målt fall mot sluk på ca. 2,7 cm fra dør til sluk, noe som vurderes som tilfredsstillende. Flis- og fugeoverflater fremstår uten registrerte skader eller bomlyd ved stikkprøvekontroll.

Storsandnesbakken 19 , 7167 VALLERSUND
Gnr 81 - Bnr 235
5057 ØRLAND

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket var tilgjengelig for inspeksjon og det registreres synlig mansjett ved sluk. Klemring og tilkobling mellom sluk og tettesjikt fremstår intakt ved visuell kontroll. Membran og øvrige tettesjikt er skjulte konstruksjoner som ikke kan kontrolleres uten destruktive inngrep.

Badekaret medfører begrenset vannbelastning på gulv- og veggoverflater sammenlignet med åpen dusjløsning. Det ble ikke registrert forhold som gir mistanke om svikt i tettesjikt ved befaringstidspunktet.

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

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, dobbel servantinnredning og innbygget badekar. Sanitærutstyr og innredning fremstår i normal stand uten registrerte lekkasjer eller skader ved befaringen. Synlige vanninstallasjoner og avløpsforbindelser fremstår med normal utførelse.

Badekaret er plassert mot knevegg. Ved inspeksjon av tilgjengelig konstruksjon i kneveggen ble det ikke registrert tegn til fukt eller skadeutvikling.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet ventileres via balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk i rommet. Ventilasjonsløsningen vurderes som funksjonell og tilpasset rommets bruk.

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmålinger på tilgjengelige overflater og i tilstøtende konstruksjoner ved badekar og knevegg. Målingene ga ikke utslag som indikerer forhøyet fuktinnhold. Ved inspeksjon av tilgjengelig konstruksjon bak knevegg ble det ikke registrert tegn til fuktskader eller lekkasje.

Hulltaking er ikke vurdert som nødvendig da det ikke foreligger symptomer på fuktproblematikk, og tilgjengelige undersøkelser ikke ga indikasjoner på skade.

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppført i 2013 og har flislagt gulv med varmekabler, baderomsplater på vegger og takessplater i himling. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servantinnredning og dusjkabinett. Selger opplyser at baderomsplater på tre vegger ble skiftet i 2024, samtidig som dusjkabinett ble montert. Etter utskiftingen har det ikke vært dusjet direkte mot vegg, da dusjkabinettet ivaretar vannbelastningen.
Badet fremstår generelt med normal standard og vedlikeholdstilstand ut fra alder.

Konklusjon:
Badet fremstår som et funksjonelt våtrom med normal standard og vedlikeholdstilstand ut fra alder. Oppgradering av veggoverflater og etablering av dusjkabinett i 2024 reduserer risikoen for fuktbelastning på veggkonstruksjonene. Det registreres ingen forhold som tilsier avvik eller behov for tiltak på befaringsdagen.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med baderomsplater og himlingen består av takessplater. Tre av veggene ble oppgradert med nye baderomsplater i 2024. Ved befaring registreres overflatene å være hele og uten synlige skader eller forhold som tilsier unormal slitasje. Himlingen fremstår også i god stand.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Det er målt fall mot sluk på ca. 2,5 cm, noe som vurderes som tilfredsstillende. Flis- og fugeoverflater fremstår uten registrerte skader eller mangler ved befaringen.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har sluk med synlig klemring og registrert mansjett ved inspeksjon. Sluket var tilgjengelig for kontroll. Membran og øvrige tettesjikt er skjulte konstruksjoner som ikke lar seg kontrollere visuelt uten inngrep. Basert på byggeår, registrerte forhold ved sluk og fravær av symptomer på svikt vurderes løsningen å fungere som forutsatt. Dusjkabinett begrenser vannbelastningen på gulv og vegger betydelig.

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

Konsekvens/tiltak
• 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

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantinnredning, vegghengt toalett og dusjkabinett. Innredning og sanitærutstyr fremstår med normal funksjon og uten synlige lekkasjer eller skader ved befaringstidspunktet. Det registreres åpne rørgjennomføringer under servant og ved vanntilkoblinger i vegg. Gjennomføringene ligger utenfor våtsone og vurderes ikke å medføre skadefare, men utførelsen fremstår ikke fullt ut ferdigstilt håndverksmessig.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet ventileres via balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk i rommet. Tilluft sikres gjennom spalte mellom dørblad og terskel. Ventilasjonsløsningen vurderes som normal og funksjonell for romtypen.

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at veggene i dusjsonen ble oppgradert i 2024 og at rommet etter dette kun har vært benyttet med dusjkabinett, slik at veggene ikke har vært utsatt for direkte vannbelastning. Det er utført fuktmålinger på tilgjengelige overflater uten at det ble registrert forhøyede verdier eller indikasjoner på fuktskader.

Storsandnesbakken 19 , 7167 VALLERSUND
Gnr 81 - Bnr 235
5057 ØRLAND

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er utført med gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og takessplater i himling.
Rommet er innredet med vaskeromsinnredning med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet fremstår generelt med normal standard og vedlikeholdstilstand ut fra alder.

Konklusjon

Vaskerommet fremstår som et funksjonelt våtrom med tilfredsstillende fallforhold mot sluk og normal vedlikeholdstilstand ut fra alder. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader, lekkasjer eller andre forhold som tilsier behov for tiltak på befaringsdagen.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med baderomsplater og himlingen består av takessplater. Overflatene fremstår uten synlige skader, misfarging eller tegn til fuktpåvirkning ved befaringen. Det ble ikke registrert forhold som tilsier redusert funksjon eller behov for umiddelbare tiltak.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med våtromsbelegg og har fall mot sluk.
Det er målt ca. 3 cm fall fra dør til sluk, noe som vurderes som tilfredsstillende for rommets funksjon. Gulvbelegget fremstår helt og uten registrerte skader eller utettheter ved visuell kontroll.

Det er ikke registrert gulvvarme i rommet.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket var tilgjengelig for inspeksjon. Det registreres klemring og tilfredsstillende utførelse ved synlige deler av sluket. Tettesjiktet i gulvkonstruksjonen er skjult og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.

Det ble ikke registrert forhold som gir mistanke om svikt i membran eller tettesjikt ved befaringstidspunktet.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med vaskeromsinnredning med nedfelt vask samt opplegg for vaskemaskin.
Synlige vann- og avløpsinstallasjoner fremstår uten tegn til lekkasjer ved befaringen.
Det registreres avløp og vannforsyning til vaskemaskin i tilknytning til innredningen.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet ventileres via boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Ventilasjonsløsningen vurderes som tilfredsstillende for rommets bruk og bidrar til å

redusere risikoen for oppfukting.

1.ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmålinger på tilgjengelige overflater i våtsoner og utsatte områder. Målingene ga ikke utslag som indikerer forhøyet fuktinnhold. Det ble ikke registrert symptomer som tilsier behov for hulltaking eller ytterligere destruktive undersøkelser.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Av integrerte hvitevarer er det installert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn i kjøkkeninnredningen.
Selger informerer at kjøkkenøy er fra 2022 og står fritt oppe på gulvet.
Kjøkkeninnredning fra Epoq og kjøkkenøy er fra IKEA.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 **Avløpsrør**

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 **Sentralstøvsuger**

Beskrivelse

Storsandnesbakken 19 , 7167 VALLERSUND
Gnr 81 - Bnr 235
5057 ØRLAND

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

Boligen har sentralstøvsuger. Støvsuger er etablert inne på bod ved vaskerom.

TG 1 **Varmtvannstank**

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæringer foreligger i sikringsskapet og gjelder installasjon i ny bolig.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på sprengsteinsmasser over fjell.
Byggegrunnen vurderes som stabil og godt egnet for boligbebyggelse. Sprengsteinsmasser har gode drenerende egenskaper og bidrar til effektiv bortledning av overflate- og sigevann.
Det registreres ingen synlige tegn til setninger eller forhold som indikerer ustabil byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringssystem og utvendig fuktsikring er fra byggeåret 2013.
Boligen er oppført på sprengsteinsmasser over fjell med gode drenerende egenskaper.
Grunnmuren er etablert over terrengnivå slik at vanntrykk og tilsig mot grunnmuren i liten grad forventes å forekomme.
Det registreres ingen symptomer som indikerer svikt i dreneringssystemet på befaringsdagen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på støpt betonggrunnmur fra byggeåret.
Konstruksjonen fremstår som normal for byggeperioden og det registreres ingen synlige tegn til setningsskader, skjevheter eller andre forhold som tilsier svekket bæreevne.
Grunnmuren er oppført over omkringliggende terrengnivå, noe som bidrar til redusert fuktbelastning mot konstruksjonen.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er oppført på sprengsteinsmasser over fjell. Terrenget rundt boligen fremstår som godt drenert med fall bort fra bygningen. Grunnmur er oppført over omkringliggende terrengnivå, noe som reduserer risikoen for vanntrykk og fuktbelastning mot konstruksjonene. Terrengforholdene vurderes som gunstige med hensyn til bortledning av overflatevann.

Det er ikke registrert forhold som gir mistanke om økt risiko for flom eller skred. Eiendommen ligger utenfor kjente risikoområder for slike hendelser.

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Storsandnesbakken 19 , 7167 VALLERSUND
Gnr 81 - Bnr 235
5057 ØRLAND

Tilstandsrapport

Aktsomhetskart for radon viser at radon kan forekomme i området, noe som er normalt for store deler av landet.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast.
Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber.
Septikktank er fra 2013.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

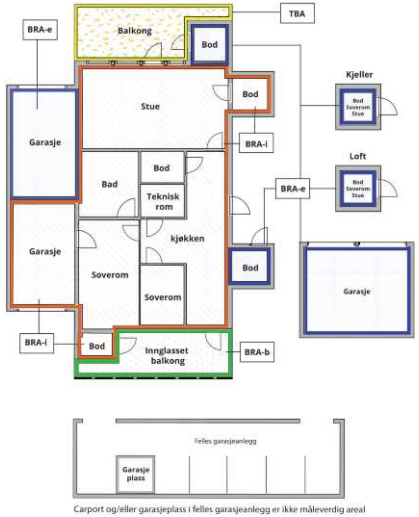
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2.Etasje	84			84		2	86
1.Etasje	95	6		101	107		101
SUM	**179**	**6**			**107**	**2**	**187**
SUM BRA	**185**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, bad		
1.Etasje	Entré /gang, bad, vaskerom, bod, kjøkken, stue	Utvendig bod	

Kommentar

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.
Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 175m2 / S-Rom: 10m2

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.
Det er registrert følgende avvik: det er satt opp vegg på loftstue for å dele av og innrede til ett ekstra soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det ble byttet baderomsplater på 3 vegger i bad 1.etasje i 2024.
Det er satt opp delingsvegg i 2.etasje de siste 5år for å utvide med ett ekstra soverom.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Det er foretatt bruksendring internt fra oppholdsrom til oppholdsrom (P-rom til P-rom), på loftstue/soverom.
Endringen medfører ingen ny bruksenhet eller endret hovedfunksjon for rommet, og vurderes derfor ikke å være søknadspliktig etter plan- og bygningslovgivningen.
Forholdet anses som lovlig ut fra tilgjengelige opplysninger.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje		64		64			64
Loft						57	57
SUM		**64**				**57**	**121**
SUM BRA	**64**						

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldingstegninger er kontrollert og ingen avvik funnet.

Nyere håndverkstjenester

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

Storsandnesbakken 19 , 7167 VALLERSUND
Gnr 81 - Bnr 235
5057 ØRLAND

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2026	Raymond André Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5057 ØRLAND	81	235		0	1080.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Storsandnesbakken 19

Hjemmelshaver

Olsen Mats

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Vallersund i Ørland kommune.
Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse og har en rolig og familievennlig karakter. Fra eiendommen er det kort avstand til sjø- og friluftsområder, samtidig som man har adkomst til nødvendige servicetilbud innen rimelig kjøreavstand.
Beliggenheten vurderes som attraktiv for både barnefamilier og personer som ønsker å bo i rolige omgivelser med nærhet til naturen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårdsplass, grøntarealer og terrasser rundt boligen.
Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt og funksjonelt tilrettelagt for normal boligbruk.
Tomten har gode solforhold og tilfredsstillende adkomstforhold.
Det registreres ingen forhold ved tomten som gir grunnlag for særlige merknader utover normalt vedlikeholdsbehov av utvendige arealer.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Benyttet til lagring.

Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Ferdigattest ble gitt for eiendommen i sin helhet i 2018.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

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

Frittstående isolert garasje oppført med støpt betonggulv med sluk, trekonstruksjoner over fundamenter av betong og utvendig kledd med trekledning.
Garasjen har leddport og innvendige overflater bestående av gipsplater på vegger og himling.
Det er ikke installert oppvarmingskilde i garasjen, og konstruksjonen er utført uten dampsperre på varm side. Dette vurderes som en vanlig løsning for uoppvarmede garasjer.

Over garasjen er det etablert uinnredet loft med gulv av sponplater, benyttet til lagring. Takkonstruksjonen var tilgjengelig for inspeksjon, og det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller fuktskader ved befaringen. Det registreres imidlertid tung og stillestående luft på loftet, noe som indikerer begrenset ventilering av loftsrommet. Bedre ventilering anbefales for å redusere risikoen for kondens og oppfukting over tid.

Loftet er tilgjengelig via utvendig trapp med repos. Ved befaringen registreres det at søyler under trapp og repos ikke har tilfredsstillende fundamentering, og er plassert på løse betongheller/blokker. Mangelfull fundamentering kan over tid medføre setninger og redusert stabilitet i konstruksjonen.

Vurdering av avvik: Begrenset ventilering av loftsrom og mangelfull fundamentering under utvendig trapp/repos.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere bedre ventilering av loftsrommet. Videre anbefales det å etablere frostfrie fundamenter under søylene for å sikre tilfredsstillende bæreevne og stabilitet for trapp og repos.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert etter NS 3600 eller Forskrift til avhendingslova og inngår ikke i tilstandsgradssystemet.

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

Storsandnesbakken 19 , 7167 VALLERSUND
Gnr 81 - Bnr 235
5057 ØRLAND

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	16.06.2026		Fremvist		Nei
Energirapport	20.06.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.06.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	21.06.2026		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	21.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

Personvern

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

enova

Energiattest



Adresse	
Storsandnesbakken 19, 7167 VALLERSUND	
Dato for energimerking **20.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-314359**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300365657**
Gårdsnummer **81**	Bruksnummer **235**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
2013	**Enebolig**
Bruksareal **185,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **179,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
119,22 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
120,84 kWh/m²	**22 264 kWh**



Storsandnesbakken 19, 7167 VALLERSUND

Detaljering

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



Storsandnesbakken 19, 7167 VALLERSUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå 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 4: 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 5: 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 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: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

ambita

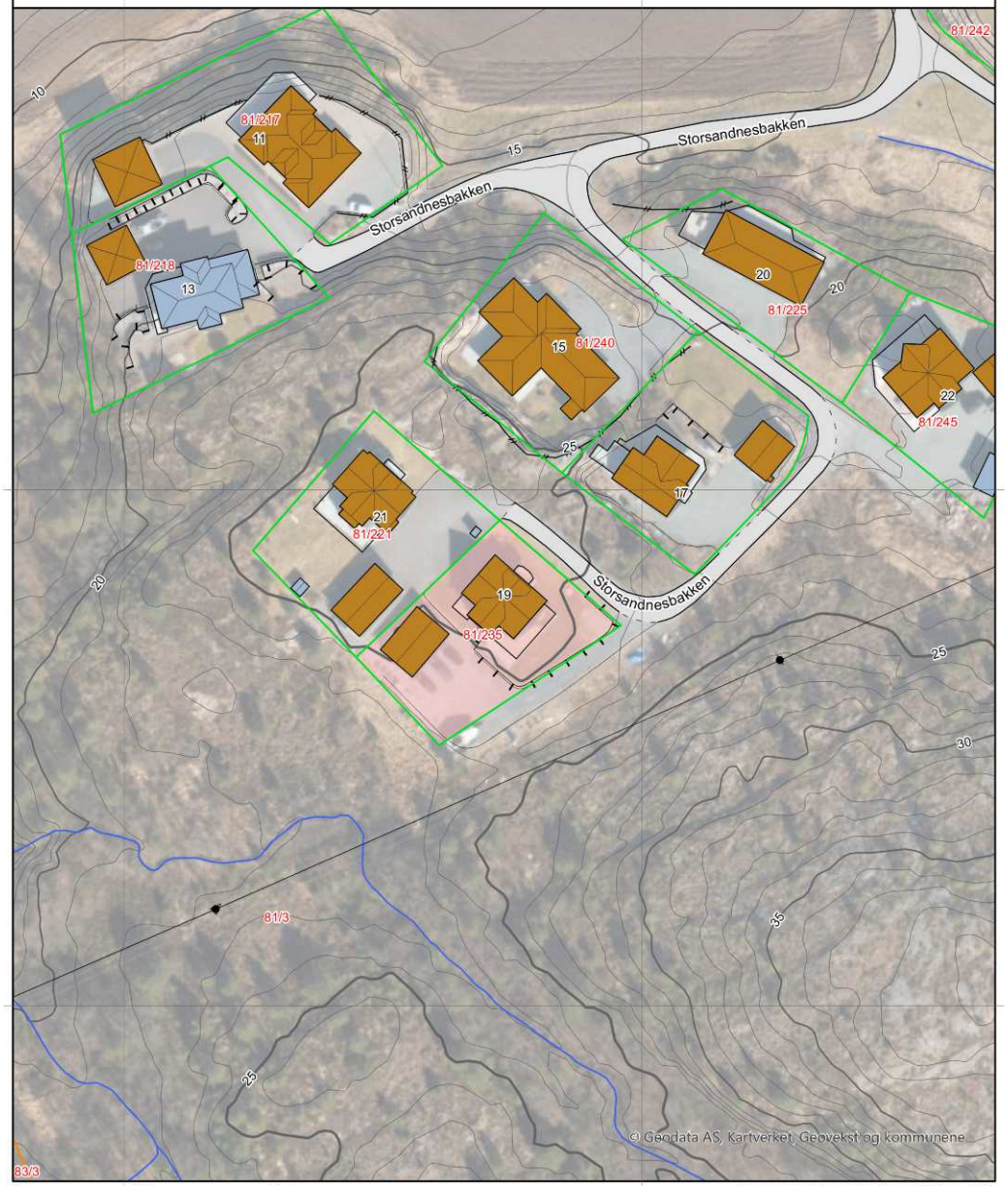
Kommune: 5057 Ørland
Eiendom: 5057/81/235/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 16.6.2026



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 5057 Ørland
Eiendom: 5057/81/235/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 16.6.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 81, Bruksnr 235	**Kommune:**	5057 Ørland
Adresse:			
Veiadresse:	Storsandnesbakken 19, gatenr 1376 7167 Vallersund	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	407 Jøssund 2 Vallersund
Oppdatert:	02.05.2024	**Kirkesogn:**	9050304 Bjugn

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	B4	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	25.01.2013	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 080,2 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.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 16.06.2026 09:02 – Sist oppdatert 16.06.2026 09:02
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5057/81/235	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5057/81/235	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.01.2013	Avgiver	5057/81/3	-1 080,2
	Matrikkelført:	24.01.2013	Berørt	5057/81/221	0,0
			Mottaker	5057/81/235	1 080,2

Gårdsnummer 81, Bruksnummer 235 i 5057 ØRLAND kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Storsandnesbakken 19	H0101	Bolig	180,0	Kjøkken	1	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	126,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	180,0	Igangset.till.:	03.04.2013
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	12.01.2018
Oppvarming:		BRA totalt:	180,0	Midl. brukstil.:	13.12.2013
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300365657			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		98,0		98,0				
H02			82,0		82,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Storsandnesbakken 19	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	70,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	03.04.2013
Energikilde:		BRA annet:	66,0	Ferdigattest:	12.01.2018
Oppvarming:		BRA totalt:	66,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	
Bygningsnr:	300365658			Antall etasjer:	1

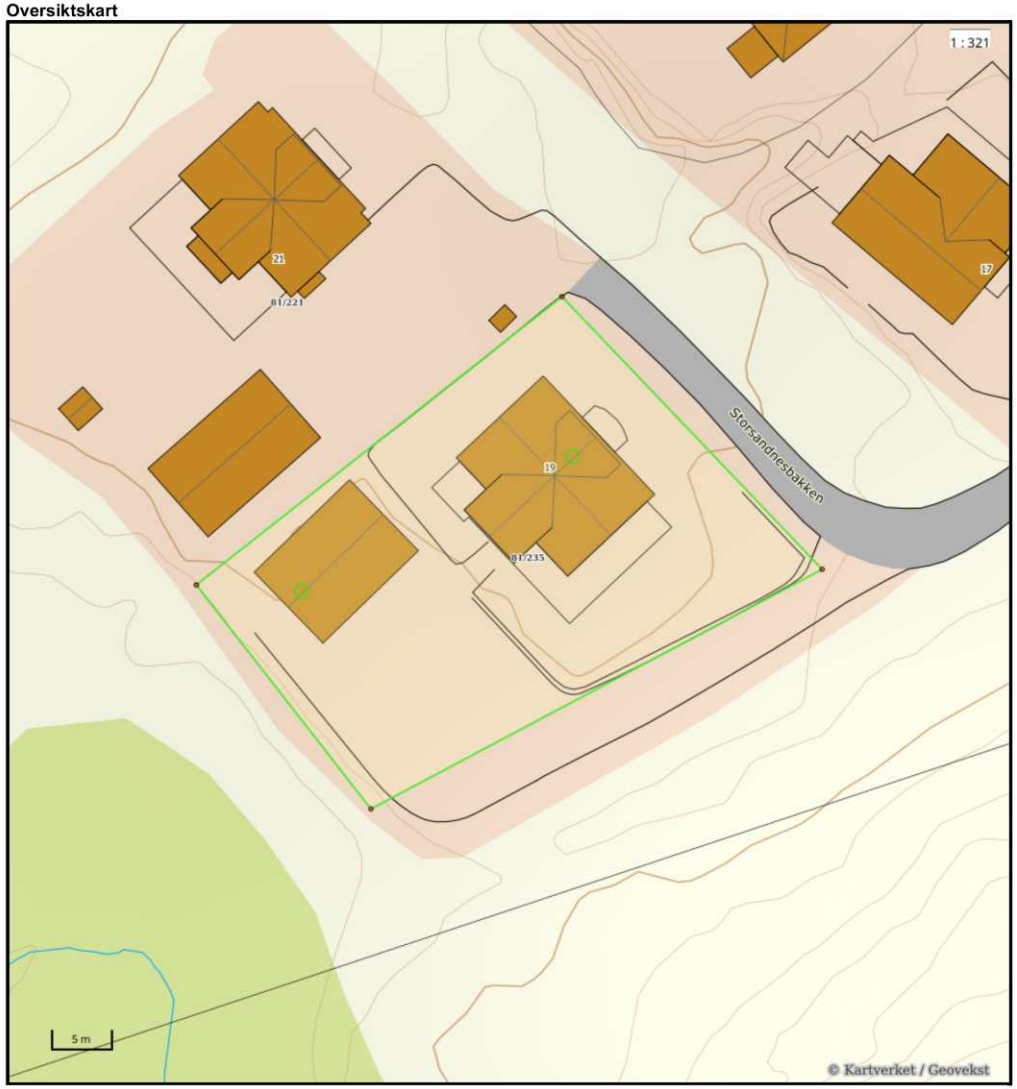
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				66,0	66,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



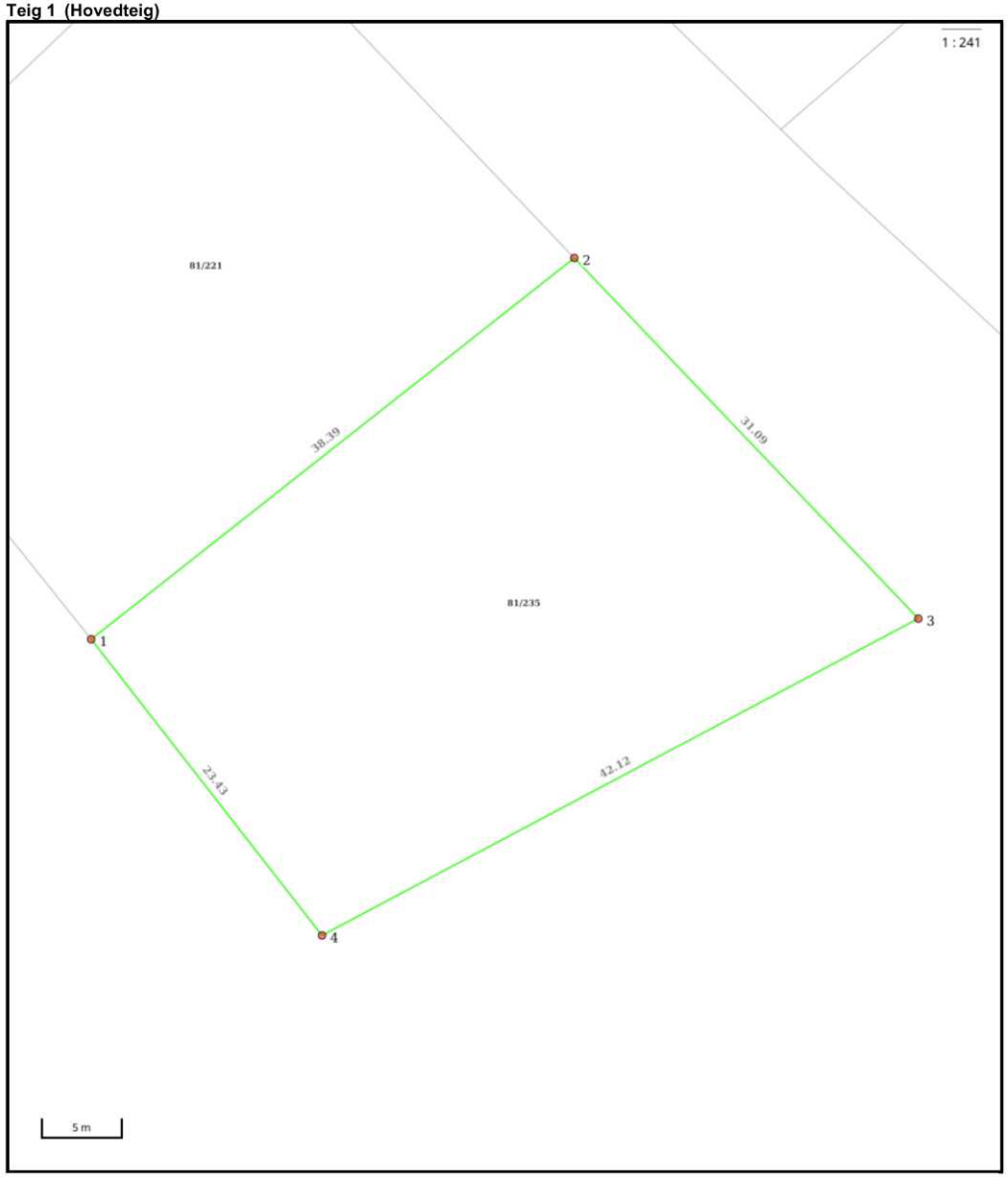
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 080,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

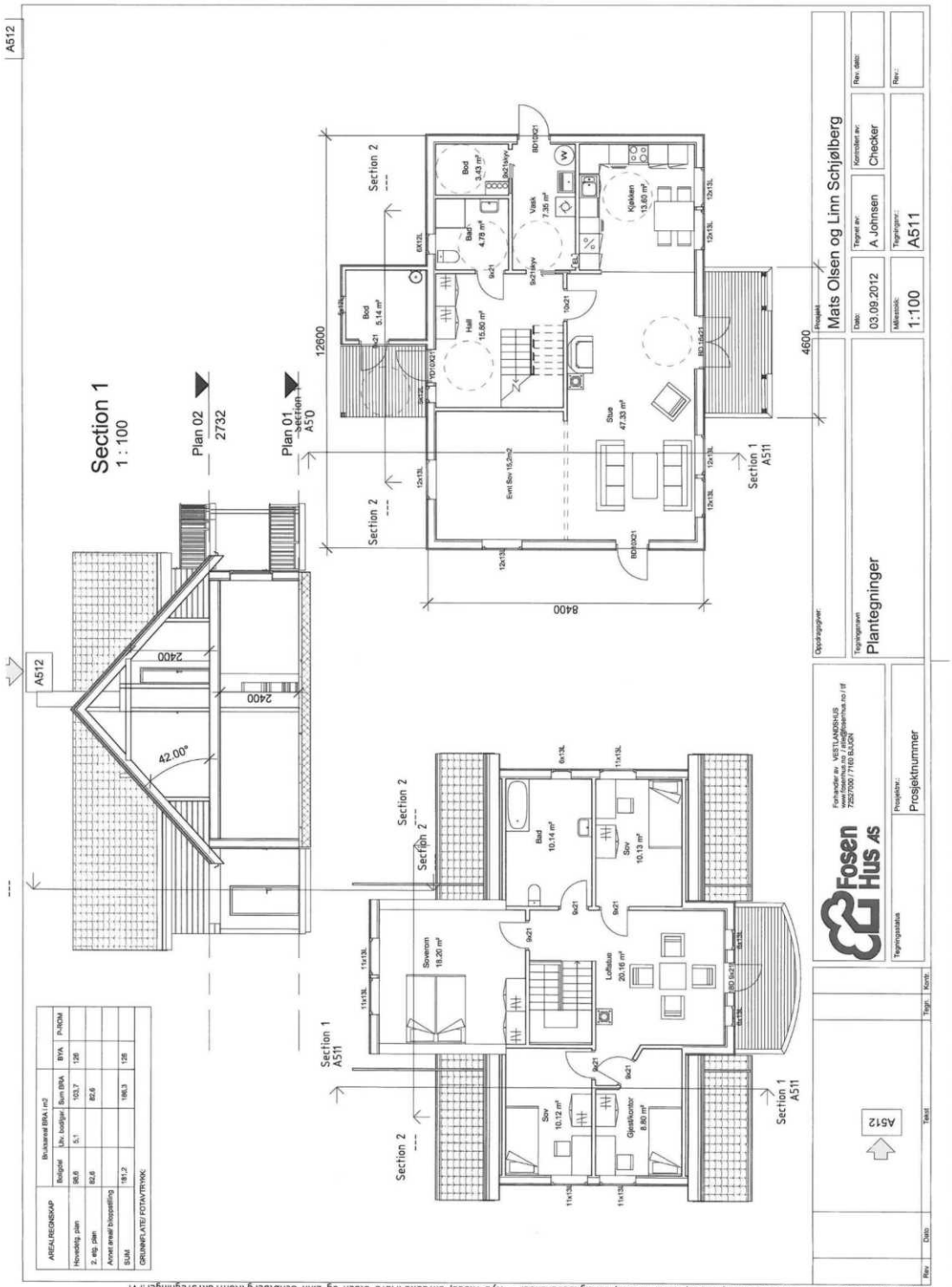
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 080 367,56	536 944,79	38,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 080 394,06	536 972,56	31,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 080 373,68	536 996,04	42,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 080 350,51	536 960,86	23,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Z:\Leveranser, anbud, under arbeid, ferdig\Leveranser - Nye tilbud, aktuelle\Mats Olsen og Linn Schølberg\Kontraktstegninger.rvt

AREALREGNSKAP	Bruksareal BRA i m2				
	Boligdel	Utv. bod/gar.	Sum BRA	BYA	P-ROM
Hovedetg. plan					
2. etg. plan					
Annet areal/ biloppstilling					
SUM					
GRUNNFLATE/ FOTAVTRYKK:					



Fasade Nord
1 : 100



Fasade Sør
1 : 100



Fasade Øst
1 : 100



Fasade Vest
1 : 100

08.03.2013 14:49:16

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Fosen Hus AS
Forhandler av VESTLANDSHUS
www.fosenhus.no / atle@fosenhus.no / tlf 72527000 / 7160 BJUGN

Oppdragsgiver:

Tegningsnavn: Fasader

Prosjekt: Mats Olsen og Linn Schjølberg

Tegningsstatus	Prosjektnr.:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
	Prosjektnummer	03.09.2012	A Johnsen	Checker	

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
	A512	

77

09.08.2016 13:37:33 Z:\Leveranser, anbud, under arbeid, ferdig\Leveranser - under utførelse\754 Mats Olsen\Garasje 2016\Garasje - Mats Olsen.rvt

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

AREALREGNSKAP	Bruksareal BRA i m2				
	Boligdel	Utv. bod/gar.	Sum BRA	BYA	P-ROM
Hovedetg. plan					
2. etg. plan					
Annet areal/ bilopppstilling					
SUM					
GRUNNFLATE/ FOTAVTRYKK:					

Fosen Hus AS

Tegningsstatus:

Prosjektnr.: 754

Oppdragsgiver: Mats Olsen

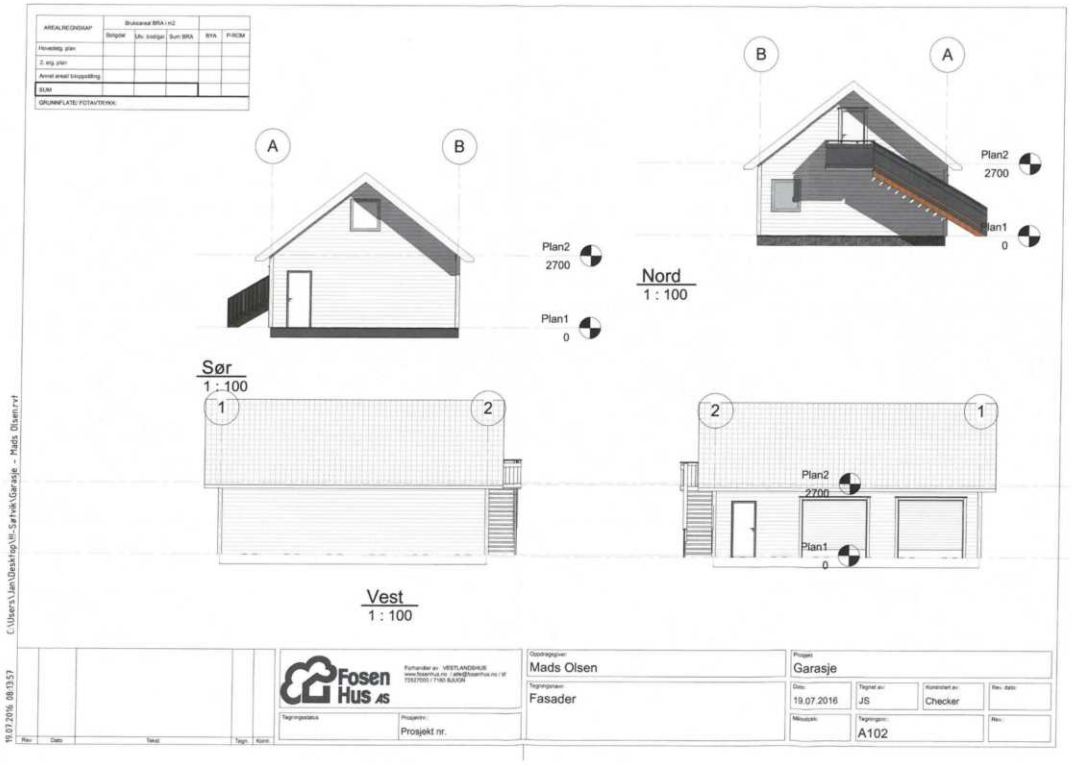
Tegningsnavn: Situasjonsplan

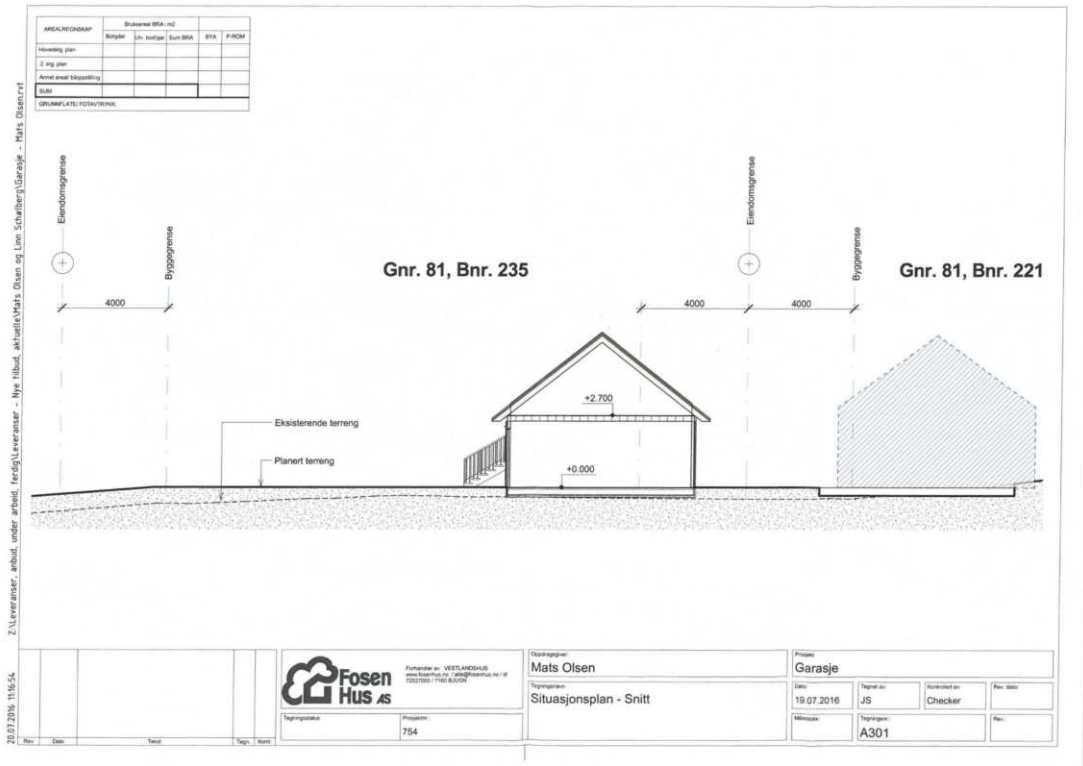


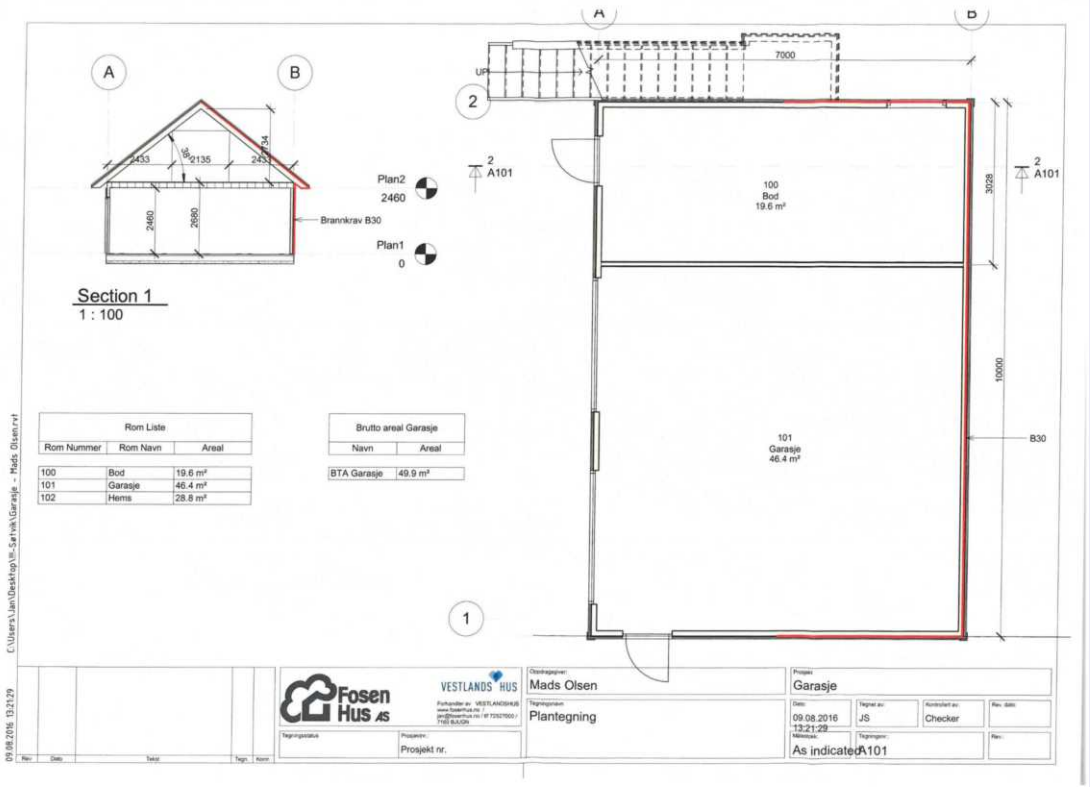
Prosjekt: Garasje

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
19.07.2016	JS	Checker	

Tegning:	Rev.:
A300	


AREALREGNSKAP
Bruksareal BRA i m2
Boligdel
Ufv. bodel/gar.
Sum BRA
BYA
P-ROM
Hovedetg. plan
2. etg. plan
Annet areal/ bikjeoppdeling
SUM
GRUNNFLATE/ FOTAVTRYKK
A
B
Plan2
2700
Plan1
0
Nord
1 : 100
Sør
1 : 100
1
2
Vest
1 : 100
C:\Users\Jan\Desktop\IR-Sørvik\Garasje - Mats Olsen.rvt
10.07.2016 08:13:57
Rev.
Dato
Tekst
Tegn.
Kontr.
Fosen Hus AS
Forhandler av: VESTLANDSHUS
www.fosenhus.no / atle@fosenhus.no / tlf 72527000 / 7190 BJUGN
Oppdragsgiver:
Mads Olsen
Prosjekt
Garasje
Tegningsnavn:
Fasader
Dato:
19.07.2016
Tegnet av:
JS
Kontrollert av:
Checker
Rev. dato:
Tegningsstatus
Prosjektnr.:
Prosjekt nr.
Målestokk:
Tegningsnr.:
A102
Rev.:


AREALREGNSKAP
Bruksareal BRA i m2
Boligdel
Ufv. bodel/gar.
Sum BRA
BYA
P-ROM
Hovedetg. plan
2. etg. plan
Annet areal/ bikjeoppdeling
SUM
GRUNNFLATE/ FOTAVTRYKK
Eiendomsgrense
Byggegrense
4000
Gnr. 81, Bnr. 235
Gnr. 81, Bnr. 221
+2.700
Eksisterende terreng
Planert terreng
+0.000
Z:\Leveranser, anbud, under arbeid, ferdig\Leveranser - Nye tilbud, aktuelle\Mats Olsen og Linn Schalberg\Garasje - Mats Olsen.rvt
20.07.2016 11:16:54
Rev.
Dato
Tekst
Tegn.
Kontr.
Fosen Hus AS
Forhandler av: VESTLANDSHUS
www.fosenhus.no / atle@fosenhus.no / tlf 72527000 / 7190 BJUGN
Oppdragsgiver:
Mats Olsen
Prosjekt
Garasje
Tegningsnavn:
Situasjonsplan - Snitt
Dato:
19.07.2016
Tegnet av:
JS
Kontrollert av:
Checker
Rev. dato:
Tegningsstatus
Prosjektnr.:
754
Målestokk:
Tegningsnr.:
A301
Rev.:



Bjugn kommune

Ferdigattest enebolig og garasje

Jf. plan og bygningsloven av 27. juni 2008 §21-10

Er gitt for tiltak på eiendom:			
Adresse *Storsandnesbakken 19, 7167 VALLERSUND*	Gnr/Bnr. 81/235	Fnr.	Snr.

Ansvarlig søker: Fosenhus AS

Tiltakshaver: Mats Olsen

Tiltakets art: Enebolig *bygningsnr. 300365657* (midlertidig brukstillatelse gitt 13.12.2013)
Garasje *bygningsnr. 300365658*

Vedtak fattet av:	*Vedtaksdato*	*Vedtaksnr.*
Bjugn kommune, ved rådmannen	*12.01.2018*	*18/17*

Ferdigmeldt *Dato:*	*av:*
12.01.2018	Fosenhus AS

- *Ansvarlig søker har levert utkvittert gjennomføringsplan. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at dokumentkontroll av samsvarserklæringer/kontrollerklæringer er gjennomført med tilfredsstillende resultat.*
- *Tiltakshaver har levert erklæring om at tiltaket er ferdigstilt jfr. tillatelsen.*
- *Tiltaket eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. plan- og bygningsloven § 20-1d).*

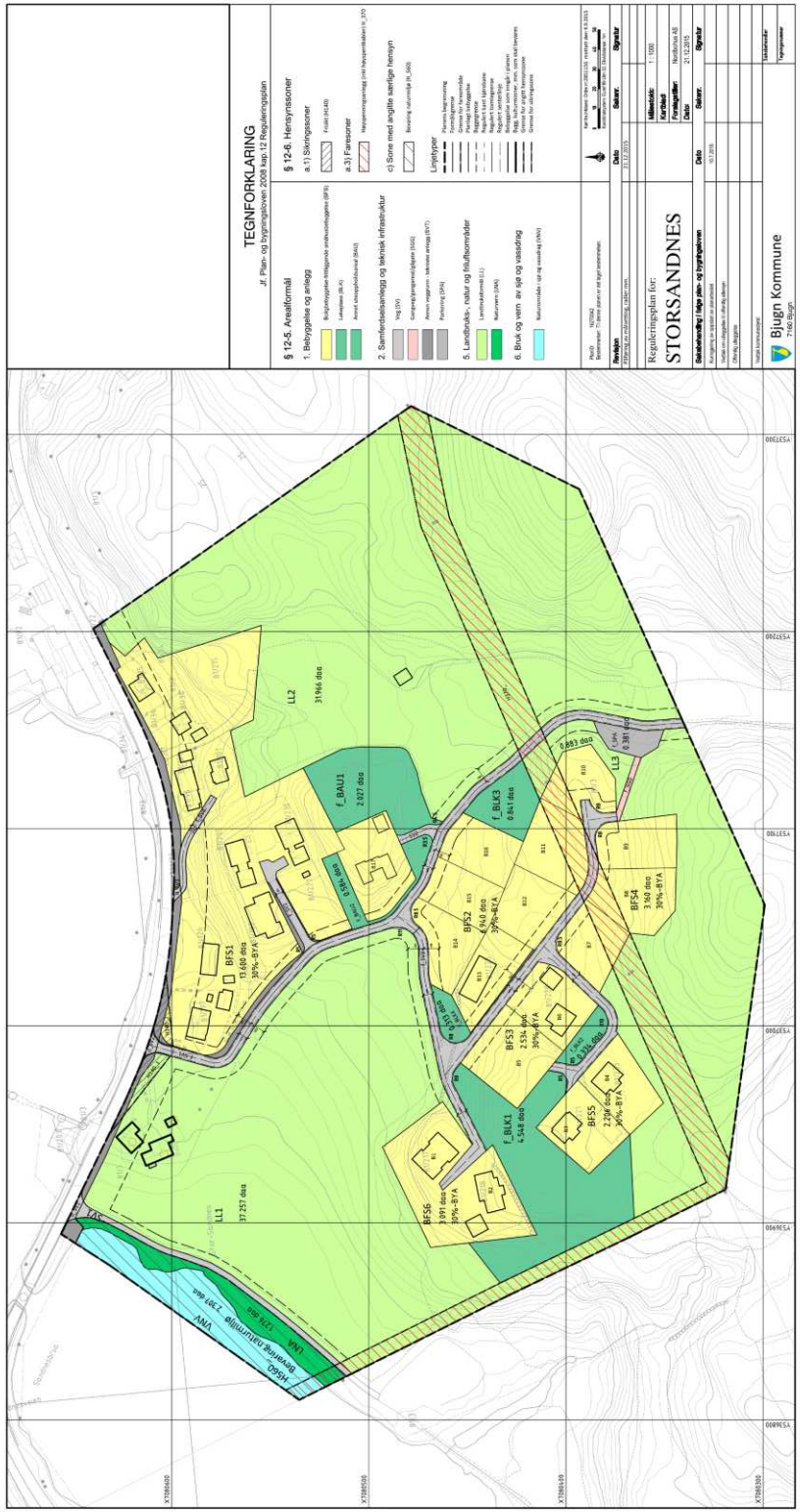
Bjugn 12.01.2018

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
Leder

Svein Erik Morseth
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskrevet signatur.



BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN

STORSANDNES

Bestemmelser tilhørende reguleringsplan datert : 21.12.2015 (Forslag til reguleringsendring)
Bestemmelsene er sist revidert : 21.12.2015 (Forslag til reguleringsendring)
Plan ID : 16270042

A. GENERELLE BESTEMMELSER

A.1. Disse bestemmelsene gjelder for området innenfor «planens begrensning» på plankartet.

A.2. Planområdet er regulert til følgende arealformål etter PBL §12-5:

1. Byggeområder:
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BKS)
- Lekeplass (BLK)
- Annet uteoppholdsareal (BUA)

2 . Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Veg (SV)
- Gangareal (SGG)
- Annen veggrunn –Tekniske anlegg (SAV)
- Parkering (SPA)

5. Landbruks-, natur og friluftsområder:
- Landbruksformål (LL)
- Naturvern (LNA)

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag
- Naturområde i sjø og vassdrag (VSV)

A.3. Arealformålenes eierform er angitt ved «f_» foran feltnavn til fellesområder og «o_» foran offentlige områder. Øvrige områder har regulert «annen eierform».

A.3 Planområdet har regulert følgende hensynssoner etter PBL § 12-6
- a.1) Sikringssoner
  - Frisiktsoner (H140)

- a.3) Faresoner
  - Høyspenningsanlegg (H370)

- c) Soner med særlig angitte hensyn
  - Bevaring naturmiljø (H560)

B. FELLESBESTEMMELSER

B.1. Bygninger skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Med byggemeldingen skal følge situasjonsplan i målestokk 1:1000 eller større og som skal vise følgende:
- Plassering av bebyggelse, også garasje o.l. selv om disse ikke skal oppføres samtidig med den øvrige bebyggelse
- Biloppstillingsplasser
- I nødvendig utstrekning planering av tomten, skråninger, forstøtningsmurer etc.

B.2. Eventuell oppsetting og utforming av gjerde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal godkjenne husenes farge og skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som harmonerer med omgivende bebyggelse og terreng. Husplassering og høydenivå bestemmes av kommunen. Ubebygde deler av tomter og friarealer skal gis en tiltalende utforming. Eksisterende steingjerder skal i størst mulig grad tas vare på.

C. BOLIGBEBYGGELSE

C.1. Bebyggelsen skal bestå av frittliggende bygninger eller rekkehus for boligformål med tilhørende bygninger som uthus og garasjer. Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, kan kommunen tillate innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

C.2. Tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 30 % (Jf. TEK 10 § 5.2)

C.3. Bygninger med saltak eller pulttak skal ha takvinkel mellom 7° og 38°. I tillegg kan tillates flate tak.

C.4. Tillatte byggehøyder:
Høyder måles fra gjennomsnittlig høyde for planert terreng (jf. TEK 10 § 5-9)

For bygninger med saltak eller pulttak gjelder:
Maksimal gesimshøyde for 2-etasjes hus er 5,5 m og 1-etasjes hus 3,5 m.
Maksimal mønehøyde for 2-etasjes hus er 7,0 m og 1-etasjes hus 5,0 m.

For bygninger med flate tak gjelder:
Maksimal mønehøyde for 2-etasjes hus er 7,0 m og 1-etasjes hus 5,0 m.

C.5. Garasjer og uthus/boder tillates oppført som frittliggende bygg. Slike bygg kan oppføres i en etasje og med en grunnflate inntil 50m2. Byggene skal gis en utforming, materialvalg og farge som er i samsvar med hovedbygget. De skal ikke ha større grunnflate enn 50% av hovedbygget og ha lavere gesims- og mønehøyde enn hovedbygget. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Det skal være avsatt oppstillingsplass til 1 bil pr. boenhet utenom garasjeplass.

D. LEKEPLASSER

Felles lekeplasser (f_BLK) skal være felles for eiendommer innenfor planområdet. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor lekearealet. Unntak er gapahuker eller lignende som er med på å fremme barns bruk av området.

E. SAMFERDSELSOMRÅDER

E.2. Offentlige veger: Avkjørslene fra offentlig veg må bygges ut, evt. utbedres i samsvar med vegnormalene og godkjennes.

E.1. Felles veger: (f_SV) og felles parkering (f_SPA) skal være felles for eiendommer innenfor planområdet eller eiendommer som har annen rett til bruk av veiene for å komme til offentlig veg.

E.3. Felles gangareal (f_SGG) skal være felles for eiendommene innen planområdet.

E.4. Privat veg SV1 skal være til bruk for landbruks og annen næringsvirksomhet.

E.5. Områder for annen veggrunn. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger eller konstruksjoner nærmere veigrunn enn 3 meter.

F. LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

Landbruksområder: Innenfor disse områdene gjelder fortsatt jordloven.

G. HENSYNSSONER ETTER PBL § 26-1

G.1.Sikringssoner for frisikt (Frisiktsoner)
I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende vegplan. Areal innenfor frisiktsonene må ikke på noe tidspunkt gis slik bruk at sikt hindres. Sikttrekanten skal være 10 x 60 meter. Sikttrekant for avkjørsler i byggefeltet skal være 4 x 60 meter.

G.2. Fareområder for høyspenningsanlegg
Innen området tillates ikke oppført bygninger eller utført andre tiltak/anlegg som kan komme i konflikt med de til enhver tid gjeldende forskrifter for elektriske forsyningsanlegg. Det skal ikke bygges nærmere ytterste fase enn 6 meter målt i horisontalplanet. Anlegg for leik og lenge opphold utendørs tillates ikke anlagt innen disse områdene selv om fareområdet skulle overlappe byggeområder.

G.3. Hensynssone Bevaring Naturmiljø
I bevaringsområdet skal terreng og vegetasjon vernes. Oppføring av bygninger og plasseringer av varige, midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg er forbudt. Ordinær landbruksaktivitet kan tillates.

H. AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

Ved siden av disse bestemmelser gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

---§§§---

Attestert kopi bekreftes

Skjøte[1)]

~~Rekvirent iht. følgebrev/-~~
Rekvirentens navn: rekvirent ikke oppgitt:
Adresse: 22128838558 org.nr./fødselsnr.
Postnr. | Poststed
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. | Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 199192 Tinglyst: 08.03.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1627	BJUGN	81	235			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☑ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☐ 1 Bebygd ☑ 2 Ubebygd

Bruk av grunn: ☑ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig: ☑ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 9720,-

Utlyst til salg på det frie marked: ☑ Ja ☐ Nei

Omsetningstype: ☑ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. [4)]	Navn	Ideell andel
300159[redacted]	Håvard Sandness	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
221288[redacted]	Mats Olsen	☑ Ja ☐ Nei	
160186[redacted]	Linn Petrine Scjølberg	☑ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

a) Eier av 81/3 gir rett til bruk av vei frem til 81/ 235
b) Kostnader til vedlikehold av veien deles likt mellom oppsitterne langs veien

Dato	Utstederens underskrift
14.02.2013	Håvard Sandness

GA-5400 B Godkj. (12.08) Elektronisk utgave Skjøte Side 1 av 3

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/199192/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-16 10:06

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [5]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☑ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☑ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☑ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
14.02.2013	Vallersund

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Håvard Sandness	Håvard Sandness

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
14.02.2013	Turid Sandness	Turid Sandness

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

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Vegard Holthe	VEGARD HOLTHE
Adresse: HAVREVN 11, 7300 ORKANGER	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Arild Teigen	ARILD TEIGEN
Adresse: Sverre Svendsens v. 7C, 7056 RANHEIM	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
14.02.2013	Håvard Sandness

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/199192/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-16 10:06

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [1]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

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

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens Kartverk. Ansvaret for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
14.02.2013	Håvard Sandnes

GA-5400 B Skjøte Side 3 av 3

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/199192/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-16 10:06

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 43260077 / John Kolbjørn Baardsgaard, tlf. 940 08 250
Storsandnesbakken 19, 7167 Vallersund.
Gnr. 81, Bnr. 235, Ørland kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 43260077
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.07.2026

EiendomsMegler 1

John Kolbjørn Baardsgaard
Avd.leder/Eiendomsmegler/Fagansvarlig

940 08 250
john.baardsgaard@em1.no

EiendomsMegler 1 Fosen
Yrjars gate 29, 7130 Brekstad

eiendomsmegler1.no