ASK
KYSTEN

VARDESVINGEN 11



INNHOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	44
Tekniske dokumenter	55

VELKOMMEN TIL

Vardesvingen 11

Velkommen til Vardesvingen 11!

ASK Kysten Eiendomsmegling har gleden av å ønske velkommen til Vardesvingen 11 - en flott og innholdsrik enebolig på en og en halv etasje med beliggenhet på Oksvoll i Ørland kommune. Boligen ligger på en naturtomt og man har utsikt mot sjøen.

Boligen består av vindfang, gang, stue, kjøkken, to bad, fire soverom, vaskerom og loftstue.

På eiendommen står det også to store garasjer, hvor den ene er på en og en halv etasje.

Av mange gode kvaliteter, ønsker vi særlig å fremheve:
- Fire soverom
- To garasjer
- Utsikt mot sjøen



Hilde Myklatun
Advokat
412 72 519
hilde@yrjar.no



NØKKELINFO

Prisantydning	5 100 000
Omkostninger	146 750
Totalpris	5 228 850
Bruksareal	287 m²
BRA-i	155 m²
BRA-e	132 m²
Soverom	4
Bad	2
Eierform	Eiet
Byggeår	2007
Tomt	1 259 m² eiet tomt





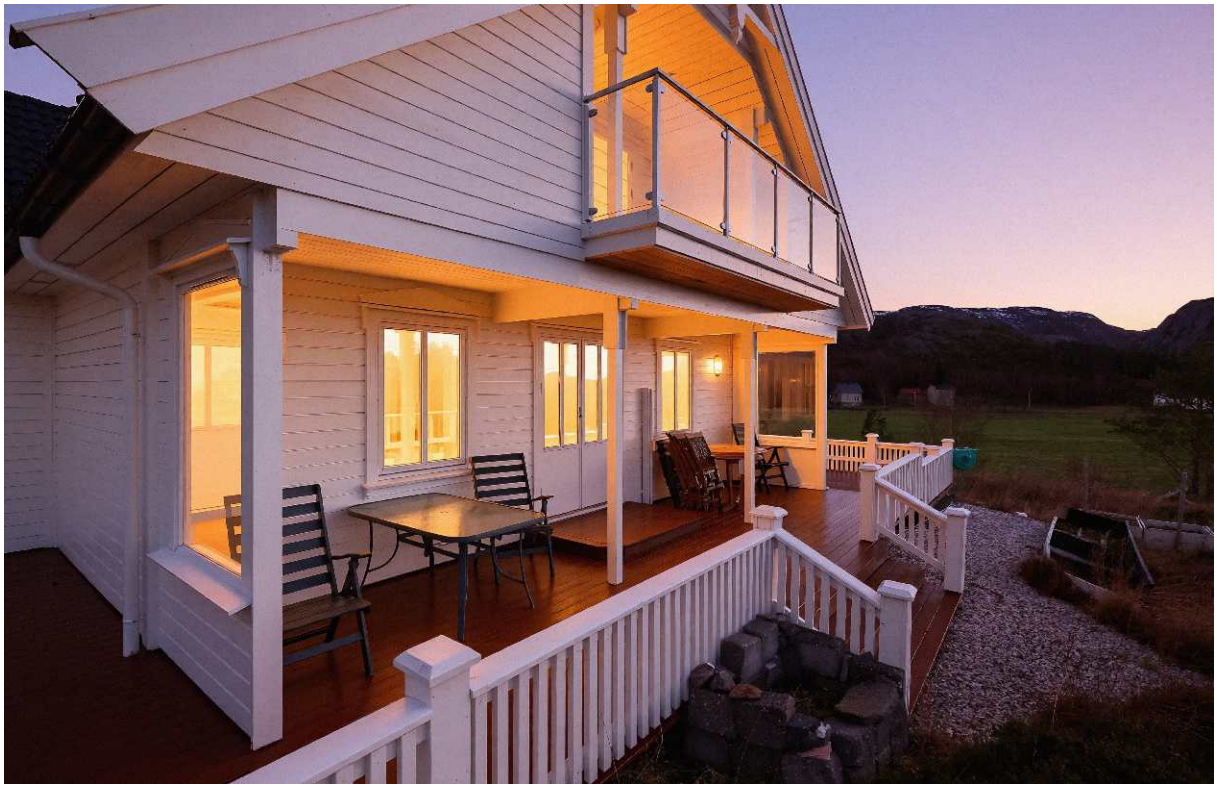





FURULY






















FURULY
























FURULY






















Welcome to the
Lake







































































EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 287,0 m²
- BRA-i: 155,0 m²
- BRA-e: 132,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 169,0 m²

Innholdsbeskrivelse
Boligens første etasje består av vindfang, gang, stue, kjøkken, to soverom, bad og vaskerom. I andre etasje finner man gang, loftstue, to soverom og bad.

I andre etasje i eneboligen er det innredet en bod over kjøkken og vaskerom med gulvareal på 18 m². Denne boden er ikke medtatt i arealoversikten da det er for lav takhøyde.

Beskrivelse
Enebolig med to garasjer. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.

Garasje 1 er isolert og har innlagt vann fra enebolig i første etasje. I andre etasje er det innlagt vann til vanntoalett. Garasje 2 er uisolert og med taktekking av papp.

Byggemåte
Enebolig oppført som plate på mark, med isolert bindingsverk i vegger, utvendig pålagt liggende trepanel og saltakskonstruksjon. Taktekking er med takstein i betong.

Tilstandsrapport
Takstmann: Dag Tyrhaug
Takstfirma: Tyrhaug AS
Dato for takst: 17.12.2025

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen: En grei enebolig med to garasjer som fremstår godt vedlikeholdt. Boligen ligger i et værhardt strøk og det må påregnes løpende vedlikehold av ulike bygningsdeler. Lysthus mot vest er opplyst ikke ferdigstilt.

Boligen har fått følgende TG3:
- Bad 2. etasje: Overflate vegger og himling: Det er ikke fuget mellom kantflis og baderomsplate. Ifølge monteringsanvisning fra plateleverandør skal det være montert en aluminiumslist på alle våtsoner på bad.
- Bad 2. etasje: Overflate gulv: Det er tilnærmet flatt gulv og det er ikke nok høydeforskjell mellom topp sluk rist og topp membran ved dørterskelen. Dette kan medføre vannskade i gang i 2. etasje ved tett sluk eller lekkasje ved håndvask. I innebygd skap på bad er det ikke utført tett konstruksjon. Skap ligger i våtsonen til dusjkabinettet. Vann utenfor duskabinett kan medføre fuktskade inne i tilliggende konstruksjoner.
- Bad 2. etasje: Membran, tettesjikt og sluk: Bad er oppført som selvbygger og det kan mangle

dokumetasjon på utførte arbeider. Tetting rundt avløpsrør under håndvask mangler. Membran fra gulv er ikke ført opp bak plater på vegger og plater på vegg må rives for å påføre membran fra kant på gulvflis og opp bak plate. Plater er ikke fuget mellom kantflis og plate. Bad må totalrenoveres.

Boligen har fått følgende TG2:
- Vinduer og ytterdører: Det er registrert manglende blikk under dørstokker på ytterdører. Det medfører fare for fukt inn under dører. Dette kan igjen medføre fukt i innvendige bygningsdeler i nærhet til dører. Balkongdører mot sør/vest har deformasjoner i utvendig plate under glass på dører. Dette kan berøre dørens funksjon og stabilitet etter hvert svekkes.
- Undertak, lekter og yttertekking (taktekking): Det er registrert mose på takstein og stormbord på vindskier. Mose på takstein kan medføre frostspreng på takstein, det vil si at takstein sprekker og vil trekke vann. Mose på stormbord medfører at stormbord råtner hurtigere.
- Loft (konstruksjonsoppbygging): Eier opplyser at 2. etasje er innredet som selvbygger av tidligere eier. Det finnes ingen dokumentasjon på utførte arbeider. Om nødvendig lufting med mer er ivaretatt er ikke dokumentert.
- Bad 1. etasje. Overflate vegger og himling: manglende tetting i fuger kan medføre til økt fuktbelastning på membran på vegger innenfor flis. Vindu på bad ligger innenfor våtsone på badekar. Det kan medføre økt fuktbelastning på vindu og vindusforinger.
- Bad 1. etasje: Overflate gulv: Det er ikke tilfredsstillende fall mot sluk. Det er greit fall lokalt inne i dusj.
- Bad 1. etasje: Membran, tettesjiktet og sluk. Det er ikke fuget rundt avløpsrør under vask, ved lekkasje på avløp kan det komme vann inne i vegg bak baderomsinnredning. Membran nærmer seg forventet levetid.
- Vaskerom 1. etasj: Overflate gulv: Det er lite og manglende fall mot sluk. Hvis det blir lekkasje ved utslagsvask og vaskemaskin kan vann renne omt dør og inn over kjøkkengulv.
- Vaskerom 1. etasje, kun gulv: Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 pga alder.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: Det er ikke montert spalte eller gjennomføring ved den innebygde enheten på de innebygde toalettene. Dette er for å syngliggjøre en eventuell lekkasje i den innebygde sisternen.
- Varmtvannsbereder: TG2 pga alder på berederen.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:
2. etasje i den ene garasjen har mulighet for utleie.
Varmepumpe fornyet i 2023.
Garasjeporten på den enkle garasjen er kjøpt brukt, føringsskinnene brude vært skiftet.

Innvendige overflater

Første etasje: Gang og vindfang har malt plate i tak, malt plate på vegger og flis på gulv. Kjøkken og stue har malt panel i tak, malt plate på vegger og parkett på gulv. Vaskerom har malt plate i tak, malt plate på vegger og flis med oppkant på gulv. Soverom en og to har malt plate i tak, malt plate på vegger og laminat på gulv.

Andre etasje: Loftsgang og loftstue har malt panel i tak, malt plate på vegger og laminat på gulv. Soverom tre og fire har malt panel i tak, malt plate

på vegger og laminat på gulv. Bad har malt panel i tak, baderomsplater på vegger og flis med oppkant på gulv.

Moderniseringer
Det er oppført en frittstående uisolert garasje i 2023.

Tekniske installasjoner
Boligen har balansert ventilasjon og den ble sist inspisert i 2025.

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

Det er registrert manglende bryter på deksel i garasje.

Energimerking
Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Gul C er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det er vannbåren varme i eneboligen.

Tomten
1259,00 m² eiet tomt. Tomt ligger oppe på en høyde og det er anlagt store terrasser rundt boligen. Eiendommens plassering gir en fin utsikt ut mot havet.

Parkering
I garasje samt oppstillingsplass på egen tomt.

Løsøre og tilbehør
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Visning
Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet
Eiendommen ligger i boligfeltet Rabben på Oksvoll. Fra eiendommen er det ca 10,2 km fra Bjugn sentrum hvor man finner det meste av offentlige og private tjenestetilbud. Nærmeste skole og barnehage ligger ca 7,5 km fra eiendommen og huser 1. - 7. trinn samt Solkysten barnehage. Botngård ungdomsskole er 10.7 km fra boligen, i samme området ligger Fosen videregående skole. Nærmeste butikk, som er Coop Marked Vallersund er ca. 7,8 km fra eiendommen.

Adkomst

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelse i nærområdet

Bjugn sentrum som ligger ca 10,2 km fra eiendommen der finner man det meste av offentlige og private tjenestetilbud.

Ørland kommune byr på det meste av aktiviteter gjennom året. Det er etablert flere flotte turløyper over hele kommunen. Kopparen, som ligger en kort kjøretur unna, er et yndet turobjekt for innbyggerne i kommunen. I Bjugn finner man Fosenhallen som er en innendørsbane for hurtigløp på skøyter. I tillegg er det en ishockeybane og en curlingbane i hallen, samt en kunstgressbane. Om sommeren blir ishockeybanen omgjort til en gokartbane. I Bjugnhallen, som ligger ved siden av Fosenhallen, finner man et bredt idrettstilbud som blant annet håndball og volleyball. Det er også svømmehall i bygget. I området utenfor hallene er det etablert en ny kunstgressbane for den fotballinteresserte.

Bjugn kulturhus ligger i samme bygg som Fosen videregående skole. Her arrangeres det jevnlig konserter, stand up, revy og andre forestillinger.

Brekstad er handelssentrumet i Ørland kommune. Her finner man et bredt servicetilbud med et stort kjøpesenter med butikker for enhver smak, bank, restauranter, barer, nattklubber med mer. På Brekstad finner man også Ørland Sparebank Arena hvor man har aktiviteter som håndball på tre spilleflater, en tolv meter høy klatrevegg, en buldrevegg, to squashbaner, et treningssenter og en golfsimulator.

På Brekstad finner man et godt hurtigbåttilbud med flere daglige anløp til/fra Trondheim og Kristiansund. I tillegg er det fergeforbindelse fra Brekstad over Trondheimsfjorden til Valset i Orkland kommune. Det er også egen flyrute til Gardermoen med daglige avganger.

Skole og barnehage

Ca 7,5 km fra eiendommen ligger Vallersund oppvekstsenter som huser 1. - 7. trinn samt Solkysten barnehage. Botngård ungdomsskole og Fosen videregående skole ligger i Bjugn, ca 10,7 km fra eiendommen.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør 12 336 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Forbruk vann pr. enhet: kr. 15,20 pr m3
Forbruk kloakk rens pr. enhet: kr. 17,36 pr. m3

Norgespris

Det foreligger ingen avtale om Norgespris for denne eiendommen.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2023:

Som primærbolig kr. 834 891,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 3 339 565,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer

informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 127 500,00,-

Pantattest kjøper kr 260,00,-

Tinglysing skjøte kr 545,00,-

Tinglysing pantedokument kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 17 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 5 246 750,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest
Det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse datert 12.03.2007 for eiendommen, vedtaksdato 29.02.2007. Dokumentet følger vedlagt. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Rettigheter og heftelser
Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utleie
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt

Radon
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Konsesjonsfrihet
Det er ikke krav til egenerklæring om konsesjonsfrihet for denne eiendommen.

Konsesjon
Det er ikke krav om å søke konsesjon for denne eiendommen.

Odel
Det er ikke odel på denne eiendommen.

Om oppdraget

Eiendommen
Vardesvingen 11
4/91/0/0 i Ørland

Type bolig: Enebolig

Selger
Reidar Frog

Eiendomsmegler
Oppdragsnummer: 16-25-00040
Ansvarlig megler: Line Gillebo
+47 47 45 18 81
line@yrjar.no

Hilde Myklatun
+47 41 27 25 19
hilde@yrjar.no

ASK Kysten Eiendomsmegling
Advokatfirmaet Yrjar AS
NO 925 401 013 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak
Advokatfirmaet Yrjar AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får Advokatfirmaet Yrjar AS levert markedsføringstjenester fra Studio Eik AS. Advokatfirmaet Yrjar AS kan også formidle boligselgerforsikring og boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners AS.

Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Om salgsoppgaven
Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger.
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du

ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser

skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no.

Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av ASK Kysten Eiendomsmegling, NO 925401013 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst

og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3 -8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 45 000 inkl. mva

Tilrettelegging: 1 750,00
Meglerpakke: 5 000,00
Markedsføring: 6 500,00
Boligfotografering: 6 000,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.01.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

TEKNISKE DOKUMENTER

Nabolagsprofil

Vardesvingen 11

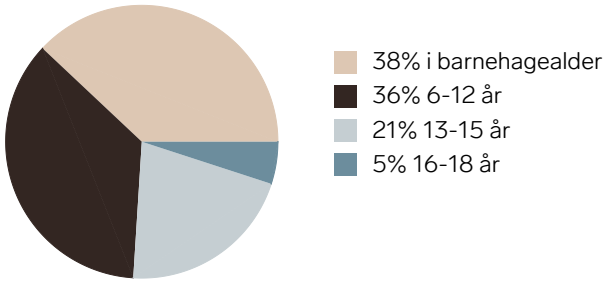
Offentlig transport

Dypfest ferjekai Linje 850	9 min 7.4 km
Liakryss Linje 453	10 min 9.8 km
Ørland lufthavn	28 min

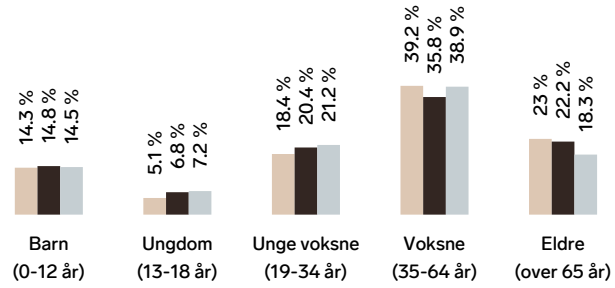
Skoler

Vallersund oppvekstsenter (1-7 kl.) 56 elever, 4 klasser	9 min 7.5 km
Botngård barneskole (1-7 kl.) 290 elever, 19 klasser	12 min 10.7 km
Botngård ungdomsskole (8-10 kl.) 205 elever, 13 klasser	12 min 10.8 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	13 min 11.1 km
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	48 min 55.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



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

Barnehager

Solkysten barnehage Avd Sandnes (1-5 ... 25 barn	9 min 7.5 km
Kosmos barnehage (0-5 år) 69 barn	10 min 10.3 km
Bekkfaret barnehage (1-5 år) 81 barn	13 min 11.2 km

Dagligvare

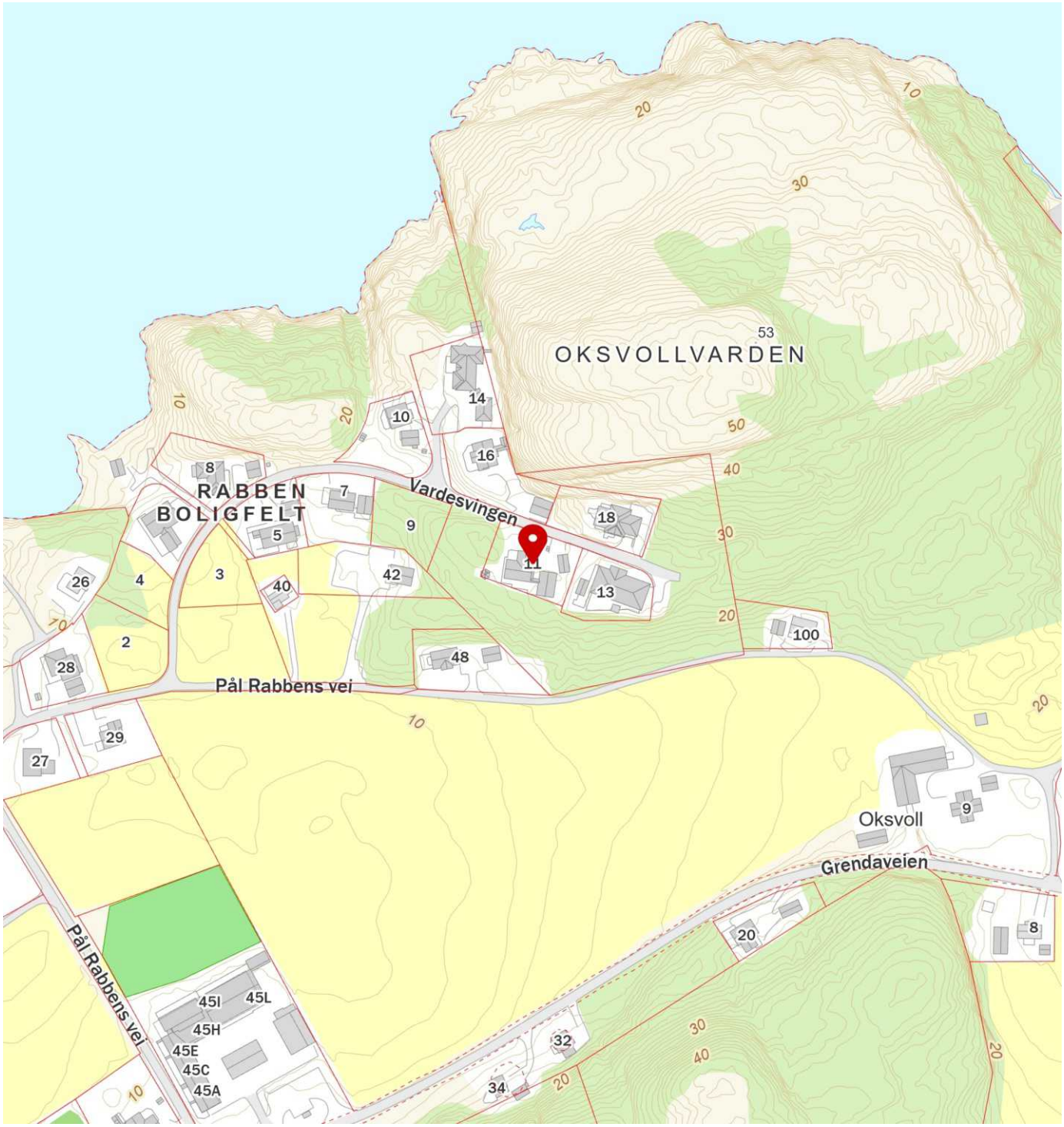
Coop Marked Vallersund Post i butikk, PostNord	10 min 7.8 km
Kiwi Bjugn	10 min

Sport

Oksvoll oppvekstsenter/skole ballbinge Ballspill	8 min 0.7 km
Oksvoll ipl gressbane Fotball	4 min 2.4 km
Fitnesspoint Bjugn	10 min
Fosen Trenings- og kampsportsenter	25 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ambita

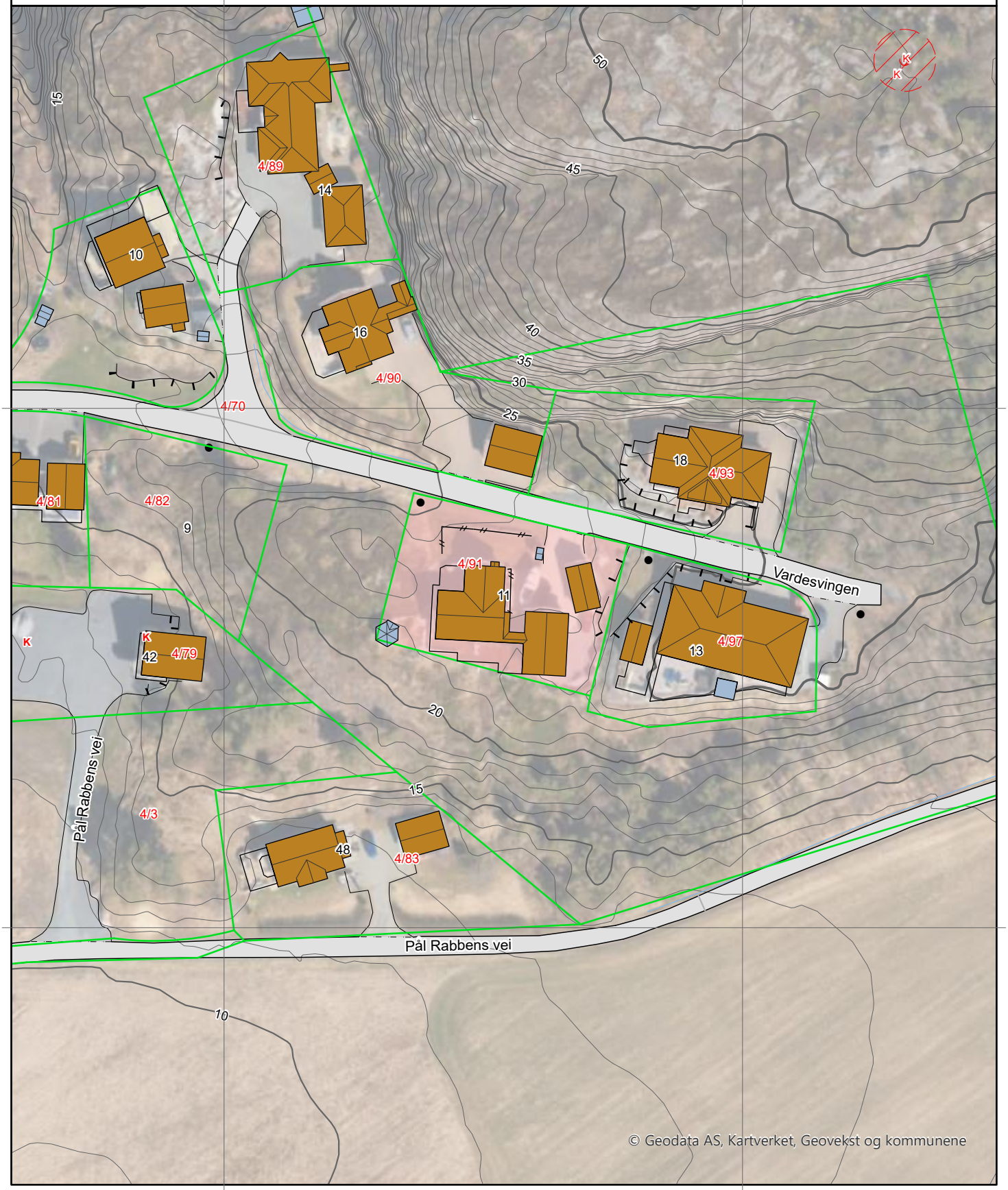
Kommune: 5057 Ørland
Eiendom: 5057/4/91/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.9.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

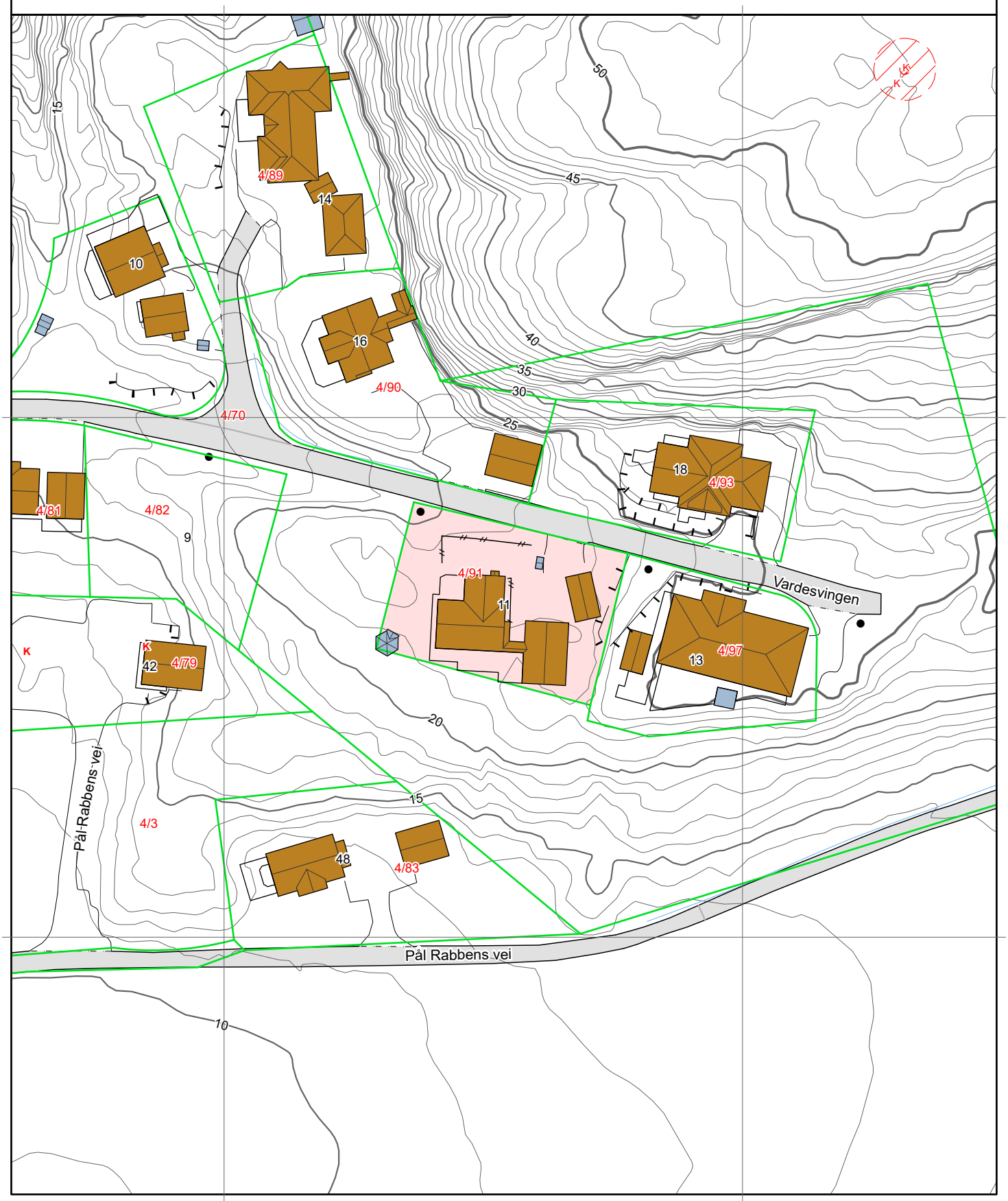
Kommune: 5057 Ørland
Eiendom: 5057/4/91/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.9.2025

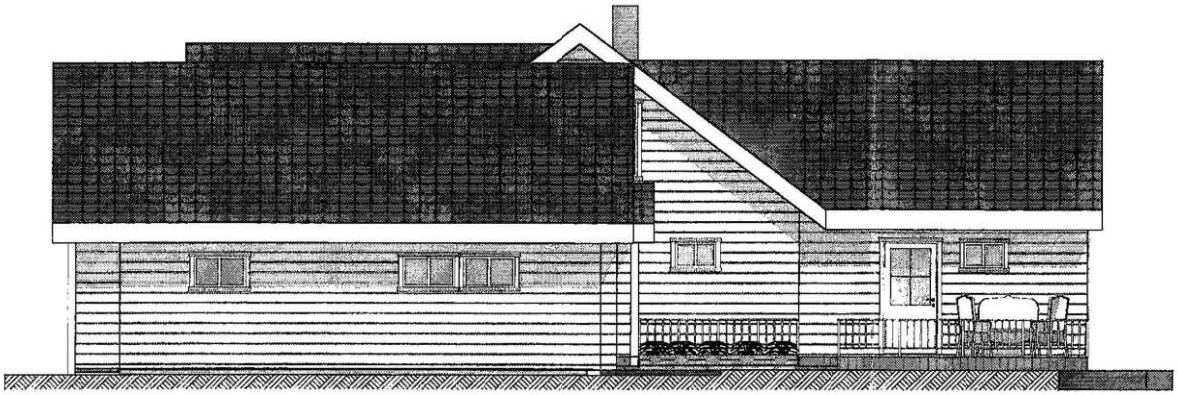


0 25 50 m

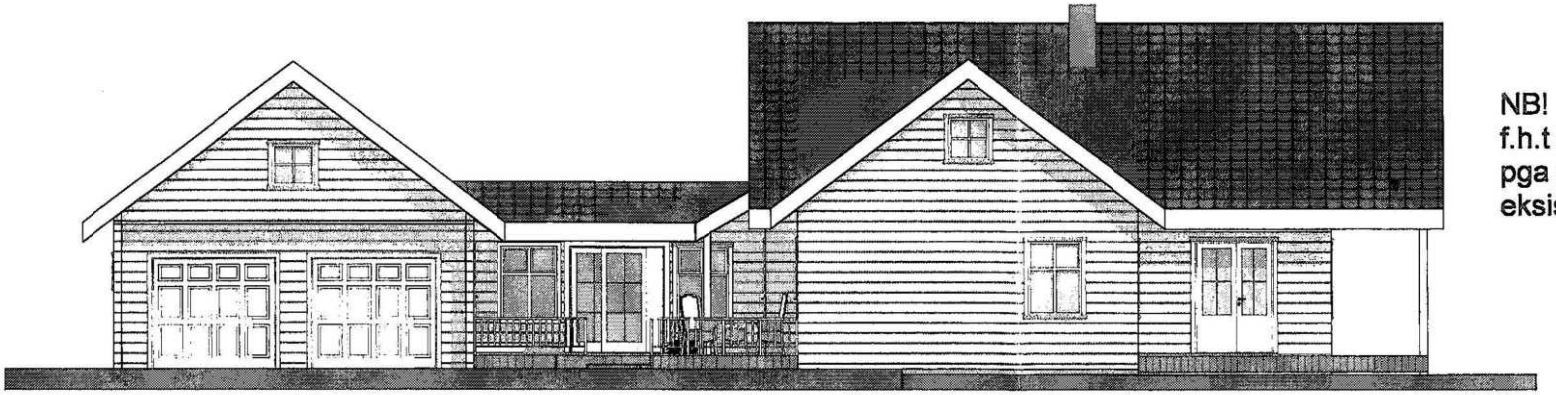
Kartgrunnlag: Geovekst - 8403
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring





Fasade 1



Fasade 2

NB! Alle mål må sjekkes i f.h.t eksisterende bygg pga sammenkobling med eksisterende tak.

Areal Tilbygg:

Gr.fl. : 21,6m²
BYA : 21,6m²
BRA 1. : 19,7m²
BRA 2. : 9,6m²

Areal Garasje:

Gr.fl. : 60,8m²
BYA : 69,4m²
BRA 1. : 56,1m²
BRA 2. : 21,7m²

Areal overbygg inngang:

BYA : 11m²
BRA : 1,6m²

NORGESHUS Rædergård Entreprenør as

PROSJEKTERENDE:
Rædergård Entreprenør AS
Industrigata
7130 BREKSTAD
Tlf. : 72523555
Fax: 72523560
E-post: ra-enas@norgeshus.no

BYGGHERRE:
Bernt Olav Nes
Adresse
Postnr. Sted

PROSJEKT:
Garasje og tilbygg til enebolig

N

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

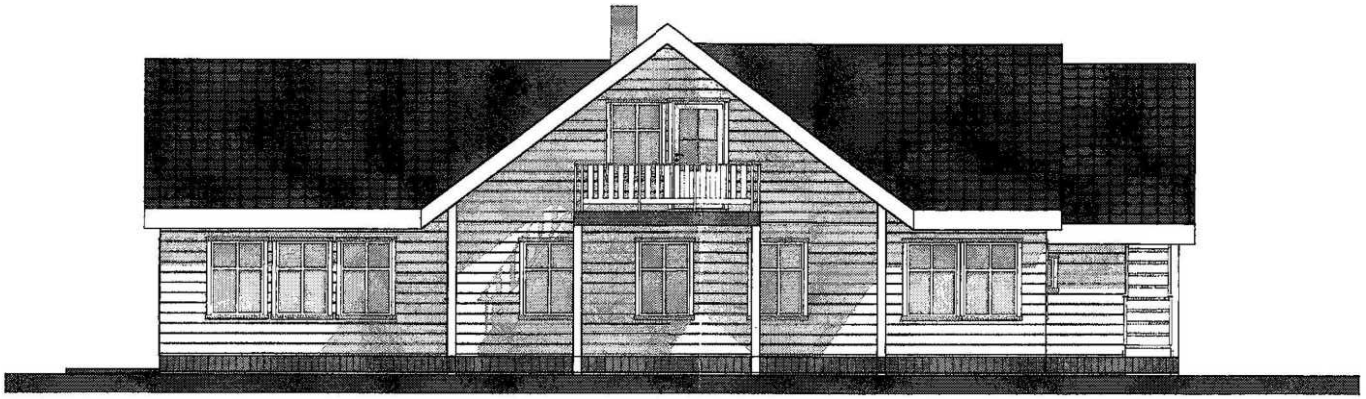
DATO: 08.05.2009

MÅLESTOKK: 1:100

TEGNING: Fasade 1 og 2

Arkitekt: KS/AS

TEGNINGSNR.: A30-1



Fasade 3



Fasade 4

NB! Alle mål må sjekkes i f.h.t eksisterende bygg pga sammenkobling med eksisterende tak.

Areal Tilbygg:

Gr.fl. : 21,6m²
BYA : 21,6m²
BRA 1. : 19,7m²
BRA 2. : 9,6m²

Areal Garasje:

Gr.fl. : 60,8m²
BYA : 69,4m²
BRA 1. : 56,1m²
BRA 2. : 21,7m²

Areal overbygg inngang:

BYA : 11m²
BRA : 1,6m²

NORGESHUS Rædergård Entreprenør as

PROSJEKTERENDE:
Rædergård Entreprenør AS
Industrigata
7130 BREKSTAD
Tlf. : 72623555
Fax: 72623560
E-post: ra-enas@norgeshus.no

BYGGHERRE:
Bernt Olav Nes
Adresse
Postnr. Sted

PROSJEKT:
Garasje og tilbygg til enebolig

N

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

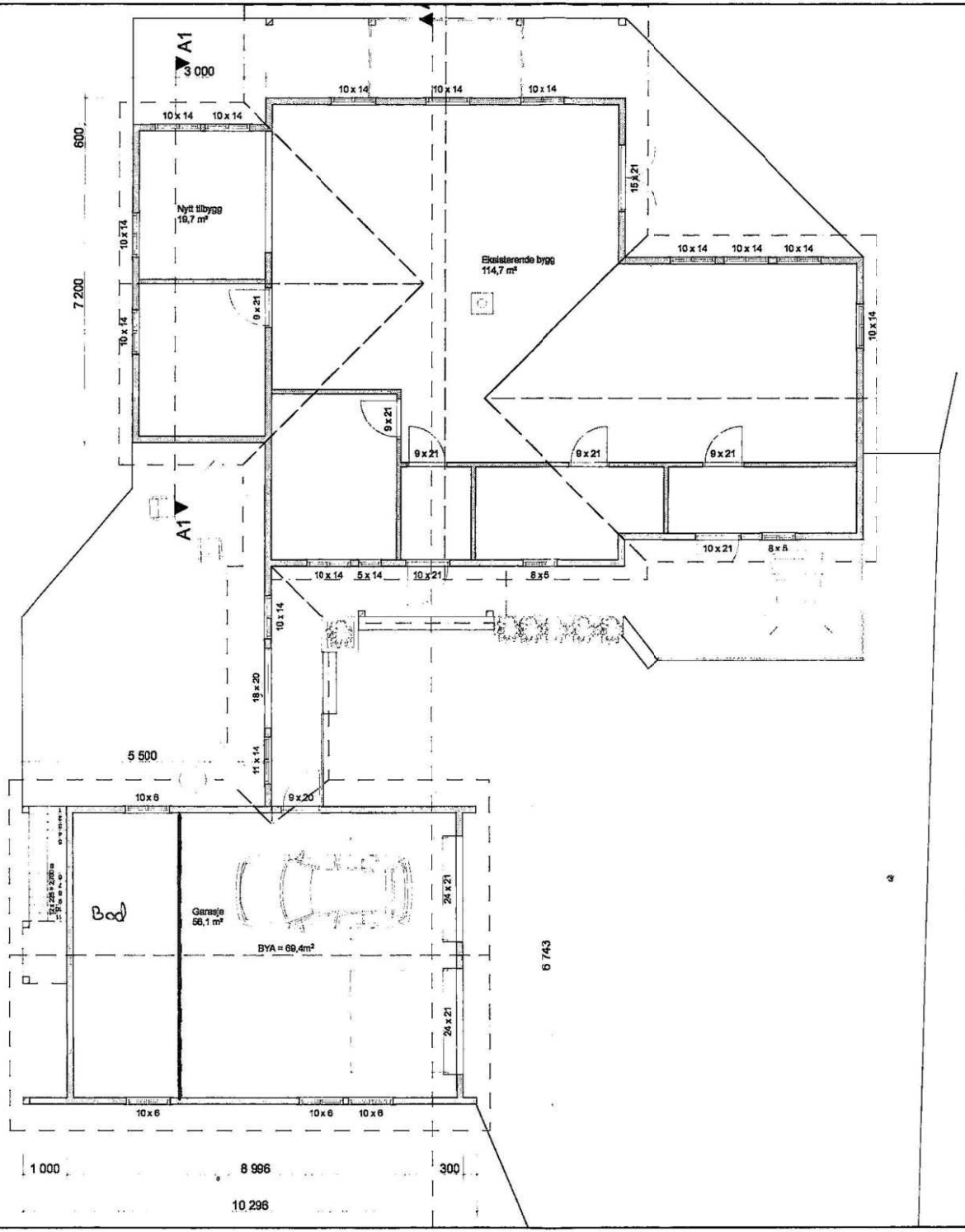
DATO: 08.05.2009

MÅLESTOKK: 1:100

TEGNING: Fasade 3 og 4

Arkitekt: ES/AR

TEGNINGSNR.: A30-2



NB! Alle mål må sjekkes i f.h.t eksisterende bygg pga sammenkobling med eksisterende tak.

Areal Tilbygg:

Gr.fl. :	21,6m²
BYA :	21,6m²
BRA 1. :	19,7m²
BRA 2. :	9,6m²

Areal Garasje:

Gr.fl. :	60,8m²
BYA :	69,4m²
BRA 1. :	56,1m²
BRA 2. :	21,7m²

Areal overbygg inngang:

BYA :	11m²
BRA :	1,6m²

NORGESHUS Rædergård Entreprenør as

PROSJEKTERENDE:
Rædergård Entreprenør AS
Industrigata
7130 BREKSTAD
Tlf. : 72523555
Fax. 72523560
E-post: ra-enas@norgeshus.no

BYGGHERRE:
Bernt Olav Nes
Adresse
Postnr. Sted

PROSJEKT:
Garasje og tilbygg til enebolig

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

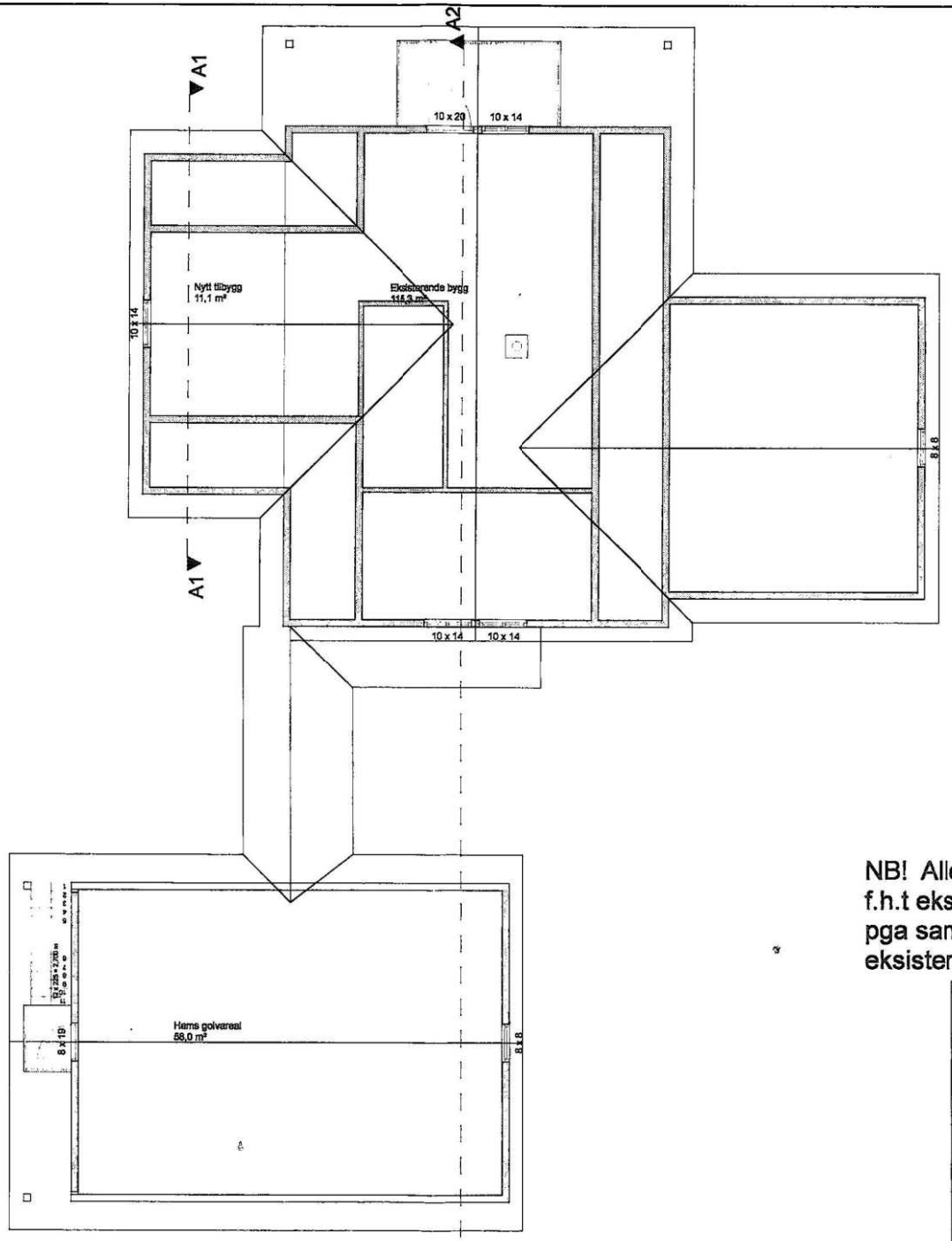
DATO: 08.05.2009

MÅLESTOKK: 1:100

TEGNING: Plan 1

Arkitekt ES/AR

TEGNINGSNR: A10-1



NB! Alle mål må sjekkes i f.h.t eksisterende bygg pga sammenkobling med eksisterende tak.

Areal Tilbygg:

Gr.fl. :	21,6m²
BYA :	21,6m²
BRA 1. :	19,7m²
BRA 2. :	9,6m²

Areal Garasje:

Gr.fl. :	60,8m²
BYA :	69,4m²
BRA 1. :	56,1m²
BRA 2. :	21,7m²

Areal overbygg inngang:

BYA :	11m²
BRA :	1,6m²

NORGESHUS
Rædergård Entreprenør as

PROSJEKTERENDE:
Rædergård Entreprenør AS
Industrigata
7130 BREKSTAD
Tlf.: 72523555
Fax: 72523560
E-post: ra-enas@norgeshus.no

BYGGHERRE:
Bernt Olav Nes
Adresse
Postnr. Sted

PROSJEKT:
Garasje og tilbygg til enebolig

N

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

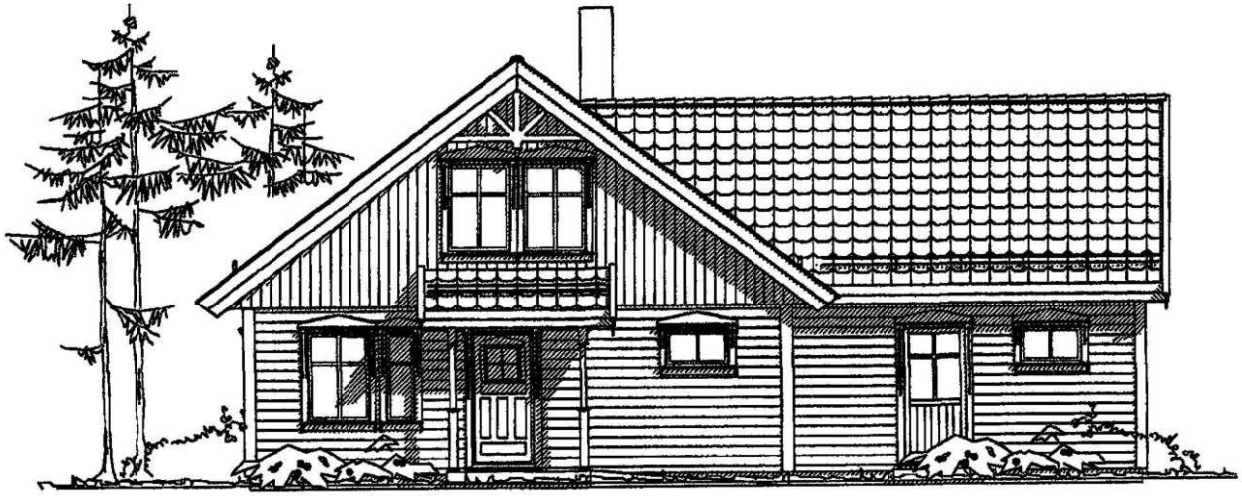
DATO: 08.05.2009

MÅLESTOKK: 1:100

TEGNING: Plan 2

Arkitekt: KS/AR

TEGNINGSNR: A10-2



"Nostalgi"
VEGAARDSHEIM,mod.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

B 15.02.06 eha
A 21.12.05 eha

FASADE 1

Bolig Partner

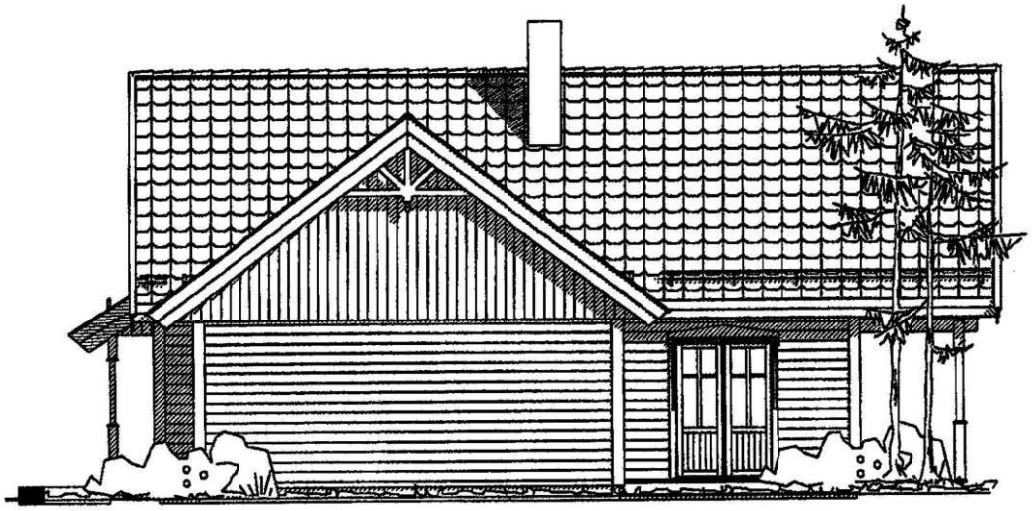
Tiltakshaver :
Oksvold, Liss
Nes, Bernt Olav
Kundenr.: 715090

Byggeplass :
Vardesvingen 11, Bjugn
Gnr: 4
Bnr: 91

MÅL 1 : 100

Dato 14.12.05 Sign. eha

Tegnings Nr.
1963 — 505 B



"Nostalgi"
VEGAARDSHEIM,mod.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

B	15.02.06 eha
A	21.12.05 eha

FASADE 2

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Oksvold, Liss
Nes, Bernt Olav
Kundenr.: 715090

Byggeplass :
Vardesvingen 11, Bjugn
Gnr: 4
Bnr: 91

MÅL 1 : 100

Dato 14.12.05 Sign. eha

Tegnings Nr.
1963 — 506 B



"Nostalgi"
VEGAARDSHEIM,mod.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

B 15.02.06 eha
A 21.12.05 eha

FASADE 3

Bolig Partner

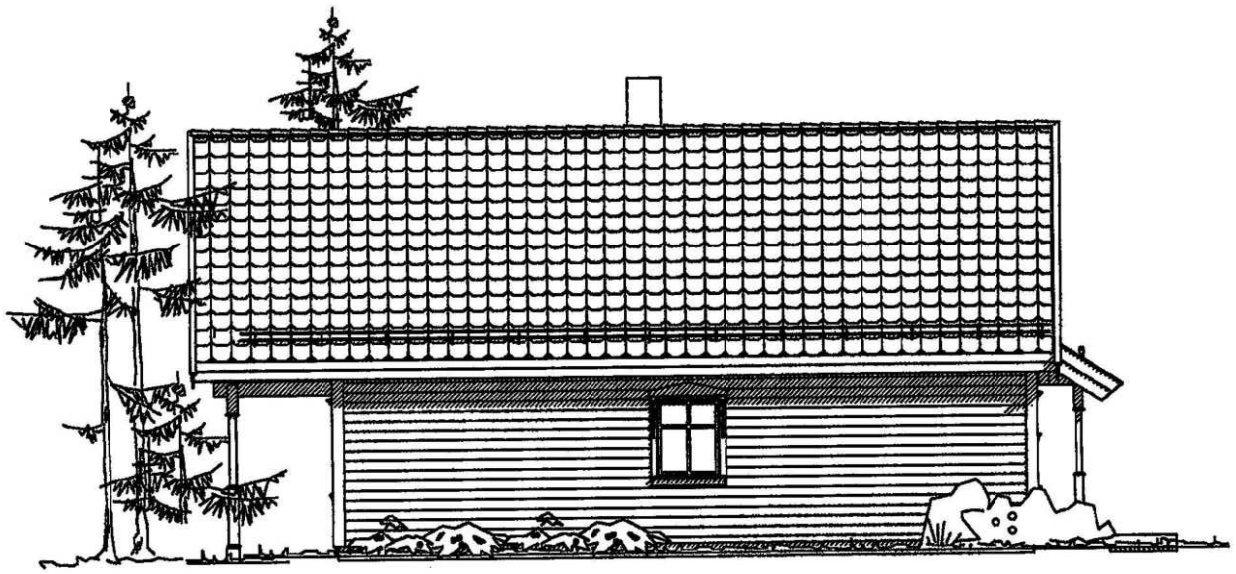
Tiltakshaver :
Oksvold, Liss
Nes, Bernt Olav
Kundenr.: 715090

Byggeplass :
Vardesvingen 11, Bjugn
Gnr: 4
Bnr: 91

MÅL 1 : 100

Dato 14.12.05 Sign. eha

Tegnings Nr.
1963 — 507 B



"Nostalgi"
VEGAARDSHEIM,mod.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

B	15.02.06	eha
A	21.12.05	eha

FASADE 4

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Oksvold, Liss
Nes, Bernt Olav
Kundenr.: 715090

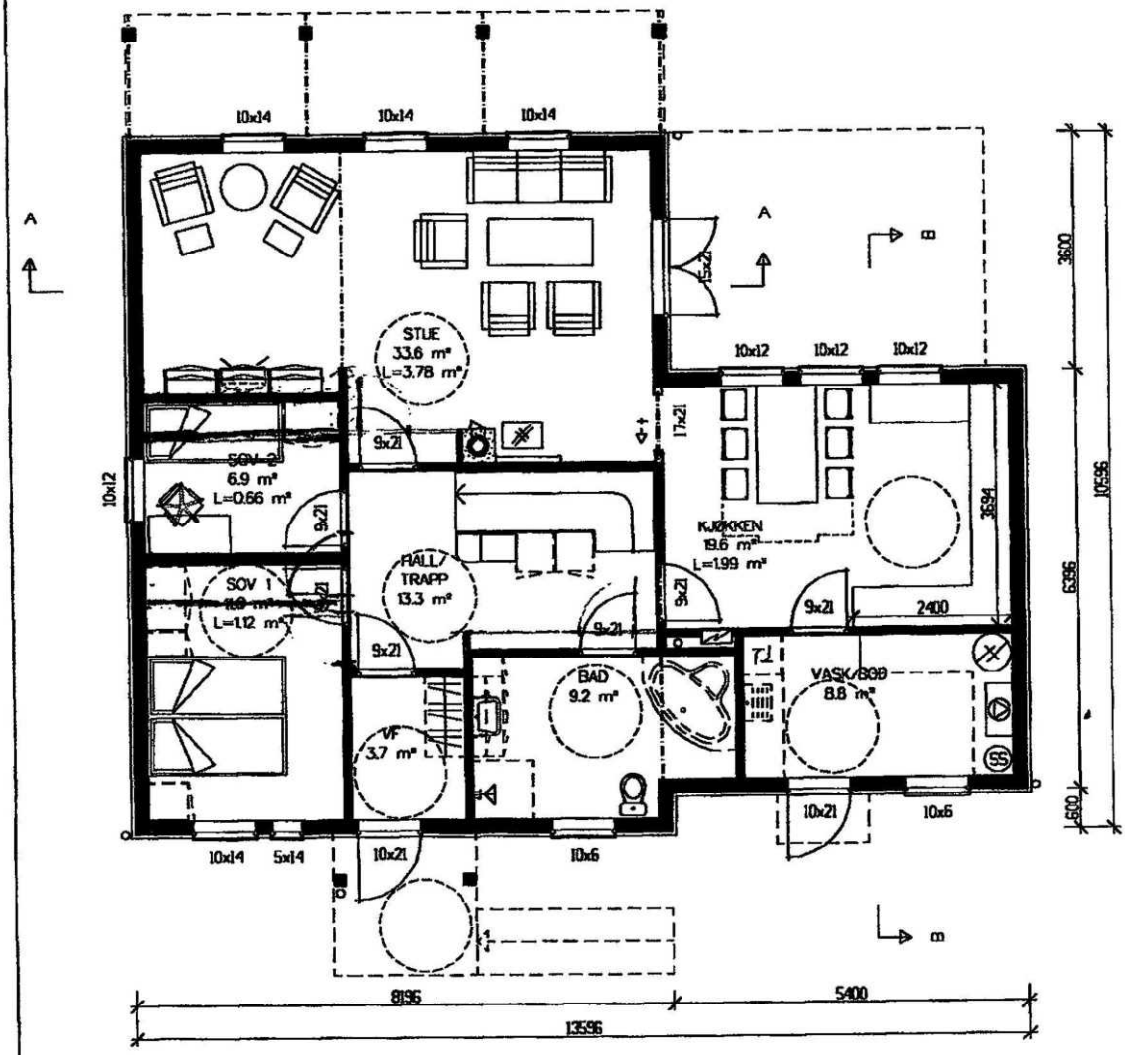
Byggeplass :
Vardesvingen 11, Bjugn
Gnr: 4
Bnr: 91

MÅL 1 : 100

Dato 14.12.05 Sign. eha

Tegnings Nr.
1963 — 508 B

Vinduer betegnet med F er faste vinduer.
Vinduer betegnet med FL er faste vinduer med minste felt åpningsbart.

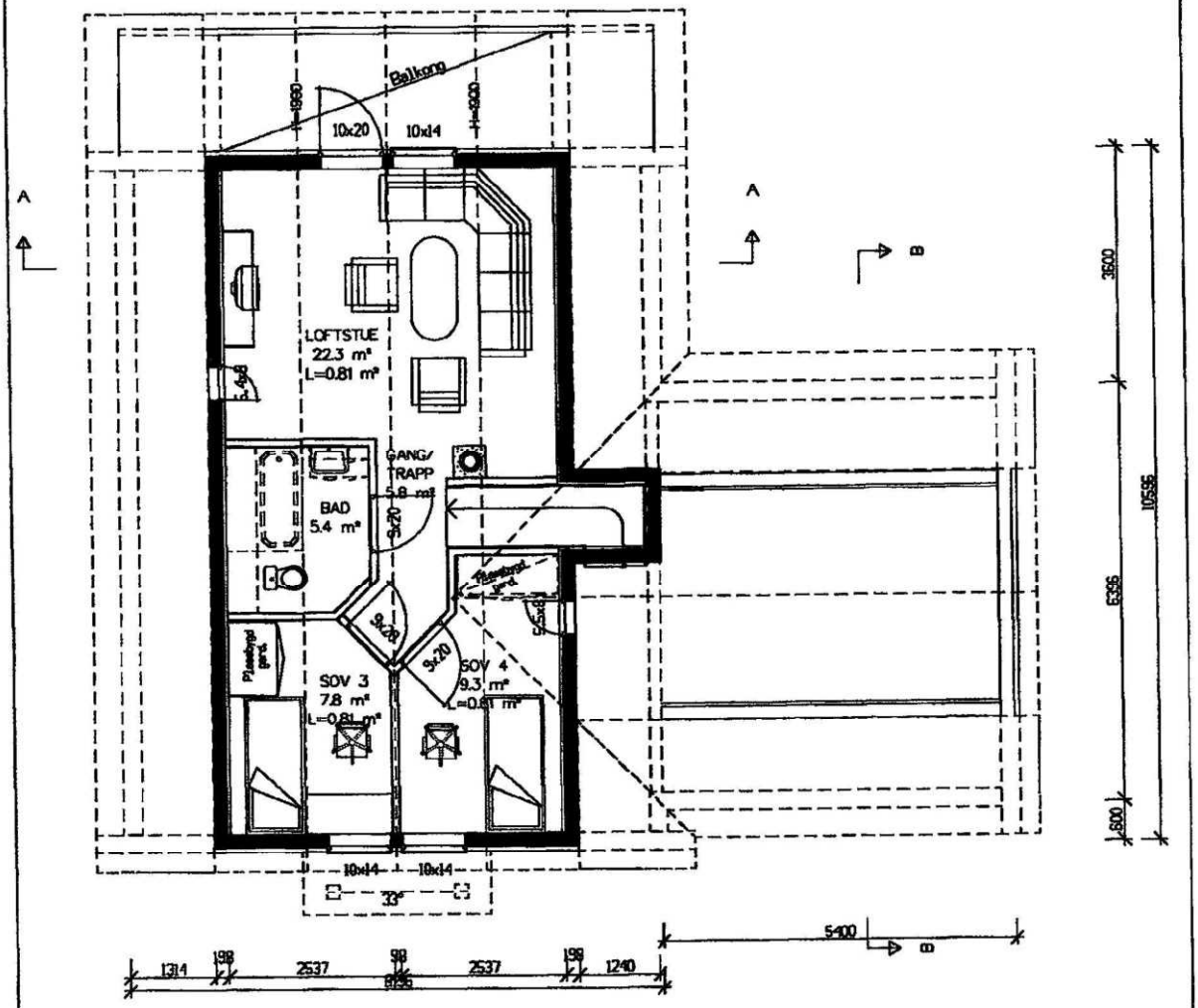


B 15.02.06 eha

VEGAARDSHEIM,mod. Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

HOVEDPLAN 1.etg.	Tiltakshaver :	MÅL 1 : 100
Kundenr.: 715090 Gnr: 4 Bnr: 91	Oksvold, Liss Nes, Bernt Olav	Dato 14.12.05 Sign. eha
Bolig Partner	Byggeplass : Vardesvingen 11, Bjugn	Tegnings Nr. 1963 — 502B

Vinduer betegnet med F er faste vinduer.
Vinduer betegnet med FL er faste vinduer med minste felt åpningsbart.



B 15.02.06 eha

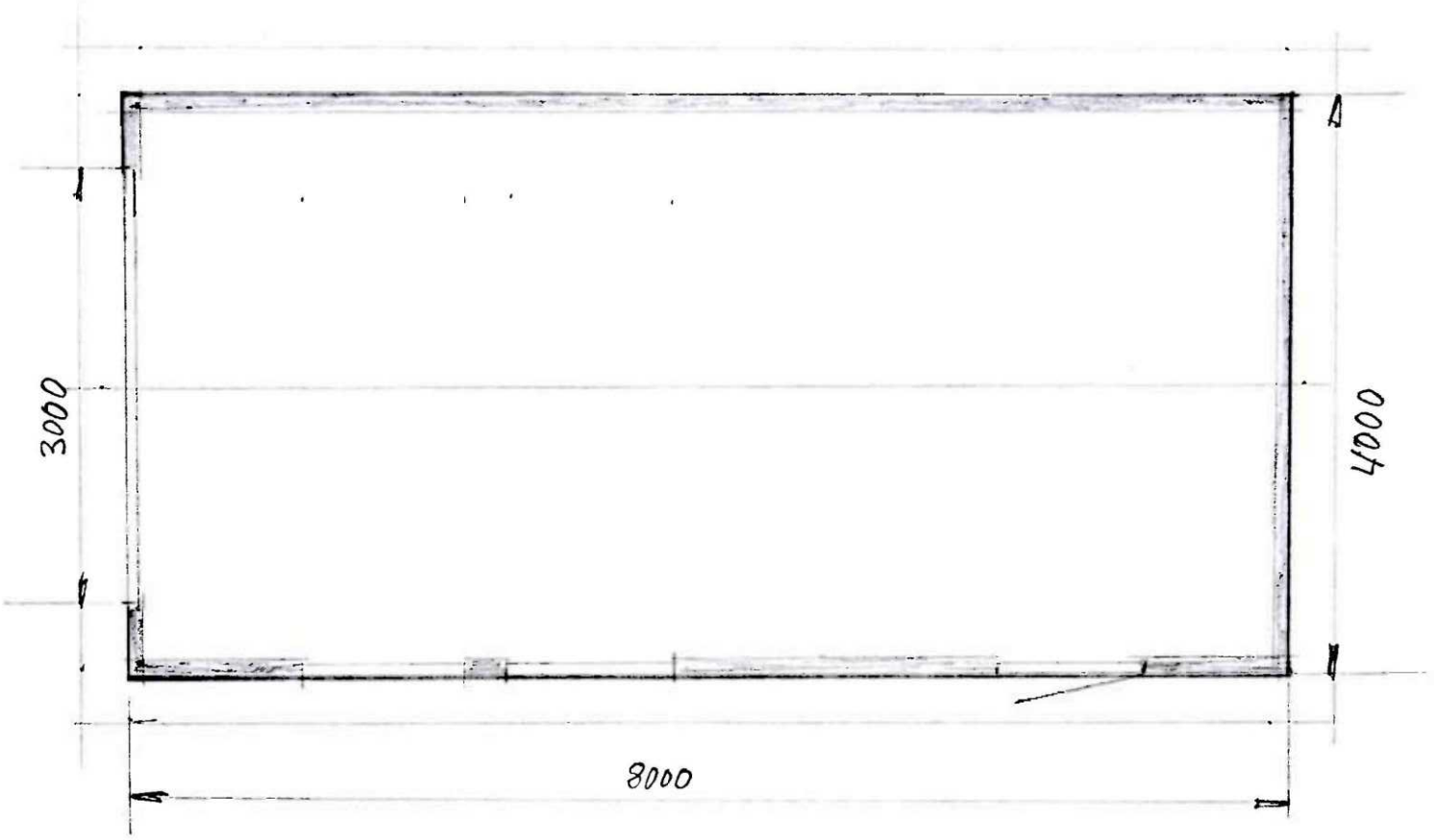
VEGAARDSHEIM,mod. Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

LOFTPLAN 2.etg.	Tiltakshaver :	MAL 1 : 100
Kundenr.: 715090 Gnr: 4 Bnr: 91	Oksvold, Liss Nes, Bernt Olav	Dato 14.12.05 Sign. eha
Bolig Partner	Byggeplass : Vardesvingen 11, Bjugn	Tegnings Nr. 1963 — 503B

VEDLEGG E-1

REIDAR FROG
VARDESVINGEN 11
7165 OKSVOLL

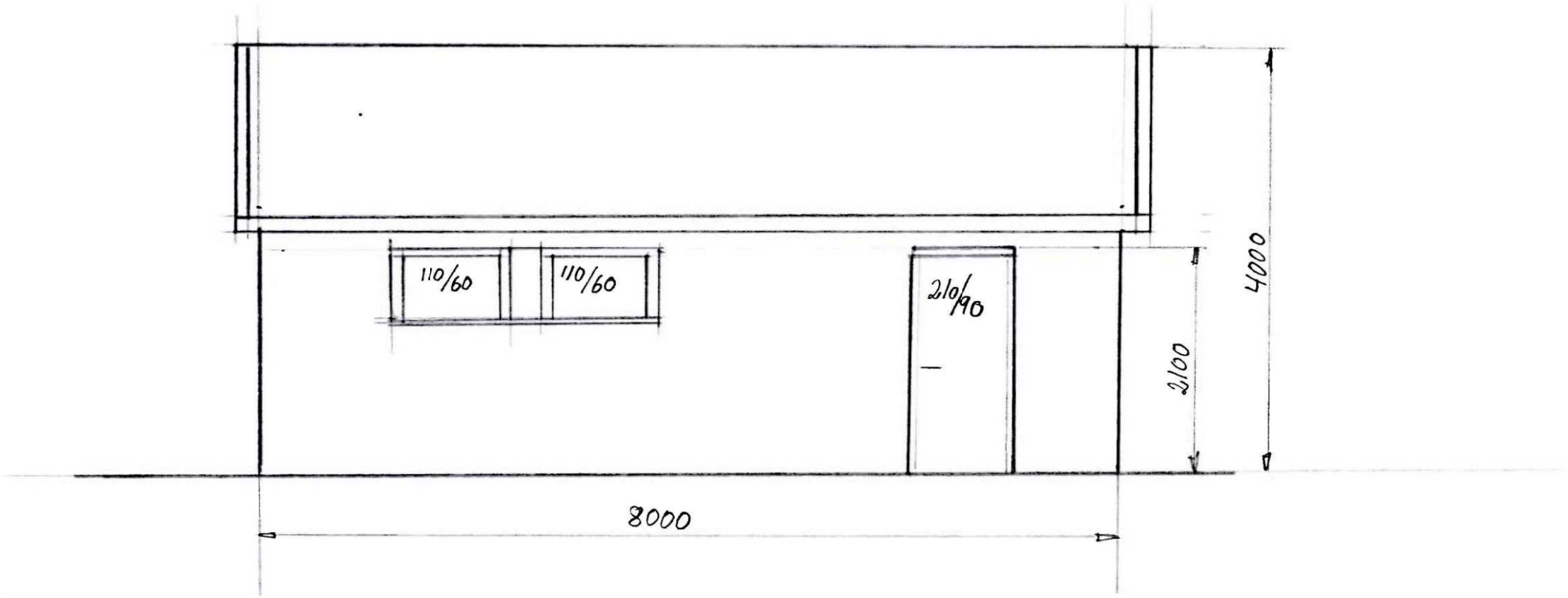
1 AV 3



VEDLEGG E-2

REIDAR FROG
VARDESVINGEN 11
7165 OKSVOLL

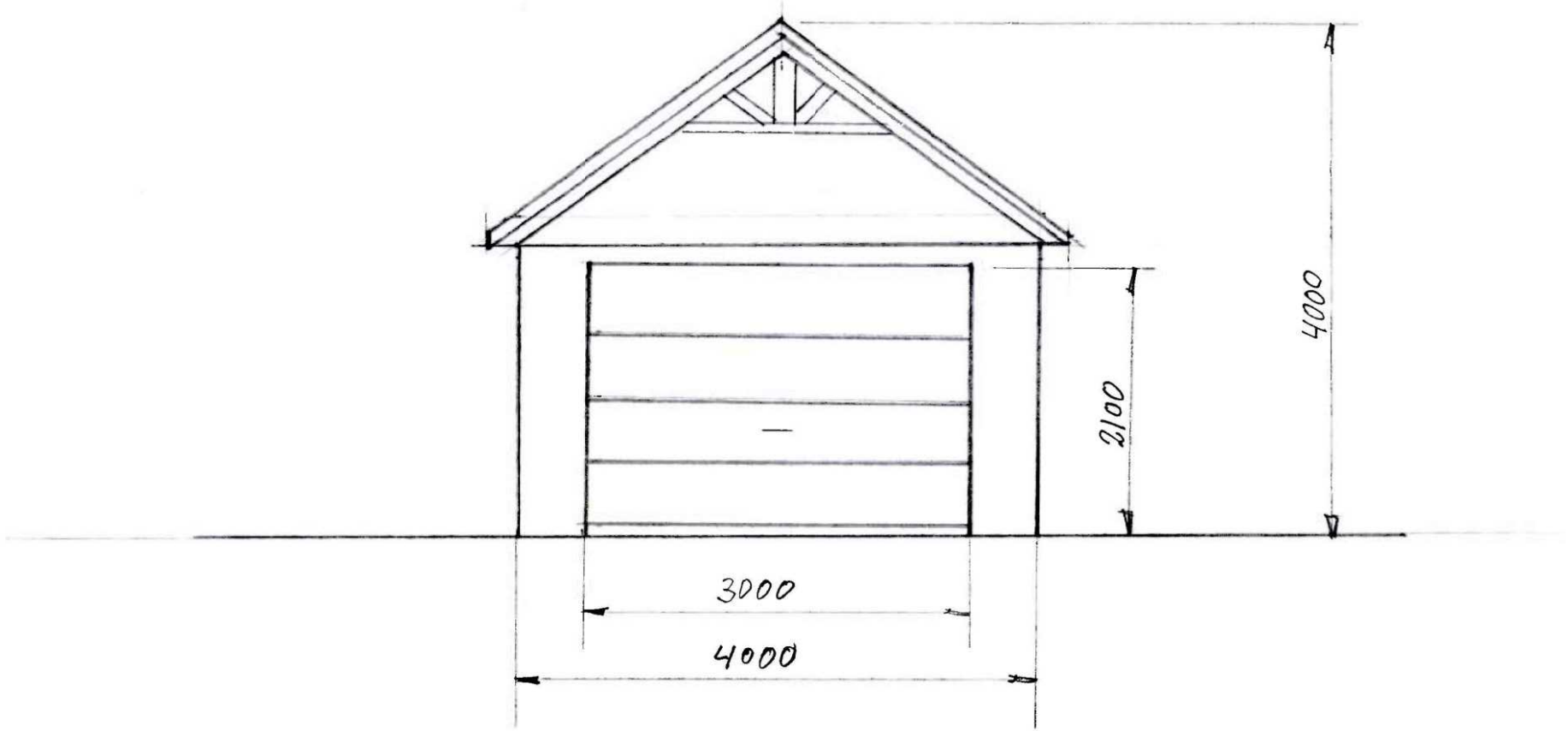
2 AV 3



VEDLEGG E-3

REIDAR FROG
VARDESVINGEN 11
7165 OKSVOLL

3 AV 3



EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG MED 2 GARASJER.

Vardesvingen 11, 7165 Oksvoll



ANTALL TG	BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0 TG 0	INGEN AVVIK
8 TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
10 TG 2	VESENTLIGE AVVIK
3 TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0 TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Dag Tyrhaug
Tonstad 16
7160 Bjugn
dag.tyrhaug@idehus.no
Tlf: 41504466

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eigedom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:4, Bnr: 91
Hjemmelshaver:	Reidar Frog
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1259 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Rabben 2
Offentl. avg. pr. år:	Ikke oppgitt
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	2007

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	02.12.2025
Forutsetninger:	Visuell befaring i dagslys.
Oppdragsgiver:	Reidar Frog
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Proti

OM TOMTEN:
Tomt ligge oppe på en høyde og det er anlagt store terrasser rundt boligen. Eiendommens plassering gir en fin utsikt ut over havet.

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig oppført som plate på mark, med isolert bindingsverk i vegger, med på lagt liggende tre panel utvendig og saltaks konstruksjon. Taktekking er med betong takstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

En grei enebolig med 2 garasjer, og den fremstår godt vedlikeholdt. Boligen ligger i værhardt strøk og det må påregnes løpende vedlikehold av ulike bygningsdeler.
Lysthus mot vest er opplyst ikke er ferdigstilt.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

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

1. Etasje:
Kjøkken og stue har malt panel i tak, malt plate på vegger og parkett på gulv.
Vaskerom har malt plate i tak, malt plate på vegger og flis med oppkant på gulv.
Soverom 1 og 2 har malt plate i tak, malt plate på vegger og laminat på gulv.
Gang og vindfang har malt plate i tak, malt plate på vegger og flis på gulv.
2. Etasje:
Loft stue og lofts gang har malt panel i tak, malt plate på vegger og laminat på gulv.
Soverom 3 og 4 har malt panel i tak, malt plate på vegger og laminat på gulv.
Bad har malt panel i tak, baderomsplater på vegger og flis med oppkant på gulv.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Eierskifte rapport for salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er oppført en frittstående uisolert garasje i 2023.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etasje	112			159	112	
2. Etasje	43			9	43	
SUM BYGNING	155			168	155	
SUM BRA	155					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje 1. 1. Etasje		65				65
Garasje 1. 2. Etasje		32		1,5		32
Garasje 2. 1. Etasje		29				29
Uferdig lysthus		6				6
SUM BYGNING		132		1,5		132
SUM BRA	132					

BRA-i:

1. Etasje:
Stue, kjøkken, gang, 2 soverom, bad, vaskerom og vindfang.
2. Etasje:
loftstue, bad, gang og 2 soverom.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

I 2 etasje på enebolig er det innredet en bod over kjøkken og vaskerom med gulvareal på 18 m². Denne bod er ikke medtatt i areal tabell, da det er for lav takhøyde. (dvs under 1,9 meter)

GARASJE / UTHUS:

Garasje 1 er isolert og har innlagt vann fra enebolig i 1 Etasje. I 2 Etasje er det innlagt vann til vanntoalett.
Garasje 2 er uisolert, og med papp taktekking.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

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

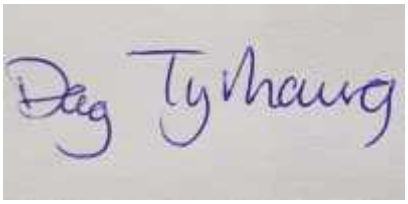
---

Ansvarlig for rapporten:

Dag Tyrhaug

Byggmester/Takstmann med 35 års erfaring innen bygningsbransjen.

17/12/2025



Dag Tyrhaug

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Grunnmur på bolig er støpt grunnmurs elementer.
Forventet levetid drenering er 30 år

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengforhold

Merknader: Det er kun synlig deler av grunnmur som er vurdert. 3 sider av grunnmur på bolig er dekket med terrasser.
Lite fall fra grunnmur vil føre til økt fukt belastning på konstruksjon under bakkenivå.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger.
Utvendige tre panel forventet levetid 40 år

Merknader: Det kan være fare for fukt og fuktskader i innvendige konstruksjoner, selv om det ikke er påvist på befarings dagen.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

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

Vinduer og ytterdører
Vinduer og ytterdører har forventet levetid på 30 år.

Merknader: Det kan være fare for fukt og fuktskader i innvendige konstruksjoner, selv om det ikke er påvist på befarings dagen.



4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Merknader: Det kan være fare for fukt og fuktskader i innvendige konstruksjoner, selv om det ikke er påvist på befarings dagen.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2007

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Undertak har forventet levetid på 30 år.

Merknader: Det kan være fare for fukt og fuktskader i innvendige konstruksjoner, selv om det ikke er påvist på befarings dagen.



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

---

2. Etasje.

Merknader: 2. Etasje er innredet av tidligere eier i følge eier.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkonger, verandaer og lignende

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1. Etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflater vegger og himling.

Merknader:



TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflate gulv.

Merknader:



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran, tettesjikt og sluk.
Forventet levetid membran på 20 år.

Merknader:



7.2 Vaskerom 1. Etasje, kun gulv.

Ingen 7.2.1 Overflate vegger og himling

Vegger er ikke bygd som våtrom. Kun flis kant ca 10 cm opp vegg fra gulv. Den vurderes sammen med post 7.2.2 overflate gulv.

Merknader: Vegger og rør gjennomføringer i yttervegg er ikke vurdert da det ikke er noen godkjent våtroms løsning på vaskerom.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflate gulv.

Merknader:



TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran, tettesjikt og sluk.
Forventet levetid membran på 20 år.

Merknader: Det er ikke boret hull i et tilstøtende rom , da innvendig vegg nær sluk og fukt belastet områder er bak kjøkken innredning.

7.3 Bad 2. Etasje

TG 3 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflater vegger og himling.

Merknader:



TG 3 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflate gulv.

Merknader:

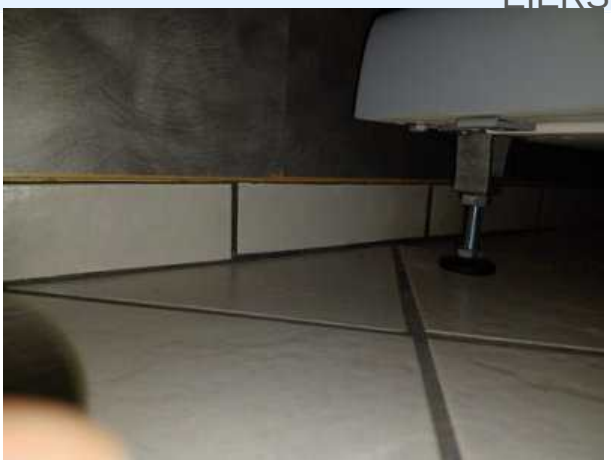


TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran, tettesjikt og sluk.
Forventet levetid membran på 20 år.

Merknader: For å rengjøre sluk må det flyttes på dusjkabinett.
Det er foretatt overflate søk med fukt måler.
Det er ikke foretatt hulltaking, men det er brukt fukt søker i treverk på vegg plate bak dusj kabinett.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2007

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken.

Merknader: Eier opplyser det er tatt mus i kjøkkenskap vinteren 2024. Det var da museår.
Om mus er kommet inn via balkong dør på kjøkken eller under kjøkken benk er ikke konstantert.

9. Rom under terreng

9.1 Finnes ikke.

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

WC og innvendige vann- og avløpsrør.
Forventet levetid vann- og avløpsrør på 50 år

Merknader: Krav til dokumentasjon på innbyggings ramme kom i forbindelse med TEK 10, denne boligen er oppført iht TEK 97



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder
Forventet levetid på 20 år.

Merknader:

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Rørene er ikke synlige og tilgjengelige.
Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.
Rørene vurderes som ok i forhold til alder.
Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.
Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.
Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Vannbåren varme

Merknader: Forventet levetid på plastrør i gulv for gulv varme er 50 år.

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2007
Det var sist inspisert i 2025
Det var rengjort i Ikke kjent
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjon

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 2007
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

EL- anlegg

Merknader: Det er registrert manglende bryter deksel i garasje.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det er registrert manglende blikk under dørstokker på ytterdører. Det medfører fare for fukt inn under dører. Dette kan medføre fukt i innvendige bygningsdeler i nærhet til dører. Balkong dører mot sør/vest har deformasjoner i utvendig plate under glass på dører. Dette kan beføre dørens funksjon og stabilitet etter hvert svekkes.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det er registrert mose på takstein og stormbord på vindskier. Mose på takstein kan medføre frost spreng på takstein, dvs takstein sprekker og vil trekke vann. Mose på storm bord medfører storm bord råtner hurtigere.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Eier opplyser 2. Etasje er innredet som selvbygger av tidligere eier, som selvbygger. Det finnes ingen dokumentasjon på utførte arbeider. Om nødvendig lufting m.m er ivaretatt er ikke dokumentert.
7.1.1	Bad 1. Etasje Overflate vegger og himling
	Manglende tetting i fuger kan medføre økt fukt belasting på membran på vegger innenfor flis. Vindu på bad er ligger innenfor våt sone på badekar. Det kan beføre økt fukt belastning på vindu og vindus foringer.
7.1.2	Bad 1. Etasje Overflate gulv
	Det er ikke tilfredsstillende fall mot sluk. Det er greit fall lokalt inne i dusj.
7.1.3	Bad 1. Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ikke fuget rundt avløpsrør under vask, ved lekkasje på avløp kan det komme vann inne i vegg bak baderoms innredning. Membran nærmer seg forventet levetid.
7.2.2	Vaskerom 1. Etasje, kun gulv. Overflate gulv
	Det er lite og manglende fall mot sluk. Hvis det blir lekkasje ved utslagsvask og vaskemaskin kan lekkasje vann renne mot dør og inn over kjøkken gulv.
7.2.3	Vaskerom 1. Etasje, kun gulv. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG 2 pga alder.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er ikke montert spalte eller gjennomføring ved den innebygde enheten på de innebygde toalettene. Detter er for å synlig gjøre en eventuell lekkasje i den innebygde sisternene.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG 2 pga alder på bereder.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.3.1	Bad 2. Etasje Overflate vegger og himling
	Det er ikke fuget mellom kant flis og baderoms plate. I følge monterings anvisning fra plate leverandør skal det være montert en alu list på alle våt soner på bad.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
7.3.2	Bad 2. Etasje Overflate gulv
	Det er tilnærmet flatt gulv, og det er ikke nok høyde forskjell mellom topp sluk rist og topp membran ved dørterskelen. Dette kan medføre ved lett sluk, eller lekkasje ved håndvask vann kommer mot dørstokk og vil medføre vannskade på gang i 2 etasje. I innebygd skap på bad er det ikke utført tett konstruksjon. Skap ligger i våt sonen til dusjkabinett. Vann utenfor dusjkabinett kan medføre fukt skade inne i til liggende konstruksjoner.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.3.3	Bad 2. Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Bad er oppført som selvbygger, og det mangler dokumentasjon på utførte arbeider. Tetting rundt avløpsrør under håndvask mangler. Membran fra gulv er ikke ført opp bak plater på vegger, og plater på vegg må rives for å påføre membran fra kant på gulv flis og opp bak plate. Plater er ikke fuget mellom kant flis og plater. Bad må totalrenoveres.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Ask Kysten

Oppdragsnr.
16-25-00040

Selger 1 navn
Reidar Frog

Gateadresse
Vardesvingen 11

Poststed	Postnr
OKSVOLL	7165

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 945682

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 16-25-00040

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2. etasje har mulighet for utleie

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er ben del av bygget ved utstedelse av ferdigatest

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 16-25-00040

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Varmepumpe fornyet i 2023

Document reference: 16-25-00040

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 16-25-00040

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reidar Frog	cfc652e1e861d29c575cd993385fa3e3f24379ce	25.09.2025 07:50:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 16-25-00040

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

	Bjugn kommune

Ferdigattest
Etter plan – og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99 nr. 1

Er gitt for eiendom:

Adresse	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	4	91		

Ansvarlig søker: Bernt Olav Nes

Tiltakshaver: Bernt Olav Nes

Tiltakets art: Nytt bygg - boligformål - over 70 m²

Vedtak fattet av:	*Vedtaksdato*	*Saksnr.*
Bjugn kommune, ved rådmannen	29.03.2007	06/52

Dato kontroll:	*Kontrollansvarlig:*
05.03.2007	Bernt Olav Nes

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

Merknader:

Sted:	*Dato:*	*Stempel/underskrift.:*
Bjugn	12.03.2007	Bjørnar Groven

Kopi:
Bernt Olav Nes
Fosen likningskontor

Ørland kommune

Kommunenr.: 5057
Postadresse: Postboks 43
Postnr./-sted:7159 Bjugn
Telefon: 72 51 40 00
E-post: postmottak@orland.kommune.no
Hjemmeside: http://www.orland.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 26.09.2025

Gnr	4	Bnr	91	Fnr	0	Snr	0

Adresse: Vardesvingen 11, 7165 Oksvoll

Tilknytning til offentlig vann og kloakk

	Tilknyttet (sett kryss)			Ikke tilknyttet (sett kryss)			
Vann	X						
Kloakk	X						

Kommunale avgifter

Årsavgift for denne eiendommen er:

Fastdel vann pr.enhet		3.808,-
Fastdel kloakk rens pr.enhet		2.853,-
Forbruk vann	*	15,20 pr m3
Forbruk kloakk rens	*	17,36 pr m3
	Feiing	434,-

For renovasjon og slam må Fosen Renovasjon kontaktes (73 85 85 90)

Legalpant (vann,avløp, feiing)

Restanse: **kr 0, -**

Herav omkostninger/purregebyr pr. dags dato: kr 0, -

Kontonr: 4213.55.91968
Kidnr:

For renovasjon og slam må Fosen Renovasjon kontaktes (73 85 85 90)

Feiing

Antall registrerte skorsteiner på eiendommen: 1

Neste feiing og tilsyn planlagt:	04.11.2030
Registrert merknad:	
Avvik til fyringsanlegget:	

For å få mer informasjon om fyringsanlegget ta kontakt med:
Fosen brann og redningstjeneste IKS
http://fbrt.no/nyhet_vis.asp?NyhetId=144
feier@fbrt.no

Fosen Renovasjon IKS

Eiendom

Gårds- og bruksnr. 5057.4.91.0.0

Eiendom	Vardesvingen 11
Eier navn	Frog Reidar
Adresse	Vardesvingen 11
Poststed	7165 OKSVOLL

KOMMUNALE AVGIFTER - 2025 **Privateiendom** **Ant. terminer** 4

Type abonnement	Antall	Brutto
Renovasjon 140 l	1	5 016,24
Kommunal andel renov.	1	125,00
Totalt kommunale avgifter pr. år inkl. mva.		**5 141,24**

Betalingsstatus for eiendom

Fakturert til og med : 30.09.2025

Neste forfall: 20.11.2025

Utestående pr. i dag (ikke forfalt).Kontonr 42020123146

Beløp: ***kr 0,00***

Forfallsdato:

Gjelder termin:

KID: _____

Restanser Fosen Renovasjon pr. i dag (forfalt).Kontonr 42020123146

Restanser termin 3/2025: ***kr 0,00***

KID: _____

Restanser Fosen Inkasso pr. i dag (forfalt).Kontonr 42134881873

Restanser termin: ***kr 0,00***

KID: _____

Andre merknader

_____

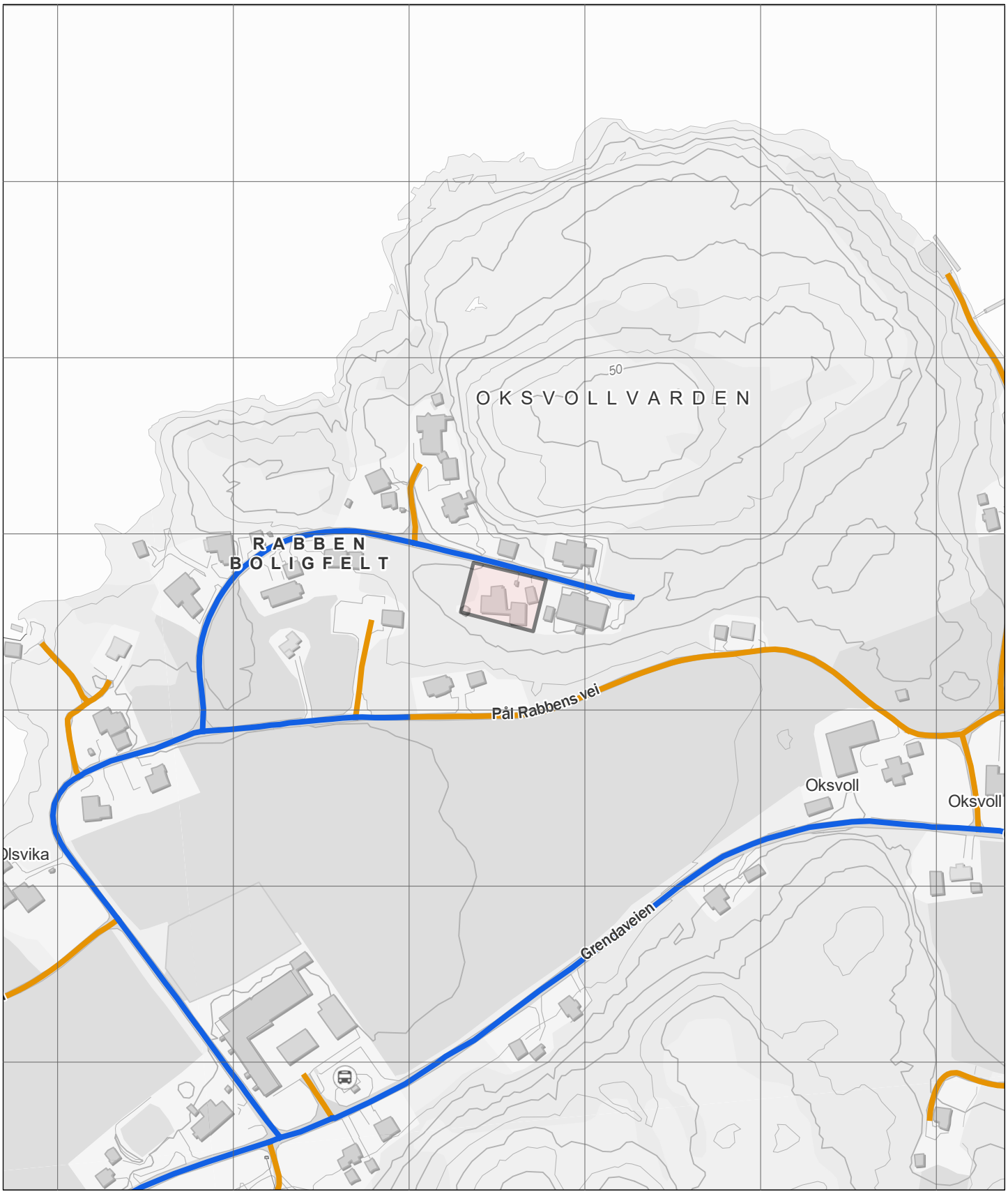
Fosen Renovasjon IKS, dato: 29.09.2025

Saksbehandler Lillian R. Helmersen

Vegstatuskart

Kommune: Ørland
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 4/91/0/0
Adresse: Vardesvingen 11, 7165 OKSVOLL

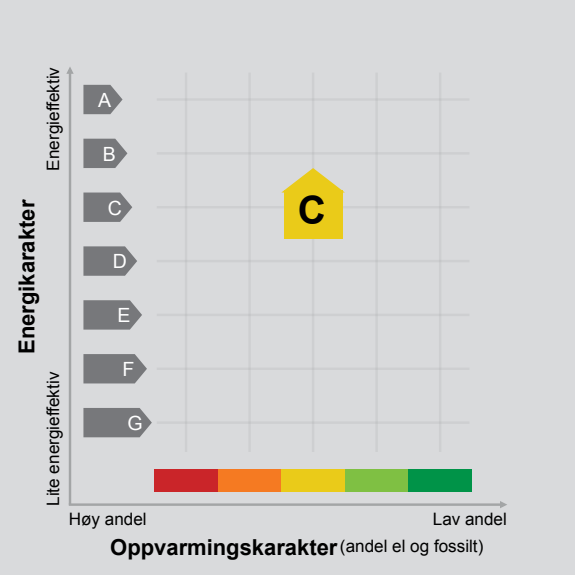
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 24/09/2025



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

ENERGIATTEST

Adresse	Vardesvingen 11
Postnummer	7165
Sted	OKSVOLL
Kommunenavn	Ørland
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	91
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23684322
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-242673
Dato	22.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Bruk varmtvann fornuftig
- Følg med på energibruken i boligen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	155
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 4, Bruksnr 91	**Kommune:**	5057	Ørland
Adresse:				
Veiadresse:	Vardesvingen 11, gatenr 1455 7165 Oksvoll	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	405 3	Aune-Oksvoll-Tørum Oksvoll
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	9050304	Bjugn

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Vardesvingen 11	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	09.08.2004	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 259,2 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:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	180447	Frog Reidar Vardesvingen 11, 7165 Oksvoll	1/1	Bosatt i Norge

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5057/4/91	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5057/4/91	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Oppmålingsforretning	Forretning:	03.11.2014	Avgiver	5057/4/70	-1 175,1
	Matrikkelført:	24.11.2014	Berørt	5057/4/91	0,0
			Mottaker	5057/4/97	1 175,1
Kart- og delingsforretning	Forretning:	09.08.2004	Avgiver	5057/4/70	-1 260,5
	Matrikkelført:		Mottaker	5057/4/91	1 260,5

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vardesvingen 11	H0101	Bolig	164,0	Kjøkken	7	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	29.03.2006
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	164,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	164,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	12.03.2007
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	23684322			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	111,0		111,0			
L01		53,0		53,0			

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
Vardesvingen 11	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	32,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	16.04.2019
Energikilde:		BRA annet:	29,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	29,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	300754410			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			29,0	29,0		32,0	32,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Kontaktperson	Frog Reidar	180447

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



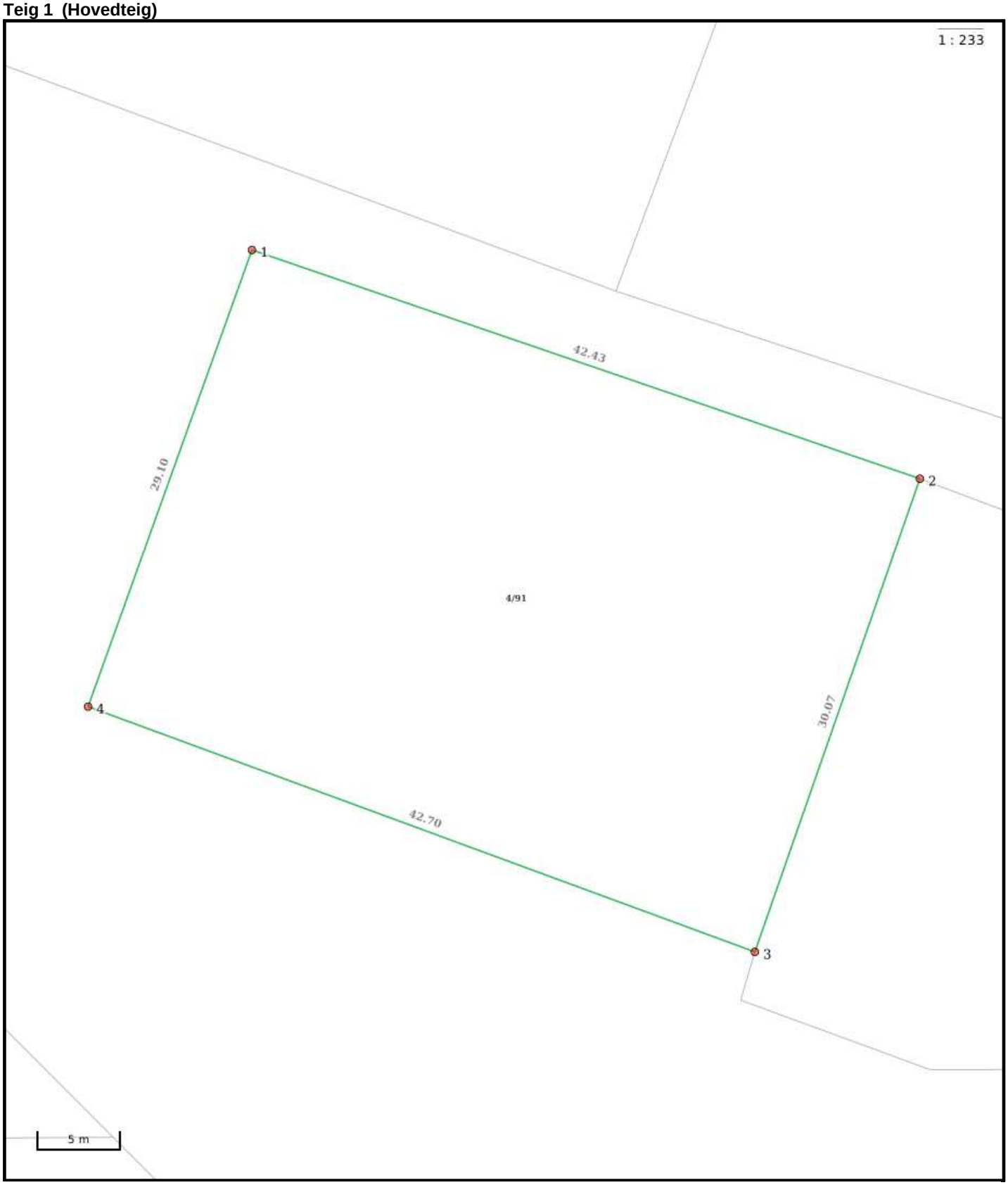
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 1 259,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 076 683,72	533 136,61	42,43m	Terrengmålt	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 076 673,84	533 177,87	30,07m	Terrengmålt	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 076 644,65	533 170,66	42,70m	Terrengmålt	11		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 076 655,53	533 129,37	29,10m	Terrengmålt	11		Fjell	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.

Skatteetaten

Dato
24.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ADVOKATFIRMAET YRJAR AS
Postboks 2
7129 BREKSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 5057 ØRLAND

Gnr 4 Bnr 91 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Vardesvingen 11, 7165 OKSVOLL

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 834 891
Som sekundærbolig:	kr 3 339 565

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR
REGULERINGSPLAN RABBEN II

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Reguleringsplankartet er utarbeidet i målestokk 1: 1.000

Det regulerte området er på planen vist med plangrense.
De forskjellige reguleringsformålene er vist med formålsgrense.

Området er inndelt i følgende reguleringsformål:
- Areal for boligbebyggelse
- Areal for fritidsbebyggelse
- Areal for kombinert bolig/tjenesteyting/næringsbebyggelse
- Areal for kombinert bolig/tjenesteyting
- Areal for veger
- Areal for gang-/sykkelveg
- Areal for gangveg/gangareal
- Areal for grønnstruktur
- Areal for landbruksformål
- Areal for friluftsområde i sjø
- Areal for naust

Hensynssoner:
- Frisiktssone

Andre linje/symboler:
- Plangrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Grense for arealformål

2. GENERELLE BESTEMMELSER

2.1 Utforming og estetiske krav

Der ikke annet er bestemt på plankart eller i reguleringsbestemmelsene for øvrig, bestemmes bygningsplassering, høyde og etasjetall av kommunen innenfor rammen av disse bestemmelser.

Med byggemeldingen skal følge situasjonsplan i målestokk 1:1000 eller større og som skal vise følgende:
- Plassering av bebyggelse, også uthus, garasje o.l. selv om disse ikke skal oppføres samtidig med den øvrige bebyggelse
- biloppstillingsplasser
- i nødvendig utstrekning planering av tomten, skråninger, forstøtningsmurer etc.
- for bygninger som hører naturlig sammen i en gruppe, kan kommunen kreve utarbeidet en fellesplan som inneholder tilsvarende elementer som gitt i foranstående strekpunkter.

Grad av utnyttelse beregnes i henhold til byggeteknisk forskrift kap. 5.

Gesimshøyden og mønehøyden beregnes i henhold til byggeteknisk forskrift kap. 6.

Kommunen skal godkjenne bygningenes farge og skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som harmonerer med omgivende bebyggelse og terreng.

Ubebygde deler av tomter og friarealer skal gis en tiltalende utforming.
Eventuell oppsetting og utforming av gjerde skal godkjennes av kommunen.

2.2 Vilkår for bruk av arealer og bygninger

Byggegrenser og frisiktssoner er angitt for å ivareta sikkerhet, funksjon og hensikt med arealforvaltningen. Tiltak, bygninger, anlegg og aktiviteter kan ikke gjennomføres innefor slike spesifikt angitte soner eller i strid med hensikten bak slike soner uten at kommunen gir tillatelse til dette med hjemmel i lov eller herværende plan.

Grønnstrukturer er etablert for å sikre allmennheten tilgang til og sammenhengende framkommelighet i områder med særlige kvaliteter på land og sjø. Tiltak og aktiviteter i disse områdene skal tilpasses disse kvalitetene og ønsket utvikling.

Permanente bygninger tillates ikke oppført med golvhøyde i første etasje lavere enn +3,0 m NGO, unntatt for naust hvor golvhøyden kan oppføres ned til +2,0 m NGO.

2.3 Funksjons- og kvalitetskrav

Innefor planområdet skal det legges spesiell vekt på loven og forskriftenes krav til universell utforming av utearealer og byggverk for å sikre alle grupper av befolkningen likeverdig tilgang til arealer, sysselsetting og aktiviteter.

2.4 Offentlige formål og fellesarealer

Grønnstrukturer innefor planområdet skal være offentlige formål.
Offentlige veger innefor planområdet skal være offentlige formål (O-veg).
Andre veger innenfor planområdet skal være private fellesformål (F-veg). Anleggene er felles for de eiendommer som har sin adkomst langs disse vegene.
Naustområder innenfor planområdet skal være private fellesformål. Områdene er felles for de eiendommene som ligger innefor planområdet eller som fra tidligere har rettigheter innefor området.

2.5 Aktsomhetsplikt

Dersom en under opparbeiding skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen/kulturminnemyndigheten.

3. BOLIGBEBYGGELSE

3.1 Bebyggelsestype, utnyttelsesgrad, etasjetall, byggehøyder og takutforming

Bebyggelsen skal bestå av bygninger for boligformål og naturlig tilhørende aktivitet.
Tomteutnyttelsesgraden skal ikke overstige 30 %BYA.
Tak skal som hovedregel være saltak. Takvinkel skal være mellom 22° og 42°.
Maksimal etasjetall er to. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis 5,5 m og 7,0 m for alle områder unntatt område B04 hvor mønehøyden maksimalt skal være 6,0 m.

3.2 Uthus og garasjer

Uthus og garasjer kan oppføres inntil 50 m^2 . Byggene skal ha samme preg som hovedhuset og ha lavere gesims- og mønehøyde enn hovedhuset.

4. AREAL FOR FRITIDSBEBYGGELSE

4.1 Bebyggelsestype, utnyttelsesgrad, etasjetall, byggehøyder og takutforming

Bebyggelsen skal bestå av bygninger for fritidsformål og naturlig tilhørende aktivitet. Hovedbygg skal ikke overstige 150 m^2 . Maksimal etasjetall er en. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde skal være henholdsvis 3,5 m og 5,0 m Tak skal være saltak, med takvinkel mellom 22° og 42°.

4.2 Uthus og garasjer

Naust skal ikke overstige 60 m^2 . Uthus/garasje forøvrig skal ikke overstige 50 m^2 . Maksimal etasjetall er en. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde for naust 3,5 m og 5,0 m og for uthus/garasje 3,0 m og 4,5 m.

Tak skal på alle bygg skal være saltak. Takvinkel skal være mellom 22° og 42°.

5. AREAL FOR KOMBINERT BOLIG/TJENESTEYTING/NÆRINGSBEBYGGELSE

5.1 Bebyggelsestype, utnyttelsesgrad, etasjetall, byggehøyder og takutforming

Bebyggelsen skal bestå av bygninger for bolig/tjenesteyting/næringsbebyggelse og naturlig tilhørende aktivitet.
Tomteutnyttelsesgraden skal ikke overstige 40 %BYA.
Maksimal etasjetall er to. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde skal være henholdsvis 6,0 m og 7,5 m Tak skal være saltak, med takvinkel mellom 18° og 42°.

6. AREAL FOR KOMBINERT BOLIG/TJENESTEYTING

6.1 Bebyggelsestype, utnyttelsesgrad, etasjetall, byggehøyder og takutforming

Bebyggelsen skal bestå av bygninger for bolig/tjenesteyting og naturlig tilhørende aktivitet.
Tomteutnyttelsesgraden skal ikke overstige 40 %BYA.
Maksimal etasjetall er en. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde skal være henholdsvis 3,5 m og 5,0 m Tak skal være saltak, med takvinkel mellom 18° og 42°.

7. VEGER

7.1 Kjøreveiers dimensjonering

Kjøreveier skal ha en bredde på inntil 5 meter.
Maksimal stigning skal være 8 %.
Minste svingradius i vegkryss med offentlig veg skal være 12,5 meter.
Minste svingradius på vegstrekninger skal være 20 meter.

8. GANG- OG SYKKELVEGER

8.1 Gang- og sykkelvegers dimensjonering

Gang- og sykkelveger skal ha en maksimal bredde på inntil 3 meter.
Maksimal stigning skal være 10 %.

9. GANGVEG OG GANGAREAL

9.1 Gangveger og gangareals dimensjonering

Gangveger og gangareal skal ha en maksimal bredde på inntil 1,5 meter.

10. GRØNNSTRUKTURER

10.1 Tillatte tiltak og begrensninger

I friområder og lekeplasser tillates det ikke gjennomført inngrep eller fysiske tiltak, unntatt tiltak eller tilrettelegging for tiltak som har til hensikt å ivareta og tilrettelegge for de aktiviteter og kvaliteter som områdene har og skal utvikle. Dette kan være bygging av stier, rydding av strandområder, oppføring av mindre bygninger eller anlegg knyttet til bruken av friområdene og lekeplassene.
Områdene skal holdes fri for parkering og kan dersom det blir behov for det, gjerdes inn.
Det skal være fri adkomst fram til områdene.

11. LANDBRUKSFORMÅL

11.1 Tillatte tiltak og begrensninger

I områder for landbruk kan det oppføres bygninger og anlegg som er knyttet til landbruksnæringen. I disse arealene gjelder fortsatt jordloven.

12. FRILUFTSOMRÅDER I SJØ

12.1 Tillatte tiltak og begrensninger

I friluftsområder i sjø tillates normalt ingen bebyggelse eller anlegg. Rydding og tilrettelegging i fjæreområdet for bading og liknende aktiviteter tillates. I slik tilrettelegging kan inngå mindre tekniske anlegg som gis universell utforming og som sikrer at personer med nedsatt funksjonsevne kan få tilgang til arealene. I området tillates tradisjonell aktiviteter som ferdsel, fiske, friluftsliv etc.

13. NAUST

13.1 Tillatte tiltak og begrensninger

Bebyggelsen skal bestå av naust.
Arealet er fellesareal for eiendommer innefor planområdet.
Tomteutnyttelsesgraden skal ikke overstige 40 %BYA.
Maksimal etasjetall er en. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde skal være henholdsvis 3,0 m og 4,5 m Tak skal være saltak, med takvinkel mellom 27° og 34°.
Golvnivået settes til maksimalt +2,5 meter NGO
Krav til vinduer:

- Kun ett vindu på hver veggflate
- Maksimalt vindusareal for hele bygget beregnet på grunnlag av karmmål: 3,0 m2
- Største karmmål for enkeltvindu (BxH) 120 cm x 100cm med unntak av vindu på gavlside mot sjø hvor største karmmål (BxH) kan være 60 cm x 60 cm
- Vinduer med karmmål over 60 cm x 60 cm skal ha sprosser.

14. HENSYNSSONER

14.1 Frisiktssoner

I kryss med offentlig veg er det angitt frisiktssoner.
I frisiktsoner skal det til enhver tid være fri sikt. Det tillates ikke plassert sikthinder eller etablert beplantning som kommer høyere enn 0,5 meter over planum for kryssende kjøreveger.

15. BYGGEGRENSER

15.1 Byggegrenser

Langs offentlig veg og langs sjøen er det angitt byggegrenser. Tiltak innenfor disse byggegrensene er ikke tillatt.

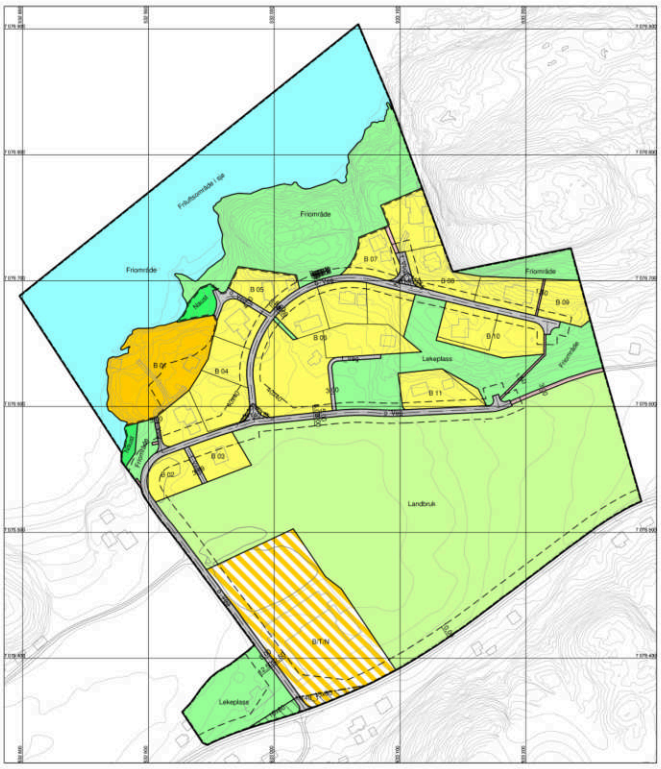
16. AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

16.1 Forskjellige bestemmelser

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

Etter ikrafttreden av disse reguleringsbestemmelser er det ikke tillatt ved private servitutter å opprette forhold som strider mot bestemmelsene.

Vedtatt av Bjugn kommunestyre 21.06.2011, sak 11/30


Friluftsområde i sjø
Friområde
Friområde
Friområde
B 01
B 02
B 03
B 04
B 05
B 06
B 07
B 08
B 09
B 10
B 11
Lekeplass
Lekeplass
Landbruk
Fritidsbebyggelse
Fritidsbebyggelse
Fritidsbebyggelse

BJUGN SPAREBANK



Sammen skaper vi økonomisk trygghet

I Bjugn Sparebank er vi stolte av å være tett på våre kunder, modige i våre beslutninger og solide i vår virksomhet. Hos oss får du en dedikert rådgiver som er med deg, både når de store beslutningene i livet skal tas, men også når det dukker opp spørsmål om din økonomi i det daglige.

Bjugn Sparebank, din støttespiller i små og store valg

Bjugn Sparebank | post@bjugn-sparebank.no | tlf: 72 51 66 00

NOTATER

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 7 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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 BUDGIVNING:

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:

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

2. 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.

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

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

5. Husk at 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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 16-25-00040
Adresse: Vardesvingen 11, 7165 Oksvoll
Betegnelse: Gnr. 4, Bnr. 91, Ørland kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:
Kjøpesum kr_____
+ vanlige omkostninger **(dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører)**

Kjøpet vil bli finansiert slik:
Låneinstitusjon (bank): Referanse:

_____ kr _____

_____ kr _____

Egenkapital kr _____

SUM kr _____

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den_____ kl. _____.
Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.
Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 07.01.2026

Salgsoppgave: https://www.yrjar.no/eiendomsmegling
Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign

ASK KYSTEN

Kontakt oss
https://www.yrjar.no/eiendomsmegling