ASK KYSTEN

FAUSKANVEIEN 17



INNHOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	38
Tekniske dokumenter	51

VELKOMMEN TIL

Fauskanveien 17

Velkommen til Fauskanveien 17!

ASK Kysten Eiendomsmegling har gleden av å ønske velkommen til Fauskanveien 17 - en sjarmerende enebolig på en etasje med kjeller.

Hovedetasjen består av stue, kjøkken, to soverom, gang, bad og toalettrom. Kjelleretasjen består av kjellerstue, et tredje soverom, vaskerom, bad, gang og to boder.

Boligen ligger i Vallersund i Ørland kommune, ca 20 minutter med bil fra Bjugn sentrum.

Av mange gode kvaliteter, ønsker vi særlig å fremheve:
- Tre soverom
- Dobbelgarasje
- Oppgradert kjøkken



Line Gillebo
Advokat
474 51 881
line@yrjar.no



NØKKELINFO

Prisantydning	1 100 000
Omkostninger	46 750
Totalpris	1 128 850
Bruksareal	190 m²
BRA-i	190 m²
Soverom	3
Bad	2
Eierform	Eiet
Byggeår	1982
Tomt	866 m² eiet tomt
























HANSKER
























































OSO
4576





































EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal bolig: 190,0 m²
- BRA-i: 190,0 m²

Totalt bruksareal garasje/uthus: 55 m²
- BRA-i: 46 m²
- BRA-e: 9 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 41,0 m²

Innholdsbeskrivelse
Eneboligen består av kjeller og hovedetasje. I hovedetasjen finner man stue, kjøkken, to soverom, gang, bad og toalettrom. Kjelleretasjen består av kjellerstue, et tredje soverom, vaskerom, bad, gang og to boder.

i tillegg har eiendommen dobbelgarasje med bod, og en frittstående bod.

Beskrivelse
På eiendommen står det en enebolig på en etasje med kjeller og en dobbelgarasje med hobbyrom og vedbod.

Byggemåte
Enebolig oppført med innredet kjeller med pusset mur som yttervegger. Første etasje har isolert bindingsverk med utvendig trepanel. Saltakskonstruksjon med metallplater som taktekking.

Tilstandsrapport
Takstmann: Dag Tyrhaug
Takstfirma: Tyrhaug AS
Dato for takst: 10.01.2026

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 eiendom som de fleste bygningsdeler har nådd sin levetid. Det må påregnes mye oppgraderinger på eiendommen.

Boligen har fått følgende TG3:
1.1 Byggrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Årsak: det er målt fukt i innvendige utforingsvegger. Forholdet vurderes å ha sammenheng med manglende eller sviktende drenering. Det er observert sprekker i grunnmur på tre sider av boligen, hovedsakelig mot nordvest. Den konkrete årsaken til sprekkdannelsen er ikke kjent.
Risiko: Sprekker i grunnmur gir økt risiko for fuktinntrenging bak murpuss. Fuktbelastning kan føre til forverring av eksisterende sprekker og ytterligere skader i murkonstruksjonen. Risiko for redusert levetid og funksjon på grunnmur dersom forholdet ikke utbedres.
Konsekvens: Videre fuktinntrenging kan medføre økende skadeomgang i grunnmur og puss. Skader kan utvikle seg over tid og gi behov for mer omfattende reparasjoner. Risiko for fuktrelaterte følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Eksisterende murpuss på berørte deler av grunnmur bør fjernes. Grunnmur og puss repareres etter faglige retningslinjer. Etter reparasjon bør værutsatte deler av grunnmur slemmes for økt beskyttelse mot fukt. Dreneringsforhold bør vurderes nærmere, og eventuelle mangler utbedres.
2.1. Yttervegger: Det er påvist råteskader og sprekkdannelser i utvendige paneler. Årsaken til dette en mangel på løpende vedlikehold og oppgraderinger. Risikoen er økt fuktbelastning på ytterveggen konstruksjon innenfor trepaneler. konsekvensen er at det må utføres nødvendige løpende vedlikehold omgående. Råteskadet trepaneler må skiftes, og det etableres lufting bak trepanel.
3.1. Vinduer og ytterdører: 2 vinduer og 1 balkongdør er skiftet siden byggeår. Det er 9 vinduer i ulike størrelser, 1 balkongdør og 1 kjellerdør har TG3. Resterende TG2.
Den nye balkongdøra på stua mangler blikk under dørstokk. Årsaken er at levetiden på vinduer og dører er oppbrukt, samt at de har manglende vedlikehold.
Risikoen er økt fuktbelastning på ytterveggens konstruksjon.
Økt fuktbelastning medfører fare for fuktskader i innvendige konstruksjoner. Vinduer og dører med TG3 må skiftes/utbedres.
4.1. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak: Det er synlige råteskader i takkonstruksjon. Årsaken er at vann fra takplate ikke ledes i takrenne. Risikoen er at skaden blir større og mer omfattende hver gang bygningsdelen tilføres fukt. Takplaten og overgangsblikk mellom tak og vegg må sjekkes om de fungerer som tiltenkt. Det må sjekkes om takkonstruksjon på innside av takrenne er råteskadet. Det må demonteres takrenne, forkant bord bak takrenne tas av og taksperre må repareres hvis den er råteskadet. Råteskadet bord/paneler må skiftes ut.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende
Det mangler rekkverk på trapp og adkomst rampe ved ytterdør. Høyde over 50 cm fra bakkeplan krever rekkverk på minimum 90 cm høyde iflg. teknisk forskrift.
TG2: Det er påvist høydeforskjell på terrasse ved stue i lengderetning. Dette skuldes manglende frostsikring av fundamenter. Vedvarer forholdet vil terrassens høydeforskjell øke. Ved tele/frost i grunnen vil fundamenter flytte seg hvert år. Det anbefales at det graves opp fundamenter for å frostsikre med egnet isolasjon og terrasse jekkes opp for å gjerne retningsavvik.
7.1.1 Bad Kjeller overflate vegger og himling: Det er fuktskader på veggplater på bad. Bad er ikke bygd som våtrom. Råteskader vil bare øke ved fortsatt bruk av bad. Bad er ikke egnet til å bruke. Bad må rehabiliteres.
7.1.2 Bad Kjeller overflate gulv: Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv , og det er åpning ved før inn til vegg mot tilstøtende rom. Bad er ikke utført som våtrom. Ved vann på gulv, vil vann komme i vegg mot bod i kjeller. Gulv er flatt og uten fall. Bad må ikke brukes, men oppgraderes.
7.1.3. Bad Kjeller membran, tettsjiktet og sluk: Det er ikke montert slukmansjett ved sluk i gulv. Det er ikke tettet ved rørgjennomføringer på vegger ved toalett og under vask på bad. Bad er ikke bugd som våtrom. Ved fuktpåvirkning vil fukt komme inn i vegg. Dette betyr økte følgeskader til tilstøtende rom. Bad må oppgraderes.
7.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling: Deler av himling på vaskerom er revet, og vegger er ikke bygd som våtrom. Pusset mur er malt. Ved fuktpåvirkning vil det være økt fare for sopp og mugg i konstruksjonene. Det må etableres nytt tak og vegger som er diffusjonstett, dvs tak og vegger må tåle damp og fukt.
7.2.2 Vaskerom overflate gulv: Vaskeromsgulv er ikke bygd som våtrom. Ved fuktpåvirkning vil gulvpuss trekke vann og det medføre økt fare for

sopp og skadedyr. Det må etableres nytt tak og vegger som er diffusjonstett, dvs tak og vegger må tåle damp og fukt.
7.2.3 vaskerom membran, tettsjiktet og sluk: Vaskerom er ikke utført som våtrom. Vaskerom er fra byggeår. Ved fuktbelastning vil det være fare for sopp og skadedyr. Vaskerom oppgraderes til et godkjent våtrom.
7.3.2 Bad 1. etasje overflate gulv: Det er ikke nødvendig fall på badegulv. Det mangler fugemasse mellom fliser inne i dusj. Bad er bygd som selvbygger i 2003 ifølge eiere. Ved manglende fall vil vann ikke renne mot sluk, og gulv blir ekstra fuktpåvirket. Manglende fuger mellom fliser i dusj vil medføre utvikling av mer svertesopp i de åpne fugene. Bad vil ikke fungere som normalt. Bad må rehabiliteres etter gjeldende forskrifter.
7.3.3: Bad 1 etasje membran, tettsjiktet og sluk: Det er ikke tett rundt rørgjennomføringer i vegg under håndvask. Årsak er mangel på kunnskap under utførelse. Blir vannrør og avsløpsrør utsatt for vann, er risikoen at vann kommer i vegg mot tilstøtende rom. Bad må oppgraderes til gjeldende forskrifter.
9.1.1. Kjellerstue, soverom og boder Veggenes og himlingens overflater: Det er påvist fukt og råteskader på alle 3 yttervegger i kjellerstue. Årsaken er stående fukt i konstruksjon. Risikoen hvis fukt vedvarer vil råteskader føre til større skader. Råteskader vil bli større og bre seg over en større område, jo lengre tid konstruksjon tilføres fukt. Vegger må rives å tørkes ut, samt finne problemet som gir fukt tilgang til vegg.
9.1.2. Kjellerstue, soverom og boder gulvets overflate: Det er påvist flere råteskader i gulv i peisestue. Årsaken er er fukttilgang i konstruksjonen over lengre tid. Hvis fukt i konstruksjonen vedvarer, vil større deler av gulvkonstruksjonen få råteskader. Gulv må rives opp og konstruksjonen må tørkes, før den bygges opp igjen. Årsaken til fukttilgang må ordnes før konstruksjon bygges opp igjen.
9.1.3. Kjellerstue, soverom og boder fuktmåling og ventilasjon: Det er boret hull i bod i utforingsvegg på bod i andre enden av boligen. Der er fuktverdier OK. Det er målt 88 % fuktighet i utforingsvegg på peisstue. Det er påvist stående fukt i bunn av utforingsvegg på befaringsdagen. Utforingsstender og bunnsvill er råteskadet. Årsaken er fukttilgang til gulv og vegger. Drenering fungerer ikke som tiltenkt. Risikoen ved vedvarende fukttilgang er større råteskader. Konsekvens er at det må gjøres tiltak omgående for å hindre større skader. Det anbefales at gulv og vegger i peisstue fjernes og problemet med fukt avdekkes i omgang.
10.1. WC og innvendige vann- og avløpsrør: Det er registrert 1 plugget rør i himlingen på vaskerom. Eiere opplyser det mangler varmtvann på håndvask bad 1. etasje.
Det er registrert manglende avløp på vask på bad i kjeller og hjemmelaget tetting på bad i 1. etasje. Årsak på hva som er manglende vannlås i kjeller og hjemmelaget tetting under vask på bad i 1.etasje. Risikoen er lekkasje under vask, og når det ikke er tettet i vegg kommer vann i tilstøtende konstruksjoner. Avløp må skiftes ut og det må monteres ny vannlås. Det må skjøtes på rør for å få varmtvann på håndvask bad 1. etasje.

Boligen har fått følgende TG2:
1.3. Terrengforhold: Ved lite og ingen fall i terreng fra grunnmur, økes fuktbelastning mot grunnmur og øvrige bygningsdeler. Det må etableres fall fra grunnmur på alle sider av bygning.
7.3.1 Bad 1. etasje overflate vegger og himling: Det er synlig svertesopp inne i dusj på vegg. Fliser og fuger på vegg er ikke fagmessig utført. Svertesopp vil utvikle seg videre i omfang ved tilførsel av fukt i dusj. Svertesopp må fjernes, og det etableres mekanisk avtrekk på bad.
8.1. Kjøkken kjøkken: Det er synlige fuktskader på overflater på gulv og vegg ved oppvaskkum.

Hvordan dette har oppstått er ukjent. Det er ikke målt fukt på disse fuktskadene på befaringen, og ved mer tilførsel av fukt vil disse skadene forverre seg. I dag er det kun visuelle skader og bygningsdeler fungerer. Ønskes bedre visuelle kvaliteter må gulv og vegg oppgraderes.

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:
Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Etter tilbakeslag i 2024 og tidligere utskifting av vannrør . Oppussing av bad i 2003 Bad nede føyd til uten våtromsnorm Mangler varmtvannsrør som må skiftes til servant på bad. Arbeid utført av: Sverre Pettersen.

Ble tettsjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Svar: Ja. Beskrivelse: skal være ny membran etter 2003.

Er arbeidet byggemeldt? Svar: Nei

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Svar: Ja. Beskrivelse: etter feil i kommunens systemer var det tilbakeslag i 2024.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: se over. Arbeid utført av: Sverre Pettersen

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Svar: Ja. Beskrivelse: Virker som det kan være sprekk/fuktinnslag i sørvestlige hjørne av kjeller.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja, sprekk i grunnmur i sørvestlig hjørne/ukjent omfang.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el -anlegget eller andre installasjoner (f.eks oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Ukjent år, oppgraderinger gjort i flere omganger. Arbeid utført av: Valvik Elektro.

Foreligger det samsvarserklæriing (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Svar: Ja.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: 110725 av RK elektro.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Svar: Ja. Beksrivelse: Kjeller innredet etter bygging ca 1983.

Er inndrednin/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? svar: Ja. Beskrivelse: Godkjent på aktuelt tidspunkt.

Innvendige overflater

Kjeller:

Kjellerstue har malte plater i tak, malte plater/panel på vegger og gulv i heltre.
Soverom har malte plater i tak, malte plater/panel

på vegger og laminat på gulv.
Vaskerom har malte plater i tak, malt puss på murvegger og malt betonggulv.
Bad har malt plate i tak, malt plate/våtromsbelegg på vegger og flis på gulv.
Gang har malt plate i tak, malt panel på vegger og flis på gulv.
Bod 1 har malt plate i tak, malt plate på vegger og vinylbelegg på gulv.
Bod 2 har malt plate i tak, malt plate på vegger og betonggulv.

1.etasje :
Stue har malte plater i tak, malte plater på vegger og laminatgulv.
Kjøkken har malte plater i tak, malte plater/panel på vegger og laminatgulv.
Soverom 1 har malte plater i tak, malt plate/panel på vegger og laminatgulv.
Soverom 2 har malte plater i tak, malte plater/panel på vegger og laminatgulv.
Gang har malte plater i taket, malt panel på vegger og laminatgulv.
Bad har malte plater i tak, flis på vegger og flisgulv.
Toalettrom har malte plater i tak, flis på vegger og laminatgulv.

Tekniske installasjoner
Boligen har kun naturlig ventilasjon, ikke mekanisk.

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 Oransje E er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming
Oppvarming ved elektrisitet og vedfyring.

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

Tomten
866,00 m^2 eiet tomt.

Parkering
På egen tomt og i garasje.

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 på Fauskangrenda i Vallersund i Ørland Kommune.

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
Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig område med kort vei til flott natur.

Fra boligen er det 13 minutters gange til matbutikk med posttjenester og ca 20 minutter med bil til Bjugn sentrum. I Bjugn finner du et godt servicetilbud med matbutikker, bank, frisør, restaurant, sportsbutikk, hagesenter med mer. Bjugn byr også på aktiviteter for enhver smak. Her finner man Fosenhallen og Bjugnhallen som har et bredt idrettstilbud og Bjugn kulturhus hvor det jevnlig arrangeres standup, konserter og andre forestillinger.

Brekstad, som er handelsentrumet i Ørland kommune, ligger ca. 30 minutter med bil unna eiendommen. Her finner man et stort kjøpesenter med butikker, bank, restauranter, barer, nattklubber med mer.

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 fra Ørland til Gardermoen med daglige avganger.

Skole og barnehage
Nærmeste barnehage er Solkysten barnehage avdeling Sandnes som ligger 1,8 km fra eiendommen. Vallersund oppvekstsenter som er i samme bygg som barnehagen og huser 1.-7. trinn.

Botngård ungdomsskole er nærmeste ungdomsskole og den ligger 17 minutter med bil fra eiendommen.

Fosen videregående skole ligger em 16 minutters kjøretur fra eiendommen. Skolen har et bredt linjetilbud og har blant annet landslinje for flyfag.

Økonomi

Andre løpende kostnader
Eiendommen selges ikke av eier, og megler har derfor ikke mottatt opplysninger om faste løpende kostnader for eiendommen. Nye eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter: Kostnader knyttet til strømforbruk og nettleie. Årlig forsikringspremie.

Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter utgjør 11 774 pr. år. I dette inngår gebyr for vann (fastdel), avløp (fastdel), renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

I dette regnestykket er kun den faste delen av vannavgiften og avløpsavgiften tatt med. I tillegg kommer en variabel del som avgjøres av forbruk per m3. Denne avgiften er på kr. 17,88 / m3 for vann og kr. 16,25/m3 for avløp.

Norgespris
Det foreligger ingen avtale om Norgespris for denne eiendommen.

Formuesverdi
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 635 005,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 2 540 021,00,- 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 27 500,00,-

Pantattest kjøper kr 260,00,-

Tinglysing skjøte kr 545,00,-

Tinglysing skjøte (1) 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 1 146 750,-. 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 datert 03.06.82 for eiendommen. 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.

Kontroll av byggetegninger
Det foreligger bygningstegninger. Se vedlegg til prospekt.

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 og er koblet til kommunalt vann og avløp.

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
Fauskanveien 17
81/168/0/0 i Ørland

Type bolig: Enebolig

Selger
Lillian Helen Roten og Odd Marvin Nilsen

Eiendomsmegler
Oppdragsnummer: 16-25-00048
Ansvarlig megler: Line Gillebo
+47 47 45 18 81
line@yrjar.no

Anna Christine Strøm Jacobsen
+47 98 85 55 22
anna@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 et samarbeid med Bjugn Sparebank. Bjugn Sparebank jobber for å skape gode kundeopplevelser, der kunden står i sentrum. De ønsker å være tett på uansett hvor du er i livet - og uansett hvor du befinner deg i verden. Bjugn Sparebank er lokalbanken som er modig, solid og stor nok til at de kan gi deg alle vanlige banktjenester, men samtidig liten nok til at du som er deres kunde blir kjent med dem.

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.

Særlig om kjøp av dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterliggere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

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
Markedsføring: 6 500,00
Meglerpakke: 5 000,00

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 23.01.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

TEKNISKE DOKUMENTER

Nabolagsprofil

Fauskanveien 17

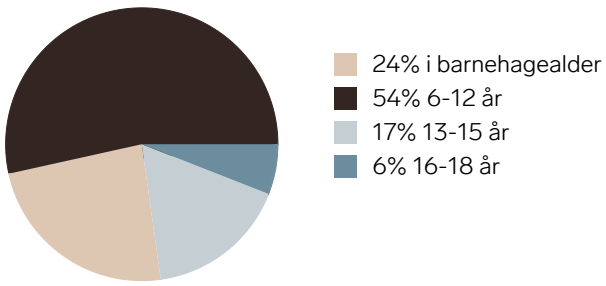
Offentlig transport

Audal vegkryss Linje 453	8 min 7.1 km
Dypfest ferjekai Linje 850	18 min 16 km
Ørland lufthavn	34 min

Skoler

Vallersund oppvekstsenter (1-7 kl.) 56 elever, 4 klasser	20 min 1.8 km
Botngård ungdomsskole (8-10 kl.) 205 elever, 13 klasser	17 min 16.5 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	16 min 15.7 km
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	52 min 61.4 km

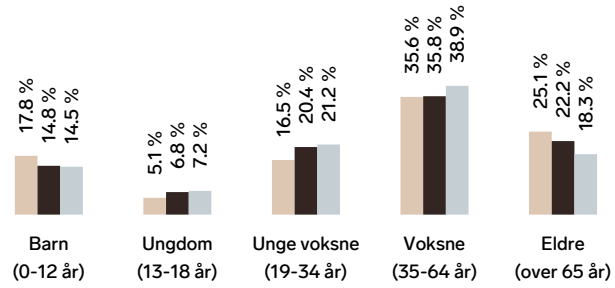
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



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

Barnehager

Solkysten barnehage Avd Sandnes (1-5 ... 25 barn	20 min 1.8 km
Solkysten barnehage Avd Lysøysund (1... 20 barn	15 min 13.3 km
Kosmos barnehage (0-5 år) 69 barn	15 min 16.1 km

Dagligvare

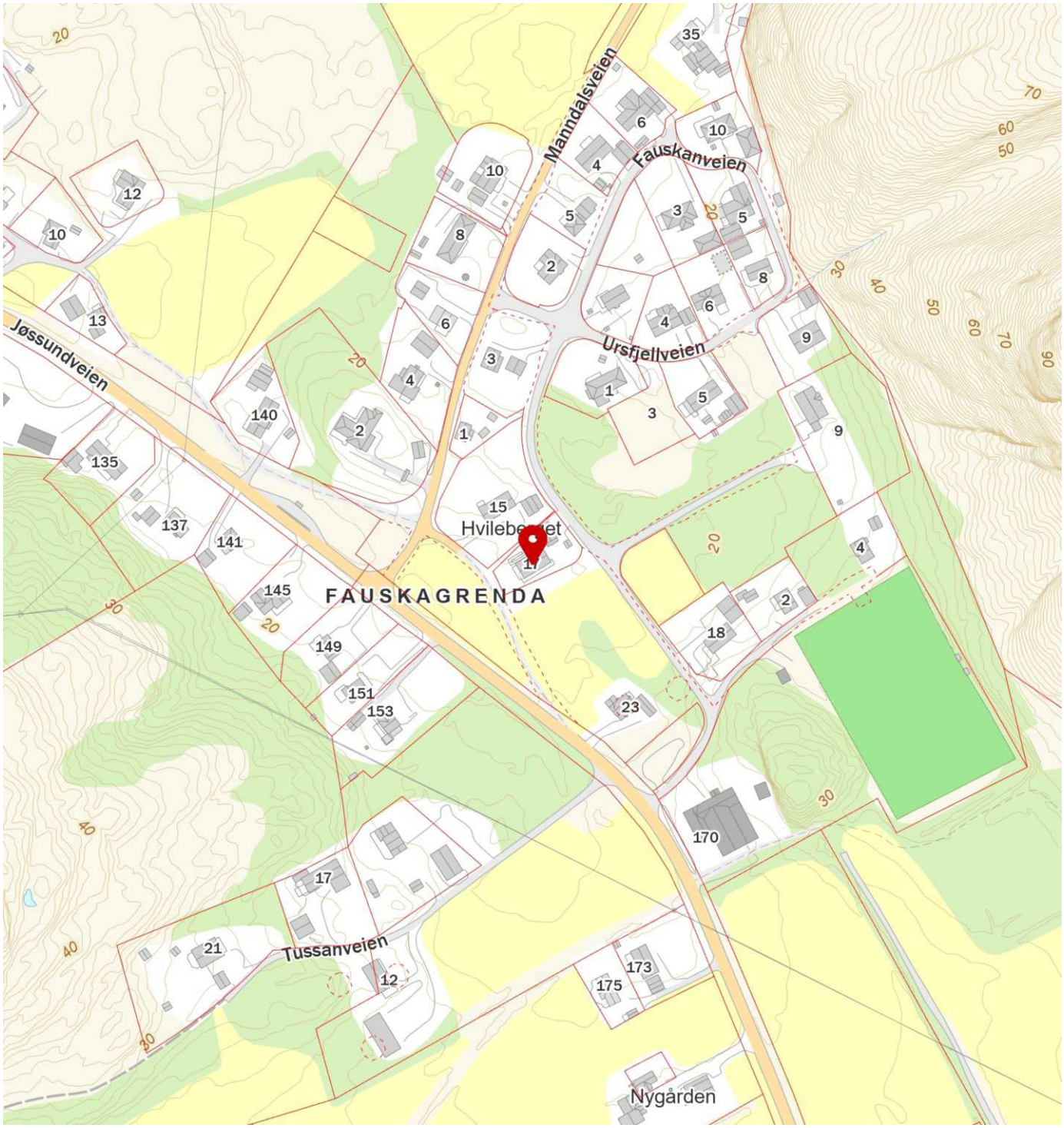
Coop Marked Vallersund Post i butikk, PostNord	13 min 1.2 km

Sport

Marienborg std.grasbane Fotball	4 min 0.4 km
Sandnes skole - handball-fotballbane .. Ballspill	20 min 1.8 km
Fitnesspoint Bjugn	15 min
Fosen Trenings- og kampsportsenter	29 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

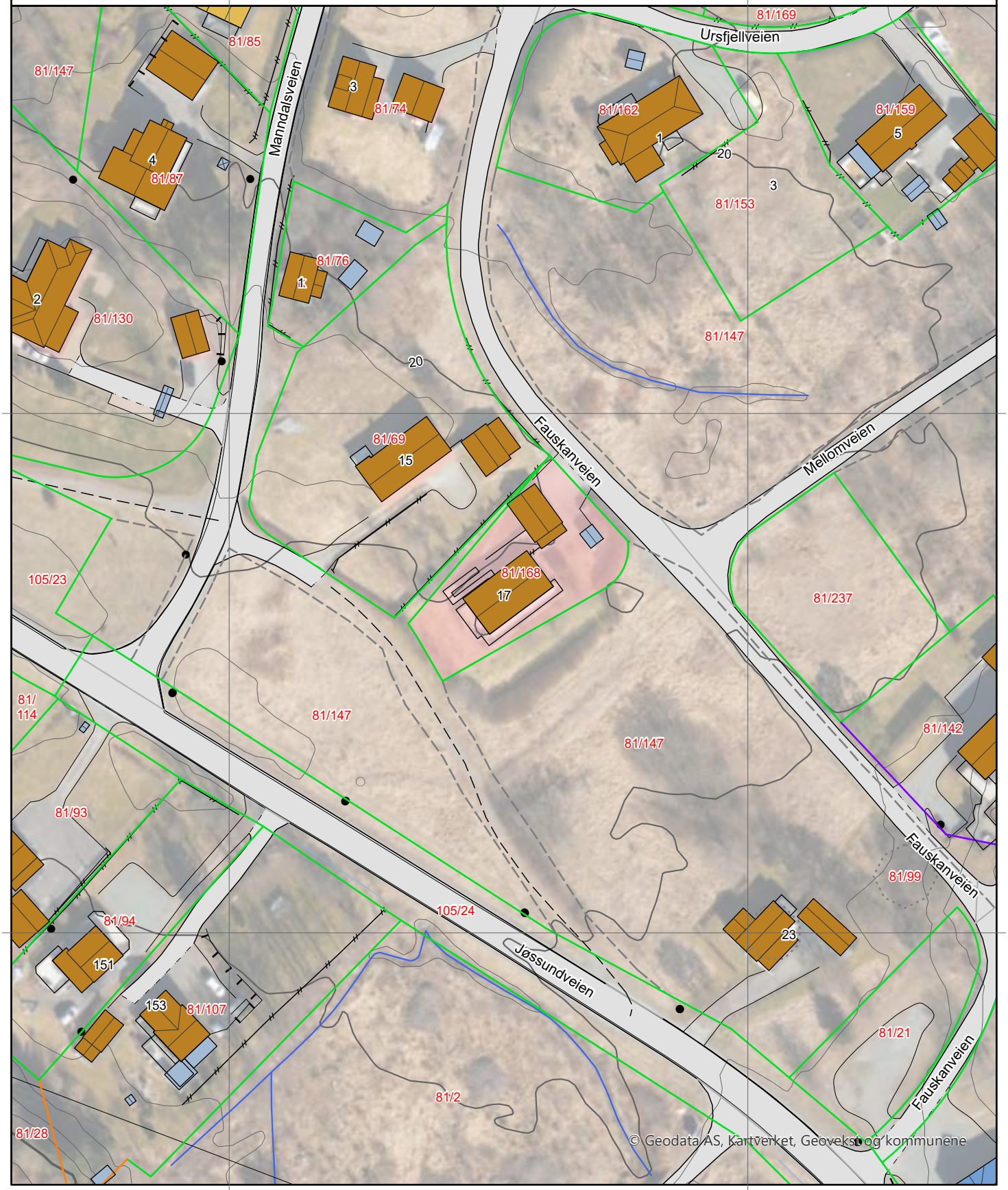
Kommune: 5057 Ørland
Eiendom: 5057/81/168/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 6.1.2026



0 25 50 m

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

ambita

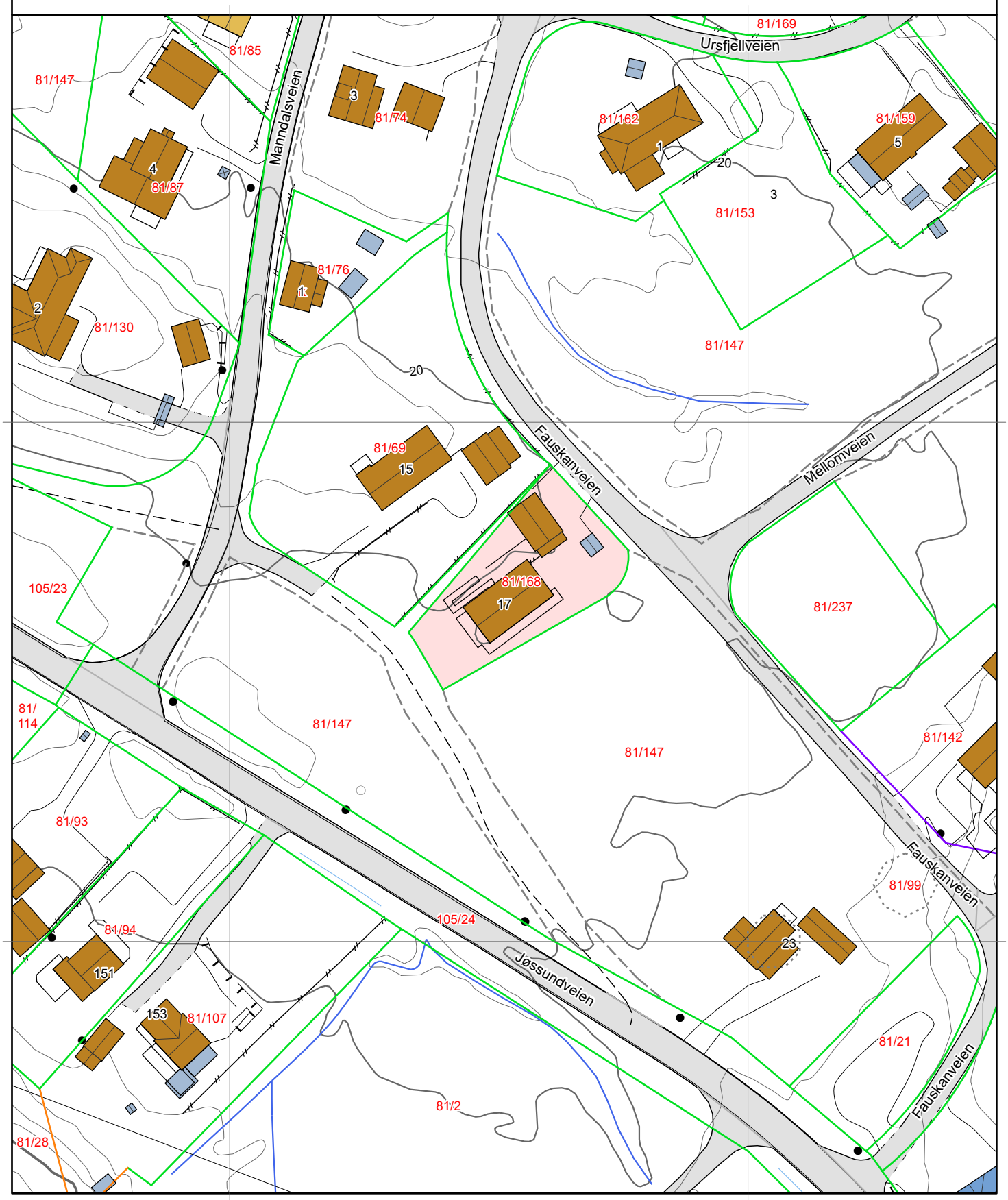
Kommune: 5057 Ørland
Eiendom: 5057/81/168/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 6.1.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

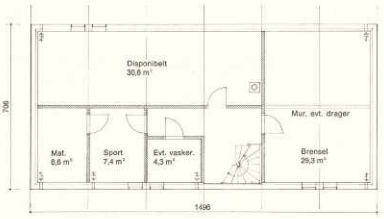


S 611 +

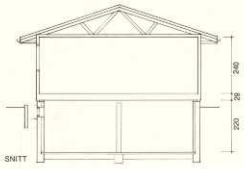
MÅL 1 : 100



PLAN 1. ETASJE



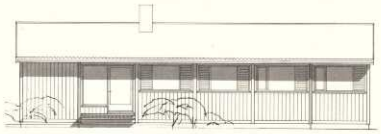
KJELLERPLAN



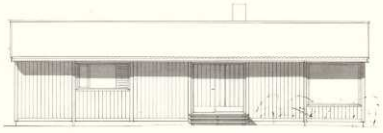
SNITT

S 611 +

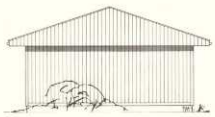
MÅL 1 : 100



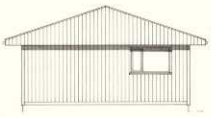
HAGESIDE



INNGANGSSIDE



GAVL



GAVL

SELBUHUS

GRANBY BRUK A/S

7580 SELBU

TLF. 8932 - 8967

Huset er et seksjonshus som bygges i byggehall under kontrollerte klimatiske forhold. Huset flyttes seksjonsvis til byggeplassen og monteres på ferdig oppsatt grunnmur. Produksjonen er underlagt offentlig kontroll og godkjent av Departementet.

TYPE: **S 611 +**

HUSBANKENS REGISTRERINGSNR.: Godkjent av byggingsrådet, dato 17.07-81 på vilkår som fremgår av ~~vedlagte~~ brev dat. 17.07-81 098—73

LEIEAREAL: 95 m²

BYGGHERRE:

BYGGETOMT:

DATO FOR BYGGEANMELDELSE:

BJUGN BYGNINGSRÅD
Mottatt 23.07.81
J.nr. 2081/81 Ark. 511-81/69
Snk

ARKITEKT MNAL NILS HENRIK EGGEN

TRONDHEIM OKT. 73

S 611

KARAKTERISTIKK

Type S 611 passer i tilnærmet flatt terreng og er planlagt med hel eller delvis kjeller. Med den lave ratthøyden og det store takutstikket får huset en intim karakter og er lett å innpasse i terrenget. Avskjermet uteplasser kan arrangeres f. eks. ved hjelp av levegger og garasje. Flere hus kan bygges sammen i rekker.

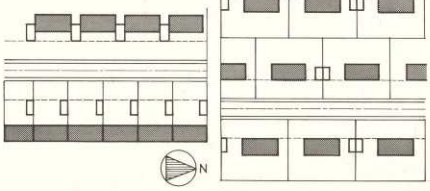
Lengde 15 m, bredde 7,1 m.
Leieareal 95 m².
Grunnflate 106 m².
Huset kan belånes i Husbanken.
Ingen innvendige vegger er bærende og ominnredninger kan derfor utføres, f. eks. kan dagligrommet utvides ved å fjerne veggene rundt det ene barnerommet.

Type S 611 er velegnet for husstander med inntil 5 medlemmer. Den rommelige stuen er rektangulær med gode møbleringsmuligheter. Kjøkkenet har åpen forbindelse til dagligrommet, som kan benyttes til forskjellige formål. Tøyvask kan utføres på badet som er utstyrt med tørkeskap og opplegg for vaskemaskin. En kan innrede vaskerom i kjeller.

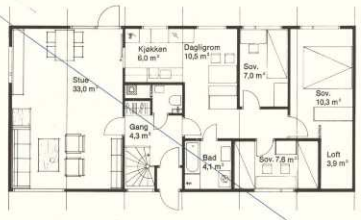
SITUASJONSPLAN MÅL 1 : 1000

EKSEMPEL MED KJEDE / REKKEHUS

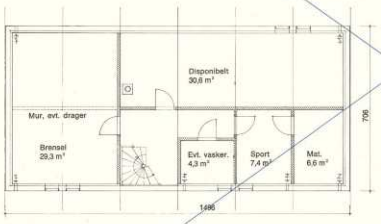
EKSEMPEL MED FRITTLIGGENDE ENEBOLIGER



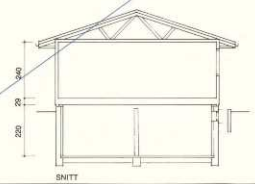
S 611 ÷
MÅL 1 : 100



PLAN 1. ETASJE



KJELLERPLAN

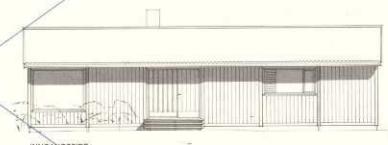


SNITT

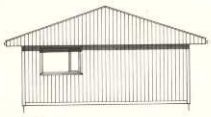
S 611 ÷
MÅL 1 : 100



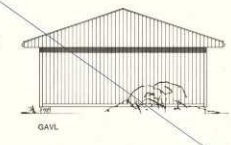
HAGESIDE



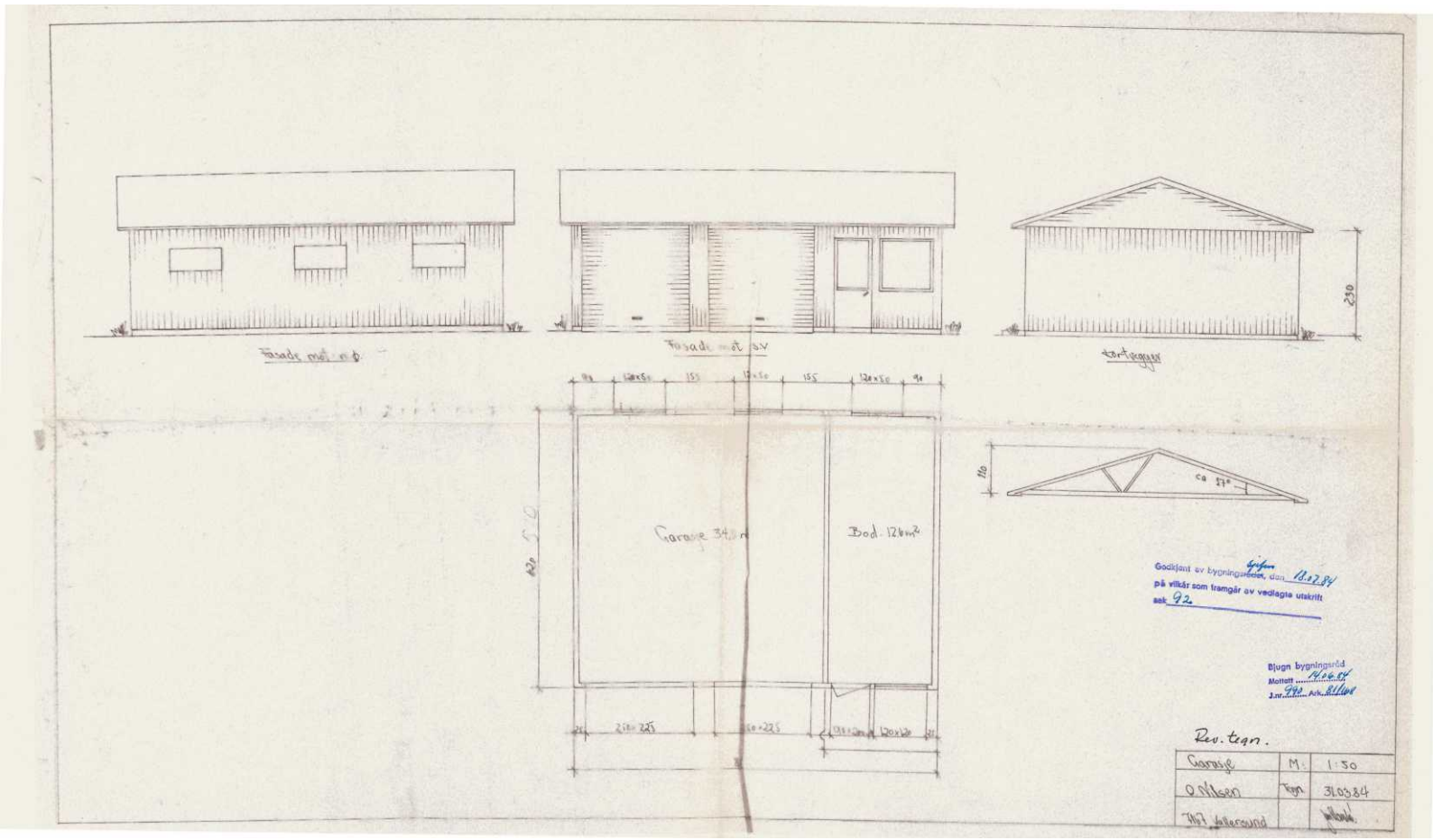
INNGANGSSIDE



GAVL



GAVL


Fasade mot S.V
Garasje 34 m²
Bod. 12 m²
Godkjent av bygningsrådet, dato 13.07.84
på vilkår som framgår av vedlagte utskrift
sak 92
Bjugn bygningsråd
Mottatt 14.06.84
Rev. tegn.
Garasje
M: 1:50
Tegn
31.05.84

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG MED GARASJE

Fauskanveien 17, 7167 Vallersund



ANTALL TG	BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0 TG 0	INGEN AVVIK
2 TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
3 TG 2	VESENTLIGE AVVIK
17 TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
1 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 BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:		Gnr:81, Bnr: 168
Hjemmelshaver:		Lillian Helen Roten og Odd Marvin Nilsen
Seksjonsnr:		
Festenr:		
Andelsnr:		
Tomt:		866 m²
Konsesjonsplikt:		Nei
Adkomst:		OFFENTLIG
Vann:		OFFENTLIG
Avløp:		OFFENTLIG
Regulering:		Fauskanområde
Offentl. avg. pr. år:		Ikke oppgitt
Forsikringsforhold:		Ikke oppgitt
Ligningsverdi:		
Byggeår:		1982

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	10.01.2026
Forutsetninger:	Visuell befaring i dagslys.
Oppdragsgiver:	Eierne
Tilstede under befaringen:	Ingen.
Fuktmåler benyttet:	Proti

OM TOMTEN:
Tomt er tilnærmet flat og er opparbeidet.

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig oppført med innredet kjeller med pusset mur som yttervegger, 1. Etasje har isolert bindingsverk med utvendig tre panel og saltaks konstruksjon med metall plater som taktekking.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
En eiendom som de fleste bygningsdeler har nådd sin levetid. Det må påregnes mye oppgraderinger på eiendommen.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

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

Kjeller:
Kjellerstue har malt plate i tak, malt plate/panel på vegger og heltre gulv.
Soverom har malt plate i tak, malt plate/panel på vegger og laminat på gulv.
Vaskerom har malt plate i tak, malt puss på mur vegger og malt betonggulv.
Bad har malt plate i tak, malt plate/våtroms belegg på vegger og flis på gulv.
Gang har malt plate i tak, malt panel på vegger og flis på gulv.
Bod 1 har malt plate i tak, malt plate på vegger og vinyl belegg på gulv.
Bod 2 har malt plate i tak, malt plate på vegger og betong gulv.

1. Etasje:
Stue har malt plate i tak, malt plate på vegger og laminat gulv.
Kjøkken har malt plate i tak, malt plate/panel på vegger og laminat på gulv.
Soverom 1 har malt plate i tak, malt plate/panel på vegger og laminat gulv.
Soverom 2 har malt plate i tak, malt plate/panel på vegger og laminat på gulv.
Gang har malt plate i tak, malt panel på vegger og laminat på gulv.
Bad malt plate i tak, flis på vegger og flis på gulv.
Wc har malt plate i tak, flis på vegger og laminat på gulv.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
Soverom i kjeller og bod er tegnet inn som disponibelt rom på byggetegninger. Soverom har ikke godkjent rømningsvei.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Eierskifterapport for salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	91			
1.Etasje	99			41
SUM BYGNING	190			41
SUM BRA	190			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje med vedbod	46	9		
SUM BYGNING	46	9		
SUM BRA	55			

BRA-i:

Kjeller: Kjellerstue, 1 soverom, vaskerom, bad, gang og 2 boder.
1. Etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, gang, bad og wc.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Garasje har biloppstillingsplass og hobbyrom. Vedbod er bygd sammen med garasje, på den ene siden. Garasje er på 46 m² og vedbod på 9 m².

GARASJE / UTHUS:

Garasje er oppført i 1982-1983 i følge eiere. Garasje har betong plate, utvendig stående panel og stålplater på tak. Det er registrert råteskader på tre panel, råteskader på dør, porter og vinduer. Stålplate tak har en del rust på overflate. Garasje trenger oppgraderinger.

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

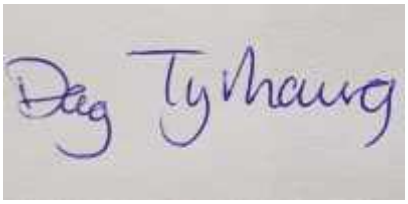
---

Ansvarlig for rapporten:

Dag Tyrhaug

Byggmester/Takstmann med 35 års erfaring innen bygningsbransjen.

14/01/2026



Dag Tyrhaug

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Forventet levetid drenering er 30 år

Merknader: Byggegrunn og fundamenter er ikke sjekket , da disse bygningsdelene ikke synlig for befaring.
Se under anbefalte undersøkelser side 20 i denne rapporten.
Bildet viser sprekker i grunnmur.



Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforhold

Merknader: Tomt er tilnærmet flat.
Bildet viser manglende fall fra grunnmur.



2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

Det er 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 påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist 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 er registrert enkelte bord med råteskader i nedre ende av bord.
Bildet viser sprekkdannelser på et av flere bord.



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er 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.
Bildet viser punktert glass.



4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Merknader: Bygningsdel er fra 1982.
Lakk på metallplater er meget slitt.
Taktekking er kun befart visuelt fra bakkeplan.
Bildet viser råteskade ned ved enden og hjørnet på tak.



TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1982

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

Det er ikke påvist nevneverdige 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.
Undertak av armert plast.
Taktekking er kun befart fra bakkeplan utvendig.

Merknader: Undertak er befart fra innvendig loft sluke.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er 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: Det er både TG 2 og TG 3 på denne bygningsdelen. Begge er beskrevet under TG 3.
Bilder viser trapp rampe ved inngangsparti. Høyde 1 meter over bakkeplan.



7. Våtrom

7.1 Bad kjeller

TG 3 7.1.1 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 påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Overflater vegger og himling.

Merknader: Bildet viser sprekk i vegg på bad i kjeller.



TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er 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 ikke 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 påvist flekker eller andre skader.

Overflate gulv.

Merknader: Bildet viser hull i vegg ved gulv, ved dør.



TG 3 7.1.3 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 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: Fukt måling bak vegg i dusj er ok.
Bildet viser manglende tetting av rørgjennomføringer i vegg, og manglende vannlås på vask.



7.2 Vaskerom

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Overflater vegger og himling.

Merknader: Bildet viser tak i vaskerom.



TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

Overflate gulv.

Merknader: Maling på gulv flasser av.
Bildet viser flossing av maling på gulv og vegg.



TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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 ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Overflate gulv.

Merknader: Det er ikke boret hull for sjekk av fukt, da aller 4 vegger er pusset murvegger.

7.3 Bad 1 Etasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er 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: Bildet viser overflate på vegg.



TG 3 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke 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 påvist flekker eller andre skader.

Overflate gulv.

Merknader: Bildet viser manglende fugemasse mellom fliser på gulv.



TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2003

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

Det er ikke 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 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: Fuktmåling i vegg bak dusj er ok.
Bildet viser rørgjennomføring i vegg under håndvask.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

Det er 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 påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken.

Merknader: Det er kun kullfilter i avtrekk over komfyr topp.
Bildet viser skadet kjøkkengulv.



9. Rom under terreng

9.1 Kjellerstue, soverom og boder

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Veggenes og himlingens overflater.

Merknader: Bildet viser råteskader på 1 av 3 vegger.



TG 3 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvets overflate.

Merknader: Bilder viser en av flere fuktskader på tilfarer gulv.



TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Fuktmåling og ventilasjon.

Merknader: Bilder viser råteskadet stender i utforings vegg via hulltakingen.



10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.
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.

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

Merknader: Bildet viser plugget rør i vaskeroms tak.



TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2024

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder
Forventet levetid på 20 år.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 10.5 Ventilasjon

Ventilasjon

Merknader: Boligen har kun naturlig ventilasjon, ikke mekanisk.
Når bolig ikke har balansert ventilasjon montert, frarådes det å tørke klær m.m. inne i boligen. Dette medfører ekstra fukt belastning inne i boligen.

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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2025 iflg eiere.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1982

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 observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

EL- anlegg

Merknader: Eiere opplyser sikring på komfyr vakt løses ofte.
Det er ikke fremvist noe dokumentasjon fra el - tilsyn i 2025. Årstallet er oppgitt i egenerklæring fra eierne.
Det er ikke funnet samsvarserklæring i dokumentene til hørende boligen, fra RK Elektro fra arbeider de skal ha utført arbeider i 2025 iflg eierne.

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 ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Soverom i kjeller har ikke godkjent rømningsvei.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

I følge eiere selges eiendommen som et rehabiliteringsprosjekt.
Eiere opplyser det har vært vannskade i kjeller 2024. Årsak var tilbakeslag i avløps system. Dette skal nå være ordnet, som forsikringssak.

Det oppfordres det medtas en bygningskyndig person på befaring/ visning på eiendommen. Dette for å kartlegge omfanget av arbeider/ kostnader for å oppgradere eiendommen.

Det anbefales å undersøke om det er brukt såkalt " Rissa Stein " i grunnmuren. Steinen ble solgt og brukt som byggemateriale i grunnmurer og konstruksjoner frem til 1980 tallet. På 1980 tallet ble det avdekket at steinen hadde et for høyt svovelinnhold. Dette medførte at steinen smuldret opp i kontakt med luft og vann.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Ved lite og ingen fall i terreng fra grunnmur, økes fukt belast mot grunnmur og øvrig bygning deler. Det må etableres fall fra grunnmur på alle sider av bygning.
7.3.1	Bad 1 Etasje Overflate vegger og himling
	Det er synlig sverte sopp inne i dusj på vegg, fliser og fuger på vegg er ikke fagmessig utført. Sverte sopp vil utvikle seg videre i omfang ved tilførsel av fukt i dusj. Sverte sopp må fjernes , og det etableres mekanisk avtrekk på bad.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Det er synlige fuktskader på overflater på gulv og vegg ved oppvask kum. Hvordan dette har oppstått er ukjent. Det er ikke målt fukt på disse fuktskadene på befaringen, og ved mere tilførsel av fukt vil disse skadene forverre seg. I dag er det kun visuelle skader og bygningsdeler fungerer. Ønskes bedre visuelle kvaliteter må gulv og vegg oppgraderes.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det målt fukt i innvendige utforings vegger, det pga manglende/ sviktende drenering. Det er observert sprekker i grunnmur på 3 sider av bolig mot nordvest. Årsak til sprekker er ikke kjent. Sprekker gir økt risiko for fukt inn bak murpuss. Konsekvensen av det er sprekker og skader på mur blir skadene utvider seg i omfang. Det anbefales puss på mur tas av og mur/puss repareres. Etter reparasjon slemmes vær utsatte deler av grunnmur.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
2.1	Yttervegger
	Det er påvist råteskader og sprekkdannelser i utvendig paneler. Årsaket til dette en mangel på løpende vedlikehold og oppgraderinger. Risikoen er økt fukt belastning på ytterveggen konstruksjon innenfor tre paneler. Konsekvensen er det må utføres nødvendig løpende vedlikehold omgående. Råteskadet tre paneler må skiftes, og det etableres lufting bak tre panel.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
3.1	Vinduer og ytterdører
	2 vinduer og 1 balkong dør er skiftet siden byggeår. Det er 9 vinduer i ulike størrelser, 1 balkong dør og 1 kjellerdør har TG 3. Resterende TG 2. Den nye balkong døra på stua mangler blikk under dørstokk. Årsak er levetiden på vinduer og dører er oppbrukt, samt de har manglende vedlikehold. Risikoen er økt fukt belastning på ytterveggens konstruksjon. Økt fukt belastning medfører fare for fuktskader i innvendige konstruksjoner. Vinduer og dører med TG 3 må skiftes/utbedres.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Det er synlige råteskader i takkonstruksjon. Årsaken er vann fra takplate ikke ledes i takrenne. Risikoen er skaden blir større og mer omfattende hver gang bygningsdelen tilføres fukt. Tak platen og blikk over gangs blikk mellom tak og vegg må sjekkes om de fungerer som tiltenkt. Det må sjekkes om tak konstruksjon på innside av takrenne er råteskadet. Det må demonteres takrenne, forkant bord bak takrenne tas av og taksperre på repareres hvis den er råte skadet. Råteskadet bord/paneler må skiftes ut.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Det mangler rekkverk på trapp og adkomst rampe ved ytterdør. Høyde over 50 cm fra bakkeplan krever rekkverk på minimum 90 cm høyde iflg. teknisk forskrift. TG 2: Det er påvist høydeforskjell på terrasse ved stue i lengde retning. Dette skyldes manglende frost sikring av fundamenter. Vedvarer forholdet vil terrassens høydeforskjell øke. Ved tele / frost i grunnen vil fundamenter flytte seg hvert år. Det anbefales det graves opp ved fundamenter for å frost sikre med egnet isolasjon og terrasse jekkes opp for å fjerne retnings avvik.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	Det er fuktskader på vegg plater på bad. Bad er ikke bygd som våtrom Råteskader vil bare øke ved fortsatt bruk av bad. Bad er ikke egnet å bruke. Bad må rehabiliteres.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.2	Bad kjeller Overflate gulv

	Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv, og det er åpning ved dør inn til vegg mot tilstøtende rom. Bad er ikke utført som våtrom. Ved vann på gulv vil vann komme i vegg mot bod i kjeller. Gulv er flatt og uten fall. Bad må ikke brukes, men oppgraderes.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ikke montert sluk mansjett ved sluk i gulv. Det er ikke tettet ved rørgjennomføringer på vegger ved toalett og under vask på bad. Bad er ikke bygd som våtrom. Ved fukt påvirkning vil fukt komme inn i vegg. Dette betyr økte følgeskader til tilstøtende rom. Bad må oppgraderes.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Deler av himling på vaskerom er revet, og vegger er ikke bygd som våtrom. Pusset mur er malt. Ved fukt påvirkning vil det være økt fare for sopp og mugg i konstruksjonene. Det må etableres nytt tak og vegger som er diffusjons tett, dvs. tak og vegger må tåle damp og fukt.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Vaskeroms gulv er ikke bygd som våtrom. Ved fukt påvirkning vil gulv puss trekke vann og det medfører økt fare for sopp og skadedyr. Det må etableres overflate på gulv som er diffusjons tett, dvs tåler vann.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Vaskerom er ikke utført som våtrom. Vaskerom er fra byggeår. Ved fukt belastning vil det være fare for sopp og skadedyr. Vaskerom oppgraderes til et godkjent våtrom.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.3.2	Bad 1 Etasje Overflate gulv
	Det er ikke nødvendig fall på bade gulv . Det mangler fugemasse mellom fliser inne i dusj. Bad er oppbygd som selvbygger i 2003 i følge eiere. Ved manglende fall vil vann ikke renne mot sluk, og gulv blir ekstra fukt påvirket. Manglende fuger mellom fliser i dusj, vil medføre utvikling av mere sverte sopp i de åpne fugene. Bad vil ikke fungere som normalt Bad må rehabiliteres etter gjeldende forskrifter.
7.3.3	Bad 1 Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ikke tett rundt rørgjennomføringer i vegg under håndvask. Årsak er mangel på kunnskap under utførelse. Blir vannrør og avløpsrør utsatt for vann, er risikoen at vann komme i vegg mot tilstøtende rom. Bad må oppgraderes til gjeldende forskrifter.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.1	Kjellerstue, soverom og boder Veggenes og himlingens overflater
	Det er påvist fukt og råteskader på alle 3 yttervegger i kjellerstue. Årsaken er stående fukt i konstruksjon. Risikoen hvis fukt vedvarer vil råteskader føre til større skader. Råteskader vil bli større og bre seg over en større område, jo lengre tid konstruksjon tilføres fukt. Vegger må rives å tørkes ut, samt finne problemet som gir fukt tilgang til vegg.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.2	Kjellerstue, soverom og boder Gulvets overflate
	Det er påvist flere råteskader i tilfarer gulv i peisestue. Årsaken er fukt tilgang i konstruksjonen over lengre tid. Hvis fukt i konstruksjonen vedvarer, vil større deler av gulv konstruksjonen få råteskader. Gulv må rives opp og konstruksjonen må tørkes, før den bygges opp igjen. Årsaken til fukt tilgang må ordnes før konstruksjon bygge sopp igjen.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.3	Kjellerstue, soverom og boder Fuktmåling og ventilasjon

	Det er boret hull i bod utforings vegg på bod i andre enden av boligen. Der er fukt verdier OK. Det er målt 88 % fuktighet i utforings vegg på peisestue.. Det er påvist stående fukt i bunn av utforings vegg på befarings dagen. Utforings stender og bunnsvill er råteskadet. Årsaken er fukt tilgang til gulv og vegger. Drenering fungerer ikke som til tenkt. Risikoen ved vedvarende fukt tilgang er større råteskader. Konsekvens er det må gjøres tiltak omgående for å hindre større skader. Det anbefales gulv og vegger i peisestue fjernes og problemet med fukt avdekkes i omfang.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er registrert 1 plugget rør i himlingen på vaskerom. Eiere opplyser det mangler varmtvann på håndvask bad 1. etasje. Det er registrert manglende avløp på vask på bad i kjeller og hjemmelaget tetting på bad i 1 etasje. Årsak på hva som er manglende vannlås i kjeller og hjemmelaget tetting under vask på bad i 1 etasje. Risikoen er lekkasje under vask, og når det ikke er tettet i vegg kommer vann i tilstøtende konstruksjoner. Avløp må skiftes ut og det må monteres nye vannlås. Det må skjøtes på plugget rør for å få varmtvann på håndvask bad 1. etasje.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
ASK Kysten

Oppdragsnr.
16-25-00048

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lillian Helen Roten	Odd Marvin Nilsen

Gateadresse
Fauskanveien 17

Poststed	Postnr
VALLERSUND	7167

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Elinor Nilsen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Odd Marvin Nilsen og Lillian Roten

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1982

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.:

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

Beskrivelse: Må skifte varmtvannsrør

Document reference: 16-25-00048

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Etter tilbakeslag i 2024 og tidligere utskifting av vannrør. Opppussing av bad i 2003 Bad nede føyd til uten våtromsnorm Mangler varmtvannsrør som må skiftes til servant på bad

Arbeid utført av: Sverre Pettersen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skal være ny membran etter 2003

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Etter feil i kommunens systemer var det tilbakeslag i 2024

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Se over

Arbeid utført av: Sverre Pettersen

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Virker som det kan være sprekk/fuktinnslag i sørvestlige hjørne av kjeller

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

Beskrivelse: Sprekk i grunnmur i sørvestlig hjørne / ukjent omfang

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ukjent år, oppgradering gjort i flere omganger.

Arbeid utført av: Valvik Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 110725 av RK elektro.

Document reference: 16-25-00048

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller innredet etter bygging ca 1983.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent på aktuelt tidspunkt

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

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

Document reference: 16-25-00048

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: 16-25-00048

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lillian Helen Roten	d22713374366517fb734cb f799ab7117132adaad	06.01.2026 17:46:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Marvin Nilsen	b980591e7f3937a9e71416 f3456820786c5f6398	06.01.2026 17:48:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 16-25-00048

→ 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

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Fauskan		81	168	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	25.06.81	dato 17.7.81 sak

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Elinor Nilsen	7167 Vallersund	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ottar Opphaug	7080 Selbu	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Ottar Opphaug	7080 Selbu	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Rom disp. pusses
Utvendig malingsarbeid utføres.
Tomt planeres.

Dette arbeid må være fullført innen

7160 Bjugn den 3.06.82

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☒ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☒ ligningskontoret

☐

☐

bygningssjef

Ettertrykk forbudt.

Norsk Kommunalteknisk forening



Adresse	
Fauskanveien 17, 7167 VALLERSUND	
Dato for energimerking **22.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-248565**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **183575767**
Gårdsnummer **81**	Bruksnummer **168**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **200,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
257,73 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
263,73 kWh/m²	**52 746 kWh**

Fauskanveien 17, 7167 VALLERSUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

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: 08.01.2026

Gnr	81	Bnr	168	Fnr	0	Snr	0

Adresse: Fauskanveien 17, 7167 Vallersund

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		4072,00
Fastdel kloakk pr.enhet		2438,00
Forbruk vann	*	17,88
Forbruk kloakk	*	16,25
Avgift fyringsanlegg		598,00

Denne eiendommen faktureres for både kommunal kloakk og slamtømming
Slamtømming inngår ikke i opplyste tall.

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 utført 03.10.2028
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. 5057.81.168.0.0

Eiendom	Fauskanveien 17
Eier navn	Nilsen Odd Marvin
Adresse	Markabygdveien 405
Poststed	7105 STADSBYGD

KOMMUNALE AVGIFTER - 2026 **Privateiendom** **Ant. terminer** 4

Type abonnement	Antall	Brutto
Renovasjon 80 l	1	4 562,00
Kommunal andel renov.	1	125,00
Totalt kommunale avgifter pr. år inkl. mva.		**4 687,00**

Betalingsstatus for eiendom

Fakturert til og med : 31.12.2025

Neste forfall: 20.02.2026

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: ***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: 06.01.2026

Saksbehandler Lillian R. Helmersen

Skatteetaten

Dato
06.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ADVOKATFIRMAET YRJAR AS
Postboks 2
7129 BREKSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 5057 ØRLAND

Gnr 81 Bnr 168 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Fauskanveien 17, 7167 VALLERSUND

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 635 005
Som sekundærbolig:	kr 2 540 021

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 81, Bruksnr 168	**Kommune:**	5057	Ørland
Adresse:				
Veiadresse:	Fauskanveien 17, gatenr 1105 7167 Vallersund	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	407 2	Jøssund Vallersund
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	9050304	Bjugn

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Gammelveien 3	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	16.10.1981	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	866,5 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5057/81/168	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5057/81/168	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	16.10.1981	Avgiver	5057/81/69	-867,4
	Matrikkelført:		Mottaker	5057/81/168	867,4

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fauskanveien 17	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	183575767			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	183575775			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



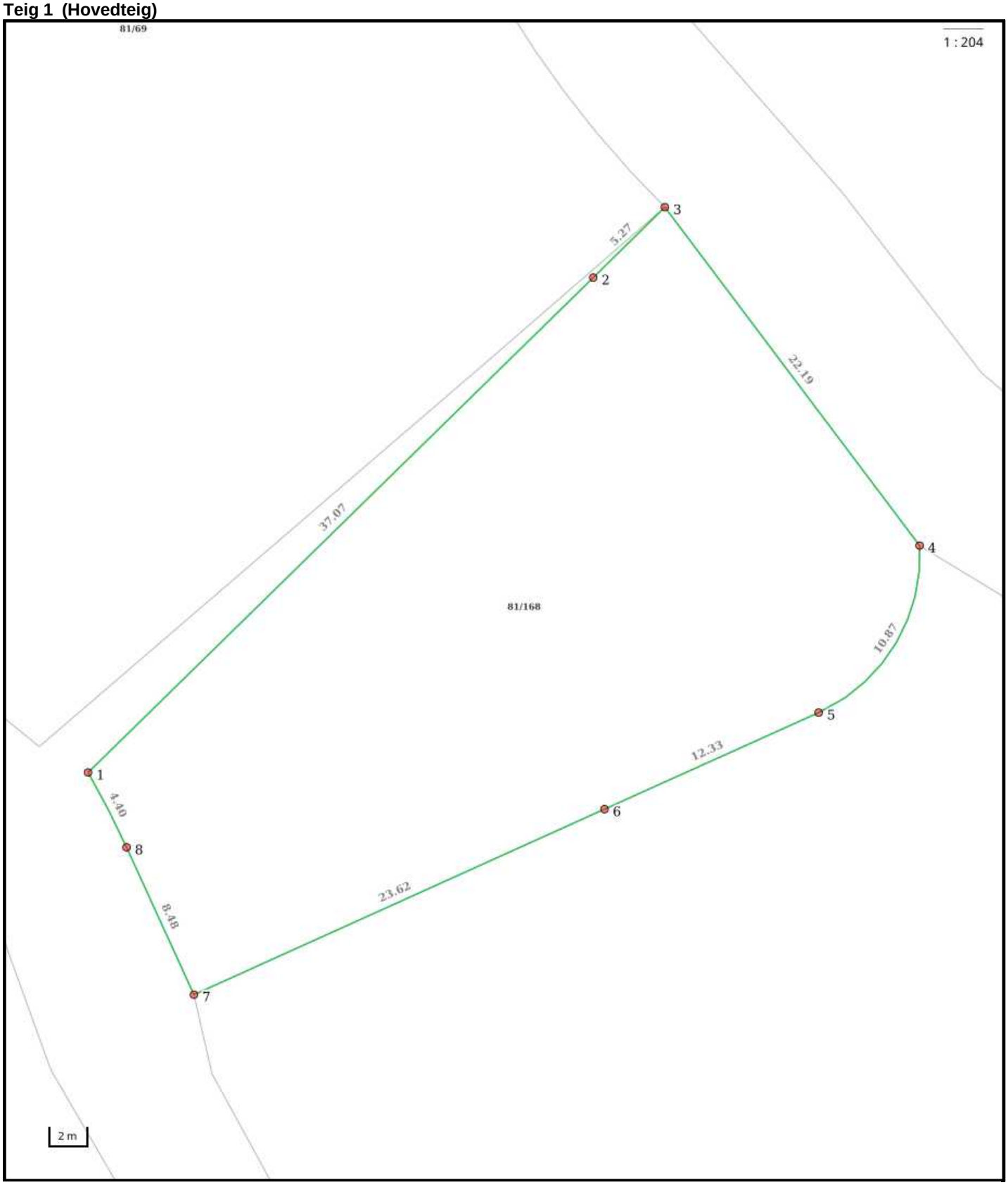
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 866,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 080 659,54	538 234,52	37,07m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 080 687,83	538 258,47	5,27m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 080 691,85	538 261,87	22,19m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 080 675,47	538 276,84	10,87m	Terrengmålt: Totalstasjon	14	9,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 080 666,27	538 272,39	12,33m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 080 660,18	538 261,67	23,62m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	7 080 648,49	538 241,14	8,48m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 080 655,83	538 236,89	4,40m	Terrengmålt: Totalstasjon	14	-49,99	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

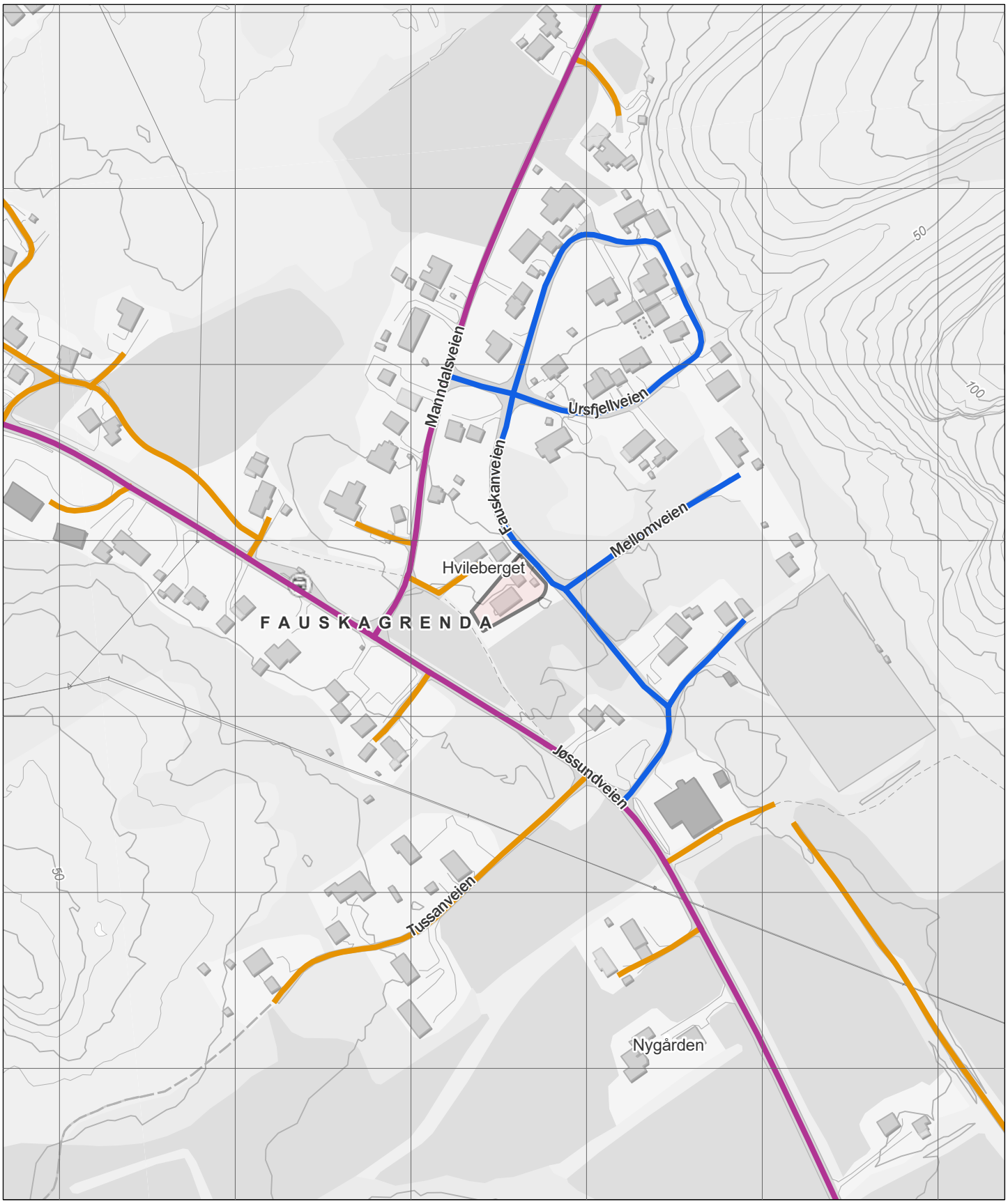
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I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

ambita

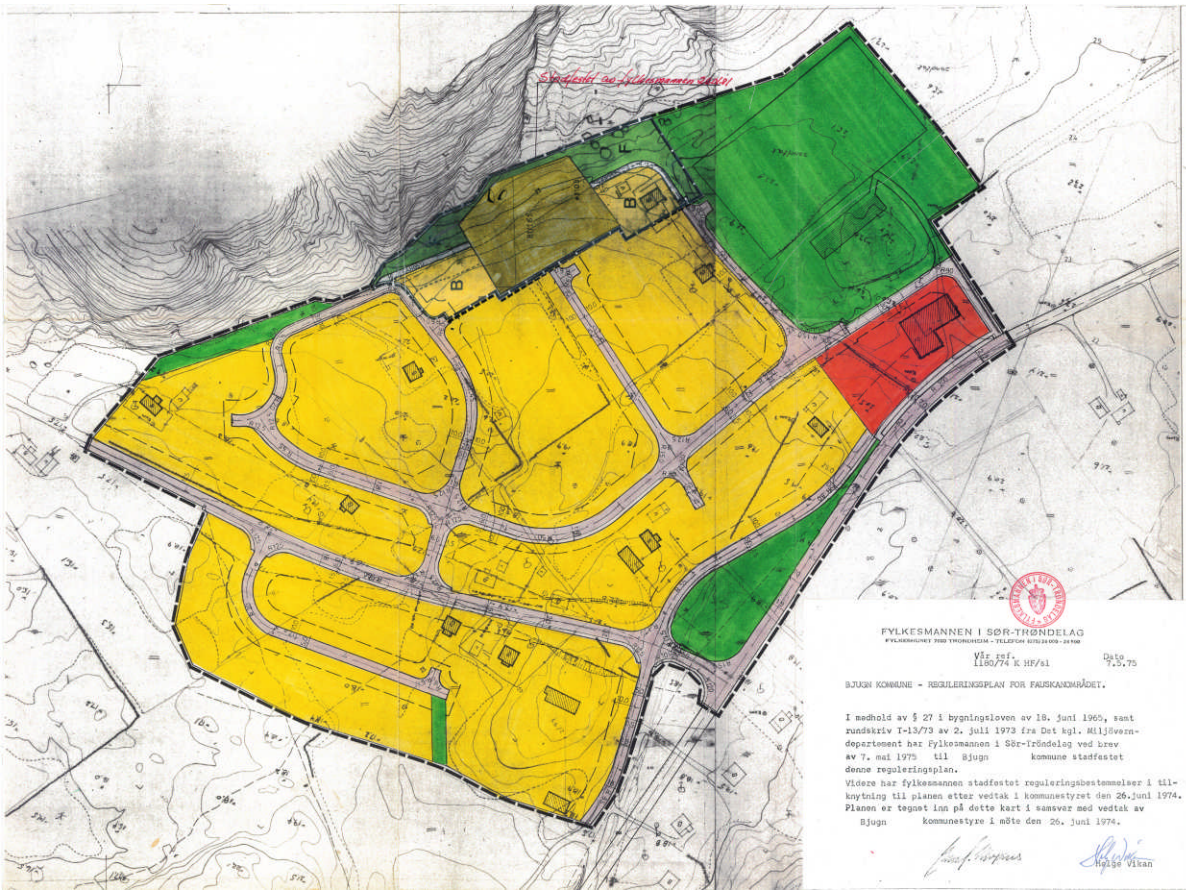
Vegstatuskart

Kommune: Ørland
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 81/168/0/0
Adresse: Fauskanveien 17, 7167 VALLERSUND

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 06/01/2026



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
Skogsbilveg
Annet



FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

FYLKESHUSET 7000 TRONDHEIM - TELEFON (075) 24 000 - 24 100

Vår ref. L180/74 K HF/sl — Dato 7.5.75

BJUGN KOMMUNE - REGULERINGSPLAN FOR FAUSKANOMRÅDET.

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965, samt rundskriv T-13/73 av 2. juli 1973 fra Det kgl. Miljøvern-departement har Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ved brev av 7. mai 1975 til Bjugn kommune stadfestet denne reguleringsplan.

Videre har fylkesmannen stadfestet reguleringsbestemmelser i tilknytning til planen etter vedtak i kommunestyret den 26. juni 1974. Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av Bjugn kommunestyre i møte den 26. juni 1974.

Helge Vikan

BJUGN KOMMUNE

FAUSKAN-OMRÅDET

BEHANDLING OG REVISJON AV PLANEN

DATO		SIGN.
3.1.74	SKISSEFORSLAG. TEGN. 9505-03	T.L.
1.2.74 / 22.2.74	OFFENTLIG ETTERSYN. TEGN. 9505-03	
7.10.74	FORSLAG TIL PLAN I H.H.T. TEGN. 9505-03	A.M.S.
26.6.74	KOMMUNESTYREVEDTAK	
25.11.74	REVIDERT	A.M.S.
26.01.75	ENDELIG	A.Q.
12.05	ENDELIG OK K.D. 7/5/75	A.Q.

REGULERINGSPLAN

BYGGEOMRÅDER
- areal for boliger
- " " forretning, kontor
- " " offentlige bygg
- eksisterende bygg som inngår i planen

TRAFIKKOMRÅDER
- offentlig kjøre- og parkeringsareal
- offentlig fortau, gangveg

FELLESOMRÅDER FOR FLERE EIENDOMMER
- felles kjøre- og parkeringsareal
- " gangareal
- " leikareal

FRIOMRÅDER
- park, leik

- reguleringsgrense
- byggegrense
- frisiktlinje

ILLUSTRASJONSPLAN
- boliger
- forretnings-, kontorbygg
- offentlige bygg
- eksisterende bygg som inngår i planen
- garasjer
- kjøre- og parkeringsareal
- fortau, gangveg
- grøntområde

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

M = 1:1000

BJUGN KOMMUNE
FAUSKANOMRÅDET
REGULERINGSPLAN

OPPDRAG 9504 — TEGN. 06

NIC STABELL ARK. MNAL TRONDHEIM

SAKSBEHANDLER T. LANGNESS

BJUGN KOMMUNE.
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FAUSKANOMRÅDET.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer der ikke annet er vist. Plassering av de enkelte bygg fastsettes av bygningsrådet i henhold til godkjent illustrasjonsplan.

§ 2.

AREAL FOR BOLIGER.

Bebyggelsen skal bestå av bolighus i 1 etasje med tilhörende garasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjönn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller samtykke i at bolighus oppföres i 2 etasjer.

§ 3.

Maksimal gesimshöyde for 1-etasjes hus er 3,5 m, maksimal gesimshöyde for hus med 2 etasjer pluss sokkel er 6 m. Höyde til gesims måles i henhold til byggeforskrifter av 1. august 1969, kapitel 26 : 22.

§ 4.

Garasjer og boder skal fortrinnsvis oppföres som tilbygg til bolighuset. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppfört frittliggende garasje og bod. Garasje og bod kan bare oppföres i 1 etasje med grunnflate på ikke over 35 m^2.

Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppföres i nabogrense. Endelig plassering av garasje og bod fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som följer byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppföres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

§ 5.

Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan bestemme at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha lik takvinkel.

§ 6.

AREAL FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE.

Anleggets art og utforming skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

FRIOMRÅDER.

I friområder kan bygningsrådet tillate oppfört bygning som har naturlig tilknytning til friområdene f.eks. barnepark med tilhörende lokaler, når dette etter rådets skjönn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 8.

FELLESBESTEMMELSER.

a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygning i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utförelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Ingen tomt kan bebygges för det foreligger tomtedeling for vedkommende husgruppe godkjent av bygningsrådet.

c) Gjerder tillates i alminnelighet ikke oppsatt rundt eller innenfor områdene. Dersom det er nödvendig med innhegning skal bygningsrådet godkjenne utförelsen, höyde og farge.

d) Eksisterende vegetasjon bör sökes bevart.

e) Avkjörsel til offentlig vei skal være oversiktig og mest mulig trafikksikker.

f) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygnings rådets skjönn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

g) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunne taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen, departementets byggeforskrifter og bygning vedtektene for Bjugn kommune.

§ 9.

Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å opprette forhold som strider mot reguleringsplanen eller bestemmelsene.

Stadfestet 7.5.75

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

Bjugn kommune
Næring og drift
Administrasjon næring og drift

Ellinor og Ole Nilsen

7167 VALLERSUND

Deres ref.	V.r ref.	Dato.
	02/00356-2/81/168/NOD-AND-BGR	01.07.03

TILLATELSE TIL BRUK AV KOMMUNAL UTBYGGINGSGRUNN PÅ FAUSKAN

Viser til besøk her i dag.

På vegne av Bjugn kommune gis dere herved inntil videre tillatelse til å benytte deler av den kommunale utbyggingsgrunnen på Fauskan til åker/hage /plen.

Det aktuelle arealet begrenses til en parsell med 10 meters bredde sør for deres eiendom gnr. 81, bnr. 168 regnet fra deres eiendomsgrense. Se vedlegte kart datert 01.07.2003.

Forøvrig forutsettes at kommunen får uhindret adkomst for vedlikehold av hovedledninger som går over parsellen og at disse ledningene ikke påføres skade p.g.a. deres bruk av arealene.

Dersom det skulle melde seg interessenter til tomteparsellene som berøres av den aktuelle parsellen, vil bruken måtte opphøre på kort varsel og parsellen om nødvendig ryddes for gjenstander og beplantning som måtte være til hinder for bygging .

Med hilsen

Bjørnar Groven
nærings- og driftsjef

Vedlegg: Kartutsnitt

Kopi: Rådmannen, her
Ragnhild Johnsen, her


Areal som kan
leiekjøpes i tråd utvidet
BJUGN KOMMUNE
ETAT FOR NÆRING OG DRIFT
Bjugn 01.07.2003

Bjugn kommune
Næring og drift
Administrasjon næring og drift

Elinor M. Nilsen

7167 VALLERSUND

Deres ref.	V.r ref.	Dato.
	02/00356-1/81/168/NOD-AND-BGR	15.04.02

ENDRING AV AVKJØRSEL FRA GAMMELVEIEN TIL FAUSKANVEIEN

Viser til deres henvendelse hit om å få endret avkjørselen fra din eiendom fra Gammelveien til Fauskanveien.

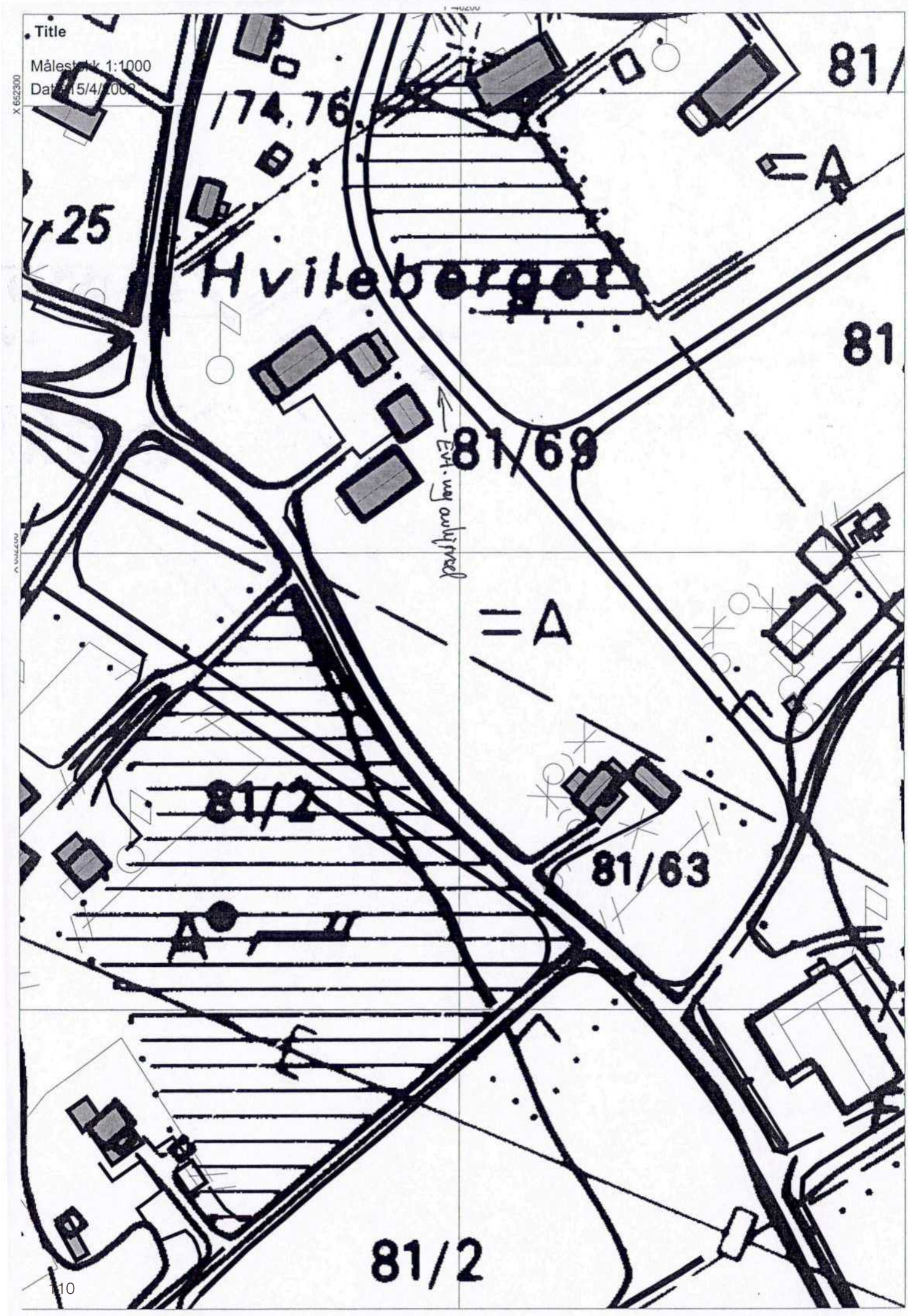
Fra kommunens side er det i orden at dere flytter avkjørselen til Fauskanveien. I den forbindelse vil vi ikke foreta noen adresseendring for din eiendom.

Avkjørselen må legges rett bak din garasje og det må legges stikkrenne (rør) under selve avkjørselen der veigrøten i dag går slik at avløp i veigrøfta kan ledes mot sør. Det må benyttes rør med minimum 150 mm innvendig diameter og benyttes rør med tilstrekkelig styrke mot trafikkbelastning og frost. Vi anbefaler rør av type dobbeltvegget anleggsrør av PE-plast.

Med hilsen

Bjørnar Groven
nærings- og driftsjef

Vedlegg: Kartutsnitt


Title
Målestokk 1:1000
Dato: 15/4/2008
X 652300
74,76
81
25
Hvileborgen
81
81/69
Evt. veg avkjørsel
A
81/2
81/63
81/2

Arkivkode (Primær)	- (Sekundær)	Sakstittel	År/saksnr
81/168		Endring av avkjørsel fra Gammelveien til Fauskeveien	02/356

Dok.nr	Dato	Dokumentbeskr.	Beh. av	Beh. dato	Beh. utv. saksnr
		Avsl.			

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

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: 16-25-00048
Adresse: Fauskanveien 17, 7167 Vallersund
Betegnelse: Gnr. 81, Bnr. 168, 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 23.01.2026

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 Eiendomsmegling, org.nr. 925401013
Maren Juels gate 1, 7130 Brekstad, Tlf: 72513200 E-post: kysten@kysteneiendom.no

ASK KYSTEN

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