

# PROAKTIV

## Historiske Agdenes fyrstasjon

TOMT PÅ 83 MÅL



KONG ØYSTEINS VEI 227





## Våre kontorer

### TRØNDELAG

#### • Trondheim

Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

#### • Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

#### • Moholt

Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

#### • Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

#### • Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

#### • Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

#### • Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

#### • Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

#### • Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

#### • Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

#### • Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

#### • Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### OSLO

#### • Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

#### • Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

#### • Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

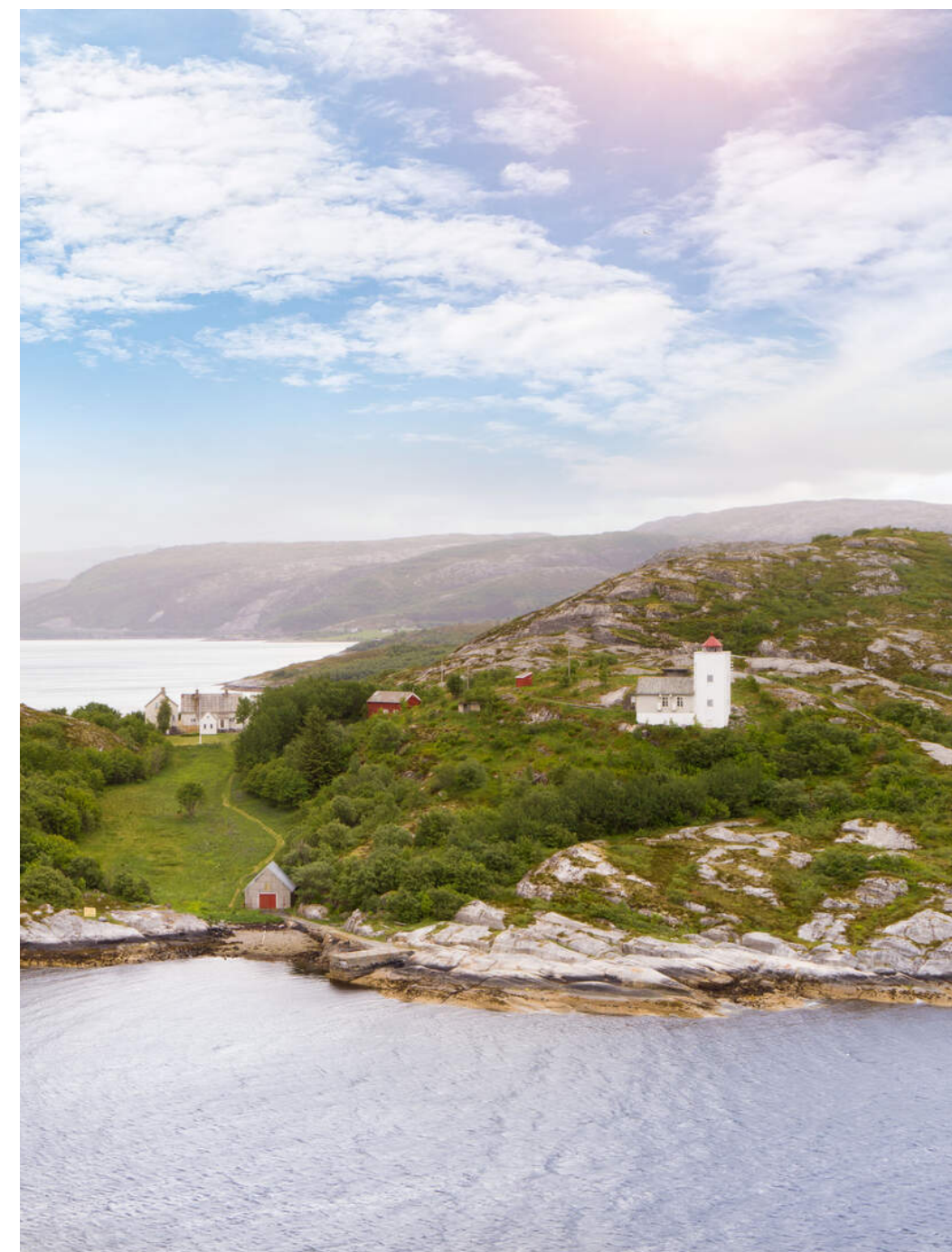
#### • Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

#### • Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



## AGDENES FYRSTASJON

En av Norges mest bevaringsverdige fyrstasjoner med en unik beliggenhet ved Trondheimsysten. Fyret har en lang og ærverdig historie siden 1904 og er en viktig del av Norges maritime historie.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Kong Øysteins vei 227, 7318 Agdenes

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 701, bnr. 2, i Orkland kommune

**Prisantydning:** 14.500.000,-

**Omkostninger:** 363.850,-

**Totalpris:** 14.863.850,-

**Kommunale avgifter:** 789,-

**Boligtype:** Næringsbygg

**Eierform:** Selveier

**Byggeår:** 1956

**Rom/soverom:** 18/13

**BRA:** 692 m²

**Garasje/Parkering:** Parkeringsplasser på eget parkeringsområde.

**Tomt:** 83785 m²

# INNHold

|                   |                  |                   |                        |
|-------------------|------------------|-------------------|------------------------|
| 2                 | 5                | 6                 | 10                     |
| Nøkkelinformasjon | Kontorets side   | Nærområdet        | Informasjon om boligen |
| 26                | 34               | 48                | 51                     |
| Boligen i bilder  | Vedlegg          | Kjerneinformasjon | Vedlegg                |
| 52                | 54               | 97                | 116                    |
| Eiererklæring     | Tilstandsrapport | Tegninger         | Kart                   |
| 122               |                  |                   |                        |
| Budskjema         |                  |                   |                        |

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## PROAKTIV TRONDHEIM

### Beliggenhet

I 2015 flyttet vi inn i splitter nye lokaler på Solsiden. Kontoret ligger i toppetasjen av Bassengbakken 4. Solsiden er Trondheims svar på Aker brygge, med en bred mix av restauranter, shopping, konsertscener, hoteller og båtplasser. Dette er et område under sterk vekst og utvikling, med nye boliger, arbeidsplasser og butikker.

### Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

### E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

**Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom til rett kjøper.**

Vi etablerte vår eiendomsmegler-virksomhet i Trondheim i 2001 og har siden den tid hatt gleden av å hjelpe tusenvis av kjøpere med å finne sin drømmebolig. Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne først var med å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen, som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinker mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Vi har mange års erfaring i bransjen, og har gjennom disse årene opparbeidet oss en sterk posisjon og en kundeleveranse vi er stolte av. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at du også skal bli fornøyd. Mer informasjon om våre meglere og øvrige eiendommer finner du på [www.proaktiv.no](http://www.proaktiv.no)



# AGDENES

*Kommune: Orkland / Område: Orkland - Agdenes*

Historiske Agdenes fyrstasjon - En perle ved Trondheimskysten som du sent vil glemme.

**Beliggenhet**

Agdenes var en egen kommune inntil kommuneslåinga som ble til Orkland kommune fra 1.januar 2020. Selv om Agdenes som kommune ikke lenger eksisterer, lever navnet videre gjennom flotte landemerker som Agdenes fyr, Agdenes Festning og Agdenes kirke. Agdenes fyrstasjon, en perle ved Trondheimsfjorden, har en rik historie som strekker seg langt tilbake i tid. Opprettet i 1804, har fyret vært i drift i hele 180 år før det ble nedlagt i 1984. Med en unik beliggenhet og historisk betydning, er Agdenes fyr et viktig kulturminne som forteller om regionens maritime og militære historie.

Historien om Agdenes fyrstasjon  
Agdenes fyrstasjon ligger ytterst på Agdeneset av Trondheimsfjorden i Orkland kommune og er den eldste i Trondheimsområdet og Norges 5 eldste. Agdenes Fyr har navnet sitt fra neset, og navnet antas å komme fra en gammel språkråds



LOKAL TRANSPORT

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| 🚗 Selva<br>Linje 421           | 7 min 🚗<br>4.2 km |
| 🚗 Valset ferjekai<br>Linje 421 | 9 min 🚗<br>6.3 km |

TRANSPORT FOR LENGRE REISER

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| ✈️ Ørland lufthavn  | 51 min 🚗     |
| ✈️ Trondheim Værnes | 1 t 52 min 🚗 |

DAGLIGVARE

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| Joker Selva<br>Post i butikk     | 8 min 🚗<br>4.7 km  |
| Coop Marked Mølnbukt<br>PostNord | 12 min 🚗<br>8.1 km |



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

som betyr "skarp, spiss, framstikkende", noe som passer bra med den markante spissen på neset der fyret står. Den opprinnelige fyrbygningen ble først etablert i 1804 som et leifyr for å skulle hjelpe sjøfarere å navigere trygt forbi de farlige klippene og skjærene i området. Det viste seg at lyskilden og plasseringen ikke var gunstig, lyset var for svakt og beliggenheten bidro til fare for skip fra sør som ikke kunne se fyret før de var nær skjærene, noe som gjorde det vanskelig å unngå dem. I 1936 kjøpte Marinedepartementet



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?



eiendommen og for å bedre sikkerheten ble Agdenes fyr flyttet i 1836 til sør bak nåværende fyr. Den nye plasseringen gjorde det mulig for skip å se fyret tidligere og unngå skjærene på en tryggere måte. Bygningen ble revet i 1956, men grunnmuren står fremdeles igjen etter dette fyret.

Nåværende fyrbygning, herunder maskinhus, fyrbetjentboligen (tomannsboligen) og sommerbetjentboligen ble oppsatt i perioden 1956-1958. På denne tiden bestod bemanningen av en Fyrmester og to Fyrbetjenter som bodde i fyrmesterboligen og fyrbetjentboligen (tomannsboligen) med sine familier. Om ferietiden var det også behov for en sommerbetjent. Det kan nevnes at fyrbetjentboligen ble opprinnelig oppsatt på Utvær Fyr i Sogn og Fjordane i 1948, som en erstatning for en nedbombing under 2.verdenskrig men deretter flyttet og tatt ned til Agdenes. Dagens fyrbygning ble bygget inntil maskinhuset og fyret var operativt med en lyshøyde på 37,8 meter over høyvann, og kunne sees 16,9 nautiske mil utover havet. Inne i maskinhuset henger et bilde som viser hvordan den opprinnelige fyrbygningen så ut og på ytterveggen ble det montert et skilt med Kong Karl Johans monogram. Dette er den samme Kong Karl Johan som man finner monument av utenfor Slottet i Oslo. Den nåværende kaien og moloen ble



bygget i 1923 som var gunstig å benytte ved flo til sjø.

Den 21.07.1984 ble Agdenes fyr nedlagt som bemannet fyrstasjon og erstattet med Ringflua Lykt, ca. 600 meter for fyret. I 1988 overtok Forsvarsdepartamentet eiendommen fra Fikerdepartamentet. Foreningen Agdenes Fyr ble etablert i 1992 av ansatte ved Uttrøndelag politidistrikt som hadde interesse i fritids- og ferieformål mot at det ble utført dugnadsarbeid som innebar nødvendig vedlikehold. Foreningen består i dag av 50 medlemmer som har ansvar for vedlikehold av selve fyrbygningen. Klæbu Sparebank kjøpte eiendommen i 2003 og det ble senere etablert et eget selskap som er eid av banken. Det har blitt investert betydelige summer i oppgradering av stedet. Selv om fyret ikke lenger er i drift, er det et viktig symbol på den konstante innsatsen for å sikre sjøveisikkerheten langs norskekysten.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

STØRSTE BEDRIFTER I OMRÅDET

|                |         |
|----------------|---------|
|                | Ansatte |
| Agdenesgard DA |         |

TRENINGSSENTER

|  |                                    |        |
|--|------------------------------------|--------|
|  | Fosen Trenings- og kampsportsenter | 46 min |
|  | EasyFit Brekstad                   | 46 min |



Adkomst

Tast inn "Kong Øysteins vei 227" på din GPS, du vil nå få raskeste veibeskrivelse fra din posisjon.

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt på visningsdagen.

# VELKOMMEN TIL KONG ØYSTEINS VEI 227

Eiendommen har en unik tomt på hele 83 mål ved Trondheimskysten med 7 bygninger, egen brygge, nydelig strandlinje og parkeringsområde. Det er bilvei helt frem.

## **BYGGEMÅTE**

Bolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Utvendige vegger er kledd med eternit plater, saltaksform tekket med eternit. Vinduer av tre med 2-lags glass.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 01.06.2022 av Raymond André Moen ved Frohavet Eiendom AS, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

## **Parkering**

Parkeringsplasser på eget parkeringsområde.



UNIK TOMT MED  
FANTASTISKE UTSIKTS-  
OG SOLFORHOLD.



DEN OPPRINNELIGE  
FYRBYGNINGEN BLE  
ETABLERT I 1804 SOM ET  
LEIFYR, GRUNNMUREN  
STÅR FREMDELES IGJEN  
ETTER DETTE FYRET.



BILDET AV DET  
OPPRINNELIGE FYRET  
FINNER MAN I  
MASKINHUSET & SKILT  
MED KONG KARL JOHANS  
MONOGRAM UTPÅ.



EGEN BRYGGE MED  
NAUST GIR MULIGHETEN  
TIL Å UTFORSKE OG NYTE  
DET MARITIME MILJØET  
PÅ EN HELT UNIK MÅTE.



UTHUS/BOD MED GOD  
LAGRINGSPLASS.



MASKINHUS,  
FYRBETJENTBOLIG OG  
SOMMERBETJENTBOLIG  
BLE OPPSATT I PERIODEN  
1956-1958.



BYGNINGENE HAR BLITT  
NØYE RESTAURERT I  
ETTERTID MED RESPEKT  
FOR SIN HISTORIE, I  
SAMARBEID MED  
VERNEMYNDIGHETENE.



# GOD Plass til SAMLINGER MED INNTIL 20-30 PERSONER

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i bygningene og ta for oss rommene.

## Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Eirik Døsen har gleden av å presentere Agdenes fyrstasjon, en av Norges mest bevaringsverdige fyrstasjoner med en unik beliggenhet ved Trondheimskysten. Agdenes Fyr har en rik historie som strekker seg langt tilbake i tid og minner om regionens maritime og militære historie. Opprettet i 1804, har fyret vært i drift i hele 180 år før det ble nedlagt i 1984 og er Trondheims eldste og Norges 5 eldste.

Eiendommen har en fantastisk tomt på 83 mål med nydelig strandlinje, egen brygge og 7 bygninger. Det er bilvei helt frem og parkeringsområde på tomten. Denne idylliske eiendommen inneholder en fyrbetjentsbolig, fyr med maskinhus, sommerbetjentbolig, fyrmesterbolig, naust, fjøs og et uthus. 3 av bygningene har sovekapasitet med totalt 21 sengeplasser. Egen brygge med naust gir muligheten til å utforske og nyte det maritime miljøet på en helt unik måte. Dette er et fredelig og rolig område, samtidig som man har tilgang til rekreasjonsmuligheter som båtliv, fiske og turer i naturen. Her har man utsyn mot båter og cruiseskip som ferdes over Trondheimsleia.

Nåværende fyrbygning, herunder maskinhus, fyrbetjentboligen (tomannsboligen) og sommerbetjentboligen ble oppsatt i perioden 1956-1958. I 1956 bestod bemanningen av en Fyrmester og to Fyrbetjenter som bodde i fyrmesterboligen og fyrbetjentboligen (tomannsboligen) med sine familier. Det har blitt investert betydelige summer i oppgradering av stedet i ettertid og bygningene har blitt nøye restaurert med respekt for sin historie og karakter, i samarbeid med vernemyndighetene. Det

har blitt oppgradert med innbrudds- og brannalarmer for ekstra sikkerhet, nyere vann- og avløpssystem, nyere elektrisk anlegg og omfattende oppussing av leilighetene for en tid tilbake. Mulighetene for bruksområdene er mange og det er god plass til samlinger med inntil 20-30 personer.

Det er totalt 5 stuer med god plass til å innrede etter egne behov. Store vindusflater tilfører rommene rikelig med naturlig lysinnslipp og med denne beliggenheten kan sjøutsikten nytes både innendørs og utendørs. Det store møte- og spiserommet har plass til ca. 20 personer rundt bordet. Klebersteinsovn i møte- og spiserommet bidrar til et godt innneklima og kan avgi varme opptil flere timer etter den har sluknet. Flere rom kan brukes til mindre møter eller bespisning. Mange rom og flere bygninger egner seg for diverse sammenkomster, konferanser, møter og arrangementer. Alle kjøkken har god plass til matlaging og rikelig med oppbevaringsplass i skuffer og skap. Det er totalt 13 soverom med 21 sengeplasser hvor flere av rommene har aldeles nydelig sjøutsikt. Soverommene har også plass til ekstra senger. Det er totalt 6 bad og 2 ekstra toalettrom. Det flislagte baderommet har dobbeltservant, speil og downlights i himling. Tomannsboligen har dusjanlegg og badstue. Badstuen er en ideell plass å tilbringe en avslappende stund.

Med en solrik tomt på 83 mål, 7 bygninger, strandlinje og egen brygge, er det tilrettelagt for spesielle opplevelser og et sted du sent vil glemme.

## Standard

Takstmann har vurdert boligen og tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert





referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

- TG0: 3 punkter.
- TG1: 15 punkter.
- TG2: 16 punkter.

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG2:

- Grunnmur/ fundament: Høy alder og enkelte riss og sprekker.
- Rom under terreng: Høy alder på drenering og symptomer på svikt i drenering/fuktsikring.
- Yttervegger/fasader: Avvik fra dagens bygningskrav. Enkelte bord har råte og uttørking, samt lite lufting i konstruksjonen.
- Vinduer/dører: Høy alder og slitasjegrad.
- Takteking og beslag: Høy alder, enkelte sprekker og skadet stein.
- Takrenner og nedløp: Bulker og skader på takrenner og nedløpsrørene. Høy alder.
- Bad i Fyrmesterboligen (membran, tettesjikt og sluk): Høy alder på fuktsikring.
- Bad i Sommerbetjentboligen, 3 stk (membran, tettesjikt og sluk): Høy alder på fuktsikring.
- Piper/ildsteder: Teglstainpipe fra byggeåret. Manglende beslag over taket.
- Trapper: Avvik fra dagens standard.
- Kjøkken 1 i Fyrbetjentsboligen: Manglende vannstopper og komfyrvakt.
- Kjøkken 2 i Fyrbetjentsboligen: Manglende vannstopper og komfyrvakt.
- Kjøkken Fyrmesterboligen: Manglende vannstopper og komfyrvakt.
- VVS: Høy alder på eldre rør og avløps installasjoner.
- Fyrmesterboligen: Slitasje og etterslep på vedlikehold.
- Naust: Slitasje og etterslep på vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporten er over 1 år gammel og følgelig ikke er gyldig etter forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) §1-6.

### Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til

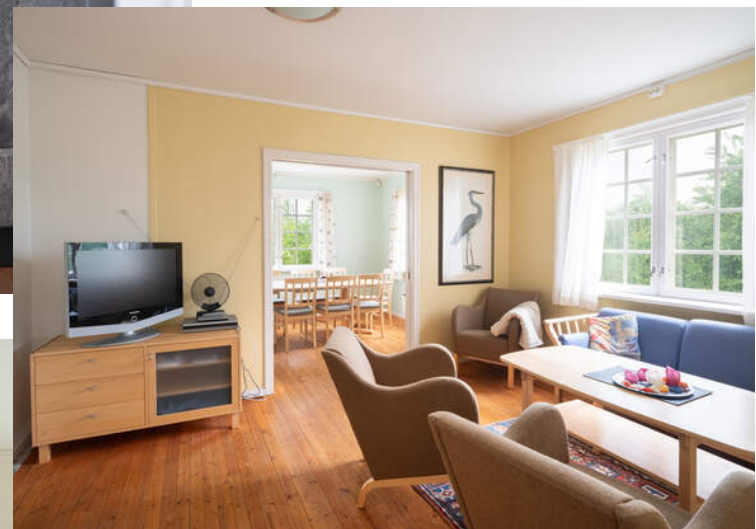


megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



## KLEBERSTEINSOVN

Ovnene bidrar til et godt inneklima og kan avgi varme opptil flere timer etter den har sluknet.



MANGE ROM OG FLERE  
BYGNINGER EGNER SEG  
FOR DIVERSE  
SAMMENKOMSTER,  
KONFERANSER, MØTER  
OG ARRANGEMENTER.



## FUNKSJONELLE KJØKKEN

Alle kjøkken har god plass til matlaging. Rommene har blitt pusset opp for en tid tilbake og det ble det lagt nyere elektrisk anlegg. Her kan man nyte et måltid med flott natur i bakgrunnen.



RIKELIG MED  
OPPBEVARINGSPLASS I  
SKUFFER OG SKAP.



## 21 SOVEPLASSER

Det er totalt 13 soverom med 21 sengeplasser hvor flere av rommene har aldeles nydelig sjøutsikt.



SOVEROMMENE HAR  
OGSÅ Plass TIL EKSTRA  
SENGER.



## 6 BAD OG 2 TOALETTROM

Det har blitt lagt inn nyere vann- og avløpssystem.  
Baderommene består av fliser og er utstyrt med  
servant, speil og dusj.



TOMANNSBOLIGEN HAR  
DUSJANLEGG OG  
BADSTUE I UNDERETASJE.



BADSTUE ER EN IDEELL  
PLASS Å TILBRINGE EN  
AVSLAPPENDE STUND.



# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

**Tomten**  
Areal: 83 785 kvm, Eierform: Eiet tomt

**Vei/vann/avløp**  
Det er boret etter vann og det er nå innlagt i alle beboelige bygninger, og det er ikke tilknyttet det offentlige. Privat septik og privat vei til offentlig.

**Parkering**  
Parkeringsplasser på eget parkeringsområde.

## ØKONOMI

**Formuesverdi**  
Formuesverdi som sekundærbolig er kr. 5 681 227,- per 31.12.2023.  
Ligningsverdien har ikke latt seg innhente og er dermed beregnet ut i fra skatteetatens boligkalkulator. Verdiene kan avvike fra endelig vedtak.

**Offentlige/kommunale avgifter**  
Kommunale avgifter er på ca. kr. 789,- per år. Det er tatt i utgangspunkt 2023 der de kommunale avgiftene var på kr. 789,-. Gebyret omfatter feiing og tilsyn, og vil kunne variere. Tilsyn utføres hvert år og feiing utføres hvert 8. år.

**Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**  
- Det foreligger ferdigattest for ombygging og installasjonsarbeid innvending, datert 29.04.2005 av Agdenes

kommune.  
- Det foreligger ferdigattest for ombygging og bruksendring, datert 07.03.2012 av Agdenes kommune.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

**Konsesjon**  
Egenerklæring om konsesjon påkrevet: JA. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som må bekreftes av kommunen før tinglysning kan finne sted og oppgjør kan utbetales selger.

**Odel**  
Det er ikke odel på eiendommen.

## OFFENTLIGE FORHOLD

## SERVITUTTER/RETTIGHETER/FORPLIKTELSE

Følgende servitutt er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

- Urådighet  
Datert 19.12.2003, med dagboknr. 7552.  
Nåværende og fremtidige eiere forplikter seg til å innhente tillatelse fra antikvarisk myndighet i forbindelse med endringer av overflater og konstruksjoner, utskifting av bygningsdeler

som paneler, vinduer, taktekking etc. Likeledes skal alle endrings- og nybyggingsplaner, samt utenomhusplaner godkjennes av antikvarisk myndighet. Denne heftelsen kan ikke avlyses uten samtykke fra Riksantikvaren.

Kopi av de tinglyste servituttene kan sees hos megler.

**Reguleringsmessige forhold**  
Eiendommen reguleres av reguleringsplan for "Agdenes" gnr. 1 gnr. 1 og "Agdenes fyr" gnr. 1, bnr. 2. Hvor eiendommen har delte formål, bevaringsområde, privat vei, jord- og skogbruk, samt friluftsområde. Eiendommen omfattes av kommuneplanens areadel for 2022-2034, hvor den har delt formål til LNRF, spredt boligbebyggelse, kulturbevaring og friluftsområde.

Kommentar til reguleringsplan:  
Eksisterende skal bevares og istandsettes etter antikvariske prinsipper. Disse prinsippene søker å bevare så mye som mulig av opprinnelige og eksisterende konstruksjoner og bygningsdeler. Når utskiftning er påkrevet, skal det benyttes kopier eller rekonstruksjoner av bygningsdeler både når det gjelder detaljering, dimensjon, materiale, form og farge.

Ombygging, påbygging eller nybygging kan i spesielle tilfeller tillates, enten som en dokumentert tilbakeføring, eller ved særskilte behov. Bygningsmyndigheten avgjør hva som anses som særskilte behov i samråd med kulturminnemyndigheten. Som dokumentasjon regnesoppmålingstegninger, fotografier eller bilder. Ved alle byggearbeider som medfører endring skal eksisterende situasjon dokumenteres gjennom oppmåling og fotografering. Denne dokumentasjonen skal legges ved evt. byggesøknad og lagres i kommunens byggesaksarkiv.

Bygninger innenfor områder regulert til bevaring tillates ikke revet eller fjernet uten at det foreligger særlige grunner for dette. Før bygningsmyndighetene behandler bygge- eller rivesøknader, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet. Saker som sendes antikvarisk myndighet skal beskrive eksisterende situasjon gjennom oppmålinger og fotografier, samt tegninger av det foreslåtte tiltaket.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

**Diverse**  
Eiendommen eies av et single purpose aksjeselskap som er 100% eid av banken Nidaros Sparebank. Det er en mulighet for kjøper å erverve 100% av aksjene i selskapet.

**Eiendommens betegnelse**  
Gnr. 701 Bnr. 2 i Orkland kommune

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

**Prisantydning inkludert omkostninger**

## Kjerneinformasjon

14 500 000,- (Prisantydning)  
  
Omkostninger  
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)  
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
545,- (Tingl.gebyr skjøte)  
362 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 14 500 000,- ))

363 850,- (Omkostninger totalt)

14 863 850,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

**Oppgjør**  
Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

**Sikkerhetsstillelse**  
Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

**Overtagelse**  
Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

**Personopplysninger**  
Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, [www.proaktiv.no](http://www.proaktiv.no).

**Kjøper er utenlandsk statsborger**  
Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av

Kjerneinformasjon

skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

- De nye arealbegrepene for bolig er:
- BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
  - BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
  - BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
  - Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
  - TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Finansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas

forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket

Pacta Eiendom AS  
Org.nr. 983 374 654  
Ansvarlig megler: Eirik Døsen

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

EIERERKLÆRING FRA FORETAK

Iht. regelverk om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering

Eiendommens adresse:  
Kong Øysteins vei 227

Gnr/bnr/snr/festen/ i kommune:  
Gnr. 701 Bnr. 2 i Orkland kommune

Oppdragsnr.  
--

Erklæringen er fra:

Selger: ☒ Agdenes fyr as

Kjøper: ☐

Foretaksnummer 986203672

Iht. vedlagte oppdaterte firmaattest (ikke eldre enn 3 måneder)

Foretaket har følgende reelle rettighetshavere, som direkte eller indirekte eier eller kontrollerer mer enn 25 % av eierandelene eller stemmene i selskapet, eller som på annen måte kan utøve kontroll over foretaket. Reelle rettighetshavere som er politiske eksponerte personer (PEP) er også angitt.

| Navn              | Adresse | Fødselsdato/<br>Org.nr. | Eierandel<br>(%) | PEP<br>ja/nei | Nasjonalitet |
|-------------------|---------|-------------------------|------------------|---------------|--------------|
| Nidaros Sparebank |         | 937 902 719             | 100              |               |              |
|                   |         |                         |                  |               |              |
|                   |         |                         |                  |               |              |
|                   |         |                         |                  |               |              |

Dersom ovennevnte ikke er fysisk person må tilsvarende eiererklæring, inkl. firmaattest, vedlegges fra signaturberettiget person i dette foretaket.

Undertegnede har signaturrett og erklærer å ha gitt korrekte opplysninger om foretakets eierforhold i denne erklæring. Dersom eierforholdet endres før oppdraget er utført av megler, vil megler uoppfordret og umiddelbart motta ny, oppdatert eiererklæring.

Dato:

Signatur :

.....

Definisjoner etter hvitvaskingsloven:

1. 1)Reelle rettighetshaver: fysisk person som i siste instans eier eller kontrollerer kunden, eller som en transaksjon eller aktivitet gjennomføres på vegne av
2. 2) Nært familiemedlem: foreldre, ektefelle, registrert partner, samboer og barn, samt barns ektefelle, registreotr partner eller samboer.
3. 3) Politisk eksponert person (PEP): fysisk person som innehar eller har innehatt stilling eller verv som:

a. a. statsoverhode, regjeringssjef, minister eller assisterende minister

b. b. medlem av nasjonalforening

c. c. medlem av styrende organ i politisk parti

d. d. medlem av høyere rettsinstans som treffer beslutning som ikke eller bare unntaksvis kan ankes

e. e. medlem av styre i riksrevisjon, revisjonsdomstol eller sentralbank

f. f. ambassadør, chargè d'affaires eller militær offiser av høyere rang

g. g. medlem av administrativt, ledende eller kontrollerende organ i statlig foretak

h. h. direktør, styremedlem eller annen person i øverste ledelse i internasjonal organisasjon

Addo Sign identifikasjonsnummer: 1dd9e439-3f56-4922-a64b-312441fd5b99

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur. Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.

Underskrivere



**Bjørn A. Riise**  
9578-5995-4-196548

09.05.2023 20.22

Dokumenter i transaksjonen

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Eiererklæring fra foretak.pdf | <i>Dette dokumentet</i> |
|-------------------------------|-------------------------|



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

**Hvordan verifisere ektheten til dokumentet**  
Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.



# TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Næringsbygg

Adresse

Kong Øysteins vei 227

7318 Agdenes

5059/701/2/0/0/0

Rapportdato

07.06.2022

TG 0  3

TG 1  15

TG 2  16

TG 3  0

TG IU  0

KONG ØYSTEINS VEI 227 - 5059/701/2/0/0/0

Befaring utført den 01.06.2022 av:



Raymond André Moen  
Frohavet Eiendom AS

Jakobsli 10  
7168 Lysøysundet

+4748360216  
post@frohavet-eiendom.no

Bygningssakkyndig med 16 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade, verditaksering og næringstaksering.



## Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

**Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.**



## Krav til takstmannen

Tilstandsanalysen skal utføres etter beste faglige skjønn og upåvirket av partsinteresser av noe slag. Den som utfører analysen, skal opplyse om sitt forhold til alle parter som kan ha interesse av resultatene fra analysen.

Tilstandsanalysen skal utføres av en eller flere bygningssakkyndige med godkjent eller dokumentert bygningssaglig kompetanse. Dokumentert kompetanse omfatter utdanning og relevant praksis, herunder erfaring med gjennomføring av tilstandsanalyser. Den som gjennomfører tilstandsanalyser, skal ha nødvendig kompetanse for de sjekkpunktene som omfattes av standarden.

Ved behov for ytterligere undersøkelser som ett av tilleggsdelene som El og brann vil det kunne settes andre kompetansekrav.



## Takstmannens integritet

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.



## 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, 2007.

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. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

| Tilstandsgradene |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TG 0             |  <div>Ingen avvik<br/>Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| TG 1             |  <div>Mindre eller moderate avvik<br/>Gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| TG 2             |  <div>Vesentlige avvik<ul style="list-style-type: none"><li>Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller</li><li>det er kort gjenværende brukstid; eller</li><li>bygningdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller</li><li>det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller</li><li>særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.</li></ul></div> |
| TG 3             |  <div>Store eller alvorlige avvik<ul style="list-style-type: none"><li>Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller</li><li>det er fare for liv og helse; eller</li><li>det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller</li><li>det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</li></ul></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| TG IU            |  <div>Ikke undersøkt<ul style="list-style-type: none"><li>TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller</li><li>bygningdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.</li></ul></div>                                                                                                                                                                                                                                                                  |



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger 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.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



## Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



## Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

### Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen 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.



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

KONG ØYSTEINS VEI 227 - 5059/701/2/0/0/0



## Om boligen

**Adresse:** Kong Øysteins vei 227 , 7318, Agdenes

**Matrikkel:** 5059 /701/2/0/0/0

**Boligtype:** Næringsbygg

**Byggeår:** Første bygg/fyr 1804. Fyret som står i dag er fra år 1956

**Tomt:** 83 785 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Agdenes Fyr AS

**Rekvirent:** Foreningen Agdenes fyr

**Tilstede på befaring:** Takstmann og representant fra foreningen Agdenes fyr

**Byggemetode:** Bolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Utvendige vegger er kledd med eternit plater, saltaksform tekket med eternit. Vinduer av tre med 2-lags glass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Det er boret etter vann og det er nå innlagt i alle beboelige bygninger.

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Septik

**Adkomst:** Privat

### Overordnet faglig vurdering::

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

### Hindringer på befaringsdagen

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Huset har flere tydelige oppgraderinger siden byggeår.

### Øvrig informasjon om oppdraget

KONG ØYSTEINS VEI 227 - 5059/701/2/0/0/0



## Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger. Måleverdige arealer: Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Noe arealavvik kan forekomme.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

KONG ØYSTEINS VEI 227 - 5059/701/2/0/0/0

| Fyrbetjentsboligen - 1.etasje                                                   |                                 |                                           |                           |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------|
| Primærrom<br>118 m <sup>2</sup>                                                 | Sekundærrom<br>0 m <sup>2</sup> | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>118 m <sup>2</sup> | BTA<br>125 m <sup>2</sup> |
| Beskrivelse primærrom<br>2stk VF, gang, 2stk stue, møterom/stue og 2stk kjøkken |                                 | Beskrivelse sekundærrom                   |                           |
| Fyrbetjentsboligen - Sokkel                                                     |                                 |                                           |                           |
| Primærrom<br>55 m <sup>2</sup>                                                  | Sekundærrom<br>5 m <sup>2</sup> | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>60 m <sup>2</sup>  | BTA<br>64 m <sup>2</sup>  |
| Beskrivelse primærrom<br>Gang, 2stk bad, badstue og vaskerom                    |                                 | Beskrivelse sekundærrom<br>Bod            |                           |
| Fyrbetjentsboligen - 2.etasje                                                   |                                 |                                           |                           |
| Primærrom<br>97 m <sup>2</sup>                                                  | Sekundærrom<br>0 m <sup>2</sup> | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>97 m <sup>2</sup>  | BTA<br>110 m <sup>2</sup> |
| Beskrivelse primærrom<br>Gang, 2stk WC og 6stk soverom                          |                                 | Beskrivelse sekundærrom                   |                           |
| Totalt areal                                                                    |                                 |                                           |                           |
| Primærrom<br>270 m <sup>2</sup>                                                 | Sekundærrom<br>5 m <sup>2</sup> | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>275 m <sup>2</sup> | BTA<br>299 m <sup>2</sup> |

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

### Fyret med maskinhus

| 1.etasje                                                     |                     |                              |              |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------|--------------|
| Primærrom<br>62 m²                                           | Sekundærrom<br>0 m² | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>62 m² | BTA<br>68 m² |
| Beskrivelse primærrom<br>VF, maskinrom, vaktrom og trapperom |                     | Beskrivelse sekundærrom      |              |

| Mellom etasje                 |                     |                              |              |
|-------------------------------|---------------------|------------------------------|--------------|
| Primærrom<br>23 m²            | Sekundærrom<br>0 m² | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>23 m² | BTA<br>27 m² |
| Beskrivelse primærrom<br>Gang |                     | Beskrivelse sekundærrom      |              |

| Fyrtårnet / Fyrlykten              |                     |                             |              |
|------------------------------------|---------------------|-----------------------------|--------------|
| Primærrom<br>8 m²                  | Sekundærrom<br>0 m² | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>8 m² | BTA<br>12 m² |
| Beskrivelse primærrom<br>Fyrlykten |                     | Beskrivelse sekundærrom     |              |

| Totalt areal       |                     |                              |               |
|--------------------|---------------------|------------------------------|---------------|
| Primærrom<br>93 m² | Sekundærrom<br>0 m² | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>93 m² | BTA<br>107 m² |

Merknader om areal: Bygget er målt opp med laser på stedet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Nei

### Sommerbetjentbolig

| 1.etasje                                                        |                     |                              |              |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------|--------------|
| Primærrom<br>38 m²                                              | Sekundærrom<br>0 m² | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>38 m² | BTA<br>45 m² |
| Beskrivelse primærrom<br>Gang, 3stk bad/wc og 3stk stue/soverom |                     | Beskrivelse sekundærrom      |              |

| Loft                                  |                     |                                        |              |
|---------------------------------------|---------------------|----------------------------------------|--------------|
| Primærrom<br>11 m²                    | Sekundærrom<br>1 m² | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>12 m²           | BTA<br>35 m² |
| Beskrivelse primærrom<br>Loft/soverom |                     | Beskrivelse sekundærrom<br>Teknisk rom |              |

| Totalt areal       |                     |                              |              |
|--------------------|---------------------|------------------------------|--------------|
| Primærrom<br>49 m² | Sekundærrom<br>1 m² | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>50 m² | BTA<br>80 m² |

Merknader om areal: Bygget er målt opp med laser på stedet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Nei

Fyrmesterbolig

| 1.etasje                                                 |                                 |                                          |                          |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|
| Primærrom<br>48 m <sup>2</sup>                           | Sekundærrom<br>0 m <sup>2</sup> | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>48 m <sup>2</sup> | BTA<br>52 m <sup>2</sup> |
| Beskrivelse primærrom<br>VF, gang, kjøkken og 2stk stuer |                                 | Beskrivelse sekundærrom                  |                          |

| Kjeller                       |                                  |                                                      |                          |
|-------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------|
| Primærrom<br>5 m <sup>2</sup> | Sekundærrom<br>20 m <sup>2</sup> | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>25 m <sup>2</sup>             | BTA<br>49 m <sup>2</sup> |
| Beskrivelse primærrom<br>Gang |                                  | Beskrivelse sekundærrom<br>3stk boder og teknisk rom |                          |

| Loft                                               |                                 |                                          |                          |
|----------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|
| Primærrom<br>36 m <sup>2</sup>                     | Sekundærrom<br>0 m <sup>2</sup> | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>36 m <sup>2</sup> | BTA<br>49 m <sup>2</sup> |
| Beskrivelse primærrom<br>Gang, bad og 2stk soverom |                                 | Beskrivelse sekundærrom                  |                          |

| Totalt areal                   |                                  |                                           |                           |
|--------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------|
| Primærrom<br>89 m <sup>2</sup> | Sekundærrom<br>20 m <sup>2</sup> | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>109 m <sup>2</sup> | BTA<br>150 m <sup>2</sup> |

Merknader om areal: Bygget er målt opp med laser på stedet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Nei

Naust

| Naustet                       |                                  |                                          |                          |
|-------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|
| Primærrom<br>0 m <sup>2</sup> | Sekundærrom<br>46 m <sup>2</sup> | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>46 m <sup>2</sup> | BTA<br>49 m <sup>2</sup> |
| Beskrivelse primærrom         |                                  | Beskrivelse sekundærrom<br>Naust         |                          |

| Loft                          |                                  |                                           |                          |
|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------|
| Primærrom<br>0 m <sup>2</sup> | Sekundærrom<br>29 m <sup>2</sup> | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>29 m <sup>2</sup>  | BTA<br>49 m <sup>2</sup> |
| Beskrivelse primærrom         |                                  | Beskrivelse sekundærrom<br>Loftsrom/lager |                          |

| Totalt areal                  |                                  |                                          |                          |
|-------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|
| Primærrom<br>0 m <sup>2</sup> | Sekundærrom<br>75 m <sup>2</sup> | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>75 m <sup>2</sup> | BTA<br>98 m <sup>2</sup> |

Merknader om areal: Bygget er målt opp med laser på stedet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Nei

Fjøs

| 1.etasje                      |                                  |                                          |                          |
|-------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|
| Primærrom<br>0 m <sup>2</sup> | Sekundærrom<br>45 m <sup>2</sup> | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>45 m <sup>2</sup> | BTA<br>49 m <sup>2</sup> |
| Beskrivelse primærrom         |                                  | Beskrivelse sekundærrom<br>3stk boder    |                          |

| Loft                          |                                  |                                          |                          |
|-------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|
| Primærrom<br>0 m <sup>2</sup> | Sekundærrom<br>45 m <sup>2</sup> | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>45 m <sup>2</sup> | BTA<br>49 m <sup>2</sup> |
| Beskrivelse primærrom         |                                  | Beskrivelse sekundærrom<br>Lager rom     |                          |

| Totalt areal                  |                                  |                                          |                          |
|-------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|
| Primærrom<br>0 m <sup>2</sup> | Sekundærrom<br>90 m <sup>2</sup> | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>90 m <sup>2</sup> | BTA<br>98 m <sup>2</sup> |

Merknader om areal: Bygget er målt opp med laser på stedet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Nei

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra oppmerksom på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

KONG ØYSTEINS VEI 227 - 5059/701/2/0/0/0

**Grunnmur / fundamenter:** Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig.

**Rom under terreng:** På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2. Det ble avdekket symptomer på svikt i drenering/fuktsikring.

**Yttervegger / fasader:** Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Ytterveggkonstruksjonen er fra byggeår. Konstruksjonen utført av tre over ringmur. Enkelte tegn til de punkter som nevnt over. Utvendig inspeksjon viser tegn til flere flater/ bord med råte og uttørking. Det observeres lite lufting i konstruksjonen.

**Vinduer / dører:** Eldre vinduer med 1- og 2-lags glass fremstår med elde og slitasje. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble observert enkelte vinduer med punkterte glass på befaringsdag, selv om dette er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører. Ytterdører i tre. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det registreres at enkelte dører kniper litt i karm og noe slitte pakninger. Justeringer og utskifting av pakninger anbefales.

**Taktekking og beslag:** Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen. Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Noe sprekker og skadet stein ble avdekket.

**Takrenner og nedløp:** Det ble avdekket bulker og skader på takrenner og nedløpsrørene. Takrenner og nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Tiltak må påregnes.

**Bad i Fyrmesterboligen - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket. TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

**Bad i sommerbetjentboligen, 3stk - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket. TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

**Piper / ildsteder:** Teglsteinspipe fra byggeåret. Mangler heldekkende beslag på pipegjennomføring over taket.

**Trapper:** På grunn av trappens alder er det lite trolig at den tilfredsstiller dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Ingen avvik utover dette. Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappene ikke oppfyller dagens krav.

**Kjøkken 1. i Fyrbetjentsboligen:** Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert.

KONG ØYSTEINS VEI 227 - 5059/701/2/0/0/0

Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette. Vannrør av type rør i rør. Tettehylsen mangler. Den skal tette mellom ytterrøret og innerrøret og føre eventuelle lekkasjer tilbake til fordelerskap. Om fordelerskapet er korrekt montert vil en slik lekkasje oppdages der, og utbedres.

**Kjøkken 2. i Fyrbetjentsboligen:** Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette. Vannrør av type rør i rør. Tettehylsen mangler. Den skal tette mellom ytterrøret og innerrøret og føre eventuelle lekkasjer tilbake til fordelerskap. Om fordelerskapet er korrekt montert vil en slik lekkasje oppdages der, og utbedres.

**Kjøkken Fyrmesterboligen:** Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Vannrør av type rør i rør. Tettehylsen mangler. Den skal tette mellom ytterrøret og innerrøret og føre eventuelle lekkasjer tilbake til fordelerskap. Om fordelerskapet er korrekt montert vil en slik lekkasje oppdages der, og utbedres.

**VVS:** Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Sentralt/mekanisk avtrekk over stekesone. Boligen vurderes å være tilstrekkelig ventilert. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Komfyrvakt ikke installert.

**Fyrmesterbolig:** Det ble avdekket en del slitasje og etterslep på vedlikehold. Tiltak er påregnelig

**Naust:** Det ble avdekket en del slitasje og etterslep på vedlikehold. Tiltak er påregnelig

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

KONG ØYSTEINS VEI 227 - 5059/701/2/0/0/0

1

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

2

Grunnmur / fundamenter

TG 2



Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Støpt grunnmur, Gråsteinsmur

Her gjøres en visuell kontroll av synlige deler grunnmuren.

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Ja

Kommentar:

Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng. Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:

Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

KONG ØYSTEINS VEI 227 - 5059/701/2/0/0/0

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?

Nei

Er det oppforede gulv?

Ja

Kommentar:

Det er oppforede gulv av påstøp, fallbygging og flis på gul

Er det etablert fuktsikring?

Nei

Er det synlige tegn til fukt?

Ja

Kommentar:

Det registreres saltutslag og fuktmerker i betong i kjeller.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført fuktmåling av overflater. Fuktmåling viser forhøyede verdier av fukt i betongen.

Er rommet ventilert?

Ja

Kommentar:

Det er etablert lufteventiler i kjeller.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:

På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2.

Det ble avdekket symptomer på svikt i drenering/fuktsikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

KONG ØYSTEINS VEI 227 - 5059/701/2/0/0/0

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

Her vurderes om boligen ligger i et område med flom og skredfare. Dette kan sjekkes opp mot NVE kartdata. Takstmannen foretar ikke geologiske undersøkelser på stedet da dette krever spesialkompetanse.

### Skred

Sikker plassering mot skred?

Ja

### Flom

Sikker plassering mot flom?

Ja

Byggegrunn:

Stein, Berg

KONG ØYSTEINS VEI 227 - 5059/701/2/0/0/0

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er utført arbeider på bygningene etter opprinnelig byggeår.

Fasade

Eternitt

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Nei

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav.

Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.

Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger.

Ytterveggkonstruksjonen er fra byggeår. Konstruksjonen utført av tre over ringmur. Enkelte tegn til de punkter som nevnt over. Utvendig inspeksjon viser tegn til flere flater/ bord med råte og uttørking. Det observeres lite lufting i konstruksjonen.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

⚠ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

KONG ØYSTEINS VEI 227 - 5059/701/2/0/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 1- og 2-lags glass. Koblede vinduer, 2-fags.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdører i tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår.

Ble det registrert punkterte glass?

Ja

Kommentar:

Det ble registrert punkterte glass på befaringsdagen.

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Eldre vinduer med 1- og 2-lags glass fremstår med elde og slitasje. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble observert enkelte vinduer med punkterte glass på befaringsdag, selv om dette er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører.

Ytterdører i tre. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt.Det registreres at enkelte dører kniper litt i karm og noe slitte pakninger. Justeringer og utskifting av pakninger anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

KONG ØYSTEINS VEI 227 - 5059/701/2/0/0/0

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

8

Takkonstruksjon

TG 1



Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, Kaldfloft

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:

Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket på takstoler eller taktro.

Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.

KONG ØYSTEINS VEI 227 - 5059/701/2/0/0/0

9

Loft

TG 1



Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?

Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:

Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket på takstoler eller taktro.

KONG ØYSTEINS VEI 227 - 5059/701/2/0/0/0

| 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Taktekking og beslag | TG 2 |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.</p> |                      |      |                                                                                    |
| <p><b>Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?</b></p> <p>Ja</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                      |      |                                                                                    |
| <p><b>Kommentar:</b></p> <p>Det er utført arbeid med utvendig tak etter opprinnelig byggeår.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |      |                                                                                    |
| <p><b>Inspisert fra:</b></p> <p>Utvendig bakkenivå</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                      |      |                                                                                    |
| <p><b>Taktekking:</b></p> <p>Annet, Skiferstein</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                      |      |                                                                                    |
| <p><b>Kommentar:</b></p> <p>Eternit</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                      |      |                                                                                    |
| <p><b>Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?</b></p> <p>Ja</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                      |      |                                                                                    |
| <p><b>Kommentar:</b></p> <p>Det registreres manglende beslag rundt piper.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                      |      |                                                                                    |
| <p><b>Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?</b></p> <p>Ja</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |      |                                                                                    |
| <p><b>Kommentar:</b></p> <p>Det er registrert noe råte og manglende vedlikehold på vindskier og andre takutstikk.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |      |                                                                                    |
| <p><b>Totalvurdering av taktekking og beslag</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |      |                                                                                    |
| <p><b>Kommentar:</b></p> <p>Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen. Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Noe sprekker og skadet stein ble avdekket.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |      |                                                                                    |
| <p><b>Levetid:</b></p> <div><div>⚠ Normal tid før omlegging av skifer er 50-80 år.</div><div>⚠ Normal tid før utskifting av skifer er 10-50 år.</div><div>⚠ Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20-40 år.</div><div>⚠ Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.</div><div>⚠ Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.</div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                      |      |                                                                                    |

KONG ØYSTEINS VEI 227 - 5059/701/2/0/0/0

KONG ØYSTEINS VEI 227 - 5059/701/2/0/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrommet er etablert etter byggeår.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til membran i sluket.

TG 1



KONG ØYSTEINS VEI 227 - 5059/701/2/0/0/0

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1



Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Sanitærutstyr:

Innredning med servant, Dusjnisje med dusjgarnityr på vegg, Vegghengt servant , Vegghengt toalett

KONG ØYSTEINS VEI 227 - 5059/701/2/0/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon



Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Da våtrommet ikke har vært i bruk over lengre tid er det ikke utført fuktmåling/ hulltaking fra tilstøtende rom. Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom. Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk



Kommentar:

Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.

Ingen konstaterte fuktskader.

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

TG 1



KONG ØYSTEINS VEI 227 - 5059/701/2/0/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Sanitærutstyr:

Vegghengt toalett, Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1



Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

KONG ØYSTEINS VEI 227 - 5059/701/2/0/0/0

Levetid:

⚠

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠

Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠

Antatt normal levetid for kobberør 25-50 år.

⚠

Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

⚠

Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.

⚠

Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

⚠

Antatt normal levetid for galvanisert rør 20-40 år.

⚠

Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

⚠

Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Da våtrommet ikke har vært i bruk over lengre tid er det ikke utført fuktmåling/ hulltaking fra tilstøtende rom. Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:

Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.

Ingen konstaterte fuktskader.

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

KONG ØYSTEINS VEI 227 - 5059/701/2/0/0/0

14

Bad i sommerbetjentboligen, 3stk

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badene er renoverte etter byggeår.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

⚠

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

KONG ØYSTEINS VEI 227 - 5059/701/2/0/0/0

82

KONG ØYSTEINS VEI 227

29/43

PROAKTIV.NO

30/43

83

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk



Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

KONG ØYSTEINS VEI 227 - 5059/701/2/0/0/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Sanitærutstyr:

Dusjnisje med dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Vegghengt servant , Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon



Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for galvanisert rør 20-40 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

KONG ØYSTEINS VEI 227 - 5059/701/2/0/0/0

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Da våtrommet ikke har vært i bruk over lengre tid er det ikke utført fuktmåling/ hulltaking fra tilstøtende rom. Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0



Kommentar:

Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.

Ingen konstaterte fuktskader.

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

15

Piper / ildsteder

TG 2



Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:

Teglsteinspipe fra byggeåret.  
Mangler heldekkende beslag på pipegjennomføring over taket.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

KONG ØYSTEINS VEI 227 - 5059/701/2/0/0/0

16

Trapper

TG 2



Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

Kommentar:

Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

På grunn av trappens alder er det lite trolig at den tilfredsstiller dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Ingen avvik utover dette.

Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappene ikke oppfyller dagens krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg.

Levetid:

Normalt intervall for maling/lakking av innvendig trapp er 5-9 år.

Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

KONG ØYSTEINS VEI 227 - 5059/701/2/0/0/0

17

Øvrige rom i Fyrbetjentsboligen

TG 1



Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvkontens og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

Totalvurdering

Kommentar:

Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og normal bruksslitasje.

Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar wc og vask.

18

Øvrige rom i Fyrmesterboligen

TG 1



Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvkondens og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

**Totalvurdering**

**Kommentar:**  
Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og normal bruksslitasje.

19

Øvrige rom i sommerbetjentboligen

TG 1



Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvkondens og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

**Totalvurdering**

**Kommentar:**  
Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og normal bruksslitasje.

KONG ØYSTEINS VEI 227 - 5059/701/2/0/0/0

20

Kjøkken 1. i Fyrbetjentsboligen

TG 2



Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

**Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?**  
Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**  
Ja

**Kommentar:**  
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

**Generell beskrivelse av innredning**  
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

**Integrerte hvitevarer:**  
Stekeovn, Platetopp, Ventilator, Oppvaskmaskin

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**  
Nei

**Kommentar:**  
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

**Totalvurdering av kjøkken**

**Kommentar:**  
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Vannrør av type rør i rør. Tettehylsen mangler. Den skal tette mellom ytterrøret og innerrøret og føre eventuelle lekkasjer tilbake til fordelerskap. Om fordelerskapet er korrekt montert vil en slik lekkasje oppdages der, og utbedres.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

KONG ØYSTEINS VEI 227 - 5059/701/2/0/0/0

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |      |                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 21                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Kjøkken 2. i Fyrbetjentsboligen | TG 2 |  |
| Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder. |                                 |      |                                                                                    |
| Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |      |                                                                                    |
| Nei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |      |                                                                                    |
| Fungerer avtrekk over stekesone?                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |      |                                                                                    |
| Nei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |      |                                                                                    |
| Kommentar:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |      |                                                                                    |
| Det er ingen avtrekk over stekesonen.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 |      |                                                                                    |
| Generell beskrivelse av innredning                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |      |                                                                                    |
| Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                 |      |                                                                                    |
| Integrerte hvitevarer:                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                 |      |                                                                                    |
| Oppvaskmaskin                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                 |      |                                                                                    |
| Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                 |      |                                                                                    |
| Nei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |      |                                                                                    |
| Kommentar:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |      |                                                                                    |
| Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.                                                                                                                                                                                       |                                 |      |                                                                                    |
| Totalvurdering av kjøkken                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                 |      |                                                                                    |
| Kommentar:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |      |                                                                                    |
| Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand.                                                                                                                |                                 |      |                                                                                    |
| Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                 |      |                                                                                    |
| Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.                                                                                                                                                                                         |                                 |      |                                                                                    |
| Vannrør av type rør i rør. Tettehylsen mangler. Den skal tette mellom ytterrøret og innerrøret og føre eventuelle lekkasjer tilbake til fordelerskap. Om fordelerskapet er korrekt montert vil en slik lekkasje oppdages der, og utbedres.                                                                                |                                 |      |                                                                                    |
| Levetid:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                 |      |                                                                                    |
| <div>❗ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.</div>                                                                                                                                                                                                                                                              |                                 |      |                                                                                    |
| <div>❗ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.</div>                                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |      |                                                                                    |
| <div>❗ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.</div>                                                                                                                                                                                                                                                             |                                 |      |                                                                                    |

KONG ØYSTEINS VEI 227 - 5059/701/2/0/0/0

KONG ØYSTEINS VEI 227 - 5059/701/2/0/0/0

90

KONG ØYSTEINS VEI 227

37/43

PROAKTIV.NO

38/43

91

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Er det nedgravd oljetank?

Nei

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk, Vedovn

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk. Berederen er datert år 2006 og rommer 287 liter.

KONG ØYSTEINS VEI 227 - 5059/701/2/0/0/0

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Sentralt/mekanisk avtrekk over stekesone.

Boligen vurderes å være tilstrekkelig ventilert.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.

Komfyrvakt ikke installert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

-  Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
-  Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
-  Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

KONG ØYSTEINS VEI 227 - 5059/701/2/0/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i kjeller, bod/ teknisk rom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er lagt inn nytt elektrisk anlegg for ca. 20 år siden.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

KONG ØYSTEINS VEI 227 - 5059/701/2/0/0/0

Her vurderes garasje/uthus/ekstra bygg i sin helhet, med vekt på konstruksjon, tekking og muligheter for fuktinnsig.

Merknader om areal

Bygget er målt opp med laser på stedet.

Totalvurdering av ekstra bygg

Kommentar:

Bygget fremstår i god stand med normal slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Her vurderes garasje/uthus/ekstra bygg i sin helhet, med vekt på konstruksjon, tekking og muligheter for fuktinnsig.

Merknader om areal

Bygget er målt opp med laser på stedet.

Totalvurdering av ekstra bygg

Kommentar:

Bygget fremstår i god stand med normal slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Her vurderes garasje/uthus/ekstra bygg i sin helhet, med vekt på konstruksjon, tekking og muligheter for fuktinnsig.

Merknader om areal

Bygget er målt opp med laser på stedet.

Totalvurdering av ekstra bygg

Kommentar:

Det ble avdekket en del slitasje og etterslep på vedlikehold. Tiltak er påregnelig

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

KONG ØYSTEINS VEI 227 - 5059/701/2/0/0/0

Her vurderes garasje/uthus/ekstra bygg i sin helhet, med vekt på konstruksjon, tekking og muligheter for fuktinnsig.

Merknader om areal

Bygget er målt opp med laser på stedet.

Totalvurdering av ekstra bygg

Kommentar:

Det ble avdekket en del slitasje og etterslep på vedlikehold. Tiltak er påregnelig

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Her vurderes garasje/uthus/ekstra bygg i sin helhet, med vekt på konstruksjon, tekking og muligheter for fukttinnsig.

Merknader om areal

Bygget er målt opp med laser på stedet.

Totalvurdering av ekstra bygg

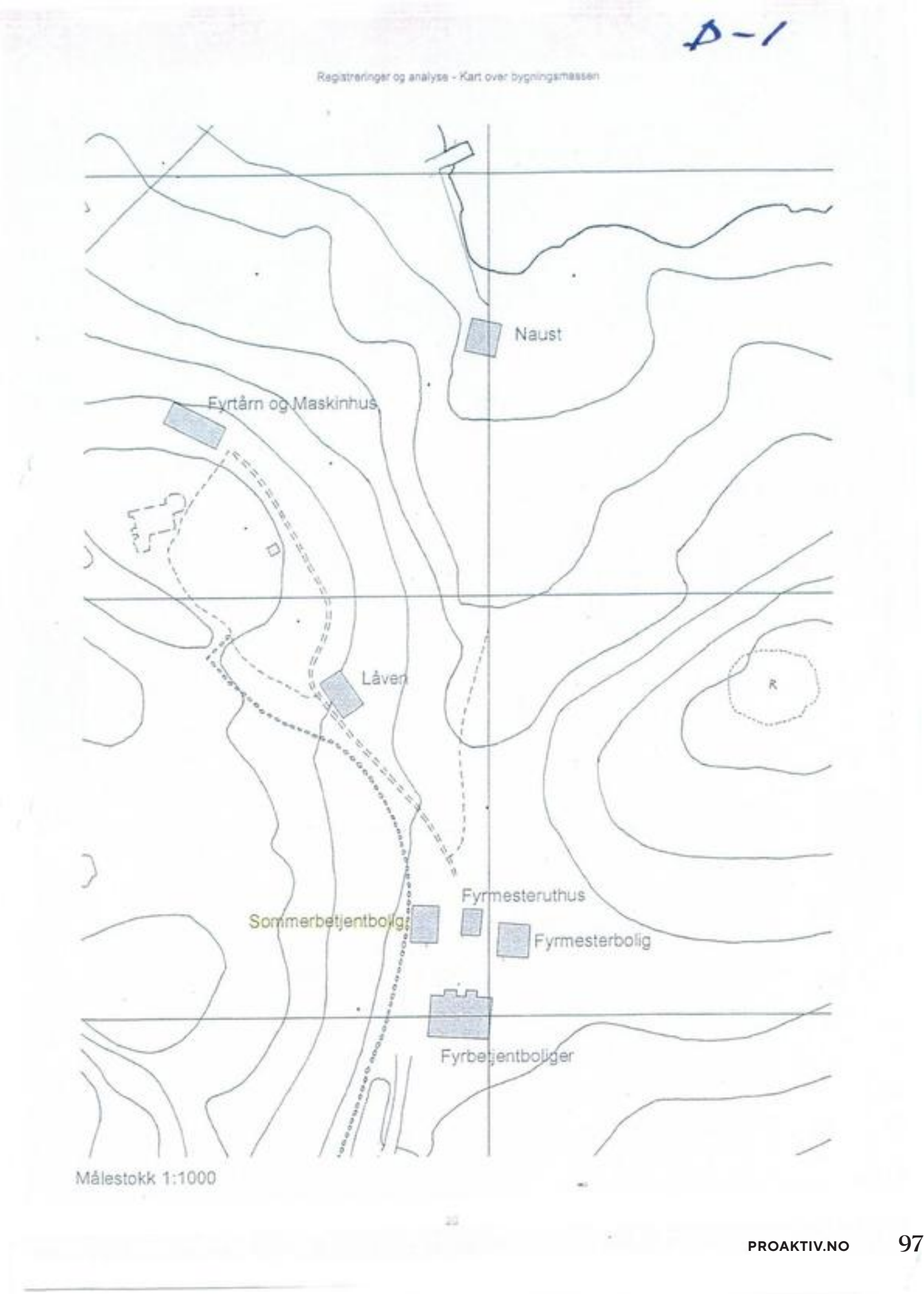
Kommentar:

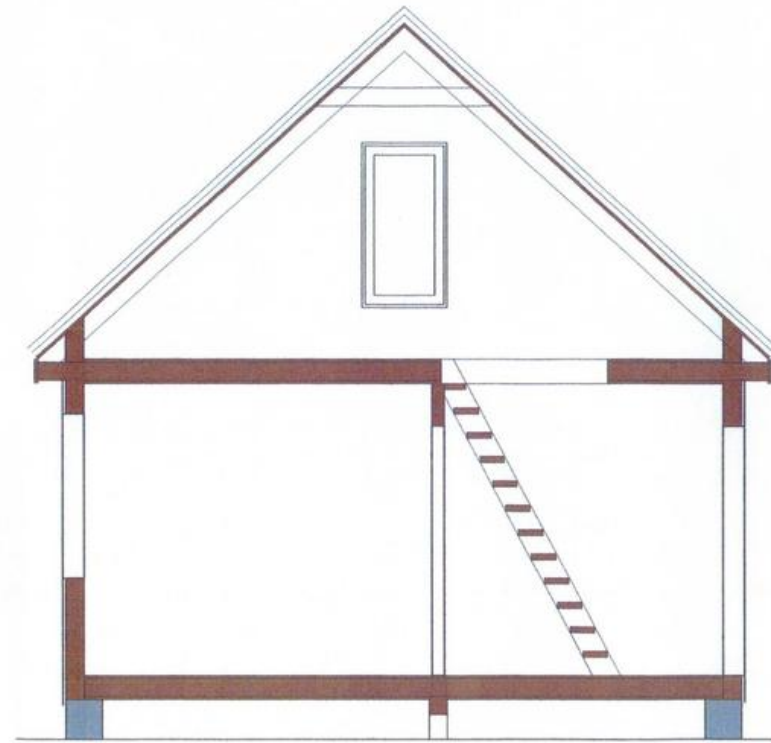
Bygget fremstår i god stand med normal slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

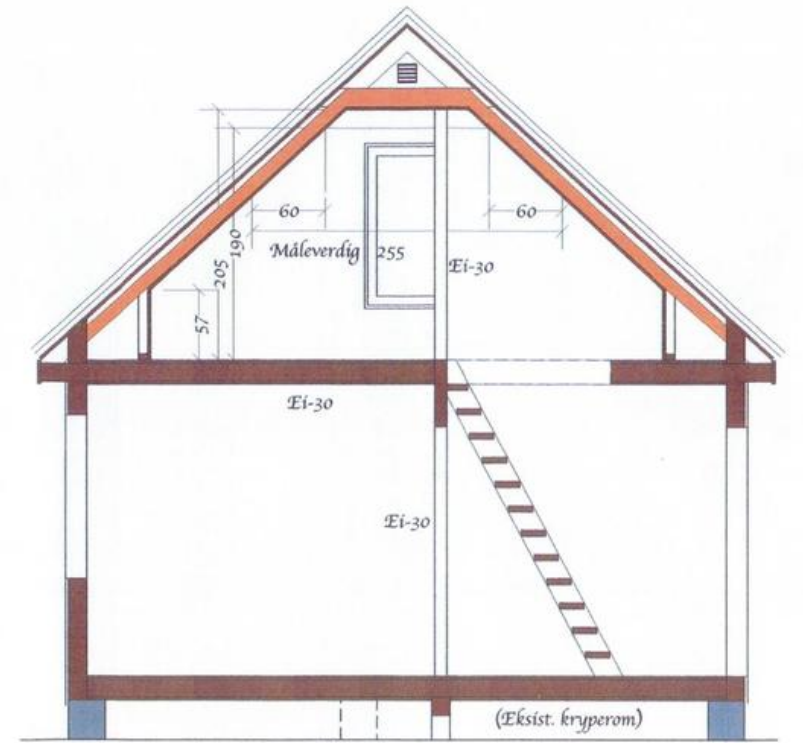
Nei

KONG ØYSTEINS VEI 227 - 5059/701/2/0/0/0





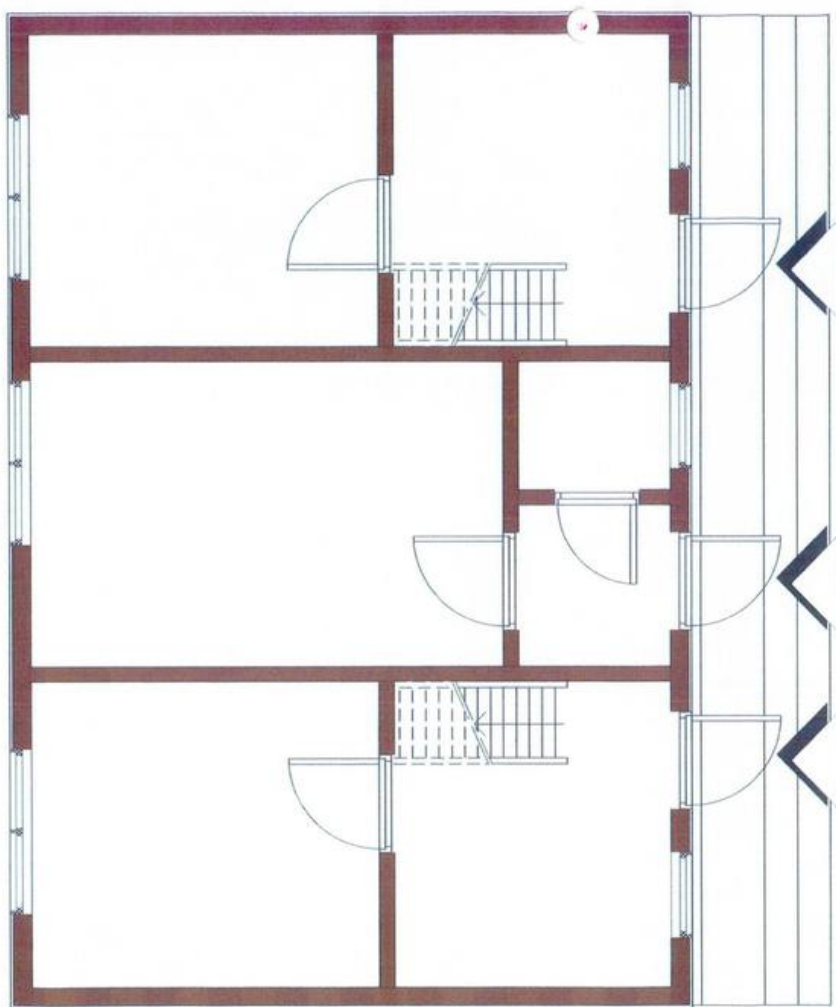
Eksisterende



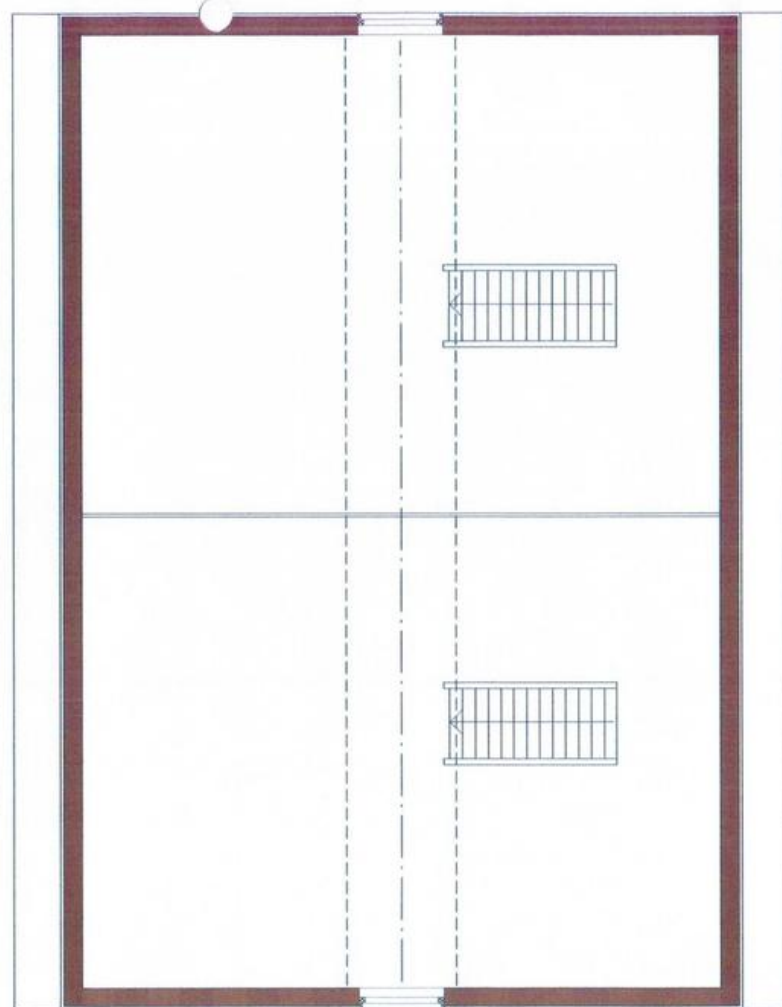
Nytt

(Ringmur med drenerende oppfylling,  
isopor og støpt plate under viltrom)

Agdenes Fyr- sommerbetjentbolig  
SNITT 1 : 50  
Trondheim, 14.03.07  
Revidert etter oppmåling 18.04.07  
Revidert 24.01.2012: Brannceller  
Arkitektene i Fattighuset



Hovedplan

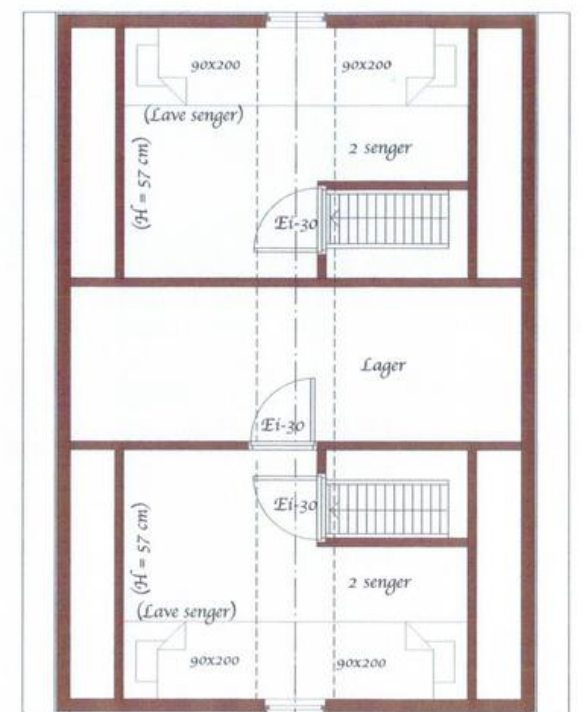


Loft

Agdenes Fyr- sommerbetjentbolig  
**EKSISTERENDE PLANER** 1 : 50  
 Trondheim, 14.03.07  
 Revidert etter oppmåling 18.04.07  
 Arkitektene i Fattighuset

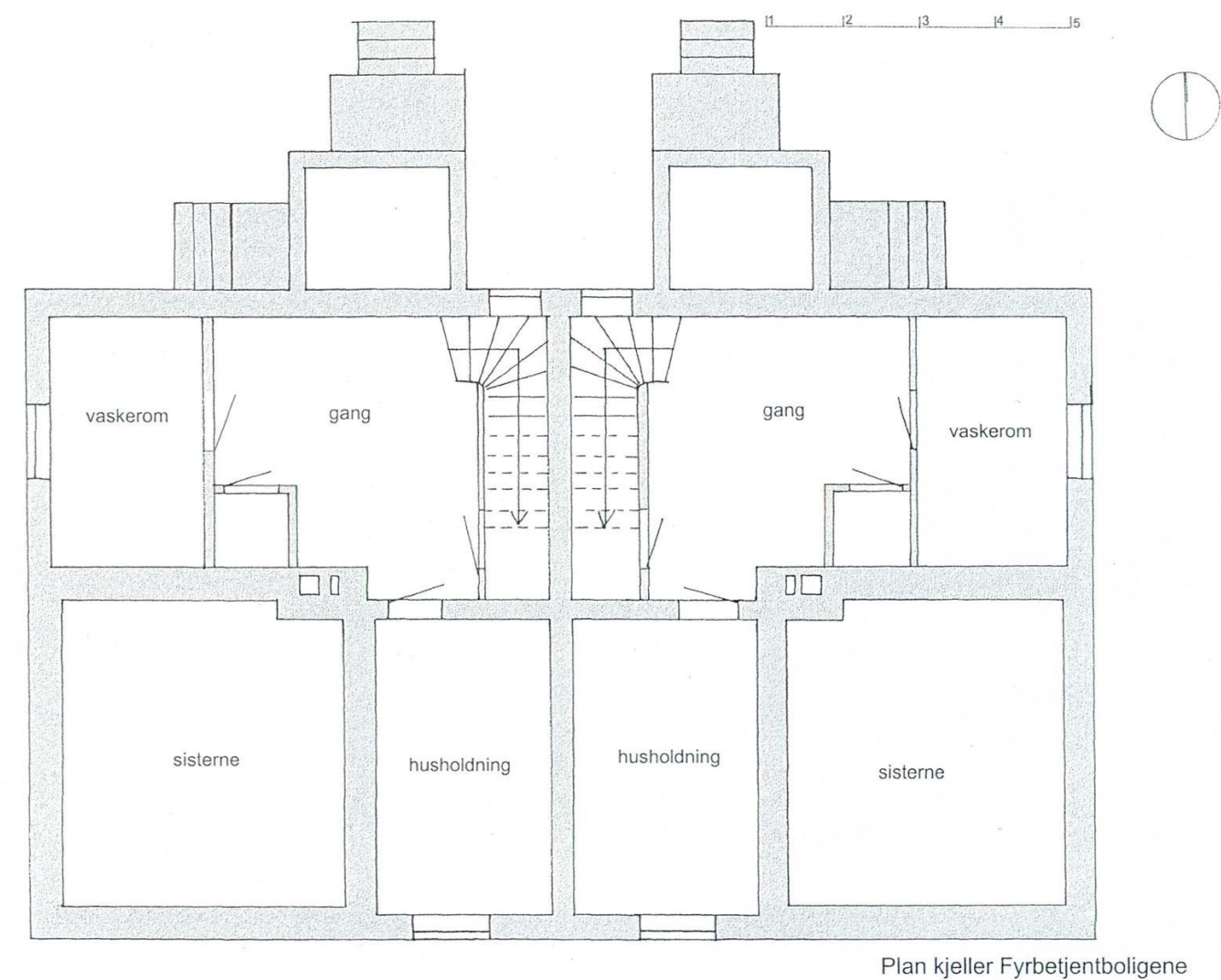
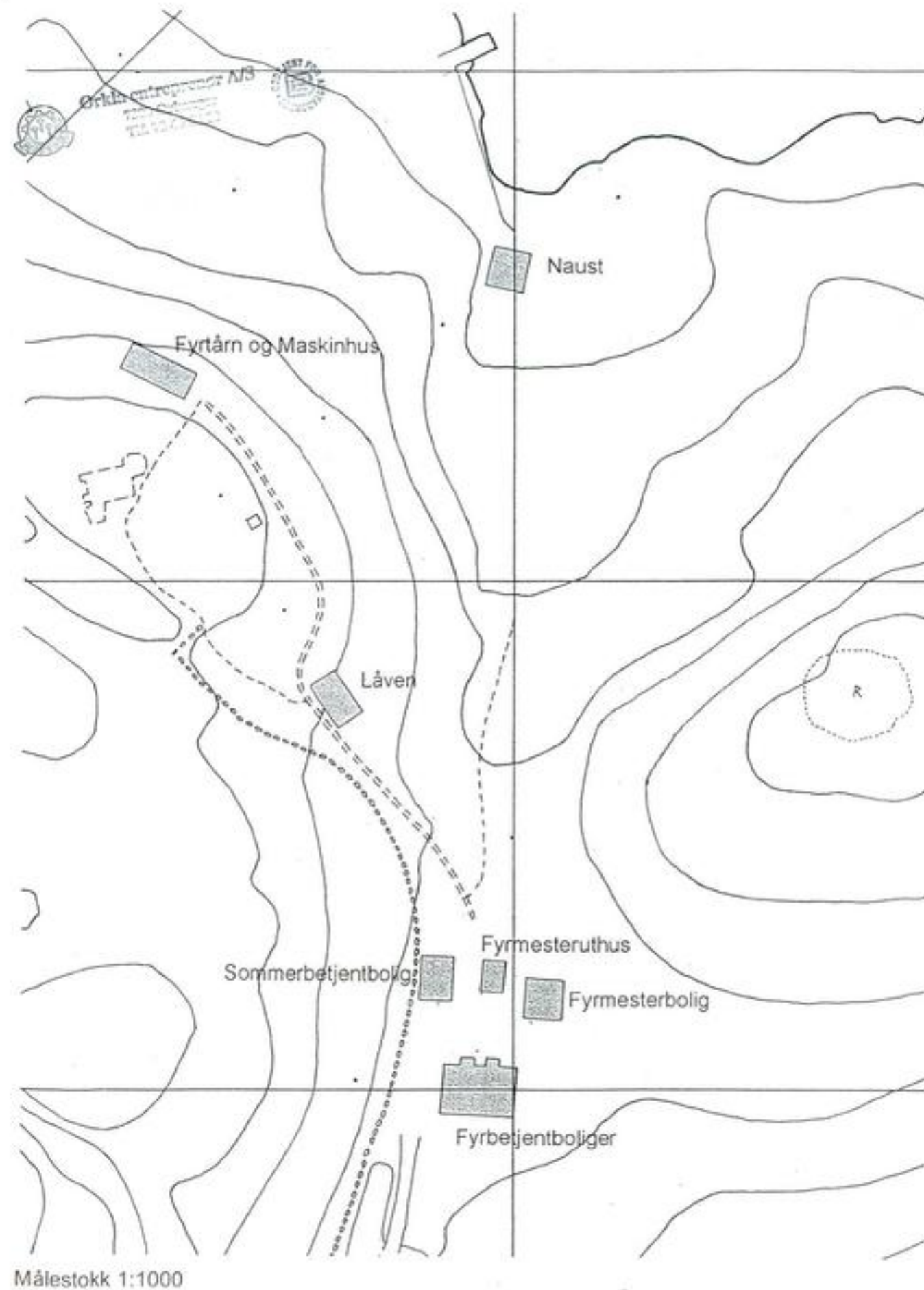


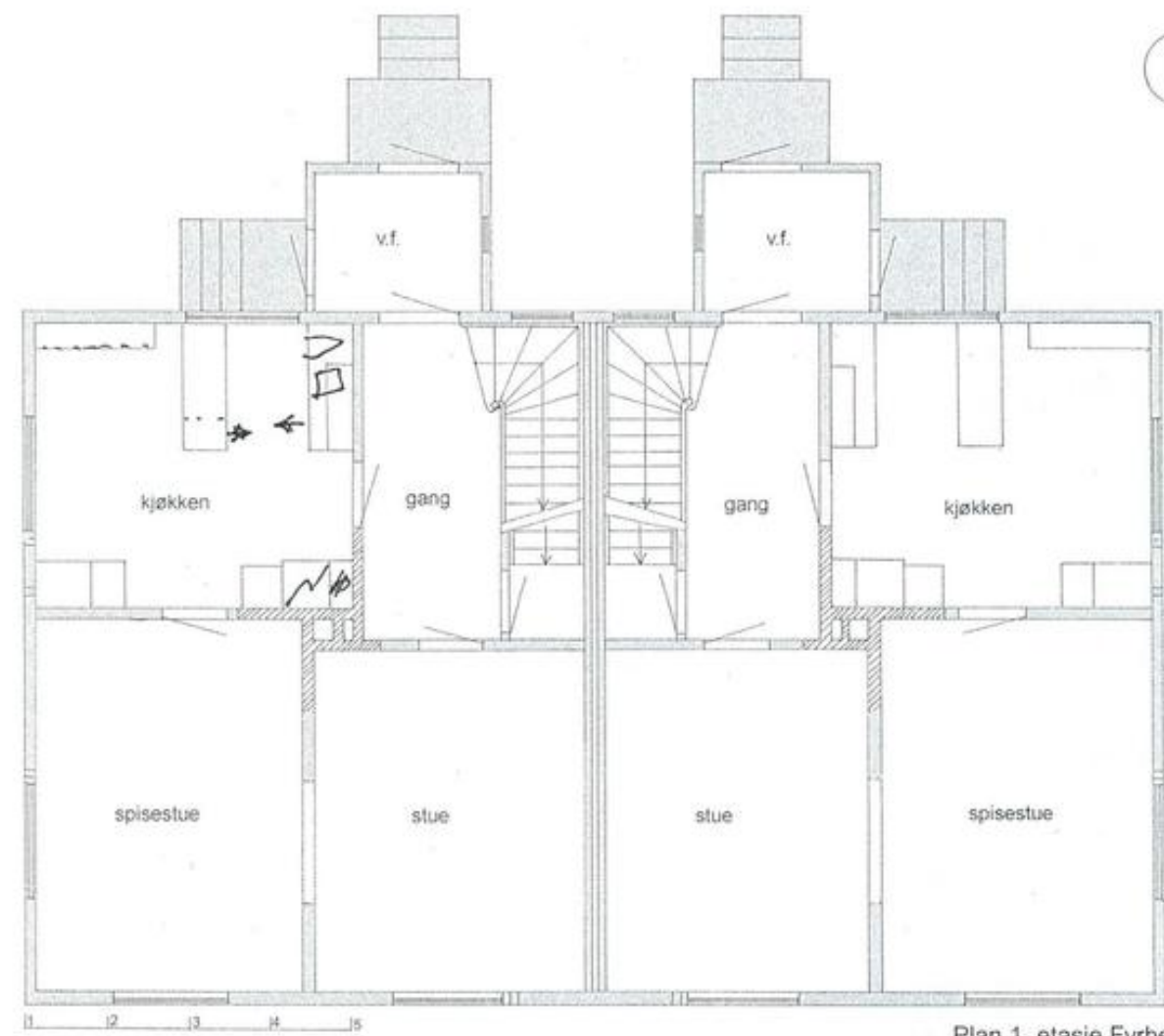
Hovedplan



Loft

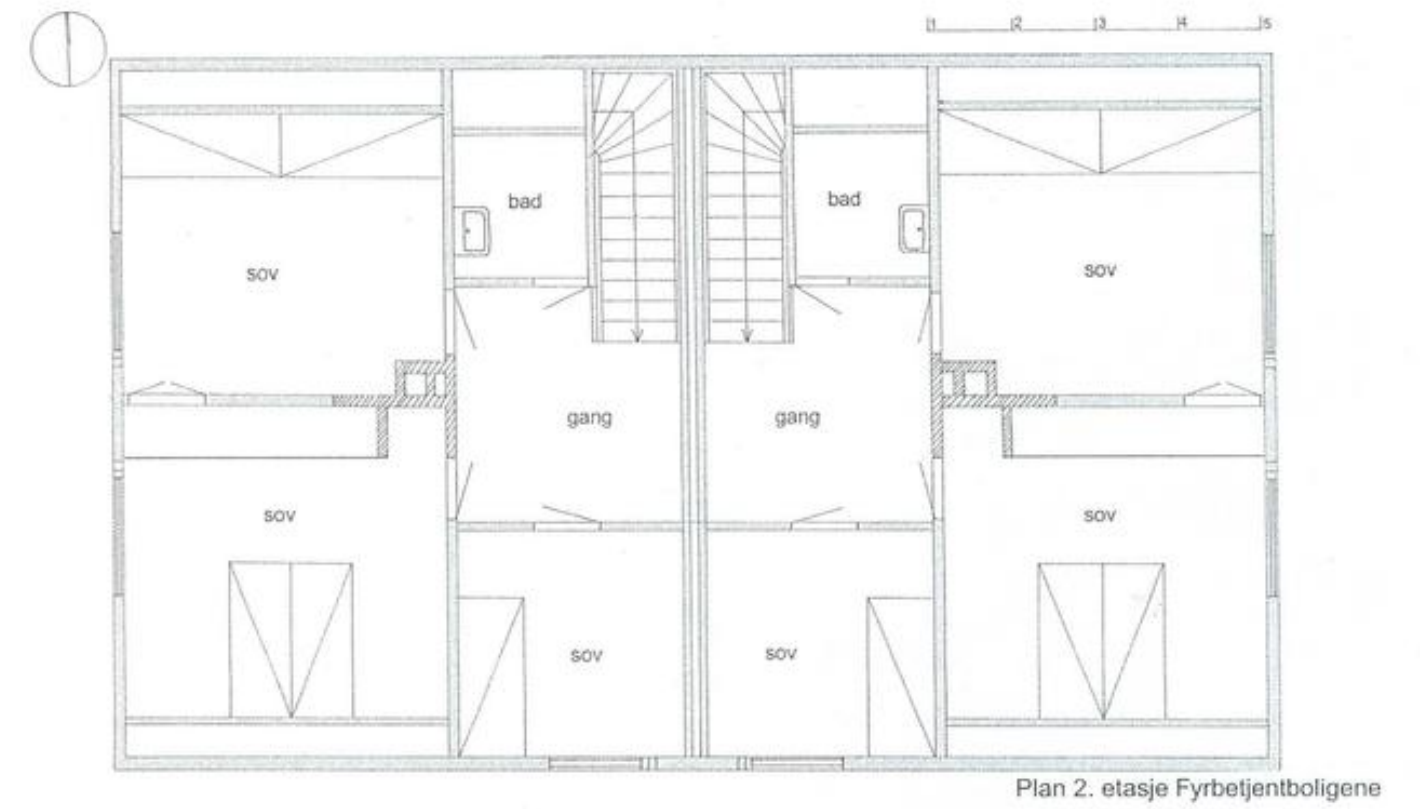
Agdenes Fyr- sommerbetjentbolig  
**PLANER** 1 : 50  
 Trondheim, 01.08.2011  
 Revidert 01.02.2012 Handicapavdeling.  
 Arkitektene i Fattighuset





Plan 1. etasje Fyrbetjentboligene

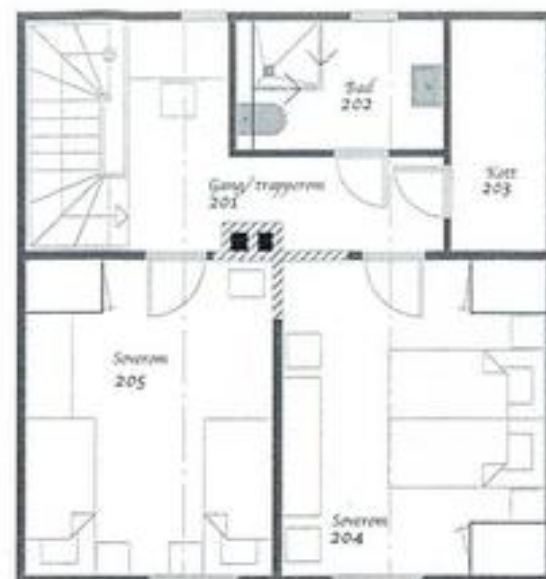
Registrering og analyse - Fyrbetjent 1



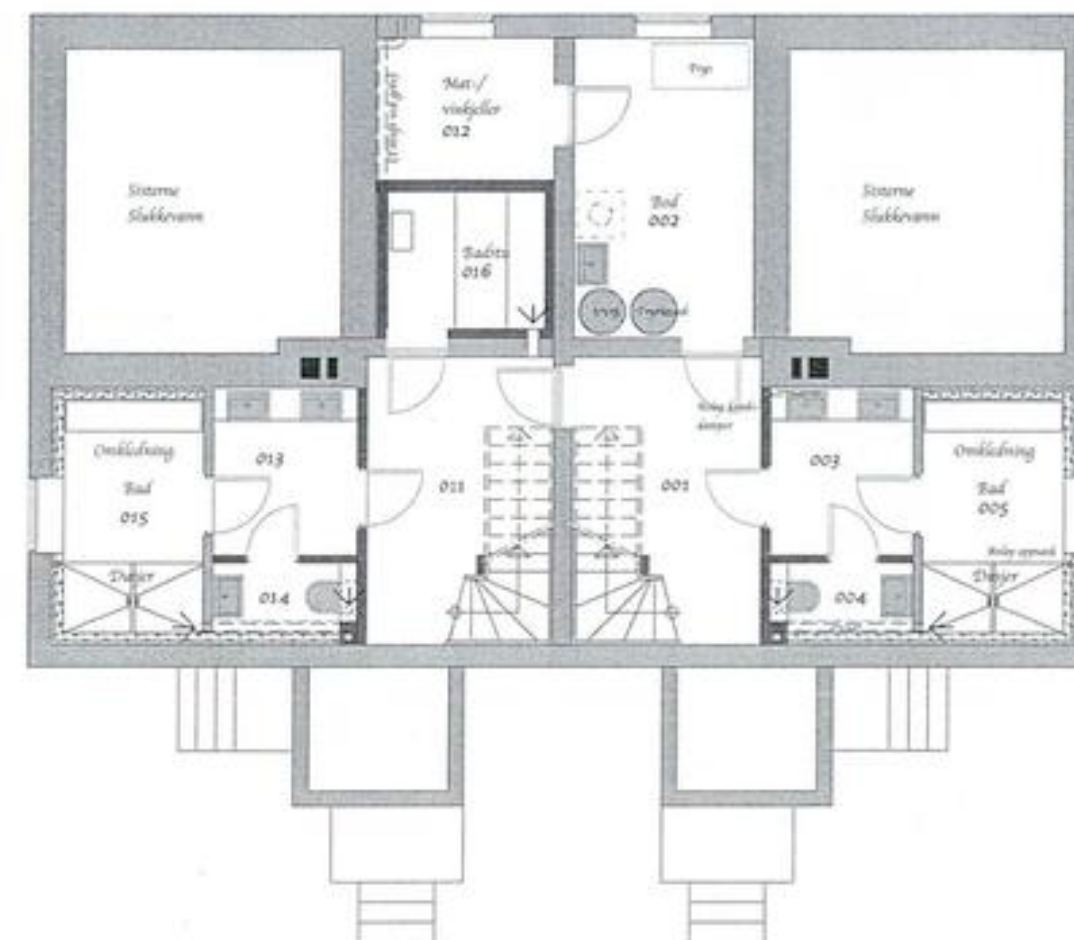
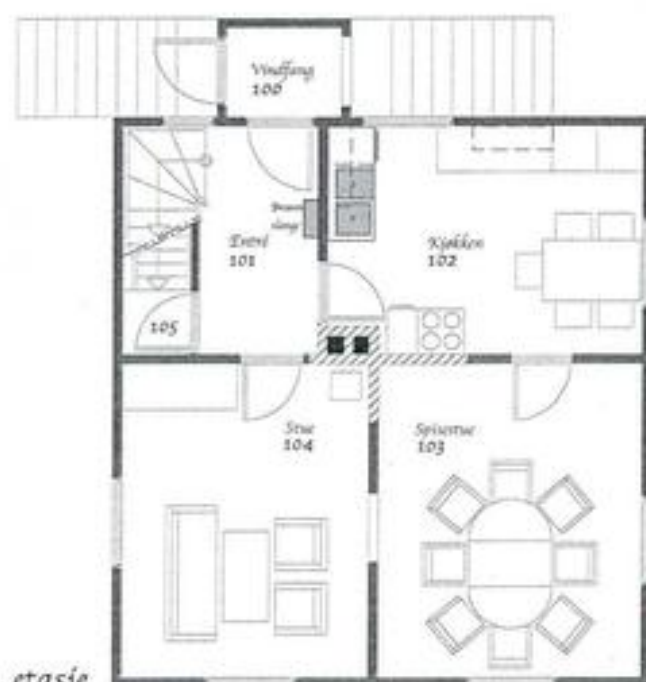
Plan 2. etasje Fyrbetjentboligene

Registrering og analyse - Fyrbetjent 1

2. etasje



1. etasje

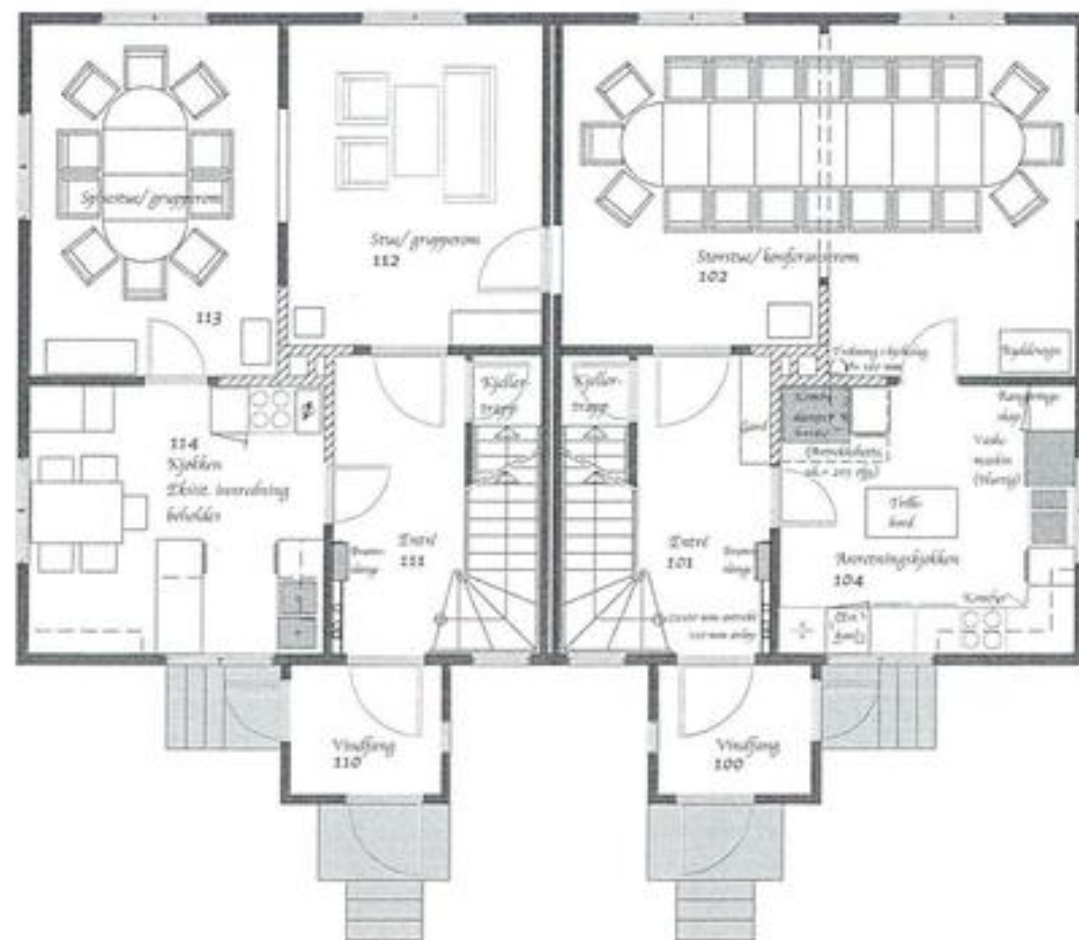


Agdenes Fyr AS  
Restaurering og tilpasning til ny bruk  
Fyrmesterbolig.  
Planer 1 : 100

Tilbudstegning 15.02.05  
Arkitektene i Fattighuset

Agdenes Fyr AS  
Restaurering og tilpasning til ny bruk  
Fyrbetjentboliger.  
Kjellerplan 1 : 100

Tilbudstegning 15.02.05  
Arkitektene i Fattighuset PROAKTIV.NO



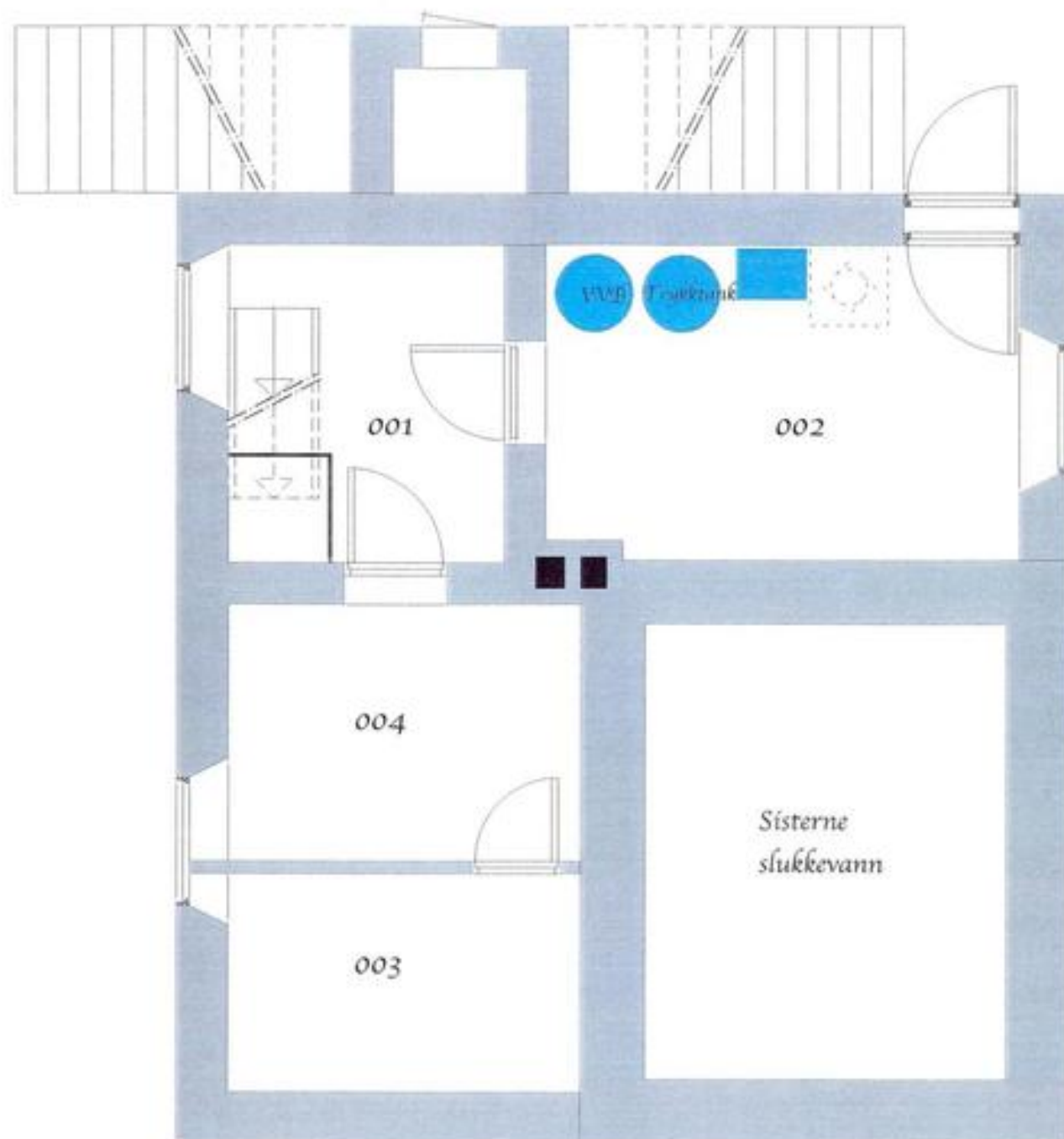
Agdenes Fyr AS  
Restaurering og tilpasning til ny bruk  
Fyrbetjentboliger.  
Plan 1. etasje 1 : 100

Tilbudstegning 15.02.05  
Arkitektene i Fattighuset



Agdenes Fyr AS  
Restaurering og tilpasning til ny bruk  
Fyrbetjentboliger.  
Plan 2. etasje 1 : 100

Tilbudstegning 15.02.05  
Arkitektene i Fattighuset



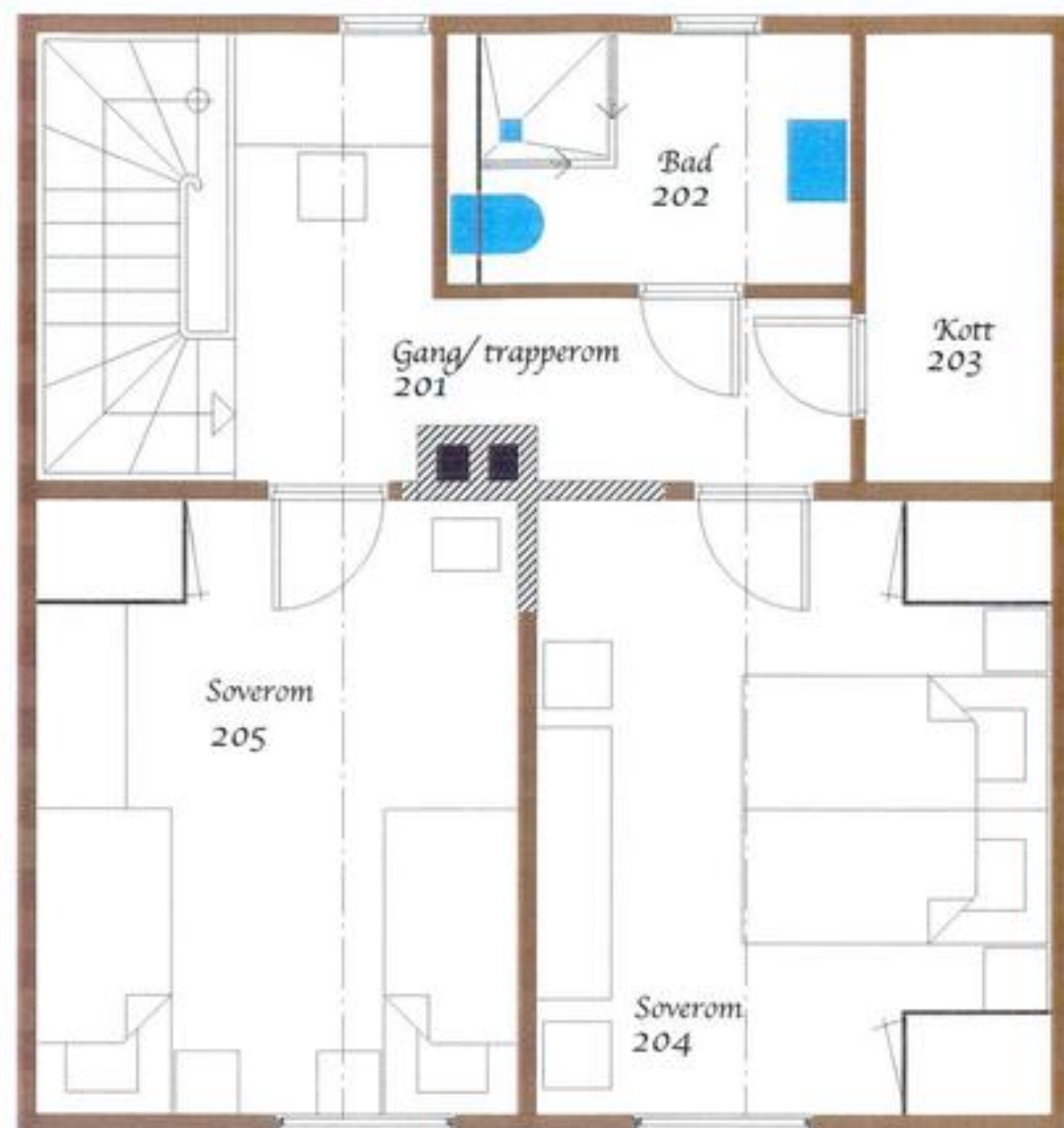
Agdenes Fyr AS  
Restaurering og tilpasning til ny bruk  
Fyrmesterbolig.  
Kjellerplan 1 : 50

Søknadstegning 08.04.05  
Arkitektene i Fattighuset



Agdenes Fyr AS  
Restaurering og tilpasning til ny bruk  
Fyrmesterbolig  
Plan 1. etasje 1 : 50

Søknadstegning 08.04.05  
Arkitektene i Fattighuset



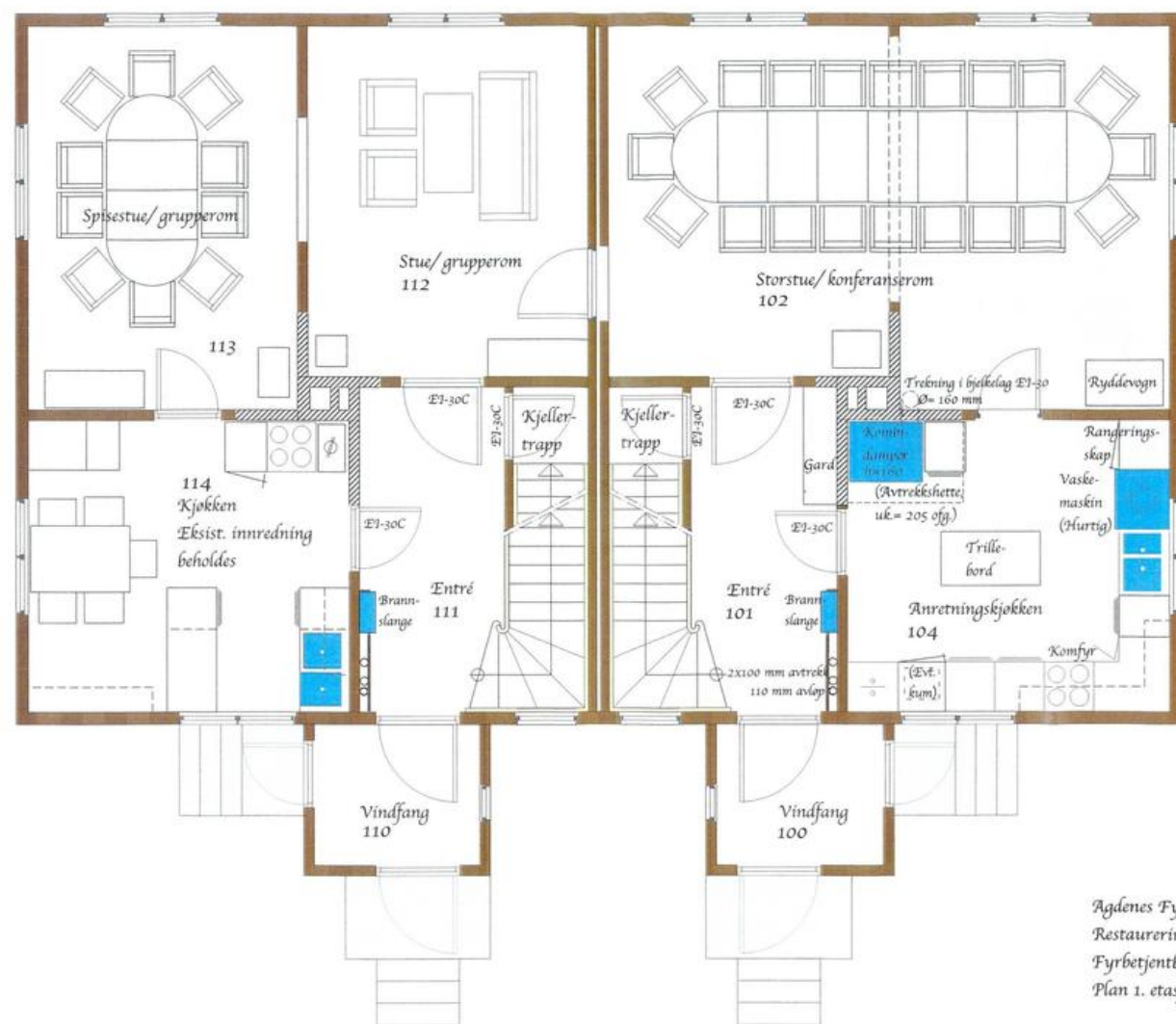
Agdenes Fyr AS  
 Restaurering og tilpasning til ny bruk  
 Fyrmesterbolig  
 Plan 2. etasje 1 : 50

Søknadstegning 08.04.05  
 Arkitektene i Fattighuset



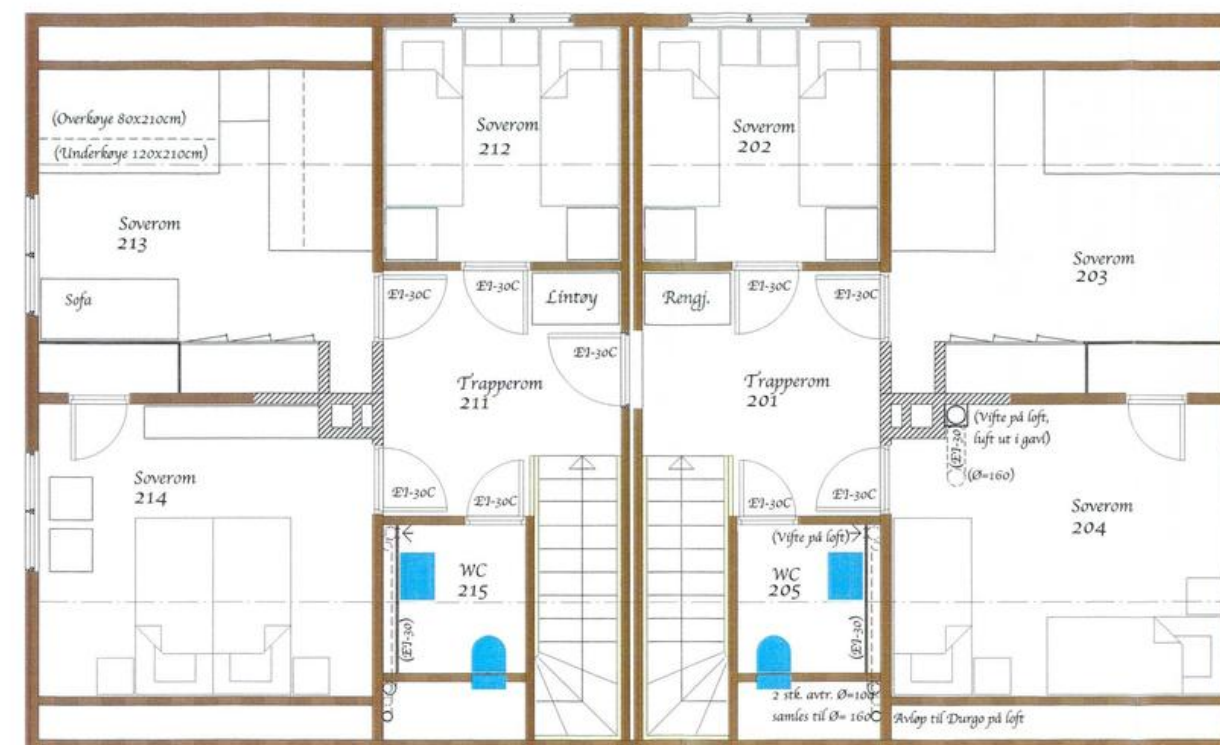
Agdenes Fyr AS  
 Restaurering og tilpasning til ny bruk  
 Fyrbetjentboliger.  
 Kjellerplan 1 : 50

Søknadstegning 08.04.05  
 Arkitektene i Fattighuset



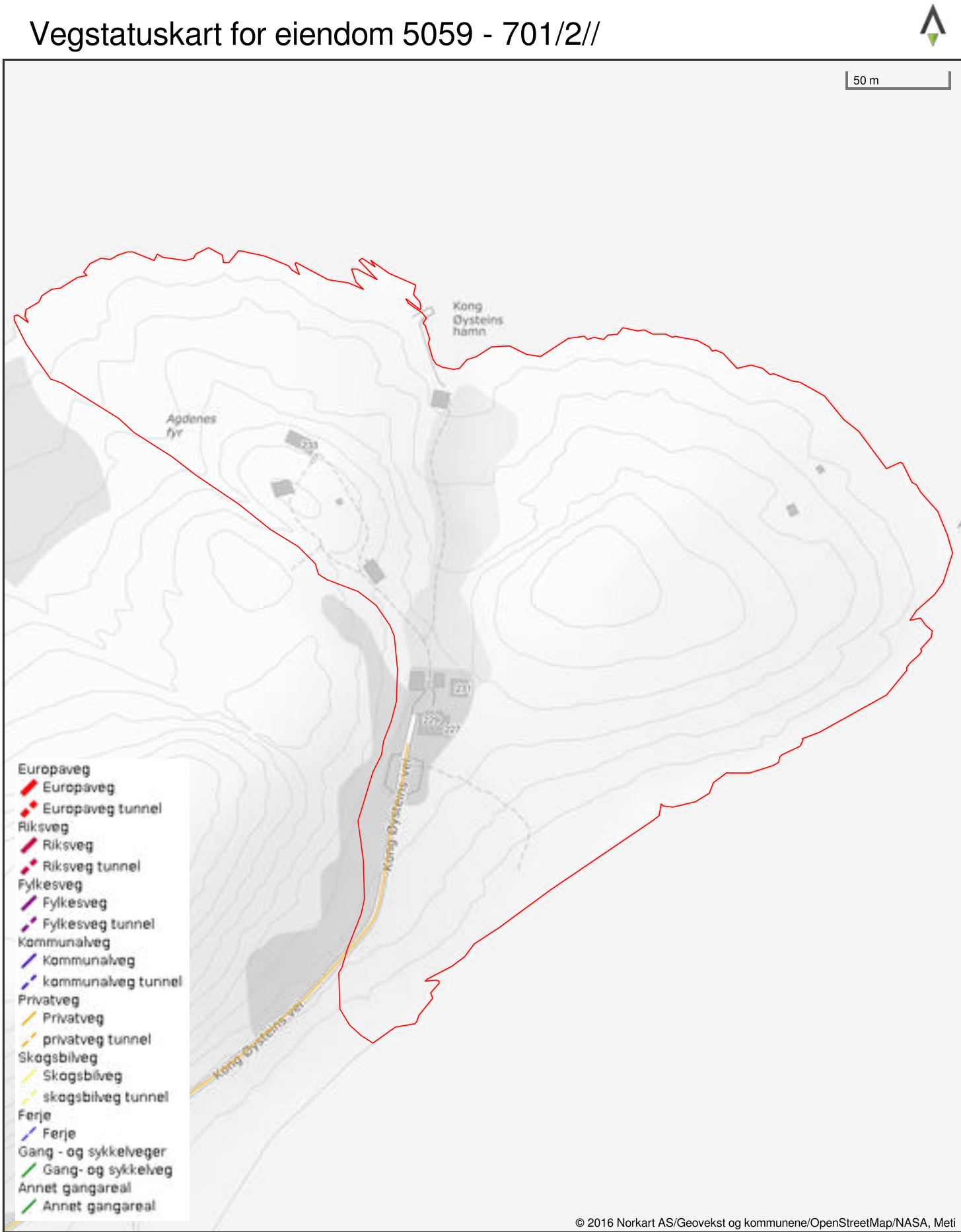
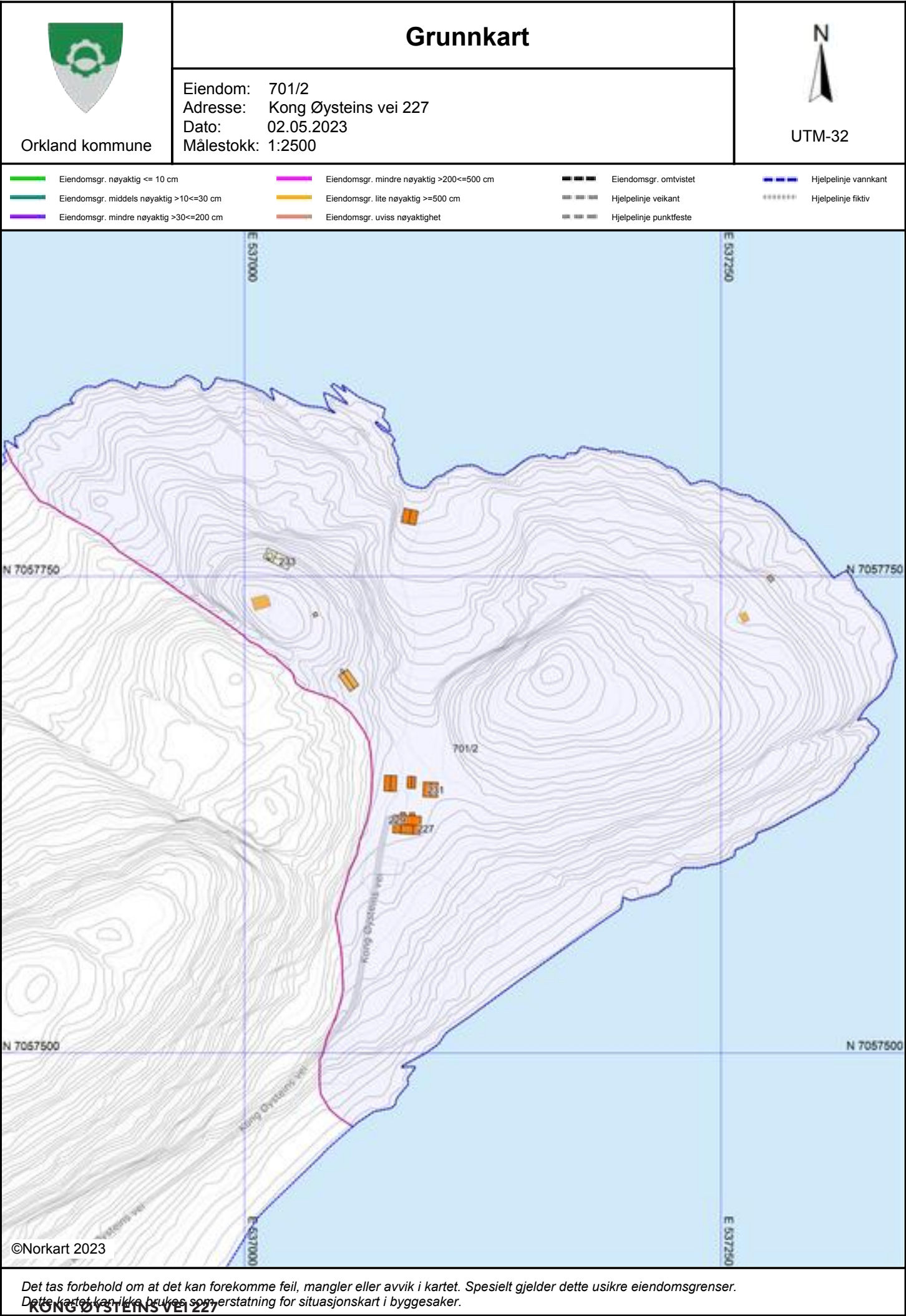
Agdenes Fyr AS  
Restaurering og tilpasning til ny bruk  
Fyrbetjentboliger.  
Plan 1. etasje 1 : 50

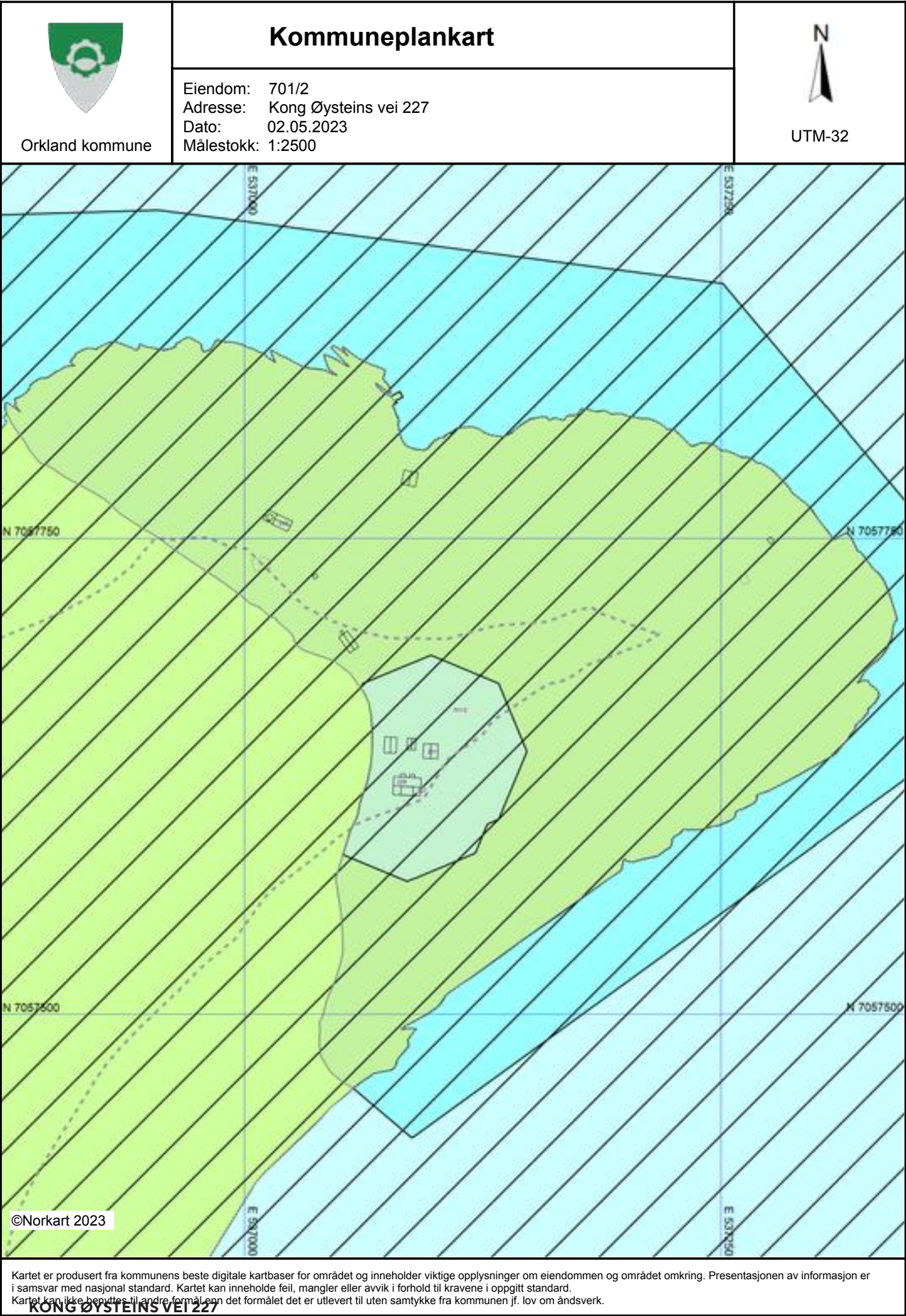
Søknadstegning 08.04.05  
Arkitektene i Fattighuset



Agdenes Fyr AS  
Restaurering og tilpasning til ny bruk  
Fyrbetjentboliger.  
Plan 2. etasje 1 : 50

Søknadstegning 08.04.05  
Arkitektene i Fattighuset







# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

**FOR EIENDOMMEN:**

Kong Øysteins vei 227, 7318 Agdenes. Gnr. 701, bnr. 2, i Orkland kommune, oppdragsnr.: 79230195  
Megler: Eirik Døsen, mobil: 97 05 92 20, e-post: ed@proaktiv.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :**

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_  
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

**BUDGIVERE:**

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

**GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerse og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

**VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD**

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



**Eirik Døsen**

Advokat MNA/Partner  
97 05 92 20  
ed@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**proaktiv trondheim sentrum**

Bassengbakken 4, 7042 Trondheim, 73 99 22 55, Trondheim@proaktiv.no