

Røymyrveien 28A

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Røymyrveien 28A

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

24

Eiendommen

31

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Røymyrveien 28A



Røymyrveien 28A

Prisantydning 3 300 000
Omkostninger 83 768
Totalpris 3 383 768

Bruksareal 106 m²
BRA-i 106 m²
TBA 69 m²
Soverom 3
Boligtype Leilighet
Eieform Eierseksjon
Tomteareal 961 m²
Byggeår 2015

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Fosen



Silje Leikvold

Eiendomsmegler

41454746

silje.leikvold@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad





Fasade

Plantegning

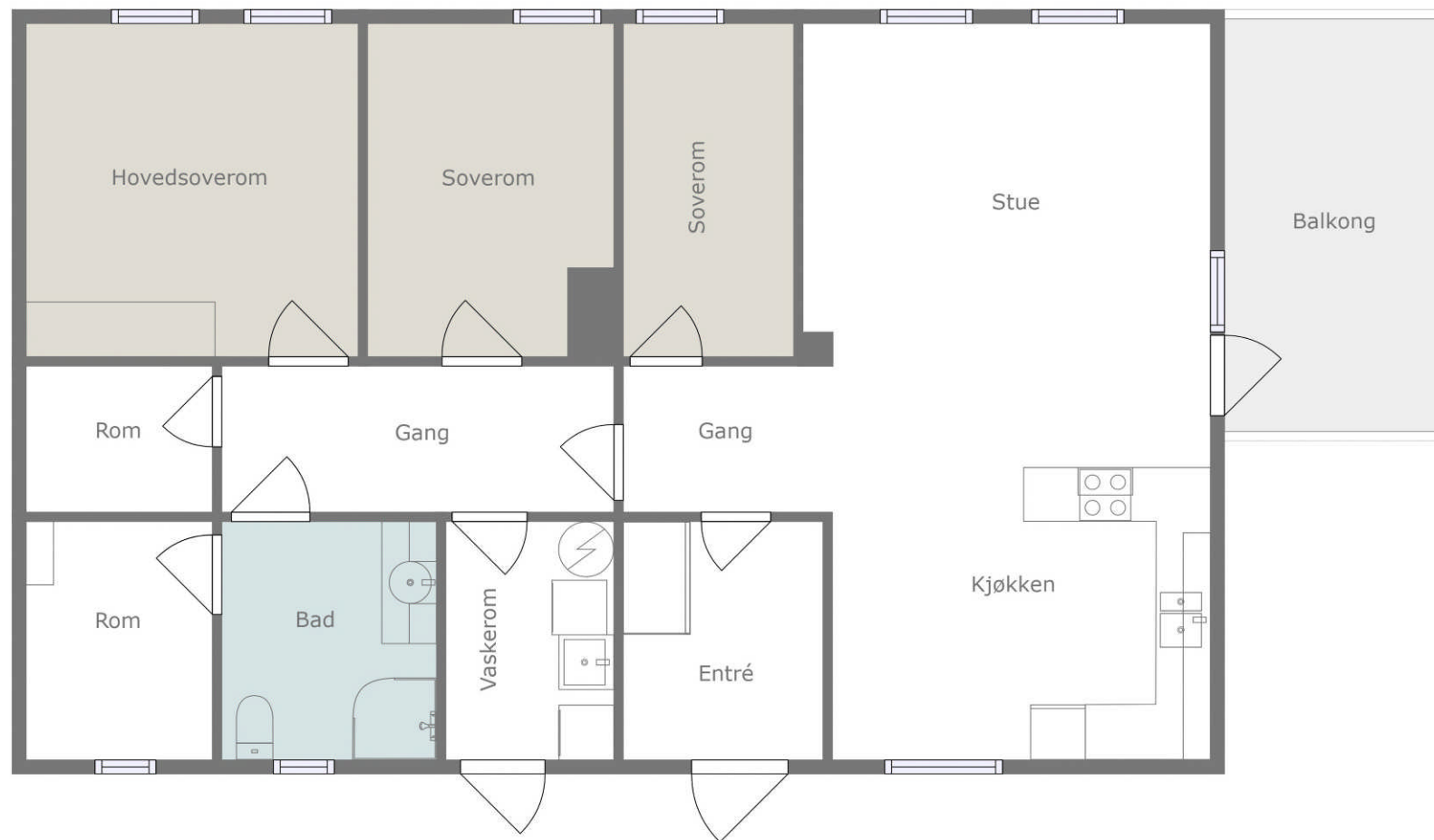


Romslig og innholdsrik leilighet med alt på ett plan.

1. etasje:

Vindfang, stue, kjøkken, vaskerom, 3 soverom, bod, bad, gang og bod/teknisk rom

106 m²



1. etg

Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.





Fasade



Fasade



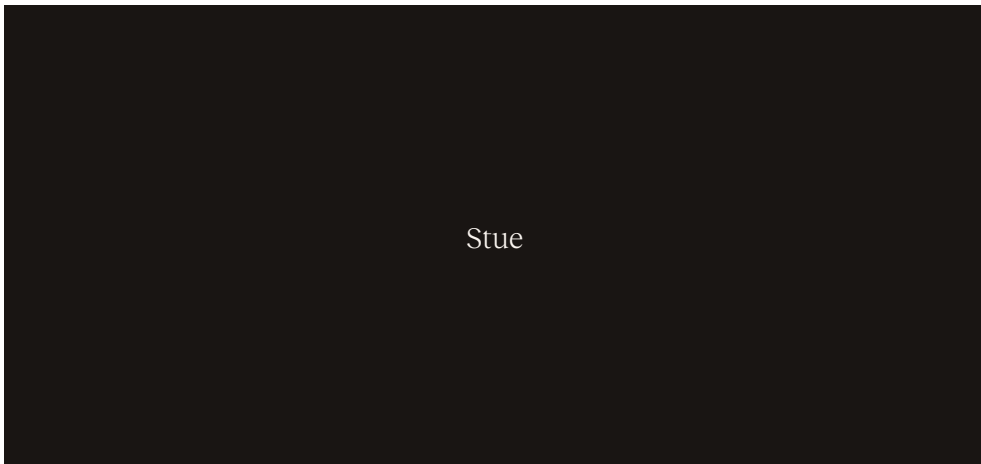
Soverom 2



Soverom 1



Stue

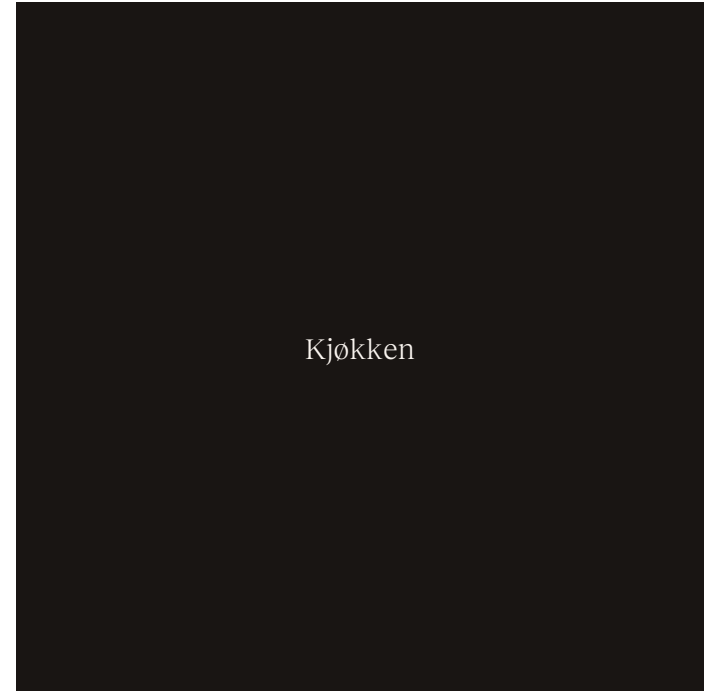




Stue



Fra stue er det utgang
til balkong



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken





Bad



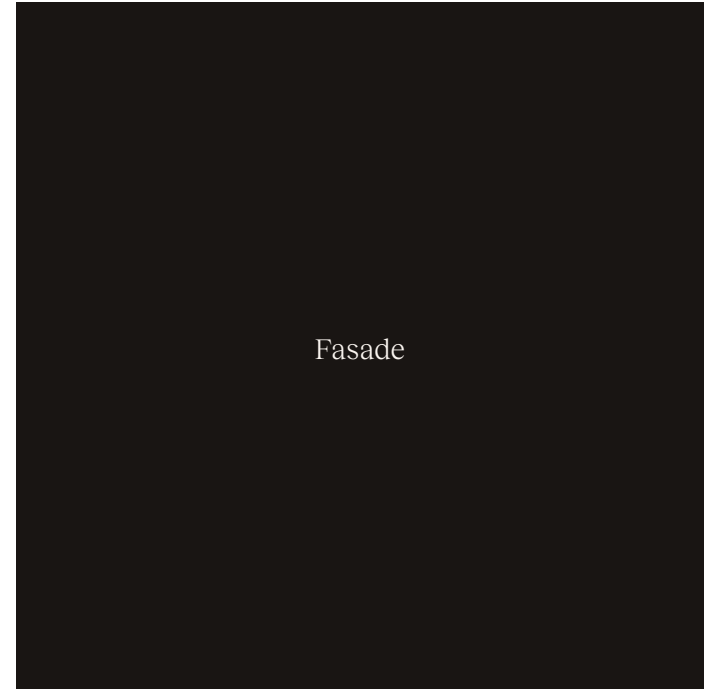
Bad med egen bod



Vaskerom



Gang



Fasade



Hage



Liten koselig hageflekk



Her har man stor terrasse btgd over naboene sin garasje



Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 106,0 m²

- BRA-i: 106,0 m²

- BRA-e: m²

- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 69,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Kommentar fra takstmann:

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et relativt nytt boligområde i Bjugn, nær Bjugnvellet. Her har man kort vei til offentlige og private servicetilbud. Det er også gangavstand til barne-/ungdoms- og videregående skole. I Bjugn sentrum finner man butikker,

restauranter, hotell og utendørs aktivitetsområder som blant annet rulleskøytebane, skateområde og ballbinge.

I nærheten er også Bjugnhallen og svømmehall. Fosenhallen ishall med kunstgressbane og Bjugn kulturhus er heller ikke langt unna. Bjugn har flotte muligheter for varierte naturopplevelser. Her er det kort vei fra fjell til fjord, som gir muligheter for både sto- og småviltjakt, fiske, skiturer, dykking og andre aktiviteter. I Bjugn finner du også Teksdalselva, Oldnelva og Norddalselva, som er tre velkjente elver for laksefiske.

Innhold

1. etasje:

Vindfang, stue, kjøkken, vaskerom, 3 soverom, bod, bad, gang og bod/teknisk rom

Standard

Overordnet faglig vurdering:

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

Adkomst

Se vedlagte kart.

Det vil bli skiltet i regi av Nylander & Partners under felles visning. Velkommen!

Parkering

Flere oppstillingsplasser i egen gårdsplass.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at det er signert avtale med naboeiendommen gnr 20 bnr 594 om følgende:

Det etableres en støttemur ca 1,5 m inn på denne eiendommen.

Støttemuren blir ca 1,2 m høy og vil bli beplantet på toppen for å pynte opp området.

Som kompensasjon vil det bli opparbeidet en større gårdsplass samt oppgrusing av hele gårdsplassen. Dette vil bli ordnet iløpet av someren 2024 og bekostet av Austrått Eiendom AS.

Selgers egenerklæringsskjema

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

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:

TG 0: 2

TG 1: 27

TG 2: 6

TG 3: 0

TG IU: 2

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Innvendig (innvendige dører):

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Avvik om ikke krever umiddelbar tiltak:

-Utvendig (Veggkonstruksjon):

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

-Utvendig (Vinduer):

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

-Innvendig (Radon):

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

-Vaskerom (Overflater Gulv):

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

-Bad (Overflater Gulv):

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

-Tilliggende konstruksjoner Vaskerom

Hulltaking er ikke foretatt, da det går mye skjult rør i veggene bak våtsoner. Det er utført fuktsøk i overflater inne på vaskerommet og fuktmåling med pigger fra tilstøtende rom uten hulltaking. Ingen fukt påvist.

-Tilliggende konstruksjoner Bad

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende konstruksjoner hvor det er etablert vann og avløp i er våtrom/vaskerom. Det er ingen tilgjengelige vanninstallasjoner mot tilstøtende rom hvor det er mulig å inspisere konstruksjonen.

Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Lovlighet:

Byggemeldingstegninger er kontrollert og ingen avvik funnet.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Se vedlagte tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet, felles tomt.
961,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest datert 26.11.2014

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at leiligheten kan leies ut.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med vedfyring og varmekabler.

Energikarakter: B - Oransje

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 300 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Dokumentavgift kr 82 500,00,-

Tinglysing skjøte kr 500,00,-

Tinglysing pantedok. pr. stk kr 500,00,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 10 900,00,-

HELP PLUSS kr 2 800,00,-

Gebyr panteattest kr 267,50,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 3 397 468,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. ,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2024 er stipulert til kr. 18 113,-. Det er 4 terminer i året. Årsgebyr er beregnet ut ifra terminbeløp i termin 2.

De kommunale avgiftene fordeles på følgende poster:

Vann: kr. 6 618,-

Avløp: kr. 6 690,-

Renovasjon: kr. 4 805,-

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og fra en termin til en annen.

Renovasjon håndteres av Fosen Renovasjon IKS. Gebyr renovasjon for 2024 kr. 4 805,- pr. år. Det faktureres 4 ganger pr. år.

Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring i tillegg til tidligere opplyste kommunale avgifter og renovasjon. Strøm og innbo varierer utifra personlig forbruk og ønsker.

Frivillige kostnader som internett, tv, etc. er ikke oppgitt da disse er valgfrie for kjøper.

Andel fellesgjeld

Det er ingen fellelegjeld.

Andel fellesformue

Kr. ,- pr. .

Eiendomsskatt

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 786 775,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 989 743,00.

Gjeldende for ligningsåret 2022.

Offentlige forhold

Sameiet

Det er p.t ikke et sameie som er operativt.

Beboerne deler kun på felles husforikring.

Det er 3 boenheter i bygget.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Frende Forsikring med polisenr. 639361.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

Se reguleringsbestemmelser for Prestdalen (B4)

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og

avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 913482, tgl. 05.10.2015 - Seksjonering

SNR: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 105 / 243

Dnr. 33125, tgl. 01.01.2018 - Omnummerering ved kommuneendring

Omnummerering ved kommuneendring

Dnr. 439762, tgl. 01.01.2020 - Omnummerering ved kommuneendring

Omnummerering ved kommuneendring

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereieendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:
Hvitevarer på kjøkken

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

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på www.partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Silje Leikvold per e-post silje.leikvold@nylanderpartners.no eller sms: +47 41 45 47 46. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil

være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt

andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Fosen sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

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

Om oppdraget

Prod. dato: 26.07.2024

Eier

Eier er Beate Kvamsø Ulvik.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Røymyrveien 28A.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 20, bnr. 575, snr. 1 i Ørland.

Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 69240259.

Megler og meglers vederlag

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

Fastpris 40 000 inkl. mva

Markedspakke Standard: 17 900,00

Oppgjørsgebyr: 6 890,00

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00

Visningshonorar pr. stk: 2 000,00

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

Meglens vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Silje Leikvold / +47 41 45 47 46/ silje.leikvold@nylanderpartners.no.

Tekniske
dokumenter

Røymyrveien 28A

Nabolaget Botngård - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Botngård	16 min	🚶
Linje 451, 453, 558	1.3 km	
Ørland lufthavn	21 min	🚗
Trondheim Værnes	2 t 18 min	🚗

Skoler

Botngård barneskole (1-7 kl.)	15 min	🚶
308 elever, 19 klasser	1.2 km	
Botngård ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min	🚶
202 elever, 13 klasser	1.3 km	
Fosen videregående skole	14 min	🚶
328 elever, 31 klasser	1.1 km	

Ladepunkt for el-bil

Fosenkraft Bjugn sentrum	17 min	🚶
--------------------------	--------	---

«Rolig og trygt. Fin utsikt og beliggenhet i forhold til skoler og barnehager og sentrum»



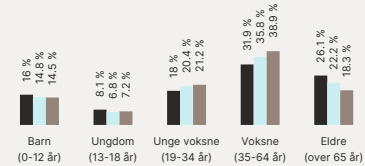
Sitat fra en lokalkjent

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

🏠 Naboskapet
Godt vennskap 72/100

🎓 Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Botngård	1 674	895
Ørland kommune	10 371	5 486
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bekkfaret barnehage (1-5 år)	14 min	🚶
81 barn	1.1 km	
Kosmos barnehage (0-5 år)	6 min	🚶
69 barn	2.7 km	
Ervika naturbarnehage (1-5 år)	10 min	🚶
55 barn	7.4 km	

Dagligvare

Coop Extra Bjugn	17 min	🚶
Post i butikk, PostNord	1.3 km	
Kiwi Bjugn	18 min	🚶

Primære transportmidler

- 🚗 1. Egen bil
- 🚲 2. Sykkel

🚶 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

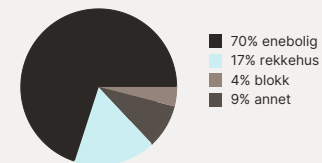
🚦 Trafikk
Lite trafikk 87/100

🔊 Støynivået
Lite støynivå 85/100

Sport

Fosen vgskole- ballbaner	13 min	🚶
Ballspill	1.1 km	
Bjughallen	16 min	🚶
Aktivitetshall	1.3 km	
Fitnesspoint Bjugn	18 min	🚶

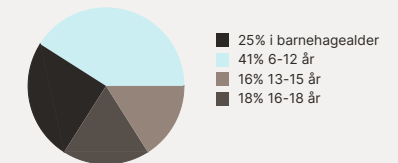
Boligmasse



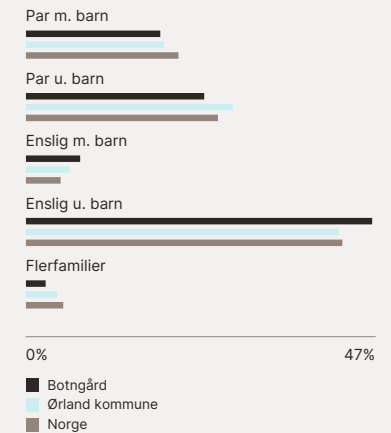
Varer/Tjenester

📦 Libra Kjøpesenter	17 min	🚶
🏪 Apotek 1 Bjugn	15 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

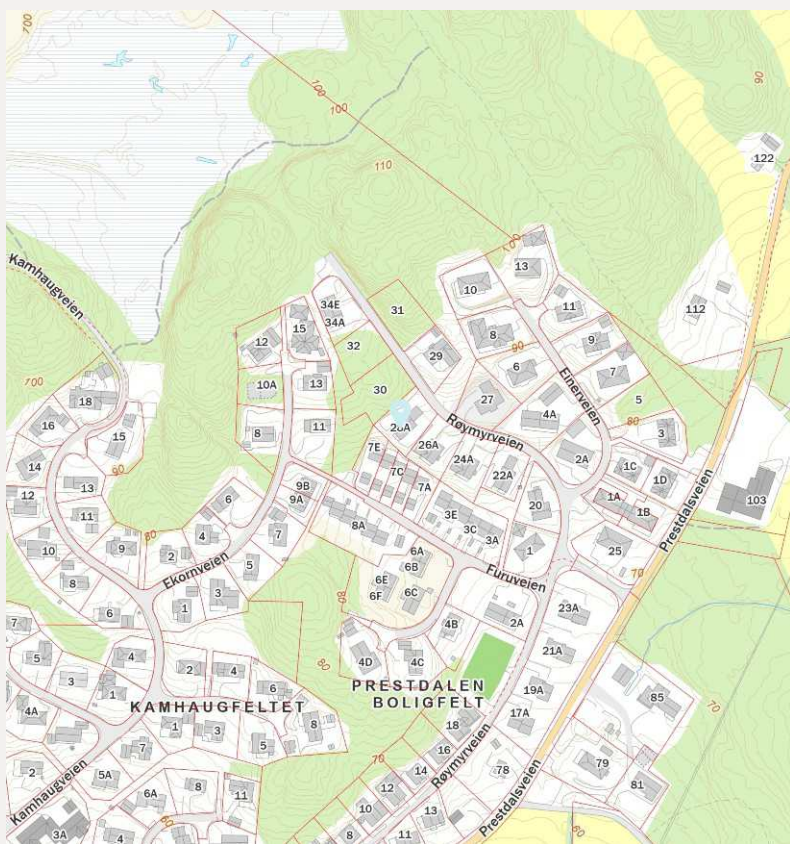
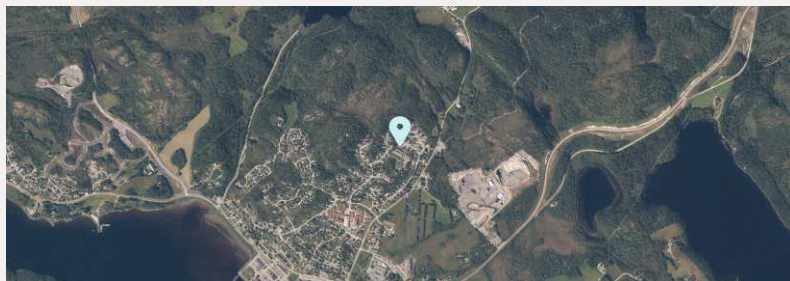
Sivilstand	Botngård	Ørland kommune	Norge
Gift	29%	29%	33%
Ikke gift	55%	55%	54%
Separert	10%	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	7%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024.



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024.



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Ferdigattest

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

Er gitt for tiltak på eiendom:

Adresse	Gnr/Bnr.	Fnr.	Snr.
Røymyrveien 28, 7160 Bjugn	20/575		

Ansvarlig søker: Fosenhus AS

Tiltakshaver: Fosenhus AS

Tiltakets art: oppføring av enbolig

Vedtatt fattet av:	Vedtaksdato	Vedtaksnr.
Bjugn kommune, ved rådmannen	26.11.2014	15/206

Ferdigmeldt

Dato:	av:
28.09.2015	Fosenhus AS

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

Bjugn 01.10.2015

Med hilsen

Kjell Vingen
enhetsleder

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

BJUGN KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDE PRESTDALEN (B4), BOTNGÅRD

Revidert 12.04.2024 i samsvar med vedtak i kommunestyret 24.04.2007.

§ 1.

Det regulerte området er vist i planen med reguleringsgrense. Området er delt opp i:

- A. BYGGEOMRÅDER
 - Areal for boliger
 - Areal for offentlig formål
 - Areal for allmenntilrettet formål
- B. TRAFIKKOMRÅDER
 - Kjøreareal
 - Gangvei/fortau
 - Parkering
- C. FRIOMRÅDER
 - Areal for turveg/leik/lysløype/akebakker

AREAL FOR BOLIGER

§ 2.

Bebyggelsen skal bestå av bolighus i 1 etasje med tilhørende anlegg. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

For boligfelt B1 kan det tillates oppføring av boliger i to etasjer enten som frittliggende boliger eller som sammenkjedede boliger.

Innenfor boligfelt B1 skal det avsettes et areal på minimum 500m² til felles lekeareal. Dette arealet skal fastlegges i forbindelse med utarbeidelse av egen disposisjonsskisse for arealet og før det etableres bebyggelse innenfor arealet.

§ 3.

Maksimum gesimshøyde og mønehøyde for 1 etasjes hus er henholdsvis 3,5 m og 5,5 m. Tilsvarende høyder for 2 etasjes hus er 6,0 m og 7,5 m. Gesims- og mønehøyde måles i samsvar med byggeforskriftene. Avvik fra husplassering, høyde og etasjetall (sokkel, kjeller) kan bestemmes av kommunen.

§ 4.

Garasje, boder og anlegg kan oppføres som tilbygg til bolighuset eller, hvor forholdene tilsier det, oppføres som frittliggende bygninger og anlegg. Garasje og bod kan oppføres i 1 etasje med grunnflate på ikke over 35 m². Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Endelig plassering av garasje og bod fastsettes av bygningsrådet.

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

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

§ 5.

Bygninger bør ha saltak. Bygningsrådet kan godkjenne andre typer tak, samt takvinkel over 27 grader.

AREAL FOR OFFENTLIG FORMÅL (kirke/menighetshus eller lignende)
AREAL FOR ALLMENNTILRETTET FORMÅL: (forsamlingshus)

§ 6.

UTGÅR

§ 7.

UTGÅR

§ 8.

UTGÅR

TRAFIKKOMRÅDER

§ 9.

Utkjørsel fra de enkelte boligtomter skal skje på sted markert med pil på reguleringsplanen. Fravik fra anvisning, bestemmes av bygningsrådet.

I området mellom frisiktslinjen og vegformål skal det ved kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

FRIOMRÅDER

§ 10.

I friområder kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til dette, når denne etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

FELLESBESTEMMELSER

§ 11.

- a. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger får enhetlig og harmonisk utførelse. Farge på skal godkjennes av bygningsrådet.
- b. Gjerdet tillates i alminnelighet ikke oppsatt rundt eller innenfor områdene. Dersom det er nødvendig med innhegning, skal bygningsrådet godkjenne utførelsen, høyde og farge.
- c. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og trafikksikker.
- d. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlig ferdsel.
- e. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen, departementets byggeforskrifter og bygningsvedtektene for Bjugn kommune.

§ 12.

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

ANSVARSGRUPP	Byggherrens BMT nr 1	Byggherrens BMT nr 2	Byggherrens BMT nr 3	Byggherrens BMT nr 4	Byggherrens BMT nr 5	Byggherrens BMT nr 6	Byggherrens BMT nr 7	Byggherrens BMT nr 8	Byggherrens BMT nr 9	Byggherrens BMT nr 10
Ansvarlig arkitekt										
2. Ansvarlig arkitekt										
Ansvarlig konstruktør										
Byggherrens BMT nr 11										
Byggherrens BMT nr 12										



31.10.2016 07:43:29		Z:\Leveranser, arbeid, under arbeid, ferdig\Leveranser - under utferse\102 Romyrveien 28 gr 20 bnr 575\Arnbildig 2016.rvt	
Byggherrens BMT nr 1	Byggherrens BMT nr 2	Byggherrens BMT nr 3	Byggherrens BMT nr 4
ANSVARSGRUPP	Byggherrens BMT nr 1	Byggherrens BMT nr 2	Byggherrens BMT nr 3
Ansvarlig arkitekt			
2. Ansvarlig arkitekt			
Ansvarlig konstruktør			
Byggherrens BMT nr 11			
Byggherrens BMT nr 12			

Fosen Hus AS
Byggemelding

Forhandler: ASIS AS
Kontor: ASIS AS
1220017166 ASIS

Enebolig med utleiedel	
Dato:	08.10.2014
Prosjekt nr.:	AJ
Prosjekt nr.:	A520
Skala:	1:100

ANSVARSGRUPP	Byggherrens BMT nr 1	Byggherrens BMT nr 2	Byggherrens BMT nr 3	Byggherrens BMT nr 4	Byggherrens BMT nr 5	Byggherrens BMT nr 6	Byggherrens BMT nr 7	Byggherrens BMT nr 8	Byggherrens BMT nr 9	Byggherrens BMT nr 10
Ansvarlig arkitekt										
2. Ansvarlig arkitekt										
Ansvarlig konstruktør										
Byggherrens BMT nr 11										
Byggherrens BMT nr 12										

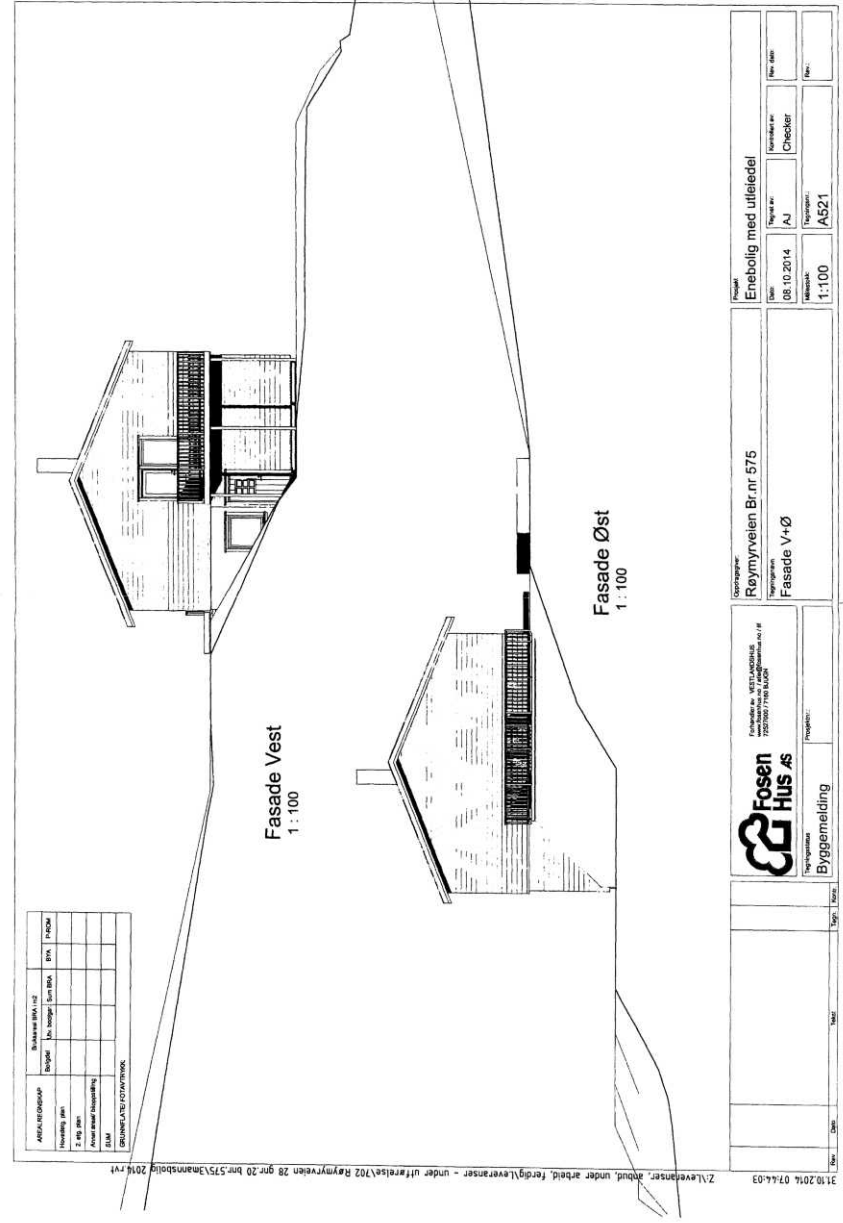
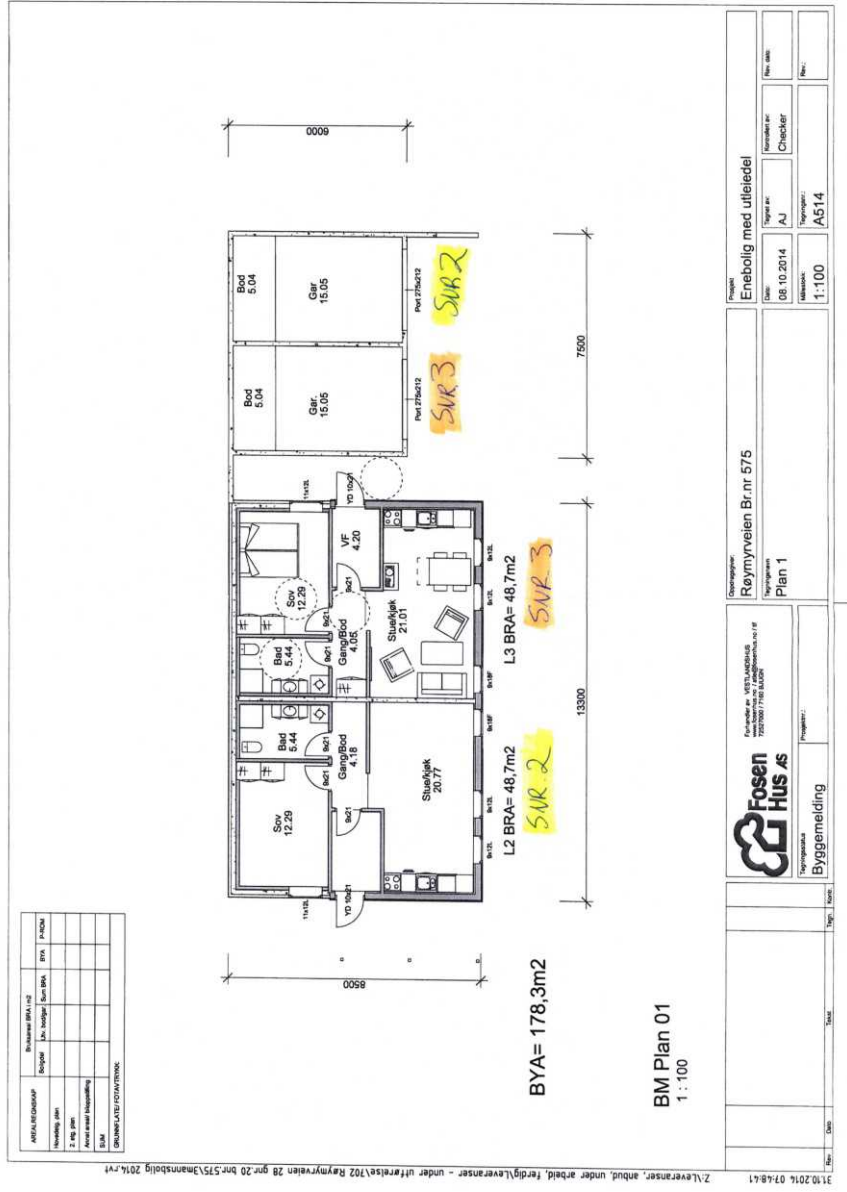


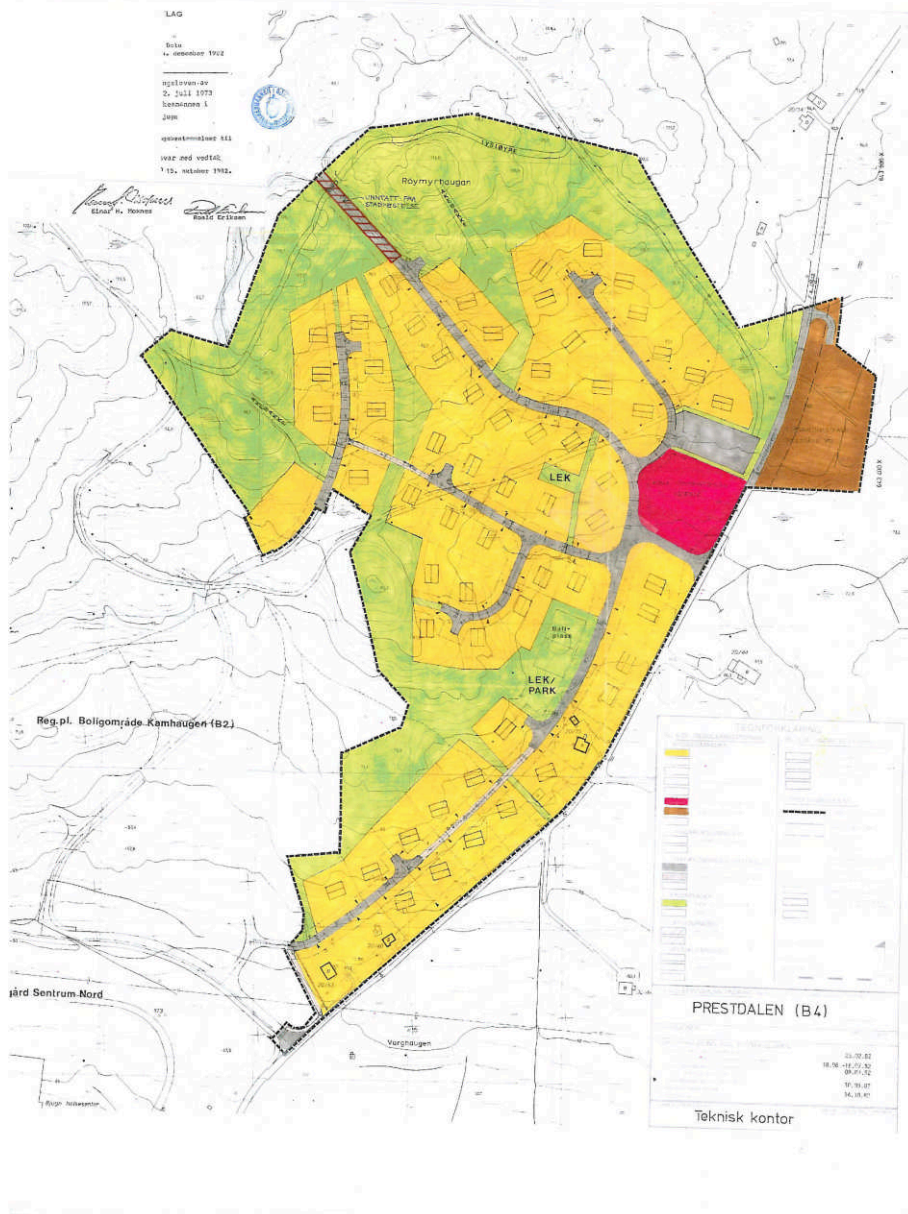
BM plan 2
1:100

Fosen Hus AS
Byggemelding

Forhandler: ASIS AS
Kontor: ASIS AS
1220017166 ASIS

Enebolig med utleiedel	
Dato:	08.10.2014
Prosjekt nr.:	AJ
Prosjekt nr.:	A515
Skala:	1:100





For matrikkelenhets:

Kommune: **5057 - ØRLAND** Utskriftsdato/klokkeslett: 24.06.2024 kl. 19:02
 Gårdsnummer: **20** Produsert av: Geir Øyvind Hassel
 Bruksnummer: **575**
 Festenummer:
 Seksjonsnummer: **1**

24.06.2024 19:02

Side 1 av 5

Matrikkelenhets

Matrikkelenhetsstype: Seksjon
 Bruksnavn:
 Etablerringsdato: 05.10.2015
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Sameiebrøk: 105 / 243 i matrikkelenhets 20 / 575
 Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Rolle	Føds.d./org.nr	RØYMYRVEIEN	28A	1 / 1
Hjemmelshaver	070479	ULVIK BEATE KVAMSØ	7160 BJUGN	

Forretninger der matrikkelenhets er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Årsak til feilretting	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annens referanse	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	5057 - 20/575		
		Omnummerert fra:	5017 - 20/575/0/1		
		Omnummerert til:	5057 - 20/575/0/1		
		Omnummerert fra:	5017 - 20/575/0/1		
		Omnummerert til:	5057 - 20/575/0/2		
		Omnummerert fra:	5017 - 20/575/0/2		
		Omnummerert til:	5057 - 20/575/0/3		
		Omnummerert fra:	5017 - 20/575/0/3		

24.06.2024 19:02

Side 2 av 5

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysning
Endret dato

Matrikkeløp
Signatur
Dato

Omnummerering v/kommuneendring
Omnummerering
01.01.2018
Tinglyst
02.01.2018
smatmynd 01.01.2018
Omnummerert til:
5017 - 20/575
Omnummerert fra:
1627 - 20/575
Omnummerert til:
5017 - 20/575/0/1
Omnummerert fra:
1627 - 20/575/0/1
Omnummerert til:
5017 - 20/575/0/2
Omnummerert fra:
1627 - 20/575/0/2
Omnummerert til:
5017 - 20/575/0/3
Omnummerert fra:
1627 - 20/575/0/3

Feilretting av seksjoner

Feilretting
Nektet tinglyst
13.10.2015
Rolle
Matrikkelenhet
Arealendring
1627/hag 13.10.2015
Etablert/Endret
1627 - 20/575
Etablert/Endret
1627 - 20/575/0/1
Etablert/Endret
1627 - 20/575/0/2
Etablert/Endret
1627 - 20/575/0/3

Seksjonering

Seksjonering
01.10.2015
Tinglyst
20.10.2015
15/2689
Rolle
Matrikkelenhet
Arealendring
1627/hag 01.10.2015
Etablert/Endret
1627 - 20/575
Etablert/Endret
1627 - 20/575/0/1
Etablert/Endret
1627 - 20/575/0/2
Etablert/Endret
1627 - 20/575/0/3

24.06.2024 19:02

Side 3 av 5

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr: 300 471 999
Bebygd areal: 178
Ant. boliger: 3
Løpnr: 300 471 999
Bruksareal bolig: 241
Ant. etasjer: 2
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Bruksareal annet: 0
Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
Nord: 7071951 Øst: 540439
Bruksareal totalt: 241
Tatt i bruk: 26.11.2014
Byggningsendringstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.
Bruttoareal bolig: 0
Avløp: Offentlig kloakk
Bruttoareal annet: 0
Har heis: Nei
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 41
Energikilder: 41
Oppvarming: Alternativt areal 2: 0
Bebygd areal: 178
Ant. boliger: 3
Datoer:
Bruksareal bolig: 241
Ant. etasjer: 2
Rammetilatelise:
Bruksareal annet: 0
Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk: 26.11.2014
Bruttoareal bolig: 0
Avløp: Offentlig kloakk
Bruttoareal annet: 0
Har heis: Nei
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 41
Alternativt areal 2: 0

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	104	0	104	0	0	0	0	0
U01	2	137	0	137	0	0	0	41	0

Bruksenheter

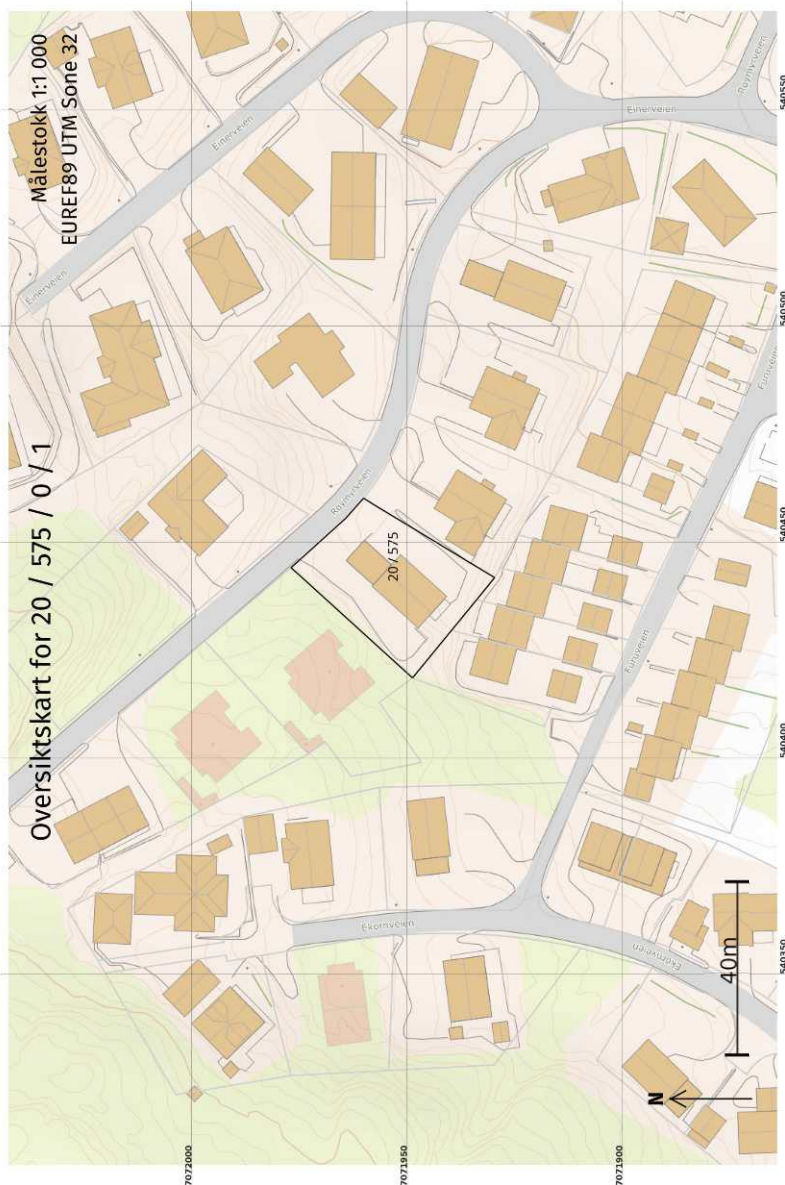
Bruksenheter	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
1306 Røymyrveien 28 A	H0101	145	4	Kjøkken	1	1	20/575/0/1

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		FosenHus AS		7160 BLUGN

24.06.2024 19:02

Side 4 av 5



Side 5 av 5

24.06.2024 19:02

Tilstandsrapport



Enebolig
 Røymyrveien 28A, 7160 BJUGN ØRLAND kommune
 gnr. 20, bnr. 575, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 01.07.2024 Rapportdato: 26.07.2024 Oppdragsnr.: 21178-1080 Referansenummer: JG1213
 Autorisert foretak: Fosen Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Raymond André Moen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
 For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
 Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Fosen Takst AS

Bygningssakkyndig med 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen.

Utdannet takstmann i 2020.

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

Røymyrveien 28A, 7160 BJUGN
Gnr 20 - Bnr 575
5057 ØRLAND

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
1768 LYSØYSUNDET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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



Rapportansvarlig

Raymond André Moen

raymond@fosentakst.no
483 60 216



Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDALEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© IVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av av kunder hos IVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Verdi (<https://verdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 21178-1080

Befaringsdato: 01.07.2024

Side: 3 av 24

Oppdragsnr.: 21178-1080

Befaringsdato: 01.07.2024

Side: 2 av 24

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenestetøy.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillbikk ført ned i takrenne på takfoten.

Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlign rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadekledning har liggende bordkledning og felter med fasadeplater.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Grunnet mye inventar lagret på kaldloft ble inspeksjonen begrenset til hva man kunne se fra inspeksjonsluke.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Terrasser/balkong:
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Det er balkong oppført ved stue/kjøkken, platt ved inngangsparti og støpt terrasse over garasje.

INNENDIG

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte panelplater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigstest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigstest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Innvendig har boligen malte leddører.

VÅTROM

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: det foreligger ingen dokumentasjon og bilder på arbeidene utført på våtrom.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg.

Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 22mm fra topp overflate ved dør til topp overflate ved sluk.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har opplegg for vaskemaskin og vask på vegg.

Det er avtrekk via balansert ventilasjon. Det er etablert tilluft mellom dørblad og terskel.

Hulltaking er ikke foretatt, da det går mye skjult rør i vegg bak våtsoner.

Det er utført fuktøk i overflater inne på vaskerommet og fuktmåling med pigger fra tilstøtende rom uten hulltaking. Ingen fukt påvist.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene med våtrom.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 8mm fra topp overflate ved dørterskel til front av dusjkabinett. Det er totalt 11mm fall fra topp overflate ved dør til topp overflate ved sluk.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nefelt servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Det registreres at midterste fot til dusjkabinett ikke står på gulv, men henger i luften over sluk.

Det er avtrekk via balansert ventilasjon. Tilluft er etablert mellom dørbånd og dørterskel.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Tiliggende konstruksjoner hvor det er etablert vann og avløp i er våtrom/vaskerom. Det er ingen tilgjengelige vanninstallasjoner mot tilstøtende rom hvor det er mulig å inspisere konstruksjonen.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er installert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppssystem og komfyrvakt på/i kjøkkenet.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:

Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann. En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

Røykvarslere og brannslukningsapparater. Det er montert tilstrekkelig med røykvarslere i boligen.

Det foreligger en stk 6kg skumapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er fra 2015.

Bygningen har betonggrunnmur.

Tomten er opparbeidet med løsmasser/sprengstein. Tomten ligger i en skråning hvor det er sprengt fjell under bolig. Det er ingen farer for flom eller ras i området som har innvirkning på eiendommen.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vann og avløpsledninger er fra 2015.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

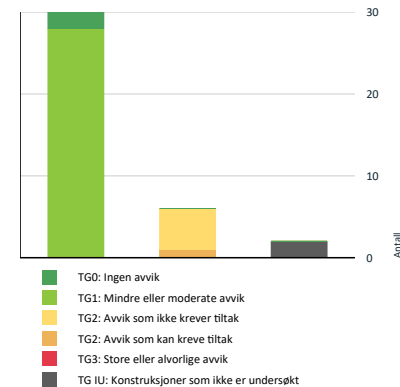
Enebolig

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

Byggemeldingstegninger er kontrollert og ingen avvik funnet.

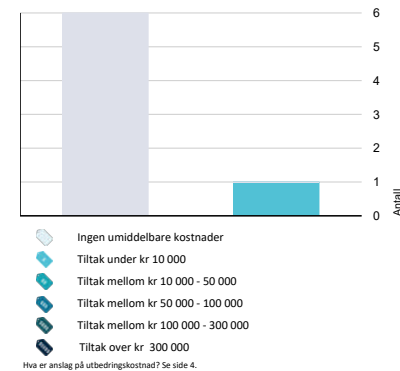
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tiliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tiliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen.

Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.

Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

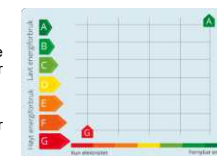
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
2015

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttet til boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

10.1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

10.1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.

Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.

10.2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og felter med fasadeplater.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Noe tørkesprekker i kledning registreres. Det registreres skjøter i kledning over hverandre, dette er ingen anbefalt løsning/utførelse.

10.1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Grunnet mye inventar lagret på kaldloft ble inspeksjonen begrenset til hva man kunne se fra inspeksjonsluke.



10.2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad

10.1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

10.1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Tilstandsrapport

Det er balkong oppført ved stue/kjøkken, platt ved inngangsparti og støpt terrasse over garasje.



Balkong ved stue.



Terrasse over garasjer. Det er støpt dekke med rekkverk.



Det registreres skjevheter i dekke/betong over inngangsparti til 28C.

INNSENDIG

1101 Overflater

Innendig er det gulv av parkett og belegg.
Veggene har malte panelplater.
Innvendige tak har himlingsplater.

Himlingsplater i VF/gang har synlig innfestning.

1101 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

1102 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 21178-1080

Befaringsdato: 01.07.2024

Side: 12 av 24

Tilstandsrapport

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1101 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

1102 Innvendige dører

Innendig har boligen malte lettdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

1101 Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: det foreligger ingen dokumentasjon og bilder på arbeidene utført på våtrom.

1.ETASJE > VASKEROM

1101 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg.
Taket har himlingsplater.

1.ETASJE > VASKEROM

1102 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 22mm fra topp overflate ved dør til topp overflate ved sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > VASKEROM

Oppdragsnr.: 21178-1080

Befaringsdato: 01.07.2024

Side: 13 av 24

Tilstandsrapport

1.10.1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



1. ETASJE > VASKEROM

1.10.1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og vask på vegg.

1. ETASJE > VASKEROM

1.10.1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

Det er etablert tilluft mellom dørbblad og terskel.

1. ETASJE > VASKEROM

1.10.11 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det går mye skjult rør i veggen bak våtsoner.

Det er utført fuktsøk i overflater inne på vaskerommet og fuktmåling med pigger fra tilstøtende rom uten hulltaking. Ingen fukt påvist.

1. ETASJE > BAD

1.10.1 Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene med våtrom.

1. ETASJE > BAD

1.10.1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg.

Tilstandsrapport

Taket har himlingsplater.



Det ble registrert bobler bak belegg på vegg.
Ingen avvik utenom dette og våtrommet fungerer fint med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

1.10.2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 8mm fra topp overflate ved dørterskel til front av dusjkabinett.
Det er totalt 11mm fall fra topp overflate ved dør til topp overflate ved sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

1.10.1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



1. ETASJE > BAD

1.10.1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Det registreres at midterste fot til dusjkabinett ikke står på gulv, men henger i luften over sluk.

1. ETASJE > BAD

1101 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

Tilluft er etablert mellom dørrblad og dørterskel.

1. ETASJE > BAD

1101U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende konstruksjoner hvor det er etablert vann og avløp i er våtrom/vaskerom. Det er ingen tilgjengelige vanninstallasjoner mot tilstøtende rom hvor det er mulig å inspisere konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1101 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er installert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppssystem og komfyrvakt på/i kjøkkenet.

1. ETASJE > KJØKKEN

1101 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1101 Vannledninger

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

Tilstandsrapport

1101 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1101 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

1101 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

1101 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.

En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja Det ligger samsvarserklæringer i sikringskapet.

Disse gjelder installasjon for skjult varme i vaskerom og bad. Det mangler samsvarserklæringer for installasjon av elanlegg i boligen.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

Selger informerer at det ble sist utført eltilsyn i 2022. Avvik ble rettet.

1100 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparater.

Det er montert tilstrekkelig med røykvarslere i boligen.
Det foreligger en stk 6kg skumapparat i boligen.

1. Er det skader på røykvarslere?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

101 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Dreneringen er fra 2015.

101 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Tilstandsrapport



Det er registrert en sprekk i mur uten betydning. Ingen avvik på murer.

100 Terrenghold

Tomten er opparbeidet med løsmasser/sprengstein.
Tomten ligger i en skråning hvor det er sprengt fjell under bolig.

Det er ingen farer for flom eller ras i området som har innvirkning på eiendommen.

101 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vann og avløpsledninger er fra 2015.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

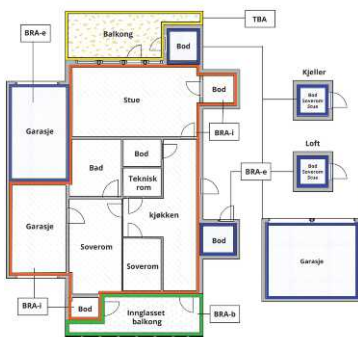
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Areal et innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Areal et av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Areal et av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Areal et av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kan sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene, ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	106			106	69		106
SUM	106				69		106
SUM BRA	106						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang , Stue , Kjøkken , Soverom , Vaskerom , Soverom 2 , Soverom 3 , Bod , Bad , Gang , Bod/teknisk rom		

Kommentar

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldingstegninger er kontrollert og ingen avvik funnet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Enebolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	97	9

Kommentar

Enebolig

Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringsbransjens 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.

Areal et er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter.

Arealer

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2024	Raymond André Moen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5057 ØRLAND	20	575		1	0 m ²	IKKE OPPGIT (Ambita)	Eiet

Adresse

Røymyrveien 28A

Hjemmelshaver

Ulvik Beate Kvamsø

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett etablert boligfelt i Bottengård. Det er nærhet til skoler, barnehager, kjøpesenter og fritidsaktiviteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 730 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

*Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

*Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

*For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generell grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

*For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvallitet og alder vurdert.

*Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

*Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlatte (ref. forskrift til avhendingslova).

*Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

*Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektroflaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

*befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

*flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

*det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

*det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

*inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra sluge/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

*stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

*Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

*Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

*Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

*Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

*Normal siltasjegrad: forventet siltasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Tilstandsrapportens avgrensninger

*Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOEHETER

*Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

*Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

*Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

*Aralet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

*Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

*I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

*Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingenøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingenøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](#) for mer informasjon.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	69240259		
Adresse	Røymyrveien 28 a		
Postnummer	7160	Poststed	BJUGN
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2015	Hvor lenge har du bodd i boligen?	8år7mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Freunde	Polise/avtalenr.	639361
Selgerfornavn	Beate Kvamsø	Selgerletternavn	Ulvik

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 21178-1080

Befaringsdato: 01.07.2024

Side: 24 av 24

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
25.07.2024

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?

Nei Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsleilighet, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmedleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsleilighet

- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartssjønninger, herunder BAKID.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpnummer for forretning: 801898921
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr: 944422315

Adresse: All Nøbbe gate 2, 7160 BULGN

Navn: BULGN KOMMUNE

Bruksenhel: Adresse: Emt Schranthes gate 2A, 7160 BULGN

Fødselsdato/Orgnr: 846978122

Bruksenhel: Adresse: Emt Schranthes gate 2A, 7160 BULGN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr: 20

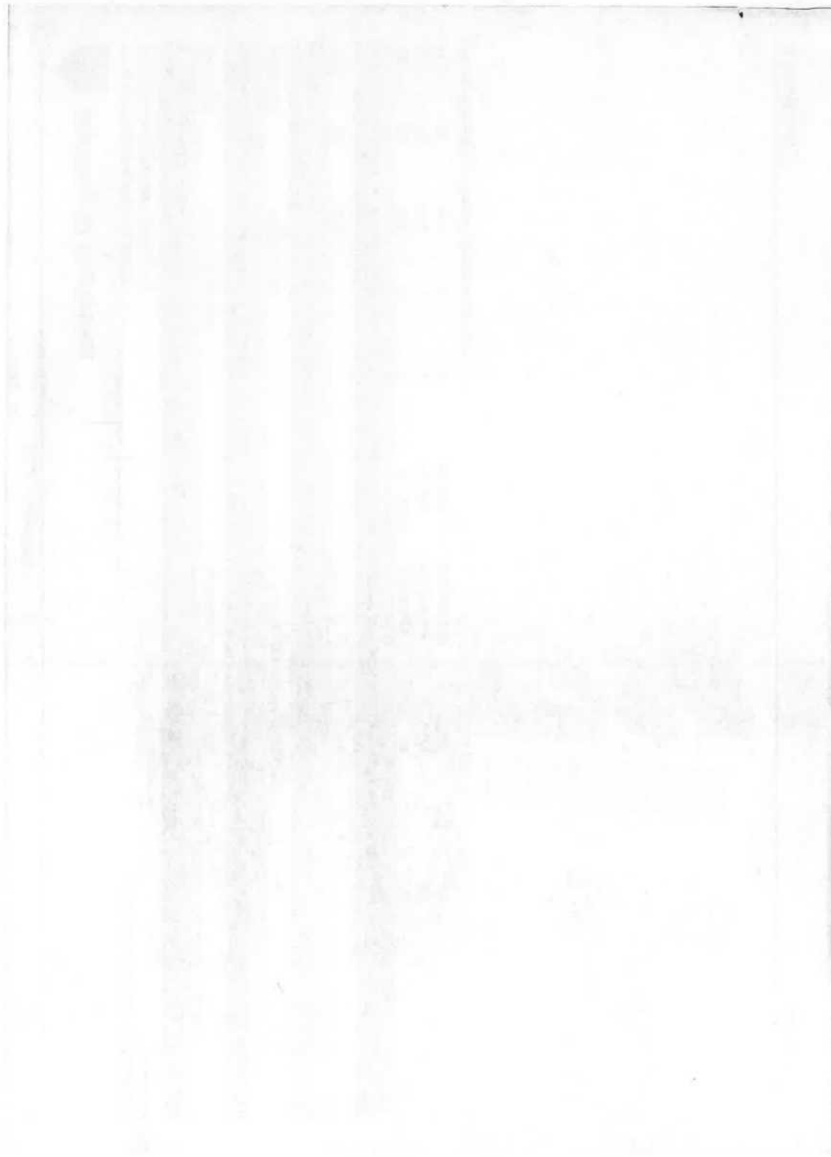
Bnr: 575

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formalikkode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt utareal
1627	20	575	0	1	105 / 243	Boligseksjon	Ja	Nei
1627	20	575	0	2	69 / 243	Boligseksjon	Ja	Nei
1627	20	575	0	3	69 / 243	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 913482 Tinglyst: 05.10.2015
STATENS KARTVERK FAST EIGENDOM



Retureres etter inngyting til

BØVEN KOMMUNE
ALF VESTERGAARD
7160 BØVEN

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/retseksjonering
(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Grnr	Bnr
1627	BØVEN	20	575

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr/Org.nr (11/8 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾	
8416797122	ROSENTHUS JS		

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	16/243	B	13				25				37			49
2	B	69/243	B	14				26				38			50
3	B	69/243	B	15				27				39			51
4				16				28				40			52
5				17				29				41			53
6				18				30				42			54
7				19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere:								243	= nevner:		243				

4. Supplerende tekst⁷⁾
 OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan inngåes. Ved retseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte feltens/arealens andrs.

5. Egenerklæring

Underleggnede erklærer at

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

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenhets i eiendommen

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

d) bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

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

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

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

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

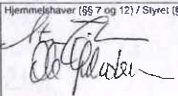
b) Planlegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sied, dato Bjugn 24/8-15	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) 	Ektefelle/registrert partner (Med reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvis sameiebrøken reduseres) ARNE JENSEN OUE FJØRSEN
-----------------------------	---	---

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
 Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sied, dato _____ Underskrift _____

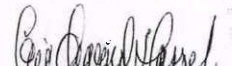
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

Befaling er foretatt
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾

Tillatelsen er innlått nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

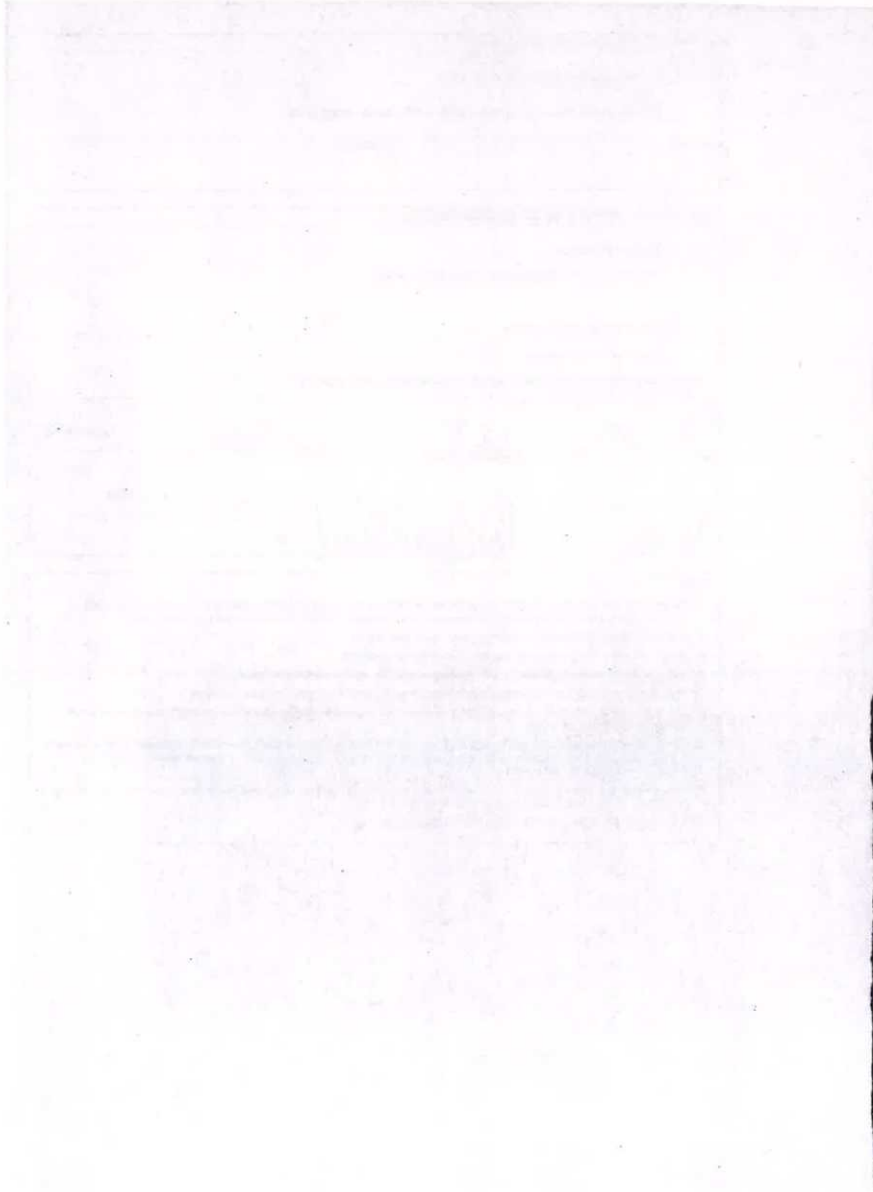
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
20	575		1,2,3	Bjugn	kommune

Dato 10-15 Stempel og underskrift  Bjugn kommune Kart- og delingsmyndigheten

Noter:

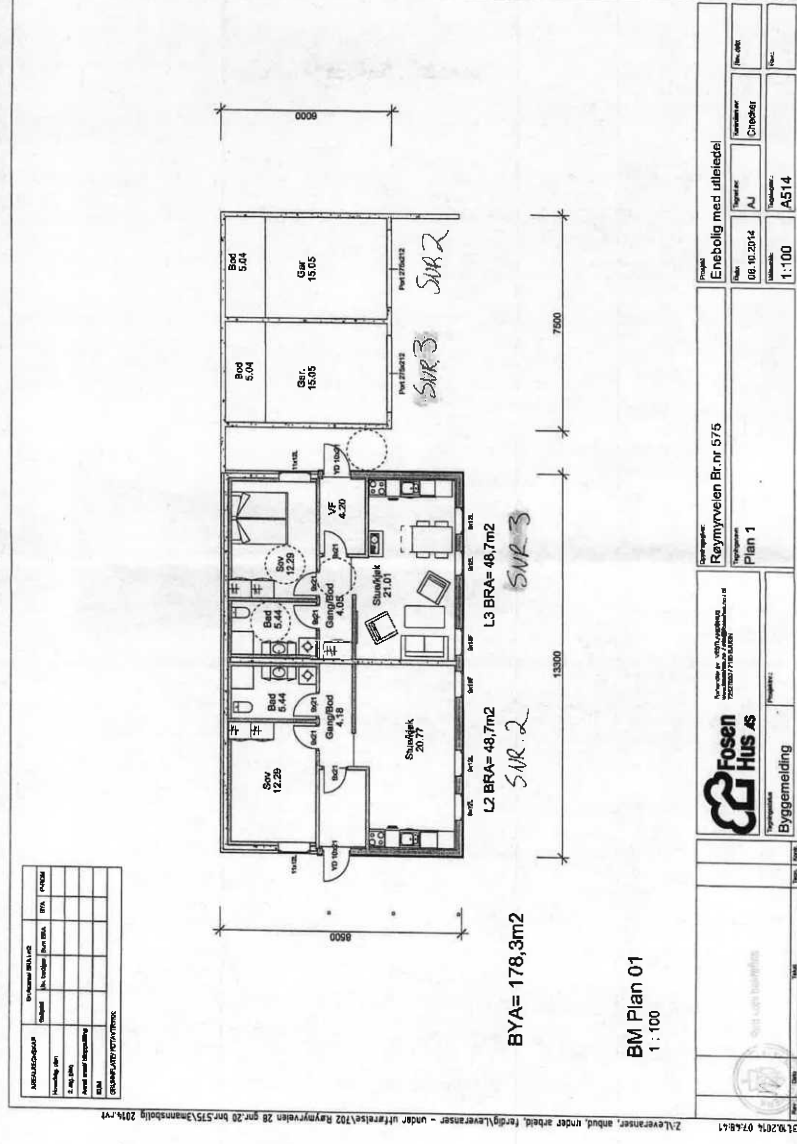
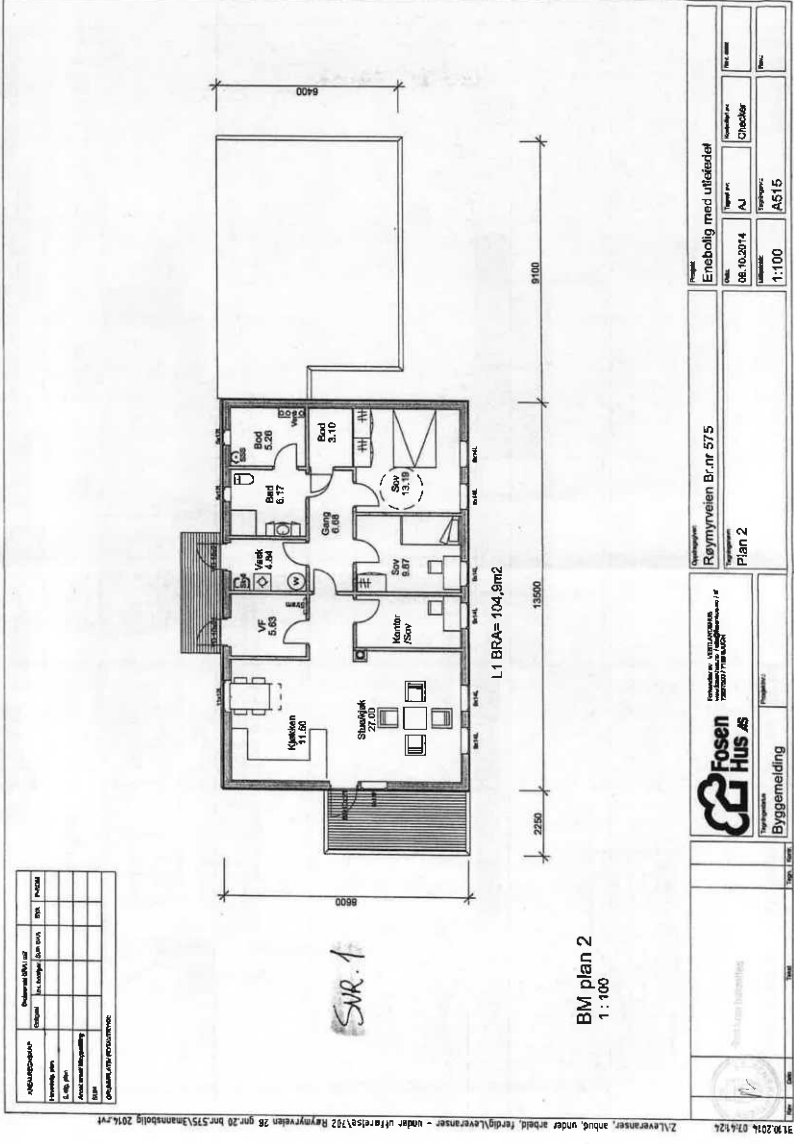
- Kommunen skal gi tilfellelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og planlegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B-boligseksjon, N-næringsseksjon, SB-samleseksjon bolig, SN-samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele taal i teller og nevner.
- Satt B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettsforhold som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett innlått i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket til reseksjonering, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgrenpart.

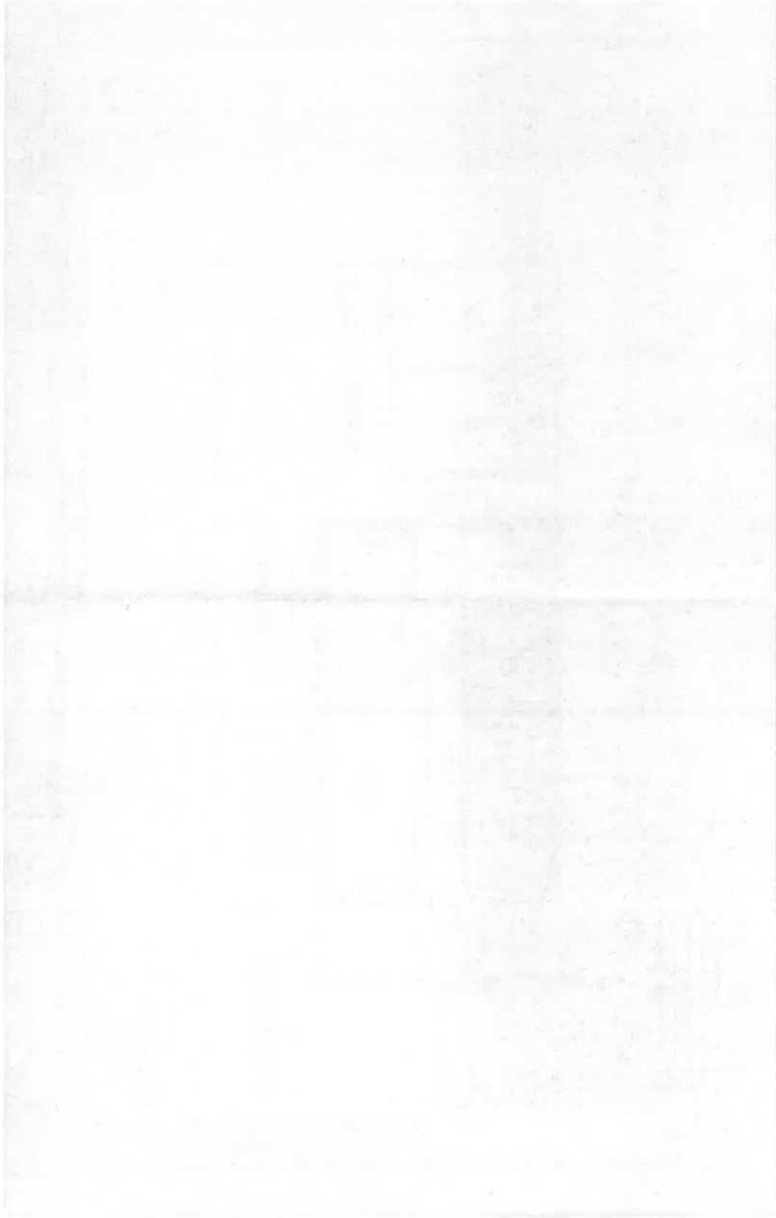


2/Lavøynser, steds. under arbeid, ferdiglavøynser 08 og 09, 575/3innbyggj 2016/14

PROJEKTSKISSE	Skilletekst	Skilte	Skilte	Skilte	Skilte
PROJEKTSKISSE	Skilte	Skilte	Skilte	Skilte	Skilte
PROJEKTSKISSE	Skilte	Skilte	Skilte	Skilte	Skilte
PROJEKTSKISSE	Skilte	Skilte	Skilte	Skilte	Skilte
PROJEKTSKISSE	Skilte	Skilte	Skilte	Skilte	Skilte
PROJEKTSKISSE	Skilte	Skilte	Skilte	Skilte	Skilte

Prosjekt		Enbøllig med utleidelei	
Navn	Utvalgt av	Prosjektleder	Byggherrens
08.10.2016	JAF		
Skala	1:100	Prosjekt	A620
Byggherrens		Byggemelding	
Kjøymyveien Brnr 875		Fasade S+V	
Fasade S+V		Fasade S+V	
Fosson HUS AS		Fosson HUS AS	



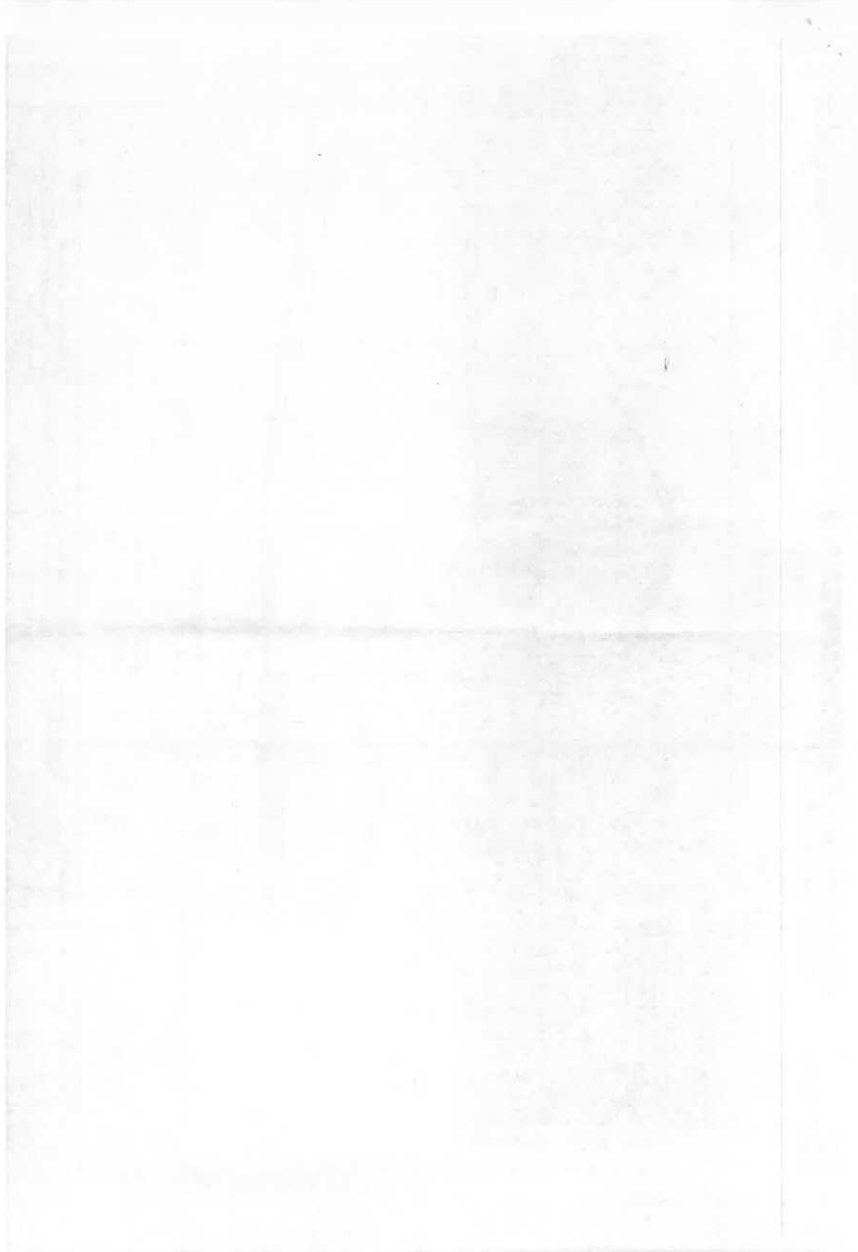


Z-leveranser, about ennt arbeid, ferdigleverteser - unker utferlek102 Røyrvælen 28 pr 20 her 5753kmhokle 2014-11

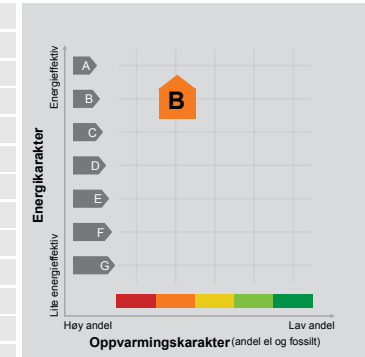
PROJEKTSKISSE Handling plan 1:100 2015/913482/200		Skisse av bygget 2015/913482/200		Skisse av bygget 2015/913482/200	
--	--	-------------------------------------	--	-------------------------------------	--

Byggherrens navn Røyrvælen Br. nr. 875		Prosjekt nr. 08.10.2014		Prosjekt nr. A621	
Byggherrens adresse Fasade V+Ø		Skala 1:100		Prosjekt nr. A621	

Fosen Hus AS
 Byggemelding
 21.03.2018 07:44:03



Adresse	Røymyrveien 28A
Postnummer	7160
Sted	BJUGN
Kommunenavn	Ørland
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	575
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Fester nummer	—
Bygningnummer	300471999
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	ea21fb37-a287-4f7a-8a28-87d17b4ee9f4
Dato	01.07.2024
Innmeldt av	RAYMOND ANDRÉ MOEN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Fyr riktig med ved**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Følg med på energi bruken i boligen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energi merket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energi merking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	2015
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	106
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskudsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Røymyrveien 28A
Postnummer: 7160
Sted: BJUGN
Kommune: Ørland
Bolignummer: H0101
Dato: 01.07.2024 12:17:40
Energimerkenummer: ea21fb37-a287-4f7a-8a28-87d17b4ee9f4

Kommunennummer: 5057
Gårdsnummer: 20
Bruksnummer: 575
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Byggningsnummer: 300471999

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med henge lås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Notater

Notater

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene 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 budforhøyelser 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, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 69240259

Adresse: Røymyrveien 28A, 7160 Bjugn

Betegnelse: Gnr. 20, Bnr. 575, Snr. 1, Ørland kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

--	--

Nylander & Partners, Fosen Tlf: 41454746 fosen@nylanderpartners.no

Salgsoppgaven er opprettet 26.07.2024 og utformet iht.

Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**NYLANDER
& PARTNERS**

