

Åge Bjelkes vei 7

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Åge Bjelkes vei 7

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

36

Eiendommen

43

Tekniske dokumenter



Velkommen til Åge Bjelkes vei 7! En topp moderne enebolig med stor, skjermet tomt beliggende midt i Opphaug sentrum.

Velkommen til

Åge Bjelkes vei 7



Fasade inngangsparti.

Åge Bjelkes vei 7

Prisantydning	5 300 000
Omkostninger	133 590
Totalpris	5 433 590

Bruksareal	221 m ²
BRA-i	189 m ²
BRA-e	32 m ²
BRA-b	0
TBA	44 m ²
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	913 m ²
Byggeår	1975

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Fosen



Silje Buvarp

Eiendomsmegler

41454746

silje.buvarp@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad



Entré. Åpen og luftig.

Plantegning

Hovedetasje



1. etg



Stilig og tidsriktig kjøkken fra Sigdal. Masse skuffeplass.



Integrerte hvitevarer i eget høyskap. Meget praktisk.



Stilren sort avtrekksvifte fra Røroshetta.



Delvis åpen løsning mot stue. Her blir spiseplassen litt skjermet av en koselig peis.



Her kan familien samles rundt middagsbordet!







Store vindusflater gir godt med naturlig lys inn i rommet.



Stue





Herfra er det også utgang til veranda og hage.



Her er det også veldig romslig med plass til flere sittegrupper.



Hage. Godt med boltreplass for store og små.



Veranda.



Lekker bad med 60x60 fliser på gulv og slett vegg.



Dusjhjørnet.



Soverom 2



Hovedsoverom.

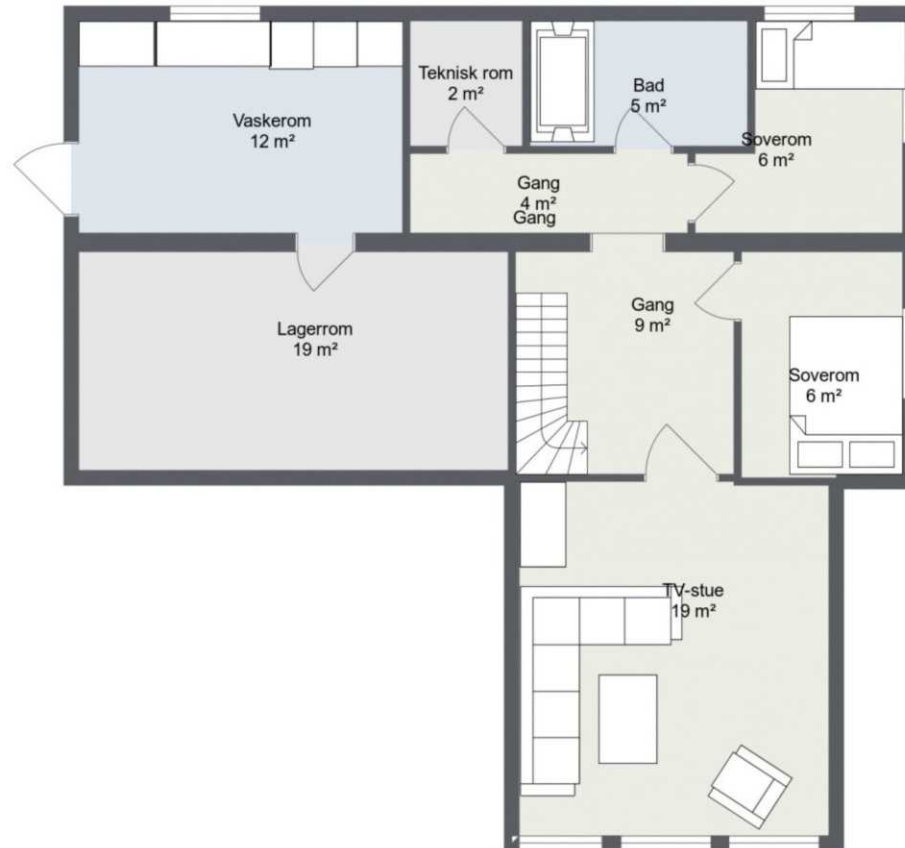


Innfelt garderobeløsning på hovedsoverom.



Soverom 3

Underetasje



Kjeller



Trapperom og inngang til kjellerstue.



Her kan barna kose seg alene med venner eller pappa kan se fotball å rope så høyt han vil.



Soverom 4



Soverom 5



Bad kjeller. Også i lekker og moderne utførelse med sorte detaljer.



Sjekk dette vaskerommet! En husmors våte drøm. Til og med egen inngang.



Meget pent opparbeidet uteområde.



Fasade/hage



Selv om man bor midt i et byggefelt så har man en stor skjermet hage.

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 221,0 m²

- BRA-i: 189,0 m²
- BRA-e: 32,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 44,0 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.

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

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i sentrum av Opphaug.

Her er det meget trafikkstille, barne- og familievennlig og man har gangavstand til alt Opphaug har å by på. Man har hele 3 forsamlingshus i området.

Nærmeste barnehage er Teletunet

Læringeverkstedet Barnehage (ca 400 m) for barn fra 0-6 år.

Opphaug skole (ca 250m) med 1 til 7. klasse. På skolen er det både ballbinge og klatrejungel. Mye å leke seg med på fritiden også.

Coop Ekstra, frisør, Byggmix og rørelggerforretningen Sverre Pettersen ligger alle like ved eiendommen. Vi snakker bare noen hundre meter.

Eiendommen ligger godt skjermet for vær og vind.

I 2015 startet arbeidet med å gjenskape de historiske vegene i Austråttlandskapet. Et nett av gang- og sykkelveger skal forbinde Brekstad, Ottersbo, Røstadhaugen, Austrått og Rusaset. De nye traseene vil åpne opp unike deler av herregårdsskapet mellom borgen og Rusasetfjellet. Disse traseene har ikke vært farbare og tilgjengelige for folk på mange hundre år. Restaurering av Rusasetvatnet er nå ferdig og huser et stort artsmangfold av fugl.

Boligen ligger ca 4 km fra Brekstad sentrum. Brekstad kan by på alt av tjenester og servicetilbud. Tilbud for store og små. Det er kort vei til Austrått med kjente turområder, småbåthavn, badestrand, kulturminner og golfbane. Travbane og lysløyper ligger også like i nærheten.

Ørland Ungdomsskole ligger på Brekstad ca 4 km unna. Og Fosen videregående Skole ligger i Bjugn ca 8 km unna. Det er organisert busstransport fra Opphaug skole.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré/gang, bad, 3stk soverom, stue og kjøkken.

Kjeller: Gang, tv-stue, vaskerom, bad og 2stk soverom.

Garasje på 32 kvm.

Standard

Boligen er strøken!

Her er det ikke noe å utsette på.

Oppussing

Siden overtagelse i august 2022, så har hele eiendommen blitt omfattende renoveret.

Og alt er blitt dokumentert gjennom Instagram-profilen "husetsitt".

Anbefaler alle å se innom den.

Her er hver krik og krok blitt fornyet.

Det er kun yttertakene som ikke er berørt. Og det ble lagt nytt av forrige eier i 2008.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med Nylander&Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Halvpart av garasje følger eiendommen.

Halvpart oppmålt av takstmann til ca. 33m².

Samt oppstillingsplasser på egen tomt.

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: 8
TG 1: 15
TG 2: 4
TG 3: 0
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på fukt i kjellergulv inne på bod, ved fuktmåling på overflater. Boligen er nylig renoveret og det er påforede vegger med 5cm isolasjon og 2cm luftespalte mellom mur og utforing. Det er ikke benyttet papp mellom isolasjon og mur.

-Radonsikring: Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen. Dette grunnet alder på bygg og at det ikke var ett krav på oppføringstidspunkt. Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.

-Balkong / terrasse: Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke

avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Manglende rekkverk i trapp fra balkong. TG 2 på dette. Alle balkonger og trapper med høyde over 50cm ned til bakkenivå skal ha rekkverk.

-Garasje: Halvpart av garasje. Deles med nabo. Ny portåpner til garasjeport og ny ytterdør. Det er grovstøpt gulv i garasje. Konstruksjoner i tre, utvendig bekledd med stående panel. Saltakskonstruksjon tekket med takplater. Vegger er ikke vindtettet. Undertak er av plast/presenning. Vinduer fra byggeår. Bygget fremstår med slitasje og elde. Det vil være påregnelig med oppgradering av bygg i tiden som kommer.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående kledning av royalimpregnert trepanel. Takkonstruksjonen har saltaksform, tekket med lakkerte stålplater. Vinduer er gjennomgående i tre med 2-lags glass.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
913,00 kvm.

Meget pent opparbeidet tomt med plen, hekk, bed og trær. Til og med egen flaggstang. Gruslagt gårdsplass og steinheller inn til inngangsparti samt bort til veranda.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende. Partene har derfor intet krav mot hverandre dersom tomten ved en senere oppmåling skulle vise seg å være mindre/større enn oppgitt.

Skylddelingsdokumenter er en eldre form av dagens målebrev. Prinsippet med at skylddelingsforretningene ble utført av tilfeldige skjønnsmenn, førte til at kvaliteten på den oppmålingstekniske delen var svært variabel og til dels unøyaktige. Grensemerkingen ble også dårlig utført, og var til dels helt fraværende.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest er utstedt for eiendommen den 03.06.1975 Følger vedlagt.

Det er søkt og gitt tilatelse til bruksendring av rom i kjeller.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet elektrisk via varmekabler i enkelte rom i boligen. Peisovn i stue. Varmepumpe på vegg i stue. Fra år 2024.

Energikarakter: E - Gul

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 300 000,-

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

132 500,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

-
5 452 290,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Kr. 21 691,- for 2025.

De kommunale avgiftene og renovasjonsgebyrene

er fordelt på følgende poster:

- Vann Kr 7709,-
- Kloakk rens Kr 7193,-
- Feiing Kr 394,-
- Renovasjon Kr 6270,-
- Kommunal andel renov Kr 125,-

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene varierer som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Det er 4 terminer i året.

Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring og kommunale avgifter og renovasjonsgebyr. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.

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. 601 866,00.
Sekundær formuesverdi kr. 2 407 463,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringskart med bestemmelser for Opphaug 1 ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler

Offentlige planer

Det gjøres oppmerksom på at det er mottatt nabovarsel for bygging av 8 leiligheter i Åge Bjelkes vei nr 4. Og 3 rekkehus i Åge Bjelkes vei nr 2. For mer informasjon, ta kontakt med megler.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Ørland kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Rettigheter og heftelser

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

Dnr. 2355, tgl. 24.06.1974 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: ØRLAND KOMMUNE
Med flere bestemmelser

Dnr. 2291, tgl. 19.06.1974 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

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

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:
(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

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.

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. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

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. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Silje Buvarp per e-post silje.buvarp@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/akse-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 budaspekt.

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 bygningssakkyndig 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 dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 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 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

Eier

Eier er Joakim Andreassen Sve og Marthe Andreassen Sve.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Åge Bjelkes vei 7.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 180, bnr. 144 i Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69250010.

Megler og meglers vederlag

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

Fastpris 45 000 inkl. mva

Digitale oppdragstjenester: 2 190,00

Markedspakke Standard: 17 900,00

Oppgjørsgebyr: 6 890,00

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00

Visningshonorar pr. stk: 2 900,00

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 Buvarp / +47 41 45 47 46/
silje.buvarp@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 25.04.2025

Tekniske
dokumenter



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Åge Bjelkes vei 7
7140 OPPHAUG
5057/180/0/144/0/0

Rapportdato

10.04.2025

TG 0  8

TG 1  15

TG 2  4

TG 3  0

TG IU  0

ÅGE BJELKES VEI 7 - 5057/180/0/144/0/0

Befaring utført den 10.04.2025 av:



Raymond André Moen
Fosen Takst AS

Jakobsli 10
7168 Lysøysundet

+4748360216
raymond@fosentakst.no

Bygningssakkyndig med 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Fagskoleutdannet bygningssakkyndig/takstingeniør. Utdannet takstingeniør i 2020. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade, naturskade, verditaksering og næringstaksering.



Medlem av
NITO



Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

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

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

ÅGE BJELKES VEI 7 - 5057/180/0/144/0/0

 Tilstandsgradene	
TG 0 	Ingen avvik Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.
TG 1 	Mindre eller moderate avvik Gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG 2 	Vesentlige avvik - Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller - det er kort gjenværende brukstid; eller - bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller - det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller - særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.
TG 3 	Store eller alvorlige avvik - Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller - det er fare for liv og helse; eller - det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller - det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG IU 	Ikke undersøkt - TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller - bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.
 Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:	

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

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

 Nivå av analysen
- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. - Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)). - Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant. - I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen. - Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt. For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsverslag.

 Forutsetninger
- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekkning normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. - Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten. - Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen. - Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

 Formål
Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie. For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

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

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

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



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



Om boligen

Adresse: Åge Bjelkes vei 7, 7140, OPPHAUG

Matrikkel: 5057/180/0/144/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1975

Tomt: 913.40 m²

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Joakim Sve, Marthe Sve

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående kledning av royalmpregnet trepanel. Takkonstruksjonen har saltaksform, tekket med lakkerte stålplater. Vinduer er gjennomgående i tre med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og som forventet etter en total oppussing. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligen er totalrenovert i perioden 2022-2025.

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

ÅGE BJELKES VEI 7 - 5057/180/0/144/0/0

ÅGE BJELKES VEI 7 - 5057/180/0/144/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

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

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

1.etasje			
Primærrom 98 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 98 m ²	BTA 110 m ²
Beskrivelse primærrom Entre/gang, bad, 3stk soverom, stue og kjøkken.		Beskrivelse sekundærrom	
Kjeller			
Primærrom 69 m ²	Sekundærrom 22 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 91 m ²	BTA 102 m ²
Beskrivelse primærrom Gang, tv-stue, vaskerom, bad og 2stk soverom.		Beskrivelse sekundærrom Bod og teknisk rom.	
Totalt areal			
Primærrom 167 m ²	Sekundærrom 22 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 189 m ²	BTA 212 m ²

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

1.etasje			
BRA-i 98 m ²	BRA-e 32 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 44 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre/gang, bad, 3stk soverom, stue og kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e Garasje.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong ved stue (m2) og terrasse ved inngang (m2).
Kjeller			
BRA-i 91 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, tv-stue, vaskerom, teknisk rom, bad, 2stk soverom og bod.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
Sum areal			
BRA-i 189 m ²	BRA-e 32 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 44 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 221 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

AGE BJELKESVEI 7 - 5057/180/0/144/0/0

AGE BJELKESVEI 7 - 5057/180/0/144/0/0

Oppsummert

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

4

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på fukt i kjellergulv inne på bod, ved fuktmåling på overflater. Boligen er nylig renoveret og det er påforede vegger med 5cm isolasjon og 2cm luftespalte mellom mur og utforing. Det er ikke benyttet papp mellom isolasjon og mur.

Radonsikring: Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen. Dette grunnet alder på bygg og at det ikke var ett krav på oppføringstidspunkt. Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.

Balkong / terrasse: Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Manglende rekkverk i trapp fra balkong. TG 2 på dette. Alle balkonger og trapper med høyde over 50cm ned til bakkenivå skal ha rekkverk.

Garasje: Halvpert av garasje. Deles med nabo. Ny portåpner til garasjeport og ny ytterdør. Det er grovstøpt gulv i garasje. Konstruksjoner i tre, utvendig bekledd med stående panel. Saltakskonstruksjon tekket med takplater. Vegger er ikke vindtettet. Undertak er av plast/presenning. Vinduer fra byggeår. Bygget fremstår med slitasje og elde. Det vil være påregnelig med oppgradering av bygg i tiden som kommer.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Ja

Kommentar:

Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid. Dokumentasjon ligger på boligmappa.no

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.

Når ble egenerklæringen signert?

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer ikke med dagens utforming av boligen. Selger har oversendt tegninger til kommunen med ny rominndeling. Det er ikke gitt noen skriftlige kommentarer/tilbakemeldinger på disse fra kommunen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen. Nylig innsendt fra selger.

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

Ja

Kommentar:

Det bemerkes at enkelte vinduer i kjeller rom for varig opphold ikke tilfredsstiller kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv.

3

Grunnmur / fundamenter

TG 1

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

Type fundament/grunnmur:

Blokker

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:

Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen.

På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger har nylig drenert rundt boligen.
Det ble drenert i 2022.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?

Ja

Kommentar:

Selger har dokumentasjon på arbeidene som er utført.
Dokumentasjon ligger på boligmappa.no

Er det synlig grunnmursplast og topplist?

Ja

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Kommentar:

Det er tilnærmet flatt terreng rundt grunnmur.

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Kommentar:

Takvann ledes i drenering.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Drenering/fuktsikring er under 5 år og ingen feil eller mangler ble avdekket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.

⚠ Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

AGEBJELKES Vei 7 - 5057/180/0/144/0/0

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

Er det påforede yttervegger?

Ja

Kommentar:

Det er påforet

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Ja

Er det synlige tegn til fukt?

Nei

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

Ja

Kommentar:

Det er utført fuktmåling av overflater i kjeller.
Boligen er nylig renovert og det er påforede vegger med 5cm isolasjon og 2cm luftespalte mellom mur og utforing. Ingen hulltaking utført. Det er målt på murvegg i bod, ingen fukt i vegg på befaringsdag.

Er rommet ventilert?

Ja

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:

Det er påvist indikasjoner på fukt i kjellergulv inne på bod, ved fuktmåling på overflater.
Boligen er nylig renovert og det er påforede vegger med 5cm isolasjon og 2cm luftespalte mellom mur og utforing. Det er ikke benyttet papp mellom isolasjon og mur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

AGEBJELKES Vei 7 - 5057/180/0/144/0/0

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger. Radon måles i becquerel per kubikkmeter og det finnes henholdsvis en tiltaksgrense og en grenseverdi for boliger. Det anbefales at det settes inn tiltak dersom målingen viser mer enn 100 Bq/m³, mens grenseverdien er satt til 200 Bq/m³.

Totalvurdering av radon**Kommentar:**

Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen. Dette grunnet alder på bygg og at det ikke var ett krav på oppføringstidspunkt. Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.

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

Skred**Sikker plassering mot skred?**

Ja

Flom**Sikker plassering mot flom?**

Ja

Byggegrunn:

Stein, Sand

AGE BJELKES Vei 7 - 50.57/180/0/144/0/0

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Boligens fasader er renoverert i 2022. Ny bordkledning, nye asfaltplater og vindtetting på vegg.

Fasade

Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger**Kommentar:**

Ingen tegn til skader med behov for tiltak ble registrert. Konstruksjonen fremstår som solid uten tegn til fukt, råte eller svikt etter en visuell besiktelse. Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert. Manglende museband i hjørner bak bordkledning.

Levetid:

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

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

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

AGE BJELKES Vei 7 - 50.57/180/0/144/0/0

Bilde



Utvendig fasade.



Manglende museband i hjørner bak bordkledning.

AGE BJELKES Vei 7 - 5057/180/0/144/0/0

9

Vinduer / dører

TG 1

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

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Boligen har isolert ytterdør.

Isolert kjellerdør.

Trekarmsdører.

Heve-/skyvedør med 2-lags glass.

Innvendige dører er av såkalte leddører med trekarm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Samtlige vinduer i boligen er byttet i perioden 2022-2024.

Ny ytterdør og ny heve-/skyvedør.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand. Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer.

Ingen skader eller avvik avdekket på utvendig beslag og omramming.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

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

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

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

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

AGE BJELKES Vei 7 - 5057/180/0/144/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Kommentar:

Rekkverkshøyde er forskriftsmessig på balkong.

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer.
Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje.

Manglende rekkverk i trapp fra balkong. TG 2 på dette.

Alle balkonger og trapper med høyde over 50cm ned til bakkenivå skal ha rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales etablert rekkverk i trapp.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

AGE BJELKES Vei 7 - 5057/180/0/144/0/0

Bilde

Trapp uten rekkverk.

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

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

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

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

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

AGE BJELKES Vei 7 - 5057/180/0/144/0/0

12 Loft

TG 1 

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

Er loftet innredet?

Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

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

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:

Taket er oppført med w-takstoler med taktro.
Ingen skader eller avvik avdekket.
Eldre fuktmerker i undertak registreres.
Lufting på kaldloft via ventiler i tak.

AGE BJELKES Vei 7 - 5057/180/0/144/0/0

13 Takteking og beslag

TG 1 

Her gjøres en utvendig kontroll av takteking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der takteking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Takteking er fra 2007.

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Takteking:

Lakkerte stålplater

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av takteking og beslag

Kommentar:

Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand.
Taket ble kontrollert fra bakkenivå.
Det registreres eldre fuktmerker i undertaket på loftet.

Levetid:

! Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.

! Normal levetid på mekanisk festet takpapp er mellom 15-35 år.

! Normal tid for reparasjon av mekanisk festet takpapp er mellom 5-15 år.

! Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20-40 år.

! Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.

! Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

AGE BJELKES Vei 7 - 5057/180/0/144/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

 Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

AGE BJELKES Vei 7 - 50.57/180/0/144/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, flislagte vegger i dusj og malte vegger på resten av rommet. Himling har malt slett tak.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet er totalrenovert i 2023.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

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

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmessig stand.

Levetid:

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

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

AGE BJELKES Vei 7 - 50.57/180/0/144/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

Bilde



AGE BJELKES Vei 7 - 5057/180/0/144/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

Kommentar:

Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

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

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

Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor. Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:

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

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

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

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

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

Ja

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader. Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.

AGE BJELKES Vei 7 - 5057/180/0/144/0/0

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk



Kommentar:

Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen. Ingen konstaterte fuktskader. Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

AGE BJELKES Vei 7 - 50.57/180/0/144/0/0

16 Bad kjeller

Beskrivelse av våtrommets overflater

Våtromsbelegg på gulv, baderomsplater på vegg og malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet er renovert/etablert i 2024.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

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

Totalvurdering av overflater



Kommentar:

Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmessig stand.

Levetid:

⚠ Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

AGE BJELKES Vei 7 - 50.57/180/0/144/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk under badekar.

Er det synlig mansjett/våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde



Sluk under badekar.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

Kommentar:

Våtrommets tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Badekar, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:

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

Levetid:

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

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

Ja

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.
Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:

Ingen konstaterte fuktskader.
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

17 Piper / ildsteder

TG 1

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

Type pipe:

Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Ja

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:

Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet.
Ildsted ble ikke funksjonstestet.
Pipen er regelmessig feiet.
Det ble foretatt tilsyn av pipe i 2024. Ingen anmerkninger.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

18

Etasjeskiller

TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det ble ikke foretatt nivellering av denne for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Ved visuell observasjon er gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.
Det er bemerket stedvis knirk i laminatgulv.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:

Etasjeskiller er trebjelkelag.
Det ble ikke foretatt nivellering av denne/disse for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avvismålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.
Det er bemerket stedvis knirk i laminatgulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

19 Trapp

TG 1 

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

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

Nei

Kommentar:

Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret.

Ingen avvik utover normal slitasjegrad.

Manglende håndløper på vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg.

Levetid:

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

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

AGE BJELKES VEI 7 - 50.57/180/0/144/0/0

20 Øvrige rom

TG 1 

Totalvurdering

Kommentar:

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

21 Vaskerom

TG 1 

Totalvurdering

Kommentar:

Vaskerommet fremstår i god stand og våtrommets tettesjikt er ivaretatt.

Det er etablert sluk i gulvet.

Vaskerommet innehar innredning med vask på vegg og opplegg for vaskemaskin med kran og avløp.

22 Kjøkken

TG 0 

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platedopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Innredningen fremstår som ny.

Ingen skader eller avvik avdekker på innredning. Liten bruksslitasje.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

AGE BJELKES VEI 7 - 50.57/180/0/144/0/0

23

VVS

TG 1

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing boligen i perioden 2022-2024.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via varmekabler i enkelte rom i boligen.
Peisovn i stue.
Varmepumpe på vegg i stue. Fra år 2024.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.
Berederen er montert i 2023 og rommer 187 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.
Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Mekanisk avtrekk over stekesone.
Mekanisk avtrekk på bad og vaskerom med spalte under dørblad for tilluft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ÅGE BJELKES Vei 7 - 50.57/180/0/144/0/0

Levetid:

!

Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

!

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

!

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

ÅGE BJELKES Vei 7 - 50.57/180/0/144/0/0

24 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i bod/ teknisk rom i kjeller.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det elektriske anlegget i boligen er totalrenovert i perioden 2022-2025.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det foreligger samsvarserklæringer på boligmappa.no

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsyn, anbefales dette på generelt grunnlag.

AGE BJELKES Vei 7 - 50.57/180/0/144/0/0

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen.

Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

25 Garasje

TG 2 

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjøkk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:

Halvpart av garasje. Deles med nabo.

Ny portåpner til garasjeport og ny ytterdør.

Det er grovstøpt gulv i garasje.

Konstruksjoner i tre, utvendig bekledd med stående panel.

Saltakskonstruksjon tekket med takplater.

Vegger er ikke vindtettet.

Undertak er av plast/presenning.

Vinduer fra byggeår.

Bygget fremstår med slitasje og elde.

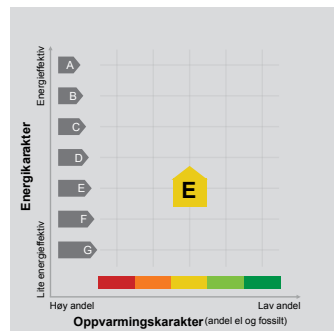
Det vil være påregnelig med oppgradering av bygg i tiden som kommer.

AGE BJELKES Vei 7 - 50.57/180/0/144/0/0

ENERGIATTEST



Adresse	Åge Bjelkes vei 7
Postnummer	7140
Sted	OPPHAUG
Kommunenavn	Ørland
Gårdsnummer	180
Bruksnummer	144
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183426125
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-105697
Dato	10.04.2025



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

Energi karakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energi karakteren 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 byggforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 19 912 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

19 912 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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 energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Montering tetningslister

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

- Spar strøm på kjøkkenet

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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 energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår: 1075
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 189
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/tilrettelagt-energiattest>)

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

Plakaten for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 4: Reduser innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 krane. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuksikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: 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 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 utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

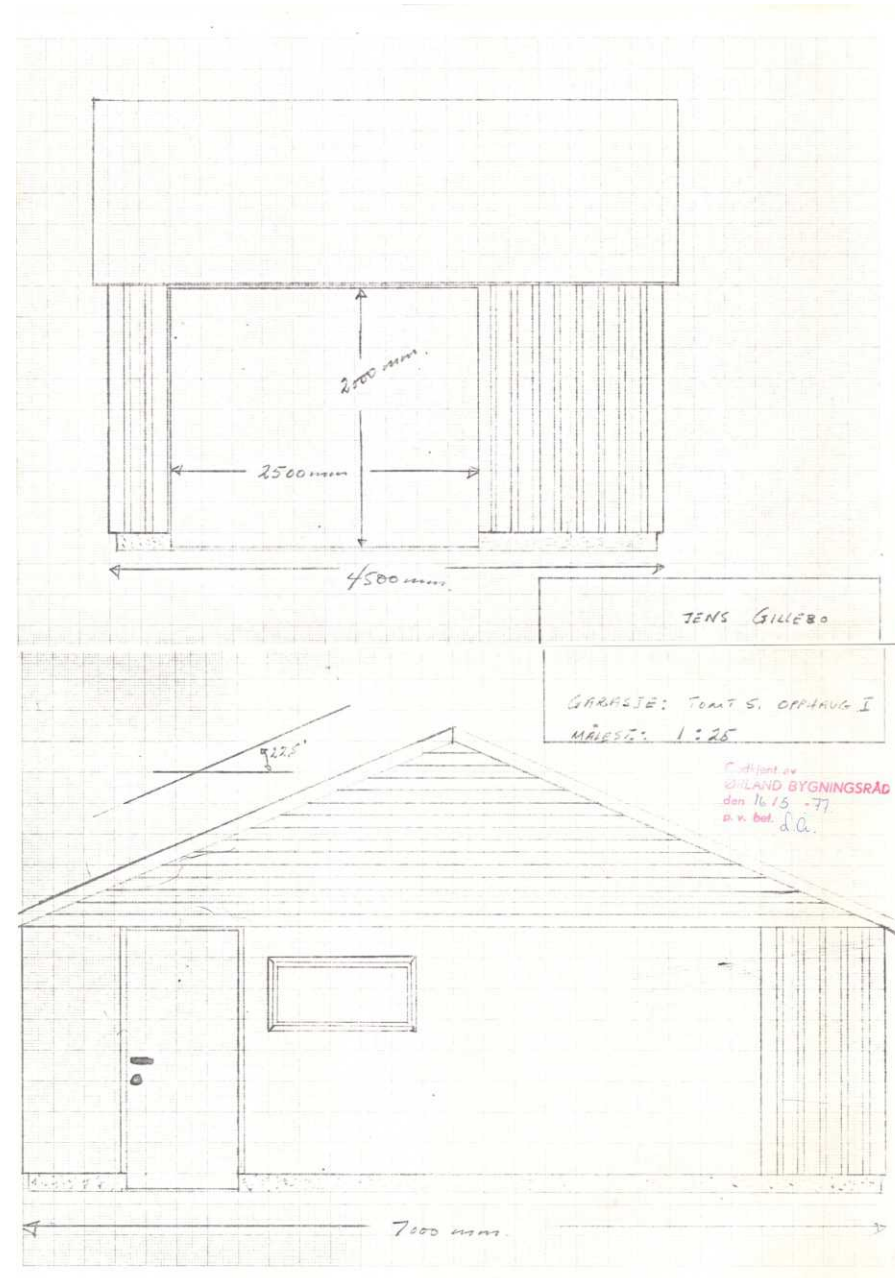
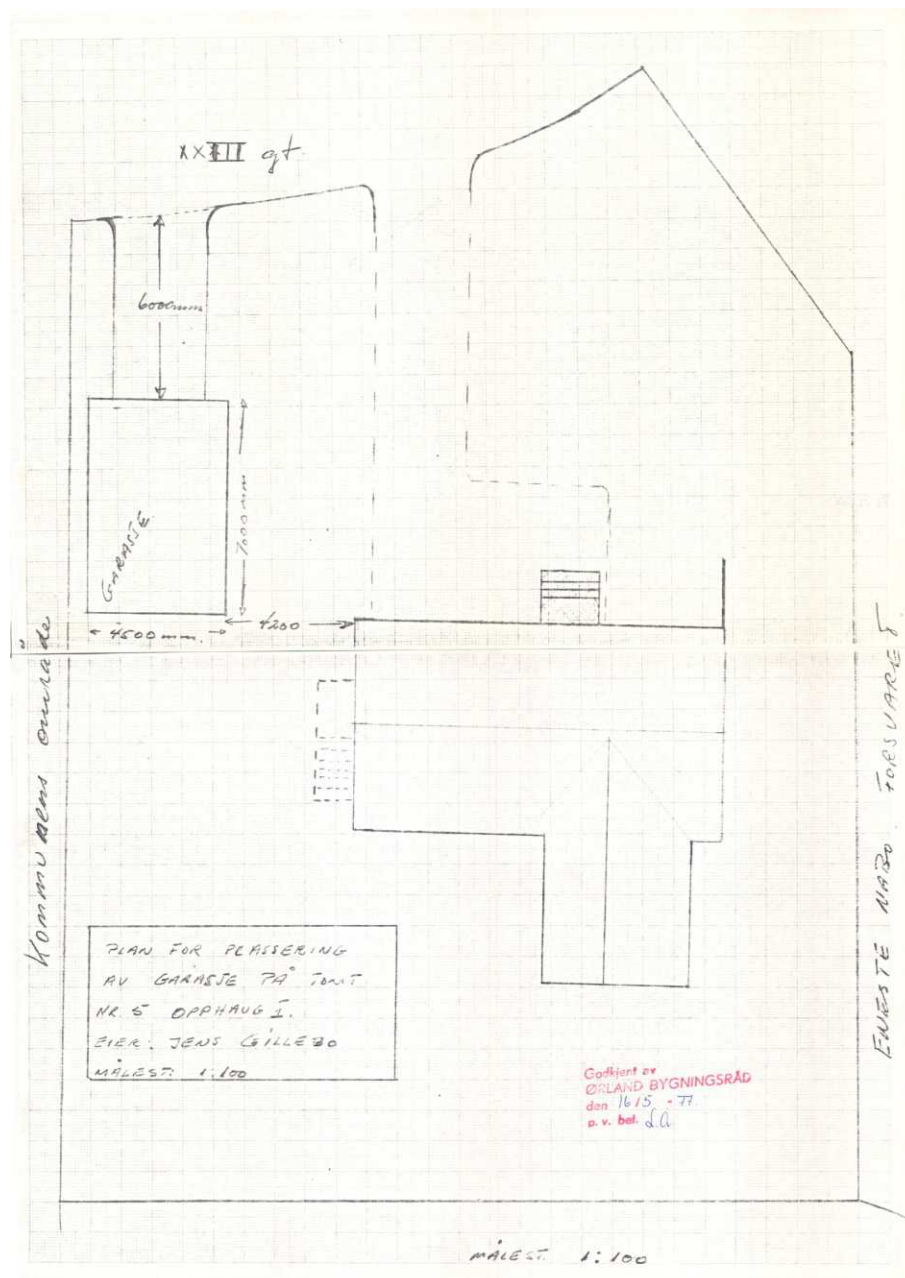
Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Jens Gillebo, Opphaug. *****		FERDIGATTEST (Bygningslovens § 99, nr. 1)	
Gjenport: Harald Jakobsen, Opphaug.		Journalnr. 857/75.	
		Dato, avsluttende synsforr. 3/6-75.	
Arbeidssted	Opphaug.		
Arbeidets art	Nybygg.		
Bygningens art	Heligbygg.		
Byggherre	Jens Gillebo, Opphaug.		
Byggemelder	- " -		
Ansvarshavende	Harald Jakobsen, Opphaug.		
Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor). Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)—uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93). Merknader :			
Brekstad, _____ den 3/6-75. _____ T. Faldahl. BYGNINGSSEJEFEN I ØRLAND.			
Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69			



Matrikkelenhets	
Matrikkelenhetsstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	XXIII GT. 5
Etableringsdato:	19.06.1974
Skyld:	0,02
Er tinglyst:	Ja
Har festergrunner:	Nei
Er sekasjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 180 / 144	913,4 m2

Eierforhold	
Tinglyste eierforhold	
Rolle	Status
Hjemmelshaver	Føds.d./org.nr 060143
	Navn LYSØ OLE LUDVIG
	Bruksenhet AGE BIELKES VEI 7
	Adresse 7140 OPPHAUG
	Andel 1 / 1

Oversikt over teiger	
Løpnr	Type
1	Teig
	Hovedteig Ja
	Nord
	Øst
	Høyde
	Areal
	Merknader
	7066944 534151 913,4 m2

Forretninger der matrikkelenheten er involvert	
Forretning	Forretningsdokumentdato
Forretningstype	Kommunal sakreferanse
Årsak til feilretting	Mettadresse (URL)
	Annen referanse
	Status
	Tinglysing
	Endret dato
	Matrikkelføring
	Signatur
	Dato

Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	5057 - 180/144		
		Omnummerert fra:	5015 - 80/144		

Omnummering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst	02.01.2018	smatmynd	01.01.2018
Omnummering		Omnummerert til:	5015 - 80/144		
		Omnummerert fra:	1621 - 80/144		

**Matrikelrapport**

MAT0011

**Matrikelbrev**

Kartverket

For matrikkelenhets:

Kommune:	5057 - ØRLAND	Utskriftsdato/klokkeslett:	01.06.2022 kl. 10:43
Gårdsnummer:	180	Produsert av:	Geir Øyvind Hassel
Bruksnummer:	144	Attestert av:	Ørland kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikelenhets ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedsfittingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygde strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikelenheter og bygg hører usikkerhet ved arealet som oppgis.

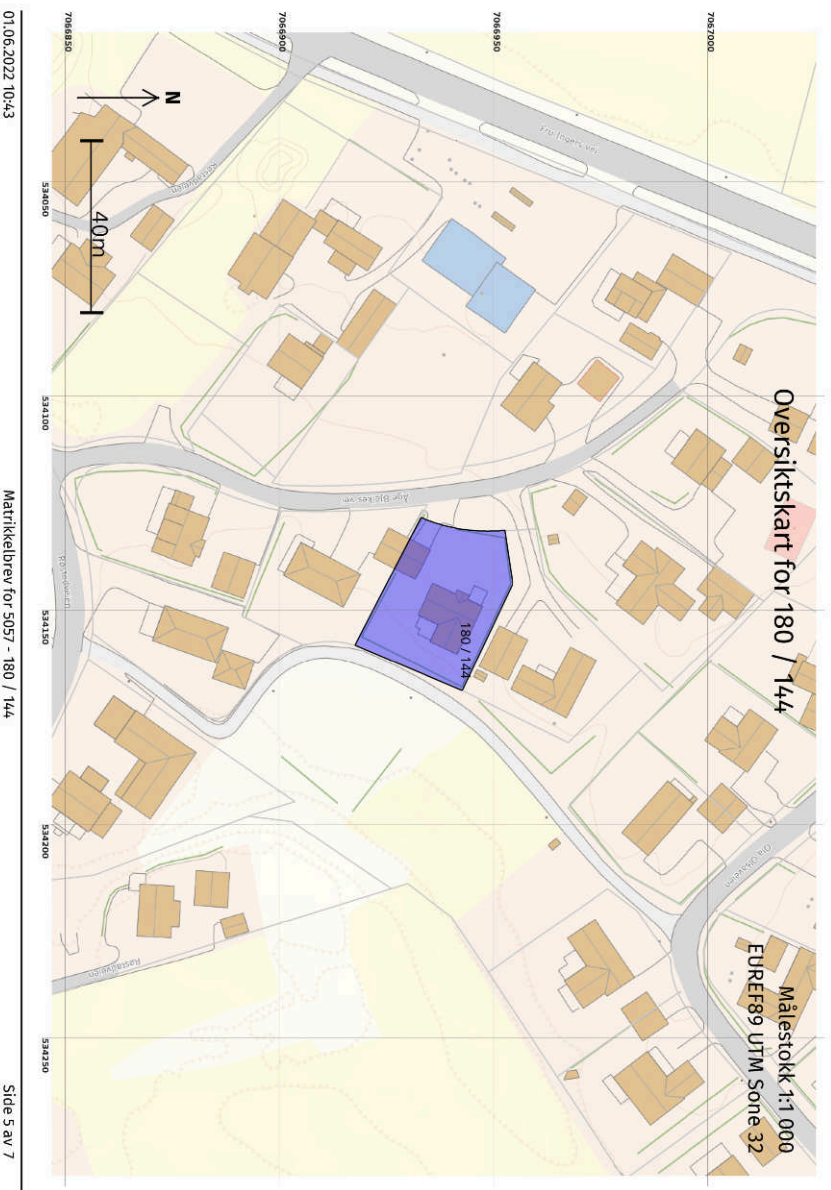
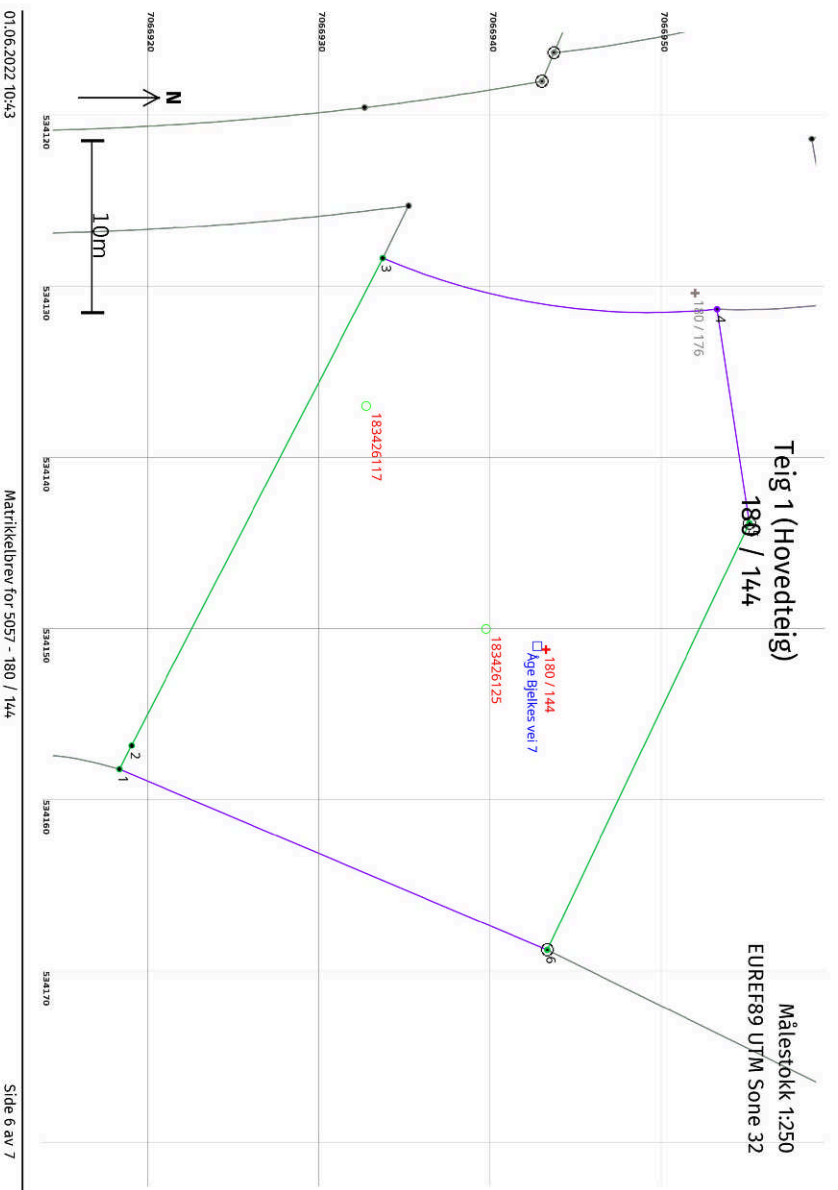
For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Bygningsnr:	183 426 125	Behygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpnr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettningstillatelse:
	Nord: 7066940 Øst: 534150	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningsstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativ areal:	0			
Energikilder:		Alternativ areal 2:	0			
Oppvarming:						
Etasjer						
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BIA bolig	BIA annet
H01	1	0	0	0	0	0
					Alt areal	Alt areal 2
Bruksenheter						
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad
4750 Åge Bjelkes vei 7	H0101	Bolig	0	0	0	0
						WC
						Matrikkelenhet
						180/144

Forretning		Forrettingsdokumentdato		Tinglysing		Endret dato		Matrikkeføring	
Forretningstype		Kommunal sakreferanse		Status		Endret dato		Signatur	Dato
Årsak til feilretting		Nettadresse (URL)							
		Annen referanse							

Skylddeling	19.06.1974	Rolle	Matrikkelenhetsnummer	Areaalendring
Skylddeling		Avgiaver	1621 - 80/21	0
		Mottaker	1621 - 80/144	0

Adresser		Adressenavn				Adressetilleggsnavn		Adressekode		Adressenr		Koordinatsystem		Øst		Krets		Atkomstpunkt	
Vegadresse		Åge Bjelkes vei		4750		7		EUREF89 UTM Sone 32		7066943		534151		Grunkrets: 0104 OPPHAUG Stemmekrets: 6 OPPHAUG Krikesokk: 09050201 Ørland Postnrområde: 7140 OPPHAUG Tetsted: 6542 Opphaug		Nei			
Aktive byggsom er registrert på matrikkelenheten																			
Byggingssnr:		183 426 117		Bygningssnr:		183 426 117		Bygningssnr:		183 426 117		Bygningssnr:		183 426 117		Bygningssnr:		183 426 117	
Løpnr:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Nord: 7066933		Øst: 534137		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Rep. punkt:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:	
Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:		Bygningssnr:									

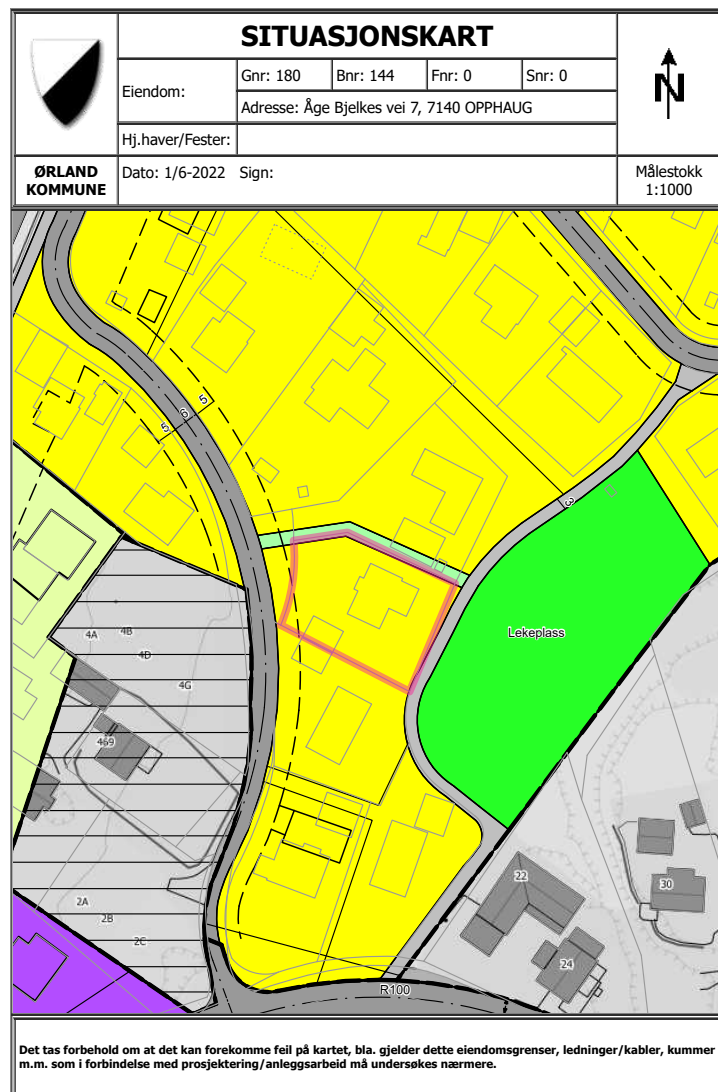




Areal og koordinater

Areal: 913,4
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Arealmerknad: Nord: 706694,4 Øst: 534151

Grensepunkt / Grenselinje		Vyre avgrensing				
Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7066918,61	534158,19	1,56 Umerket	10 Terrengmål	14	
2	7066919,32	534156,80	31,98 Umerket	10 Terrengmål	14	
3	7066933,97	534128,37	19,94 Umerket	10 Terrengmål	14	-40,00
4	7066953,48	534131,34	12,64 Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100	
5	7066955,36	534143,84	27,54 Ofentlig godkjent grensemerke	22 Stereoinstrument: Analytisk plottet	27	
6	7066943,57	534168,73	27,09 Ofentlig godkjent grensemerke	22 Stereoinstrument: Analytisk plottet	27	100



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILFØYING TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR OPPHAUG I, ØRLAND KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgren. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelse i bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen til anvendelse, jfr. § 117 nr.1 i bygningsloven av 13.juni 1965.

§ 3.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 4.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som harmonerer med omgivende bebyggelse og terreng. Således skal utvendig veggbehandling, farger og puss godkjennes av bygningsrådet.

§ 5.

Bebbyggelsen skal bestå av frittliggende småhus med saltak og tilhørende garasjer, likeledes med saltak. Bebyggelsen kan kun innredes til boliger og for boligen nødvendige anlegg som garasjer, boder, trafokiosker m.v.

§ 6.

- a. Tillatt antall etasjer over kjeller er på planen påført hvert enkelt hus. De maksimumshøyder til gesims som er angitt i reguleringsbestemmelsene (§ 11) måles fra grunne planerte nivå, etter bygningsrådets bestemmelser.
- b. Saltakenes moneretninger er angitt på planen. Takvinkelen skal være mellom 15° og 30°, og garasjene skal ha samme takutforming som bolighusene. Bygningsrådet kan bestemme felles takvinkel for hus som hører naturlig sammen i en rekke eller gruppe.
- c. Tak med knestokk tillates ikke.
- d. Arker eller nedskjæringer i takflaten, unntatt takluker, tillates ikke.



- 2 -

§ 7.

- a. Det skal på tomten reserveres plass for 1 garasje pr. leilighet.
- b. Garasjeport som vender ut mot offentlig gate skal ligge minst 5 m innenfor gatelinjen.

§ 8.

- a. I forbindelse med byggemelding skal det på situasjonsplanen være angitt følgende:

Plassering av garasjehus, selv om dette ikke oppføres samtidig med den øvrige bebyggelse.

Plassering av tørkestativ, søppelspann m.v.

Planering av tomten med cotehøyder og eventuelle forstøtningsmurer, markerte skråninger o.l.

- b. For hus som hører naturlig sammen i en rekke eller gruppe, kan bygningsrådet kreve utarbeidet en felles plan som viser utforming av tomtene, høydene på terrenget, forslag til beplantninger, plassering av tørkestativ, søppelspann m.v.

§ 9.

De ikke bebygde deler av tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Det må ikke plantes trær som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel.

§ 10.

Bygningsrådet skal påse at eventuelle innhegninger mot gate utformes ensartet for alle tomter langs en gatestrekning. Gjerdenes høyde, utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være over 0,80 m høye.

§ 11.

Maksimal gesimshøyde for 1-etasjes hus er 3,5 m. For hus som tillates bebygget med sokkeletasje er maksimal gesimshøyde på sokkelsiden 5,5 m.

Høyder til gesims skal måles som anført i § 6 a.

§ 12.

De gatehøyder som er påført reguleringsplanen er ikke endelige og således ikke bindende for kommunens senere profilering for gateopparbeidelse.



Stadfskilt 20/9-83

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTTING TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR OPPHAUG I, ØRLAND KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen til anvendelse, jfr. § 117, nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

§ 3.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 4.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som harmonerer med omgivende bebyggelse og terreng. Således skal utvendig veggbehandling, farger og puss godkjennes av bygningsrådet.

§ 5.

Bebyggelsen skal bestå av frittliggende småhus med saltak og tilhørende garasjer, likeledes med saltak. Bebyggelsen kan kun innredes til boliger og for boligen nødvendige anlegg som garasjer, boder, trafokiosker m.v.

§ 6.

- a. Tillatt antall etasjer over kjeller er på planen påført hvert enkelt hus. De maksimumshøyder til gesims som er angitt i reguleringsbestemmelsene (§ 11) måles fra grunnens planerte nivå, etter bygningsrådets bestemmelser.
- b. Saltakenes mønereutninger er angitt på planen. Takvinkelen skal være mellom 15° og 30°, og garasjene skal ha samme takutforming som bolighusene. Bygningsrådet kan bestemme felles takvinkel for hus som hører naturlig sammen i en rekke eller gruppe.
- c. Tak med knestokk tillates ikke.
- d. Arker eller nedskjæringer i takflaten, unntatt takluker, tillates ikke.

- 2 -

§ 7.

- a. Det skal på tomten reserveres plass for 1 garasje pr. leilighet.
- b. Garasjeport som vender ut mot offentlig gate skal ligge minst 5 m innenfor gatelinjen.

§ 8.

- a. I forbindelse med byggemelding skal det på situasjonsplanen være angitt følgende:
 - Plassering av garasjehus, selv om dette ikke oppføres samtidig med den øvrige bebyggelse.
 - Plassering av tørkestativ, søppelspann m.v.
 - Planering av tomten med cotehøyder og eventuelle forstøtningsmurer, markerte skråninger o.l.
- b. For hus som hører naturlig sammen i en rekke eller gruppe, kan bygningsrådet kreve utarbeidet en felles plan som viser utforming av tomtene, høydene på terrenget, forslag til beplantninger, plassering av tørkestativ, søppelspann m.v.

§ 9.

De ikke bebygde deler av tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Det må ikke plantes trær som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel.

§ 10.

Bygningsrådet skal påse at eventuelle innhegninger mot gate utformes ensartet for alle tomter langs en gatestrekning. Gjerdens høyde, utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være over 0,80 m høye.

§ 11.

Maksimal gesimshøyde for 1-etasjes hus er 3,5 m. For hus som tillates bebygget med sokkeletasje er maksimal gesimshøyde på sokkelsiden 5,5 m.

Høyder til gesims skal måles som anført i § 6 a.

§ 12.

De gatehøyder som er påført reguleringsplanen er ikke endelige og således ikke bindende for kommunens senere profilering for gateopparbeidelse.

--ooOoo--

Rettkopi bekreftes
Krisim Pettersen



2355
24-6-74

Slumpet kv 170-

S K J Ø T R.

ØRLAND KOMMUNE v/ ordfører Leif Lyngstad, født 11.5.1919, skjeter og overdrar med dette til JENS GILLEBO, født 3.10.1946, eiendommen XXIII gate 5, gnr.80, bnr. av sk.mrk.o.o2 i Ørland for en kjøpesum av kr.16.490,00-sekstantusenfirehundreogmitti kroner-som er avgjort på omforenet måte.

I kjøpesummen er innkalkulert følgende grunnpriser:

1. Netto tomtareal iflg. målebrev.
2. Refusjon for forholdsmessig del av de arealer som innen tomtfeltet er regulert til fellesarealer.
3. Refusjon for offentlig vei- og gangveiarealer.

Arealer nevnt under pkt.2 og 3 forblir kommunens eiendom.

Videre inngår i prisen følgende opparbeidelseskostnader:

4. Opparbeidelse av offentlige veier i og omkring feltet. Veiene leveres fullt opparbeidet med fast dekke (asfalt/oljegrus). Kommunen forplikter seg imidlertid ikke til å legge faste dekker før tidligst når feltet er fullt utbygd med de i planen innregulerte boliger.
5. Fremføring av hovedkloakk innen feltet.
6. Kabling av strømfremføring innen feltet.
7. Planering og isåing av lekeplassen.

Tomten skal bebygges overensstemmende med den stadfestede reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

I tillegg kommer nedenstående regler:

- a) Kjøperens parsell med tilliggende rettigheter inngår som en del av et område som regulerings- og utnyttelsesmessig ansees som en helhet.
- b) Det påhviler kjøperen i fellesskap å bekoste vedlikehold og påse at fellesarealer nevnt under pkt.2 holdes i velordnet stand.
- c) Kjøperen forplikter seg til å delta i en forening eller annen organisert enhet gjennom hvilken de felles anliggender skal forvaltes. Kommunen treffer bestemmelse om hvorvidt og når forening som nevnt skal stiftes likesom kommunen med endelig

virksom fastsetter vedtekter for foreningen og de fordelingsregler som skal gjelde deltakerne imellom hvis enighet ikke oppnåes. Kjøperen plikter å rette seg etter de råd og pålegg som gis av kommunens ingeniervesen når det gjelder opparbeidelse, orden og vedlikehold såvel av egen parsell som fellesarealene.

- d) Kjøperen samtykker i at vannledninger-, kloakk-telefon-lys-kraft m.v. føres frem til andre parseller over eller under tomten, og kan ikke kreve noen godtgjørelse herfor. Kjøperen tilpliktes å nytte jordkabel som lys- og kraftinntak.

- e) Kommunen overtar vedlikehold av de veier og gangstier som på reguleringsplanen er angitt som offentlige. Det tas forbehold om godtgjørelse når det gjelder vintervedlikeholdet av felles parkeringsplasser. Kjøperen plikter ved snefall å ha bil som vedkommer hans eiendom parkert utenfor offentlig vei slik at snerydding ikke hindres.

Forutsetning for overdragelsen er at tomten blir bebygget innen 2 år. I motsatt fall faller tomten tilbake til kommunen for overdragsbeløpet uten tillegg for omkostninger og renter.

Samtlige utgifter ved handelens gjennomføring, således utgifter til pristakst, målegebyr, tinglysingsgebyr og stempelavgift dekkes av kjøperen.

ØRLAND FORMANNSKAP Brekstad den 20. juni 1974.

Leif Lyngstad
Leif Lyngstad
ordfører

Som kjøper vedtas foranstående skjøte.

Brekstad den 20. juni 1974.

Jens Gillebo

Til vitterlighet:

Olaf W. Hoff



Kjøperen samtykker i at vannledninger-, kloakk-telefon-lys-kraft m.v. føres frem til andre parseller over eller under tomten, og kan ikke kreve noen godtgjørelse herfor.



Reit kopi bekrefte
Krisim Pettersen



2355
24-6-74

Stempel kv 174-

S K J Ø T R.

ØRLAND KOMMUNE v/ ordfører Leif Lyngstad, født 11.5.1919, skjøter og overdrar med dette til JENS GILLEBO, født 3.10.1946, eiendommen XXIII gate 5, gnr.80, bnr. av sk.mrk.o.o2 i Ørland for en kjøpesum av kr.16.490,00-sekstantusenfirehundreogmitti kroner-som er avgjort på omforenet måte.

I kjøpesummen er innkalkulert følgende grunnpriser:

1. Netto tomtareal iflg. målebrev.
2. Refusjon for forholdsmessig del av de arealer som innen tomtfeltet er regulert til fellesarealer.
3. Refusjon for offentlig vei- og gangveiarealer.

Arealer nevnt under pkt.2 og 3 forblir kommunens eiendom.

Videre inngår i prisen følgende opparbeidelseskostnader:

4. Opparbeidelse av offentlige veier i og omkring feltet. Veiene leveres fullt opparbeidet med fast dekke (asfalt/oljegrus). Kommunen forplikter seg imidlertid ikke til å legge faste dekker før tidligst når feltet er fullt utbygd med de i planen innregulerte boliger.
5. Fremføring av hovedkloakk innen feltet.
6. Kabling av strømfremføring innen feltet.
7. Planering og isåing av lekeplassen.

Tomten skal bebygges overensstemmende med den stadfestede reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

I tillegg kommer nedenstående regler:

- a) Kjøperens parsell med tilliggende rettigheter inngår som en del av et område som regulerings- og utnyttelsesmessig ansees som en helhet.
- b) Det påhviler kjøperen i fellesskap å bekoste vedlikehold og påse at fellesarealer nevnt under pkt.2 holdes i velordnet stand.
- c) Kjøperen forplikter seg til å delta i en forening eller annen organisert enhet gjennom hvilken de felles anliggender skal forvaltes. Kommunen treffer bestemmelse om hvorvidt og når forening som nevnt skal stiftes likesom kommunen med endelig

virksom fastsetter vedtekter for foreningen og de fordelingsregler som skal gjelde deltakerne imellom hvis enighet ikke oppnåes. Kjøperen plikter å rette seg etter de råd og pålegg som gis av kommunens ingeniervesen når det gjelder opparbeidelse, orden og vedlikehold såvel av egen parsell som fellesarealene.

d) Kjøperen samtykker i at vannledninger-, kloakk-telefon-lys-kraft m.v. føres frem til andre parseller over eller under tomten, og kan ikke kreve noen godtgjørelse herfor. Kjøperen tilpliktes å nytte jordkabel som lys- og kraftinntak.

e) Kommunen overtar vedlikehold av de veier og gangstier som på reguleringsplanen er angitt som offentlige. Det tas forbehold om godtgjørelse når det gjelder vintervedlikeholdet av felles parkeringsplasser. Kjøperen plikter ved snefall å ha bil som vedkommer hans eiendom parkert utenfor offentlig vei slik at snerydding ikke hindres.

Forutsetning for overdragelsen er at tomten blir bebygget innen 2 år. I motsatt fall faller tomten tilbake til kommunen for overdragelsesbeløpet uten tillegg for omkostninger og renter.

Samtlige utgifter ved handelens gjennomføring, således utgifter til pristakst, målegebyr, tinglysingsgebyr og stempelavgift dekkes av kjøperen.

ØRLAND FORMANNSKAP Brekstad den 20. juni 1974.

Leif Lyngstad
Leif Lyngstad
ordfører

Som kjøper vedtas foranstående skjøte.

Brekstad den 20. juni 1974.

Jens Gillebo

Til vitterlighet:

Olaf W. Hoff



Kopiert av
Kopiert av



Rett kopi bekræftes
Kristin Petterson



229/
19-6-74

MÅLEBREV

År 1974 den 13/6 ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

Parsell av eiendommen "Opphaug", gnr. 80 bar. 21.

Forretningen er rekvirert av **Ørland kommune** som er heimelshaver.

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

Ing. Tormod Eggen.

Alle vedkommende var lovlig varslet den 6/6-74.
Ved forretningen mottok:

Grensebeskrivelse:

Parsellen ligger i Opphaug I og grenser i sørøst til grøntareal, i sørvest til XVIII. gt. 3, i nordøst til XVIII. gt. og i nord og nordøst til XVIII. gt. 7.

Grensen tar til i parsellens nordvestlige hjørne i merkepæl og går derfra 11,5 m mot sør, derfra 27,5 m mot sørøst, derfra 27,0 m mot sørvest, derfra 32,0 m mot nordvest, derfra 5,0 m mot nordnordøst, og derfra følger den fortauskantens krumning til utgangspunktet 14,5 m fra sistnevnte.

I alle hjørner og knutepunkter er nedbatt merkepæler.

Arealet utgjør **875,0 m².**

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: **Byggetomt.**

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: **0,02.**

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den 13/6 1974.

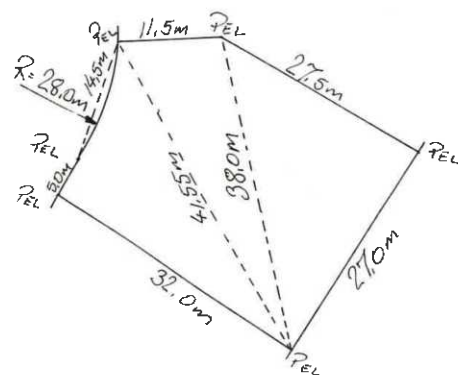
Erling Indstrand
Erling Indstrand.

T. Faldahl
T. Faldahl.
BYGNINGSSEFEN I ØRLAND.

Nils Torp
Nils Torp.

(Kopi av målbrev-kart)

Bruksnavn: "XXIII. gt. 5", gnr. 80 bnr.
Parsell av "Opphaug", " 80 " 21.
Areal 875,0 m2. Målestokk 1:500.



Åge Bjelkes vei 7

Nabolaget Opphaug - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Opphaug	11 min
Linje 451, 558, 559	0.8 km
Ørland lufthavn	11 min
Trondheim Værnes	2 t 24 min

Skoler

Opphaug skole (1-7 kl.)	1 min
215 elever, 15 klasser	0.4 km
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
175 elever, 10 klasser	5.5 km
Botngård ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min
202 elever, 13 klasser	9.5 km
Fosen videregående skole	11 min
328 elever, 31 klasser	9.6 km
Åfjord videregående skole	48 min
145 elever, 12 klasser	53.6 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

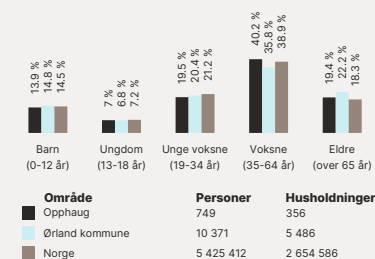


Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Opphaug naturbarnehage (1-5 år)	14 min
65 barn	1.1 km
Marilhøna barnehage (1-5 år)	22 min
28 barn	1.7 km
Futura barnehage (1-5 år)	5 min
117 barn	3 km

Dagligvare

Coop Extra Opphaug	11 min
Post i butikk, PostNord	0.8 km
Coop Extra Brekstad	6 min



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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 96/100

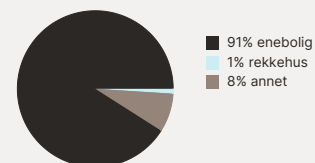
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering
Lett 93/100

Sport

Opphaug skole	1 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.3 km
Lundavoll ipl	2 min
Ballspill, fotball	1.2 km
Fosen Trenings- og kampsportse...	6 min
EasyFit Brekstad	8 min

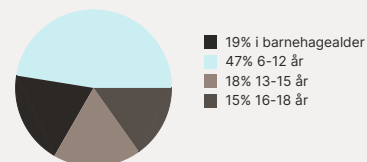
Boligmasse



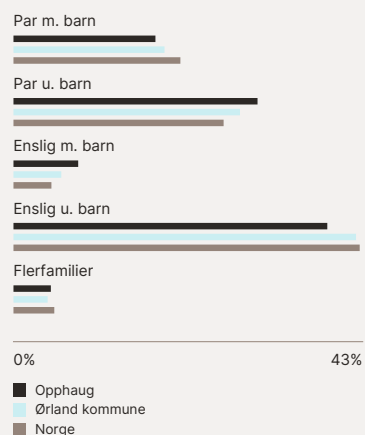
Varer/Tjenester

Libra Kjøpesenter	6 min
Vitusapotek Brekstad	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



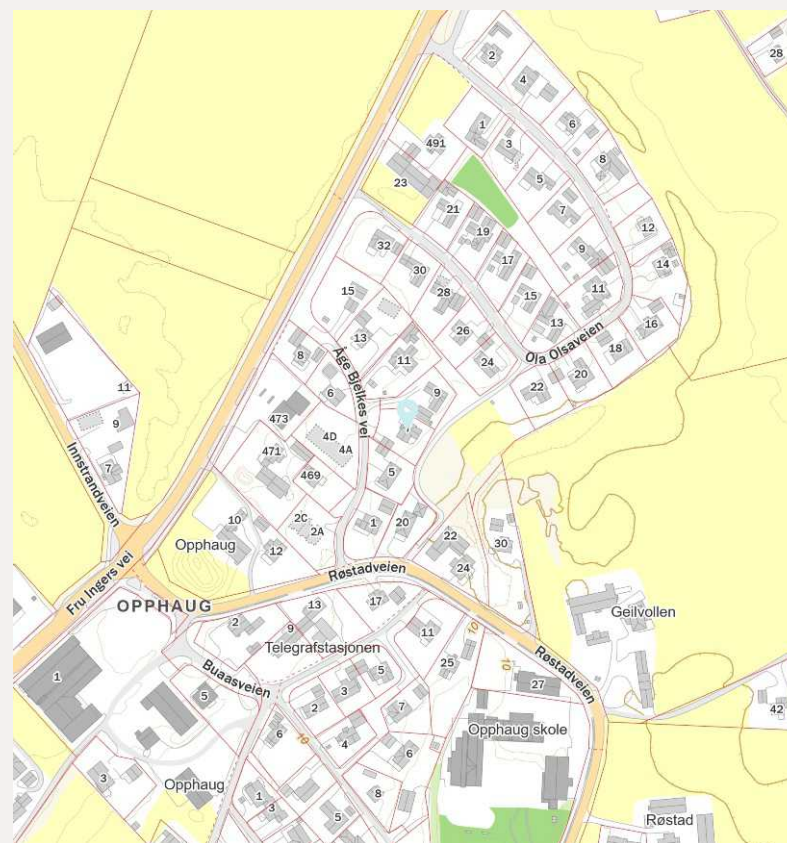
Familiesammensetning



Sivilstand

	Opphaug	Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

Notater

Notater

Notater



ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE

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, varmegrupper 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 tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATORER** 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, prisme lamper 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 hengeås, 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.

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 virking 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 oppfordre 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

Oppdragsnr: 69250010

Adresse: Åge Bjelkes vei 7, 7140 Opphaug

Betegnelse: Gnr. 180, Bnr. 144, Ørland kommune.

Bud mottatt: / - kl: .

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 25.04.2025 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

NYLANDER
& PARTNERS

