

Røymyrveien 14

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Røymyrveien 14

6

Nøkkelinformasjon

34

Plantegninger

36

Eiendommen

44

Tekniske dokumenter



Velkommen til Røymyrveien 1!

Velkommen til

Røymyrveien 14



Stue/Tv krok

Røymyrveien 14

Prisantydning	3 200 000
Omkostninger	81 090
Totalpris	3 281 090

Bruksareal	125 m ²
BRA-i	125 m ²
BRA-e	0 m ²
BRA-b	0
TBA	80 m ²
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	669 m ²
Byggeår	1993

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Fosen



Aleksander Buvarp

Eiendomsmegler

97148336

aleksander.buvarp@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad





Stue



Stue



Her er det god plass til et stort spisebord



Spisestue



Fra stuen er det utgang til en stor terrasse



Terrasse



Terrasse



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken med plass til spisebord



Gang



Bad



Bad



Trapp opp til 2.etg



Gang



Gang



Hovedsoverom med utgang til balkong



Balkong med flott utsikt



Balkong



Soverom II



Soverom III



WC-rom



Soverom IIII



Fasade



Fassade



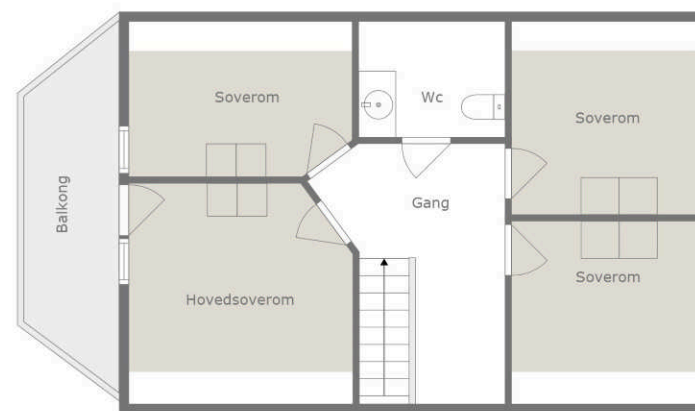
Fasade

Plantegning

1. etg



1. Etasje



2. Etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 125,0 m²

- BRA-i: 125,0 m²
- BRA-e: 0,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 80,0 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 godt etablert boområde med gangavstand til sentrum.

I Bjugn finner du skoler, barnehager, offentlig administrasjon og andre typer servicetilbud. Det ligger i dag tre barnehager i sentrum av Bjugn. Botngård skole med klassetrinnene 1. til 10. klasse. Fosen Videregående skole som også ligger i Bjugn. Skolen har et rikt fagtilbud med flere

studieretninger. Fosenhallen er en moderne ishall med fullskala skøytebaner. Curlingbane og ishockeybane som også kan benyttes til kunstløp. Det er også anlagt en kunstgressbane i midten hvor man kan spille fotball hele året. Vegg i vegg med Fosenhallen har man Bjughallen som har et rikt fritidstilbud innenfor ballidrett. Her ligger også Bjugn Svømmehall. På gressbanen utenfor kan man spille fotball i sommerhalvåret.

Det er flotte turmuligheter i området. Her kan man tre på seg turskoene ved ytterdøren og gå rett ut i naturen. Kopparen er et populært turmål. For små turer er det anlagt gangsti til Mølnargården. Kun en kort kjøretur fra boligen har man preparerte skiløyper på Tjønnsua og Litj-Gjølga.

Bjugn har et rikt og variert tilbud innen varehandel. Her kan man stort sett finne det man trenger. Ellers er det kort vei til Brekstad og Ørland Flystasjon som ligger kun 13 km. Det er organisert busstransport til Brekstad. Se AtBs hjemmesider for ruteopplysninger: www.atb.no. Kystekspresen har åtte avganger daglig til og fra Trondheim på hverdager fra Brekstad havn.

Båten har trådløs internett og strømtilgang som gjør det mulig å pendle til og fra Trondheim. Se AtBs hjemmeside for mer informasjon: www.atb.no.

Innhold

Boligen inneholder:

Loft: Gang, 4 stk soverom og WC

1. etasje: Entré/gang, bod, bad, stue og kjøkken.

Adkomst

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

fellesvisning.

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
"Vannlekkasje i 2014."

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
"Sverre Pettersen as, Bjugn Farvemarked as, Johnsen VVS(skiftet varmvannstank). Nye rør mellom bad 1.etg og WC 2.etg. Bad renoveret.(vegger og gulv), nytt gulv på WC"

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
"Arbeidet er gjort av fagfolk i 2014."

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
"Arbeidet er gjort av fagfolk i 2014."

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
"Aldri oppdaget problemer med dette"

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?
"Har ikke vært feil etter 2014. Jeg har selv bodd i boligen siden den ble bygget i1993. Byggfirma Fosen-Hus as"

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

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
"Byggfirma monterte pipehatt, etter at det kom inn vann i skorsteinen. Ildsted ikke montert. Kun oppvarming via varmekabler i 1.etg."

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
"Ingen sprekker i mur, men oppretting av skjeve gulv, etter klage til byggfirma."

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

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

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

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
"Da jeg ikke skulle montere ildsted, fikk jeg av feier beskjed om å fjerne stige til pipe. Dette ble utført av fagfolk."

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
"Fosen- kraft har byttet ut motor til ventilasjonsanlegg for kjøkken og våtrom i 2022/2023. Byttet motor til ventilasjonsanlegg for kjøkken og våtrom 2022/2023"

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
"Dette kjenner jeg ikke til. Huset er bygget i 1993."

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
"Fosen-kraft ifm. utbygging av målerskap til automatisk avlesing."

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
"Kan monteres ved behov."

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

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
"Kan vanskelig tenke meg det i tett boligstrøk."

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

vedrørende eiendommen?

"Ingen heftelser"

20. Er det foretatt radonmåling?
"Ikke påbudt der det ikke er utleiedel."

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
"Boligen er ikke endret etter bygging."

Tilleggskommentar: Ikke relevant for privat enebolig.

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: 1

TG 1: 14

TG 2: 4

TG 3: 1

TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

-Taktekking og beslag: Taket er tekket med

betongtakstein. Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen. Det er etter innvendig kontroll av himlinger ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Undertak er ikke kontrollert.

Taktekkingen er fra byggeår. Visuell kontroll fra bakkenivå. Det anmerkes mosegrodd tak. TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. Det registreres stedvis værslitasje på luftehatter og beslag på pipe. Det registreres råteskader i vindskier. TG 3 grunnet disse. Manglende feierplattform ved pipe.

Anbefales som ett sikkerhetstiltak for feier.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Yttervegger / fasader:

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

Fasadene bærer preg av manglende vedlikehold. Det registreres noe soltørking i form av sprekker på enkelte bord og stedvis råte i kledning, det vil være behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord.

I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle skader bak kledning. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.

-Vinduer / dører: Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette

økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Ytterdører og balkongdører fra byggeår. Det registreres at enkelte vinduer/dører har noe slitte pakninger. Justeringer og utskifting av pakninger anbefales. Ytterdør er utett mot karm. Dørblad klemmer ikke mot pakning. Balkongdør på loft har feil ved dørvrider/lås. Karmene i vinduer og dører er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene bærer preg av skader og manglende vedlikehold.

-Balkong / terrasse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke behov for utbedringer av rekkverkshøyde til dagens krav. Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold. Det registreres ujevnheter i terrasse. Det er ikke behov for oppretting av terrasse, da terrasse fungerer med dagens avvik. Søyلة til balkong i 2.etasje er ute av lodd. Det anbefales justering av bærende søyلة. Selger informerte at brøytebil kjørte på terrasse en vinter.

-Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. Takrenner nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Tiltak må påregnes.

Takstmanns kommentar til areal og lovlighet:

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer

med dagens utforming av boligen.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Enebolig med loft, oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående og liggende kledning av trepanel. Saltaksformet tak tekket med takstein. Vinduer og dører er gjennomgående fra byggeår med 2-lags glass.

Byggemåte er opplyst av bygnings sakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
669,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 07.05.1993. Midlertidig brukstillatelse gjelder for Røymyrveien 14, nybygg bolig.

Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:

-Sikring av altandør i 2. etg.

-Montering av røykvarsler/slukkeutstyr

-Utvendig planering

-Utvendig beis

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

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 med elektrisitet og varmepumpe.

Energikarakter: D - Oransje

Energiforbruk foregående år var 13 823 kwt.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 200 000,-

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

80 000,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

-
3 299 790,- 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. 19 943,- for 2025.

Renovasjon håndteres av Fosen Renovasjon IKS. Gebyr renovasjon for 2025 kr. 5141,- pr. år. Det faktureres 4 ganger pr. år

Løpende kostnader

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

Andre løpende kostnader (vei, vann, feiing m.m.)

7609,00

7193,00

Eiendomsskatt

Kommunen har ikke vedtatt innkreving av eiendomsskatt.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 722 465,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 889 859,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål og park, turveg, lekeplass ihht. kommunens reguleringsplan for boligområde Kamhaugen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

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

Dnr. 4038, tgl. 14.09.1993 - Grensejustering

Areal: 669,9 m2

Dnr. 3144, tgl. 27.07.1992 - Registrering av grunn

Areal: 734,3 m2.

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

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 bygnings sakkyndig, 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved

salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette. Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på

kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Aleksander Buvarp per e-post aleksander.buvarp@nylanderpartners.no eller sms: +47 97 14 83 36. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

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

eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Lov om hvitvasking

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

mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader

kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at 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.

Finansiering

Nylander & Partners AS samarbeider med Ørland Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

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 Ildrid Marianne Hammern.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Røymyrveien 14.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 20, bnr. 490 i Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69250016.

Megler og meglers vederlag

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

Fastpris 55 000 inkl. mva

Digitale oppdragstjenester: 2 190,00

Markedspakke Standard: 17 900,00

Oppgjørsgebyr: 6 890,00

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00

Visningshonorar pr. stk: 2 000,00

3200 Provisjon: -10 000,00

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

Ansvarlig megler er Aleksander Buvarp / +47 97 14 83 36/ aleksander.buvarp@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 07.03.2025

Tekniske
dokumenter



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype
Enebolig

Adresse

Røymyrveien 14

7160 BJUGN

5057/20/0/490/0/0

Rapportdato

06.03.2025

TG 0  1

TG 1  14

TG 2  4

TG 3  1

TG IU  0

RØYMYRVEIEN 14 - 5057/20/0/490/0/0

Befaring utført den 04.03.2025 av:



Raymond André Moen
Fosen Takst AS

Jakobsliå 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.



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/revirenten 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 for 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 Byggforskeren 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.

RØYMYRVEIEN 14 - 5057/20/0/490/0/0

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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

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

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og 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.

ROMYRVEIEN 14 - 5057/20/0/490/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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 befaringdato.



Om boligen

Adresse: Rømyrveien 14 , 7160, BJUGN

Matrikkel: 5057/20/0/490/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1993

Tomt: 669.50 m²

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Ildrid Marianne Hammern

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig med loft, oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående og liggende kledning av trepanel. Saltaksformet tak tekkes med takstein. Vinduer og dører er gjennomgående fra byggeår med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Kaldloft ikke kontrollert grunnet mangel på adkomst via loftsluke. Luke i himling på loft var spikret igjen. Boden i 1.etasje inneholdt mye flytteesker og lignende, slik at undersøkelser av overflater/rom ble svært begrenset. Boligen inneholdt flere møbler, garderober og annet inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

ROMYRVEIEN 14 - 5057/20/0/490/0/0



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 begrensninger som rekkverk ol.

Loft			
Primærrom 48 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 48 m ²	BTA 60 m ²
Beskrivelse primærrom Gang, 4stk soverom og bad.		Beskrivelse sekundærrom	
1.etasje			
Primærrom 72 m ²	Sekundærrom 5 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 77 m ²	BTA 86 m ²
Beskrivelse primærrom Entre/gang, bad, stue og kjøkken.		Beskrivelse sekundærrom Bod.	
Totalt areal			
Primærrom 120 m ²	Sekundærrom 5 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 125 m ²	BTA 146 m ²

Merknader om areal: Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter. 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. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

RØYMYRVEIEN 14 - 5057720/0/49/0/0

Loft			
BRA-i 48 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 8 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, 4stk soverom og WC.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong.

1.etasje			
BRA-i 77 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 72 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre/gang, bod, bad, stue og kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasse ved stue og kjøkken.

Sum areal			
BRA-i 125 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 80 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA 125 m ²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, kan oppgis som tilleggsinformasjon. ALH skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses om sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres og samlet kalles gulvareal (GUA).

Ikke målbart areal (ALH)	Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).
--------------------------	---

Loft	
BRA 48 m ²	ALH 9 m ²
GUA 57	Beskrivelse av ALH Ikke målbart areal er gulvareal mot knevegger på loft.

RØYMYRVEIEN 14 - 5057720/0/49/0/0



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

Yttervegger / fasader: Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Fasadene bærer preg av manglende vedlikehold. Det registreres noe soltørking i form av sprekker på enkelte bord og stedvis råte i kledning, det vil være behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle skader bak kledning. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.

Vinduer / dører: Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Ytterdører og balkongdører fra byggeår. Det registreres at enkelte vinduer/dører har noe slitte pakninger. Justeringer og utskifting av pakninger anbefales. Ytterdør er utsett mot karm. Dørblad klemmer ikke mot pakning. Balkongdør på loft har feil ved dørvidere/lås. Karmene i vinduer og dører er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene bærer preg av skader og manglende vedlikehold.

Balkong / terrasse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke behov for utbedringer av rekkverkshøyde til dagens krav. Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold. Det registreres ujevnheter i terrasse. Det er ikke behov for oppretting av terrasse, da terrasse fungerer med dagens avvik. Søyler til balkong i 2. etasje er ute av lodd. Det anbefales justering av bærende søyle. Selger informerte at brøytebil kjørte på terrasse en vinter.

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. Takrenner nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Tiltak må påregnes.

ROVMYRVEIEN 14 - 505720/0/490/0/0

1

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Taktekking og beslag: Taket er tekket med betongtakstein. Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Ingen ødelagte/knekte stein på befaringdagen. Det er etter innvendig kontroll av himlinger ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Undertak er ikke kontrollert. Taktekkingen er fra byggeår. Visuell kontroll fra bakkenivå. Det anmerkes mosegrodd tak. TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. Det registreres stedvis værslitasje på luftehatter og beslag på pipe. Det registreres råteskader i vindskier. TG 3 grunnet disse. Manglende feierplattform ved pipe. Anbefales som ett sikkerhetstiltak for feier.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

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?

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

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 er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen.

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

Nei

ROVMYRVEIEN 14 - 505720/0/490/0/0

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

Type fundament/grunnmur:

Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:

Grunnmuren er innvendig plateslått.

Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrert symptomer på konstruksjonsmessige svekkelser, setninger e.l.


Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekkes i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

RØYMYRVEIEN 14 - 505720/0/490/0/0

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?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplst?

Ja

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Totalvurdering av drenering


Kommentar:


Dreneringen er fra byggeåret. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke gjort fuktindikasjoner i gulv eller vegger der dette ble prøvet målt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

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

RØYMYRVEIEN 14 - 505720/0/490/0/0

5 Geologiske forhold

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

ROVMYRVEIEN 14 - 505720/0/490/0/0

13/36

6 Yttervegger / fasader

TG 2 

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?

Nei

Fasade

Stående trekledning, Liggende trekledning, Betong

Er det synlige sprekker / riss / skjelheter / setninger?

Ja

Kommentar:

Ved visuell kontroll, kombinert med stikktagninger i kledningen fra bakkenivå registreres sprekker og slitte overflater, spesielt på værsiden. Som følge av dette må utvendige fasader påregnes noe hyppigere vedlikeholdsintervall i tiden som kommer.

Svill og innvendige konstruksjoner er ikke kontrollert.

Yttervegger er ikke kontrollert med krysslaser eller vater for evt retningsavvik.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Ja

Kommentar:

Det registreres skader i bordkledning.

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav.

Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet.

Fasadene bærer preg av manglende vedlikehold

Det registreres noe soltærking i form av sprekker på enkelte bord og stedvis råte i kledning, det vil være behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle skader bak kledning.

Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.

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.

ROVMYRVEIEN 14 - 505720/0/490/0/0

14/36

Bilde



Bordkledning med skade.

ROVMYRVEIEN 14 - 5057720/0/490/0/0

15/36

7

Vinduer / dører

TG 2 

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punktering og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurderer 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

Ytterdøren fra byggeår.

Trekarmsdører.

Balkongdører med 2-lags glass.

Innvendige dører er av såkalte lettører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

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

Ytterdører og balkongdører fra byggeår. Det registreres at enkelte vinduer/dører har noe slitte pakninger. Justeringer og utskifting av pakninger anbefales.

Ytterdør er utett mot karm. Dørblad klemmer ikke mot pakning.

Balkongdør på loft har feil ved dørvrider/lås.

Karmene i vinduer og dører er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene bærer preg av skader og manglende vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales vedlikehold, smøring og justering av vinduer og dører.

ROVMYRVEIEN 14 - 5057720/0/490/0/0

16/36

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.

ROVMYRVEIEN 14 - 505720/0/490/0/0

8**Balkong / terrasse****TG 2** 

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 byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Balkong, Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke behov for utbedringer av rekkverkshøyde til dagens krav.

Konstruksjonen er værslitt og bærer preg av manglende vedlikehold.

Det registreres ujevnheter i terrasse. Det er ikke behov for oppretting av terrasse, da terrasse fungerer med dagens avvik.

Søyle til balkong i 2.etasje er ute av lodd. Det anbefales justering av bærende søyle.

Selger informerte at brøytebil kjørte på terrasse en vinter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Noe vedlikehold av terrasse/balkong må påregnes.

Søyle (bærende konstruksjoner) til balkong i 2.etasje må rettes.

Levetid:

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

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregneret materialer er 20-30 år.

ROVMYRVEIEN 14 - 505720/0/490/0/0

Bilde



Søyle ute av lodd.

9 Takkonstruksjon

TG 1 

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

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå, Innvendig himling, Annet

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.
Konstruksjonen er inspisert via luker i knevegger.
Det var ikke mulig å inspisere kaldloft da luke i himling var spikret igjen.

ROVMYRVEIEN 14 - 505720/049/070

10 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?

Ja

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

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

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:
Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket i himling eller knevegger.

ROVMYRVEIEN 14 - 505720/049/070

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking 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 taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Nei

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Takstein

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

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Ja

Kommentar:

Det registreres råteskade i vindski.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Taket er tekket med betongtakstein. Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen.

Det er etter innvendig kontroll av himlinger ingen tegn til lekkasjer gjennom tekingen. Undertak er ikke kontrollert.

Taktekkingen er fra byggeår.

Visuell kontroll fra bakkenivå.

Det anmerkes mosegrodd tak.

TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.

Det registreres stedvis værslitasje på luftehatter og beslag på pipe.

Det registreres råteskader i vindskier. TG 3 grunnet disse.







Manglende feierplattform ved pipe. Anbefales som ett sikkerhetstiltak for feier.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

RØYMYRVEIEN 14 - 505720/0/490/0/0

Levetid:

-  Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 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 lufteyrer, ventilasjonshetter er 20-40 år.
-  Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
-  Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

Bilde



RØYMYRVEIEN 14 - 505720/0/490/0/0

12 Takrenner og nedløp

TG 2 

Her vurderes om det er synlig rustdannelse, 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:

Plast

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:

Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

Takrenner nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Tiltak må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales bytte av takrenner på sikt, da disse har passert forventet levetid.

Levetid:

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

! Gjennomsnittlig levealder: Plastrenner: 10 - 15 år.

ROVMYRVEIEN 14 - 505720/0/49/0/0

13 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater

Våtromsbelegg på gulv, våtromsbelegg på vegg og takess i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrommet ble renoverert i 2014 i forbindelse med vannlekkasje i vegg mellom bad og kjøkken.

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

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

! Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

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

ROVMYRVEIEN 14 - 505720/0/49/0/0

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 eierskifte rapport. 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 et sluk utpå gulvet, delvis under badekar.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde



ROVMYRVEIEN 14 - 5057/20/0/490/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk



Kommentar:

Vinylbelegget er lagt under klemring i sluk. Det gjøres oppmerksomt på at gjennomføringer av vann og avløp i gulvbelegget ikke er en anbefalt løsning og at dette må kontrolleres ofte. Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentraltavtrekk uten tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Badekar, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon



Kommentar:

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

Levetid:

- ⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- ⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for 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:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Hulltaking er utført fra kjøkken, bak/ved røri-rør skap. Ingen forhøyede fuktverdier funnet. Bak dusj og baderomsinnredning var det ikke mulig å gjennomføre hulltaking, da rommet som er bod var fullt av inventar, slik at det ikke var tilgang til rommets konstruksjoner.

ROVMYRVEIEN 14 - 5057/20/0/490/0/0

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.

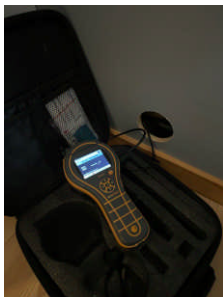
Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgt plass. Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. Badet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og badet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen.

Bilde



RØYMYRVEIEN 14 - 505720/0/490/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

14

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, vurder 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?

Nei

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. Det er ikke installert ildsted i boligen.

Levetid:

 Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

RØYMYRVEIEN 14 - 505720/0/490/0/0

15 Etasjeskiller/gulv på grunn

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?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:


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

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

RØYMYRVEIEN 14 - 5057/20/0/490/0/0

16 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)?

Ja

Kommentar:

Åpen utførelse med manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Åpen utførelse med manglende håndløper på vegg.

Ingen avvik utover dette.

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.

RØYMYRVEIEN 14 - 5057/20/0/490/0/0

17 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.

Rommens overflater fremstår som fra byggeår.

18 WC-rom loft

TG 1 

Totalvurdering

Kommentar:

Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik.

Rommet innehar wc og innredning med nedfelt servant på vegg.

Det er avtrekk via sentralavtrekk i himling.

Her vurderes om det er støvcondens, heksesot og svartesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereider 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 mekanisk avtrekk over stekesone, tilkoblet sentraltavtrekksanlegg. Styreenhet for avtrekksanlegg er på ventilator.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og heltre benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

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

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. De samme reglene gjelder fritidsboliger.

Hvis bygningens faste vanninstallasjon har et innendørs tappested hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp, må det monteres en automatisk lekkasjestopper. Det samme gjelder for tilkoblingspunkter for produkter og utstyr som bruker vann, for eksempel vaskemaskin og oppvaskmaskin. Automatisk lekkasjestopper er en fuktfølger som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjon. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal brukslitasje.

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Dette var ikke ett krav på oppføringstidspunkt, men det anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.


Det registreres at våtromstapet over benkeplate, primært ved vask er løst. Ingen fukt i veggplate påvist.


Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?


Det anbefales etablering av komfyrvakt.

Det anbefales etablering av lekkasjevakt/ lekkasjesikring under innredningen med vanninstallasjoner.

Levetid:

 Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

 Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

ROVMYRVEIEN 14 - 505720/0/490/0/0

ROVMYRVEIEN 14 - 505720/0/490/0/0

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 kondensisolasjon 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:

Det er utført arbeid i forbindelse med en vannlekkasje i vegg mellom bad og kjøkken i 2014. Det ble da montert rør-i-rør skap og kobberør i boligen ble da byttet med rør-i-rør.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Kommentar:

Dette er ikke undersøkt, da selger har fjernet sluker under vask. Ved test av badekar og toalett samtidig, ble det ikke registrert særlig til trykkfall i vannmengde.

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Varmepumpe

Ventilasjon:

Sentralavtrekk

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk. Berederen er datert 2009 og rommer 200 liter.

Totalvurdering av VVS


Kommentar:


Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Sentralt/mekanisk avtrekk over stekesone.
Avtrekk i himling over badekar på bad.


Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

 Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

 Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

 Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

21 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.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Ja

Kommentar:

Det mangler deksel rundt sikringer.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

RØYMYRVEIEN 14 - 505720/0/490/0/0

22 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slukkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slukkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Det er to brannslukningsapparat i boligen. Ett på 6kg og ett mindre.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Det er tilstrekkelig med røykvarslere i boligen iht forskriftskrav.

RØYMYRVEIEN 14 - 505720/0/490/0/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	69250016		
Adresse	Røymyrveien 14		
Postnummer	7160	Poststed	Bjugn
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	1993	Hvor lenge har du bodd i boligen?	31år11mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Fremtind	Polise/avtalenr.	21016335/14
Selger1 fornavn	Ildrid Marianne	Selger1 etternavn	Hammern

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Vannlekkasje i 2014.

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

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

Firmanavn

Sverre Pettersen as, Bjugn Farvemarked as, Johnsen VVS(skiftet varmvannstank)

Redegjør for hva som er gjort og når

Nye rør mellom bad 1.etg og WC 2.etg. Bad renoveret.(vegger og gulv), nytt gulv på WC

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Arbeidet er gjort av fagfolk i 2014.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Arbeidet er gjort av fagfolk i 2014.

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

Nei Ja

Kommentar

Aldri oppdaget problemer med dette

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

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

Kommentar

Har ikke vært feil etter 2014. Jeg har selv bodd i boligen siden den ble bygget i 1993. Byggfirma Fosen-Hus as

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

Nei Ja

Kommentar

ingen kjeller

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Byggfirma monterte pipehatt, etter at det kom inn vann i skorsteinen. Ildsted ikke montert. Kun oppvarming via varmekabler i 1.etg.

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Ingen sprekker i mur, men oppretting av skjeve gulv, etter klage til byggfirma.

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

Nei Ja

Kommentar

Ingen av delene.

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

Nei Ja

Kommentar

aldri

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

Nei Ja

Kommentar

aldri

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

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

Kommentar

Da jeg ikke skulle montere ildsted, fikk jeg av feier beskjed om å fjerne stige til pipe. Dette ble utført av fagfolk.

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

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

Firmanavn

Fosen-kraft har byttet ut motor til ventilasjonsanlegg for kjøkken og våtrom i 2022/2023

Redegjør for hva som er gjort og når

Byttet motor til ventilasjonsanlegg for kjøkken og våtrom 2022/2023

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

Nei Ja

Kommentar

Dette kjenner jeg ikke til. Huset er bygget i 1993.

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

Nei Ja

Hvis ja, når, hva og av hvem

Fosen-kraft ifm. utbygging av målerskap til automatisk avlesing.

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

Nei Ja

Kommentar

Kan monteres ved behov.

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

Nei Ja

Kommentar

Fosen Hus as

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Kommentar

Kan vanskelig tenke meg det i tett boligstrøk.

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

Nei Ja

Kommentar

Ingen heftelser

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

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

Ikke påbudt der det ikke er utleiedel.

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

Nei Ja

Kommentar

Boligen er ikke endret etter bygging.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Ikke relevant for privat enebolig.

Boligselgerforsikring

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

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

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

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

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

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

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

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

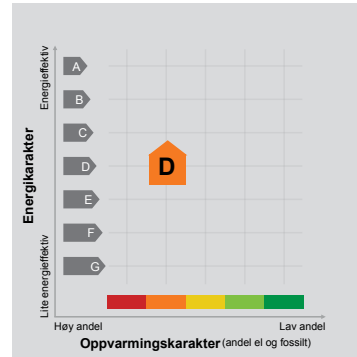
Hammern, Ildrid

Signert av



ENERGIATTEST

Adresse	Røymyrveien 14
Postnummer	7160
Sted	BJUGN
Kommunenavn	Ørland
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	490
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10641659
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-88462
Dato	06.03.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 13 823 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:

13 823 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/fiis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- Tiltak utendørs
- Luft kort og effektivt

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

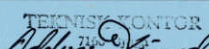

Bygningskategori: Småhus
 Bygningstype: Enebolig
 Byggeår: 1993
 Bygningmateriale: Tre
 BRA: 125
 Ant. etg. med oppv. BRA: 2
 Detaljert vegger: Nei
 Detaljert vindu: Nei

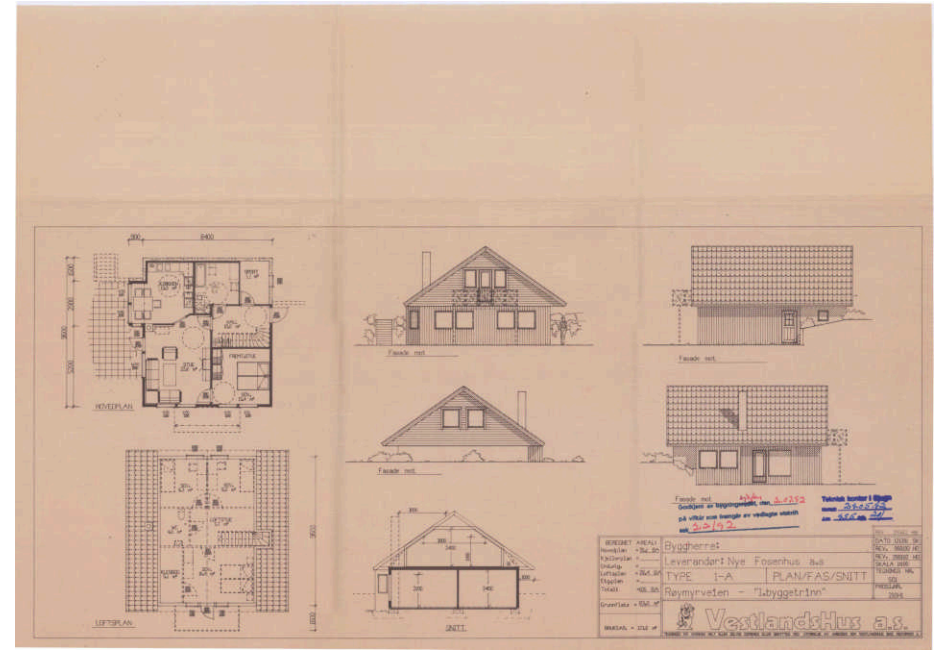
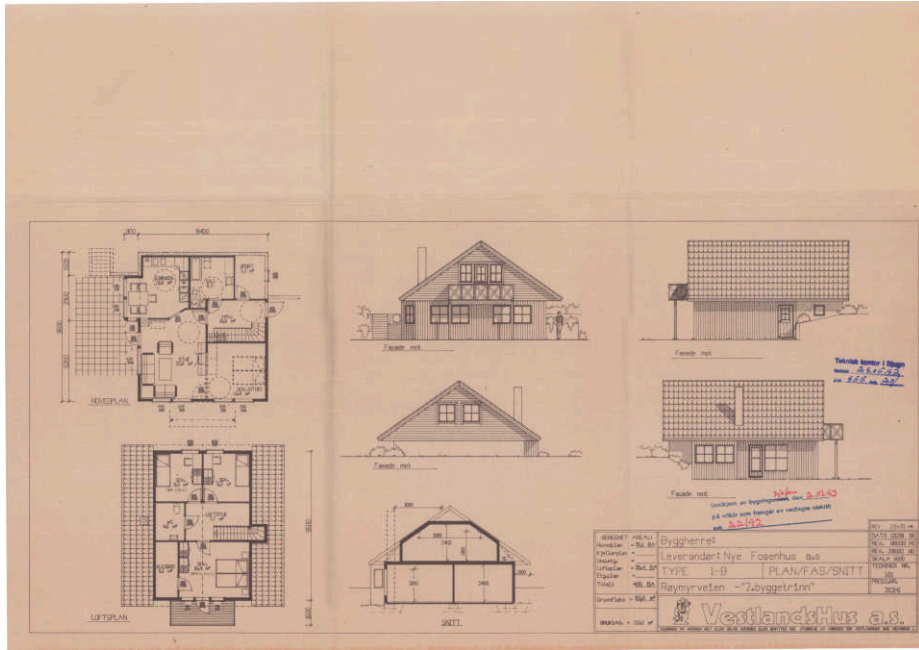
Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
 Varmepumpe
 Ventilasjon: Mekanisk 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/>.

Tryk på selvkliperende papir

Kommune Bjugn		Midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3	
Anmelder (navn, adresse) Nye Fosen Hus 7160 Bjugn		Byggherre (navn, adresse) Eldrid Hammern Røymyrveien 14 7160 Bjugn	
Midlertidig brukstillatelse er gitt for			
Eiendom/byggested Røymyrveien 14	Gnr. 20	Bnr. 490	Festenr. .
Spekifikasjon			
Søknadsdato 27.05.92	Arbeids art Nybygg	Byggets art Bolig	
Behandling/vedtak Bygningssjefen		Vedtak dato 02.07.92	Saksnr. D 22/92
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:			
<input checked="" type="checkbox"/> hele bygget			
<input type="checkbox"/> følgende del av bygget:			
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført			
<ol style="list-style-type: none"> 1. Sikring av altandør 2. etg. 2. Montering av røykvarsler/slukkeutstyr. 3. Utvendig planering. 4. Utvendig beis. 			
Merknader			
Dette arbeidet må være fullført innen (dato) Pkt. 1 og 2 omgående, de øvrige punkt 01.01.94.			
Underskrift			
Sted Bjugn		Stempel/underskrift	
Dato 07.05.1993		 	
Kopi sendt til			
<input checked="" type="checkbox"/> ansvarshavende	Navn Håvard Sundseth	Adresse 7167 Vallersund	
<input checked="" type="checkbox"/> andre	Navn Ligningskontoret	Adresse 7160 Bjugn	
	Navn	Adresse	
	Navn	Adresse	



BJUGN KOMMUNE

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

§ 1.

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

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

AREAL FOR BOLIGER

§ 2.

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

§ 3.

Maksimum gesimshøyde for 1 etasjes hus er 3, 5 m. Høyde til gesims måles i henhold til byggeforskriftene av 1. august 1969, kapittel 26 : 22. Fravik fra husplassering, høyde og etasjetall (sokkel, kjeller) kan bestemmes av bygningsrådet.

§ 4.

Garasje, boder og anlegg kan oppføres som tilbygg til bolighuset eller, hvor forholdene tilsier det, oppføres som frittliggende bygninger og anlegg. Garasje og bod kan oppføres i 1 etasje med grunnflate på ikke over 35 m². Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Endelig plassering av garasje og bod fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det på egen grunn være oppstillingsplass for 1 bil.

§ 5.

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

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

§ 6.

Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Maksimum gesimshøyde og takvinkel bestemmes i hvert enkelt tilfelle av bygningsrådet.

§ 7.

Bebyggelsens utforming, avkjørsel, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

§ 8.

Boder skal oppføres som tilbygg til bygget, og i 1 etasje.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 9.

Utkjørsel fra de enkelte boligtomter skal skje på sted markert med pil på reguleringsplanen. Fravik fra anvist adkomst, bestemmes av bygningsrådet. I området mellom frisiktslinjen og vegformål skal det ved kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

FRIOMRÅDER

§ 10.

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

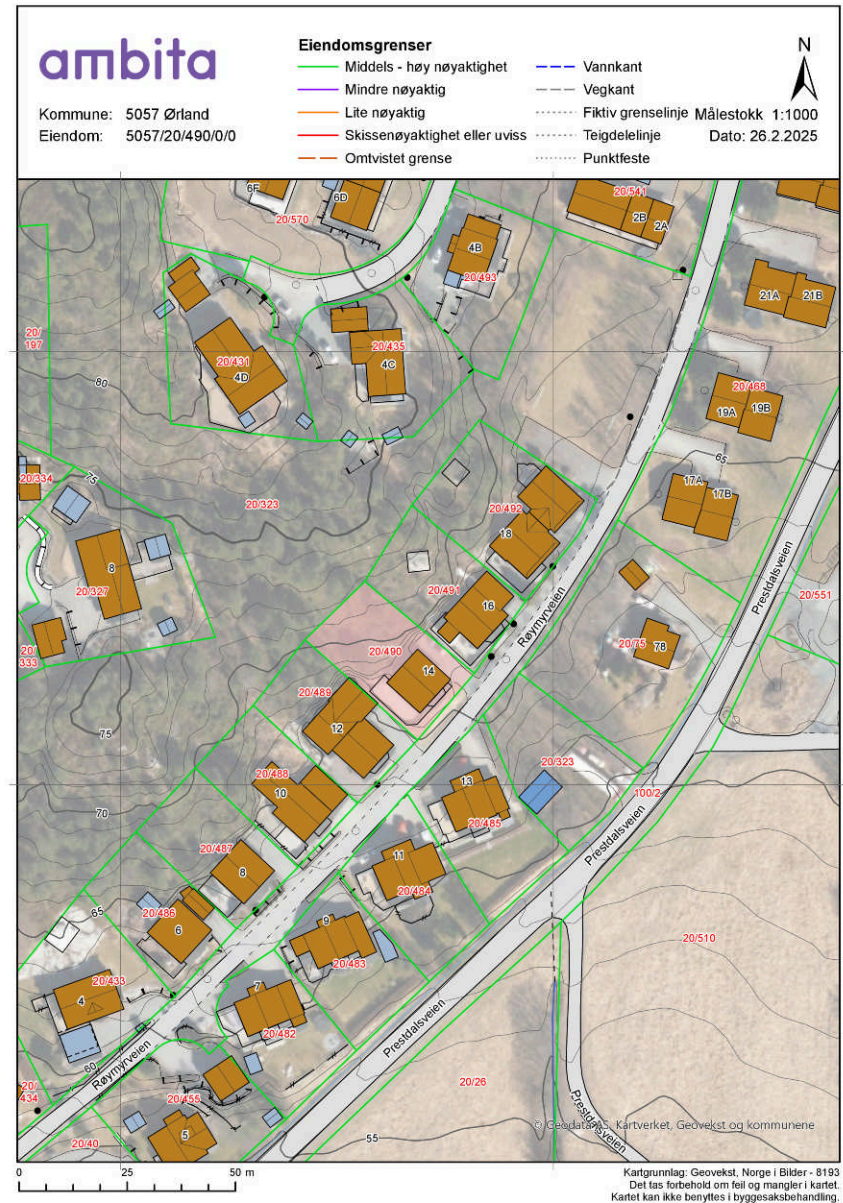
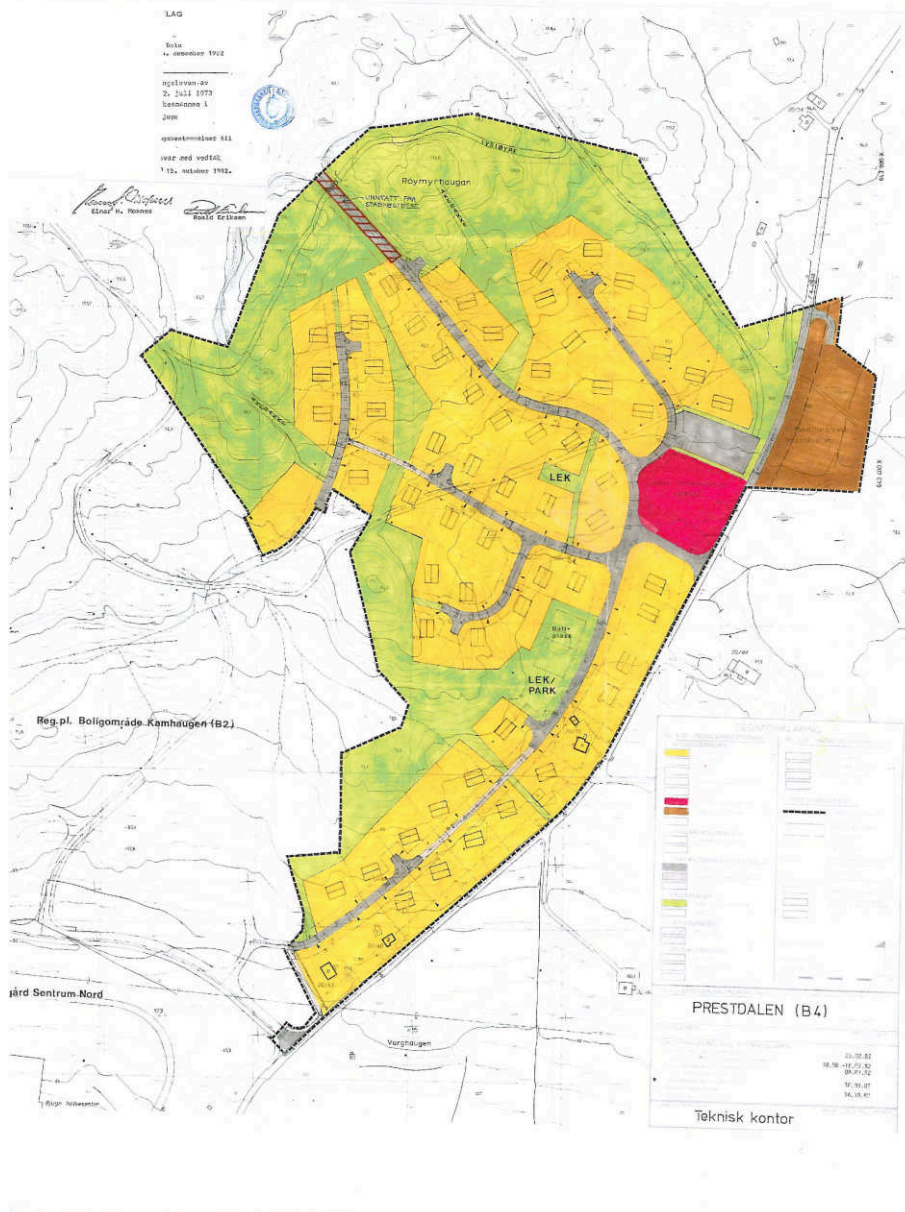
FELLESBESTEMMELSER

§ 11.

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

§ 12.

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





Tegnforklaring

- Adresspunkt
 - Kulturminne - punkt
 - Naturvernområde - punkt
 - Kulturminne - flate
 - Naturvernområde - flate
 - Bygningslinjer
 - Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 - Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 - Lite nøyaktig, 200-499 cm
 - Skissenøyaktighet eller uvis, 500-9999 cm
- Stolpe
 - Anlegg
 - Veglinje
 - Sti
 - Traktorveg
 - Bekk/kanal/greft
- Høydekurver**
- Metersnivå
 - 5-metersnivå
 - 25-metersnivå
 - Forsenkning terreng
 - Hjelpkurve
 - Dybdekurve
- Valgt eiendom
 - Boilig, uthus, landbruk
 - Fritids-/sesongbosted
 - Bygning, annen kjent type
 - Bygning uten matrikelinformasjon
 - Parkeringsområde
 - VegGåendeOgSykkle
 - Trafikkøy
 - VegKjørende
- Vassflater
 - Bre
 - AndreTiltak
 - BygningTiltak, endring
 - BygningTiltak, nybygg
 - BygningTiltak, riving
 - SamferdselTiltak
 - Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 490	Kommune:	5057 Ørland
Adresse:	Røymyrveien 14, gatenr 1306 7160 Bjugn	Grunnkrets:	304 Botngård vest
Oppdatert:	02.05.2024	Valgkrets:	4 Bjugn
		Kirkesogn:	9050304 Bjugn
		Tettsted:	6571 Botngård

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Røymyrv 14	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	16.07.1992	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	669,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5057/20/490	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5057/20/490	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Grensejustering	Forretning:	14.09.1993	Avgiver Mottaker	5057/20/490 5057/20/323	-64,4 64,4
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	16.07.1992	Avgiver Mottaker	5057/20/323 5057/20/490	-734,3 734,3
	Matrikkelført:				

Bebyggelses arealer mv., antall boenheter**Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Røymyrveien 14	Bolig	123,0	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	02.07.1992
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	123,0	Igangset.till.:	10.07.1992
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	123,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	01.06.1993
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	10641659			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		76,0		76,0				
H02			47,0		47,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart**Nøyaktighet (standardavvik)**

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

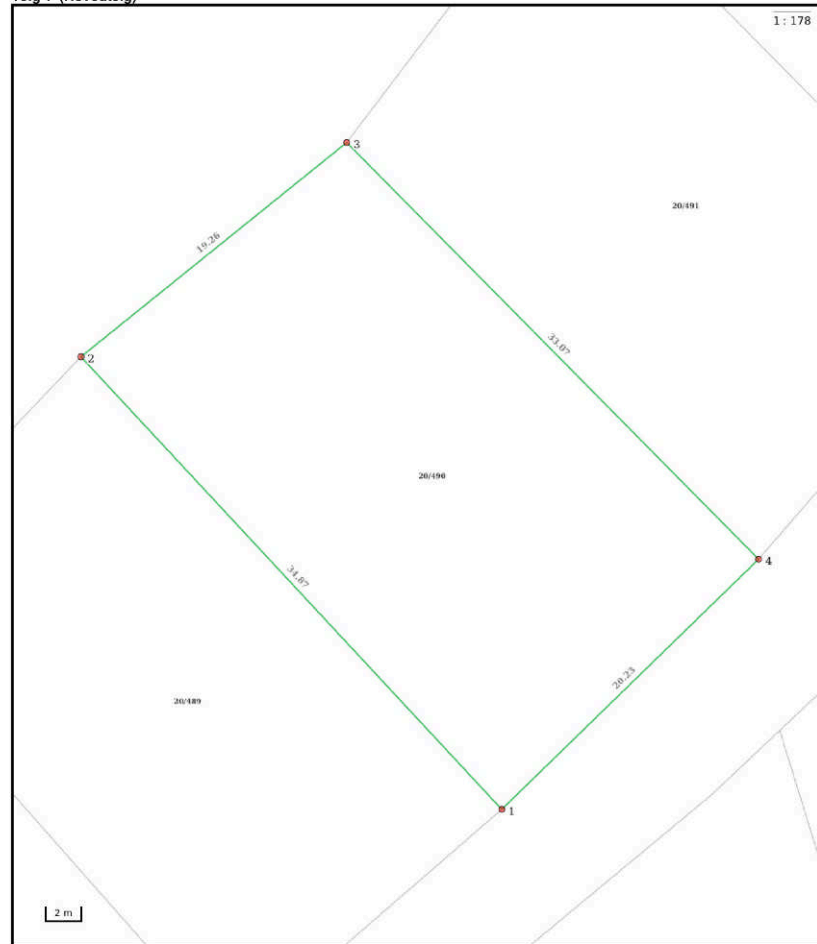
Hjelpelinjer

— Vannkant Fiktiv / Teigdeler
--- Veikant Punktteste

Symboler

○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne
<small>se ambita.com/se/trax for fargeløsriking</small>

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - ▲ Sefrak kulturminne
- se ambica.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 669,50m²

Arealmerknad:

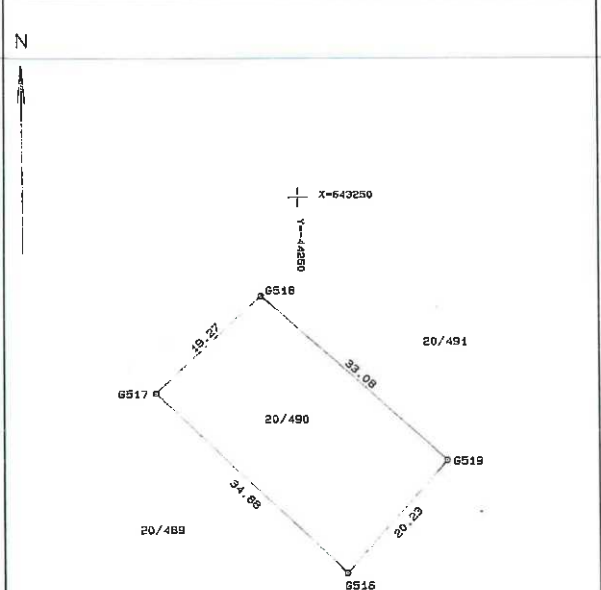
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

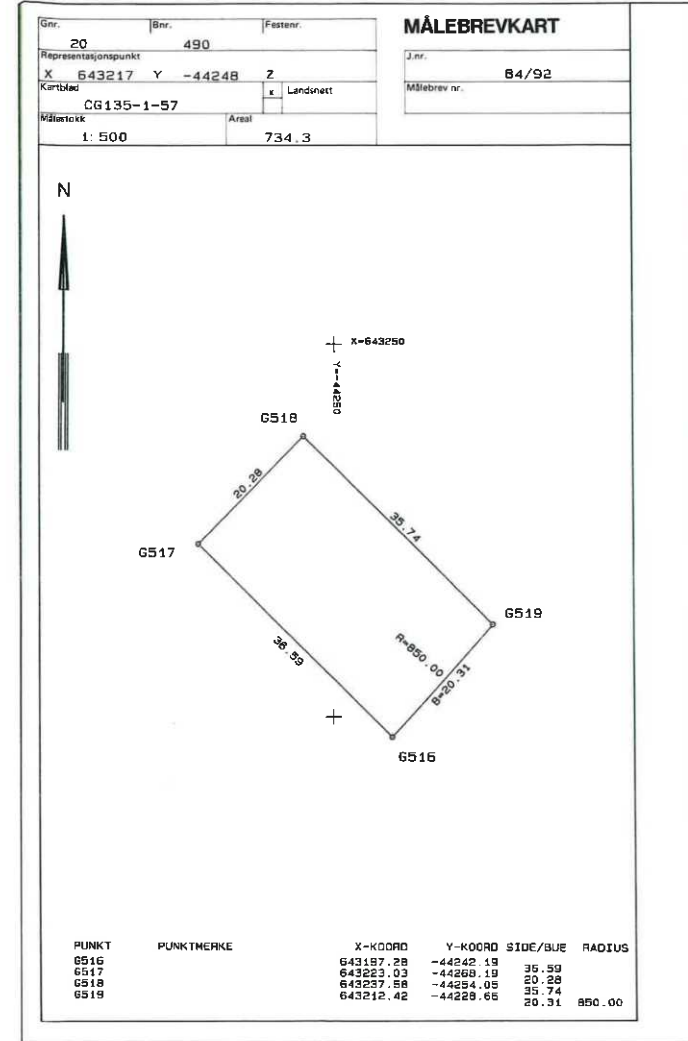
Punkt	Nord	Øst	Lengde ^(*)	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 071 710,26	540 468,66	34,87m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 071 733,48	540 442,64	19,26m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 071 746,93	540 456,42	33,07m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 071 725,68	540 481,76	20,23m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Kommune		MÅLEBREV		<input type="checkbox"/> uten grensejustering <input checked="" type="checkbox"/> med grensejustering	
Bjugn		J.nr.	76-86/92		
		Målebrev nr.			
		Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.			
Målebrev over					
Endom	Gnr.	Bnr.	Festn.nr.		
	20	490			
Bruksnavn/adresse		Dagbokstempel			
Røymyrveien 14		Fosen Sørenskriverambeto			
Areal		Reg. 14 SEPT. 1993			
669.9		Dagboknr. 4038			
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning					
Dato for forretningen		23.04.92			
Rekvirent		Nye Fosenhus			
Bestyrer		Anne Jarunn Byggstøyl			
Forretning		Dette målebrev erstatter målebrev tinglyst 27.07.92 med dagboknr. 3144. Grensejustering i henhold til kartforretning holdt 03.09.93.			
Underskrift					
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift		
Bjugn	27.09.93	<i>Ragnar Hegg</i> Ragnar Hegg	<i>Anne J. Byggstøyl</i> Anne J. Byggstøyl		
Tinglysing					
Dagbokstempel		Tinglysingstempel			
		 Doknr. 4038 Tinglyst 14 09 1993 Emb. 063 STATENS KARTVERK FAST EENDOM			
Påtegninger (rettelser o.l.)					
K:statkart 5823 Forlag: Sam & Stenersen Prekorn AS, Oslo 4-87					

Gnr.	Bnr.	Festn.	MÅLEBREVKART																																
20	490		J.nr. 76-86/92																																
Repræsentasjonspunkt			Målebrev nr.																																
X	Y	Z																																	
643218	-44250																																		
Kartblad		Landem.																																	
CG135-1-57																																			
Målestokk	Areal																																		
1:500	669.9																																		
																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>PUNKT</th> <th>PUNKTMERKE</th> <th>X-KOORD</th> <th>Y-KOORD</th> <th>SIDE/BUE</th> <th>RADIUS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>G518</td> <td>GK bolt fjell</td> <td>643236.71</td> <td>-44255.02</td> <td>33.08</td> <td></td> </tr> <tr> <td>G518</td> <td>GK bolt fjell</td> <td>643214.78</td> <td>-44230.25</td> <td>20.23</td> <td></td> </tr> <tr> <td>G518</td> <td>GK bolt fjell</td> <td>643199.71</td> <td>-44243.76</td> <td>34.86</td> <td></td> </tr> <tr> <td>G517</td> <td>GK bolt fjell</td> <td>643223.63</td> <td>-44269.16</td> <td>19.27</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS	G518	GK bolt fjell	643236.71	-44255.02	33.08		G518	GK bolt fjell	643214.78	-44230.25	20.23		G518	GK bolt fjell	643199.71	-44243.76	34.86		G517	GK bolt fjell	643223.63	-44269.16	19.27	
PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS																														
G518	GK bolt fjell	643236.71	-44255.02	33.08																															
G518	GK bolt fjell	643214.78	-44230.25	20.23																															
G518	GK bolt fjell	643199.71	-44243.76	34.86																															
G517	GK bolt fjell	643223.63	-44269.16	19.27																															

Kommune		MÅLEBREV <input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering <input type="checkbox"/> med grensejustering	
Bjugn		J.nr.	84/92
Målebrev over		Målebrev nr.	
Eiendom		Evt. mdl. forretning, dato, ref.nr.	
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Dagbokstempel
20	490		27 JUN 1992
Bruksnavn/areal		3144	
Areal	734.3		
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning			
Dato for forretningen	16. 7. 92		
Rekvirert	Bjugn kommune		
Bestyrer	Bjørn Totland		
Forretning	Fradeling av boligtomt fra gnr.20, bnr.323.		
 Doknr. 3144 Tinglys. 27.07.1992 Endr. 963 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM			
Underskrift			
Sted	Dato	Underskrevet	
Bjugn	16. 7. 92	Ragnar Hegg	Bjørn Totland
Tinglysing			
Dagbokstempel		Tinglysingsstempel	
Påtegninger (rettelser o.l.)			



Røymyrveien 14

Nabolaget Botngård - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Botngård	12 min	1 km
Linje 451, 453, 558, 559		
Ørland lufthavn	20 min	
Trondheim Værnes	2 t 16 min	

Skoler

Botngård barneskole (1-7 kl.)	11 min	0.8 km
290 elever, 19 klasser		
Botngård ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min	1 km
205 elever, 13 klasser		
Fosen videregående skole	10 min	0.8 km
328 elever, 31 klasser		

Ladepunkt for el-bil

Fosenkraft Bjugn sentrum	13 min
--------------------------	--------

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



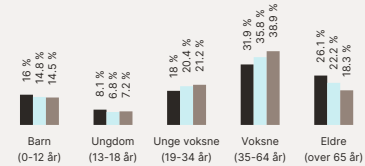
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bekkfaret barnehage (1-5 år)	11 min	0.8 km
81 barn		
Kosmos barnehage (0-5 år)	6 min	2.6 km
69 barn		
Ervika naturbarnehage (1-5 år)	9 min	7 km
55 barn		

Dagligvare

Coop Extra Bjugn	13 min
Post i butikk, PostNord	1 km
Kiwi Bjugn	14 min

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

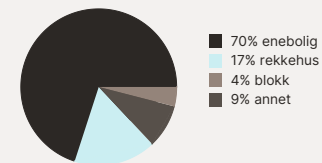
Trafikk
Lite trafikk 87/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Sport

Fosen vgskole- ballbaner	9 min	0.8 km
Ballspill		
Bjughallen	12 min	1 km
Aktivitetshall		
Fitnesspoint Bjugn	14 min	

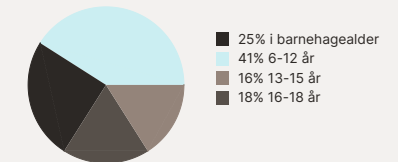
Boligmasse



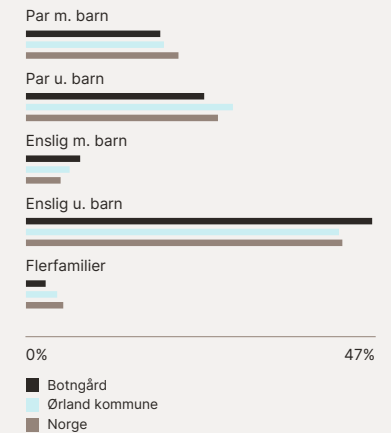
Varer/Tjenester

Libra Kjøpesenter	16 min
Apotek 1 Bjugn	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

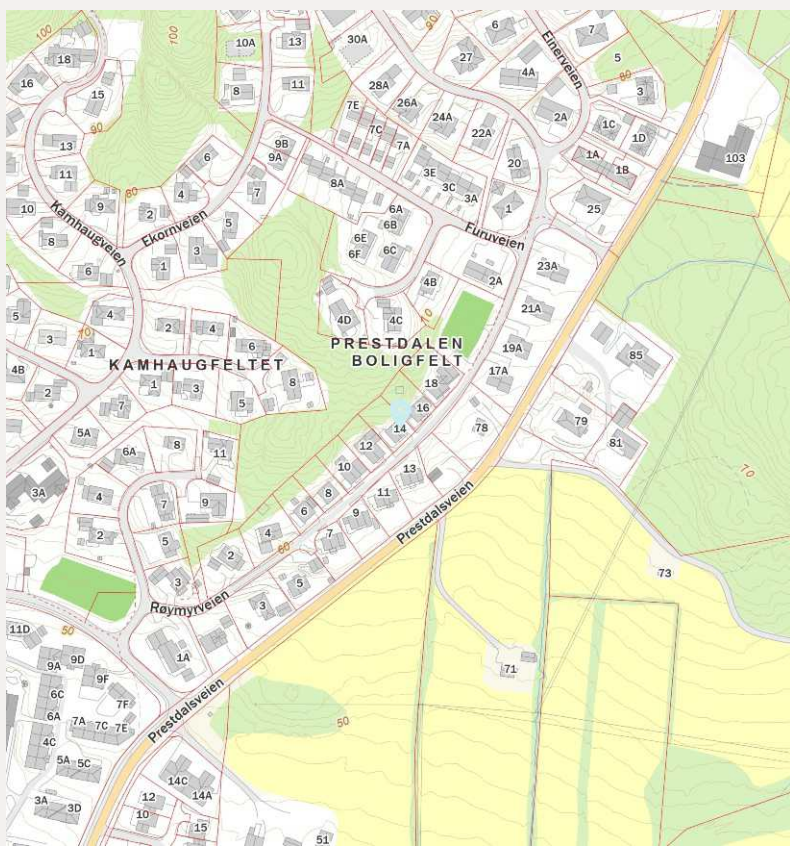
Sivilstand	Botngård	Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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



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

Røymyrveien 14

Nabolaget Botngård - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Offentlig transport

Botngård 12 min
Linje 451, 453, 558, 559 1 km

Ørland lufthavn 20 min

Trondheim Værnes 2 t 16 min

Skoler

Botngård barneskole (1-7 kl.) 11 min
290 elever, 19 klasser 0.8 km

Botngård ungdomsskole (8-10 kl.) 12 min
205 elever, 13 klasser 1 km

Fosen videregående skole 10 min
328 elever, 31 klasser 0.8 km

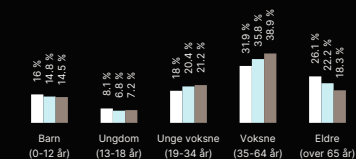
Ladepunkt for el-bil

Fosenkraft Bjugn sentrum 13 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bekkefaret barnehage (1-5 år) 11 min
81 barn 0.8 km

Kosmos barnehage (0-5 år) 6 min
69 barn 2.6 km

Ervika naturbarnehage (1-5 år) 9 min
55 barn 7 km

Dagligvare

Coop Extra Bjugn 13 min
Post i butikk, PostNord 1 km

Kiwi Bjugn 14 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgiver 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 budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgiver og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgiver. 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 budgiver at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 69250016

Adresse: Røymyrveien 14, 7160 Bjugn

Betegnelse: Gnr. 20, Bnr. 490, Ørland kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

--	--

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

Salgsoppgaven er opprettet 07.03.2025 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**NYLANDER
& PARTNERS**

