

# Vardeveien 4

& NYLANDER  
PARTNERS



## Innhold

5

Velkommen til Vardeveien 4

---

6

Nøkkelinformasjon

---

36

Plantegninger

---

38

Eiendommen

---

46

Tekniske dokumenter



Velkommen til Vardeveien 4!

Velkommen til

# Vardeveien 4



Stue

## Vardeveien 4

Prisantydning 2 600 000  
Omkostninger 66 090  
Totalpris 2 666 090

Bruksareal 190 m<sup>2</sup>  
BRA-i 164 m<sup>2</sup>  
BRA-e 26 m<sup>2</sup>  
BRA-b 0  
TBA 32 m<sup>2</sup>  
Soverom 4  
Boligtype Enebolig  
Eieform Eier  
Tomteareal 853 m<sup>2</sup>  
Byggeår 1978

# Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Fosen



**Aleksander Buvarp**

Eiendomsmegler

97148336

[aleksander.buvarp@nylanderpartners.no](mailto:aleksander.buvarp@nylanderpartners.no)

**& NYLANDER  
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad





Stue



Stue med utgang til terrasse





Terrasse



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Hovedsoverom med utgang til balkong



Balkong





Gang



Soverom II



Gang



Ned til underetasjen



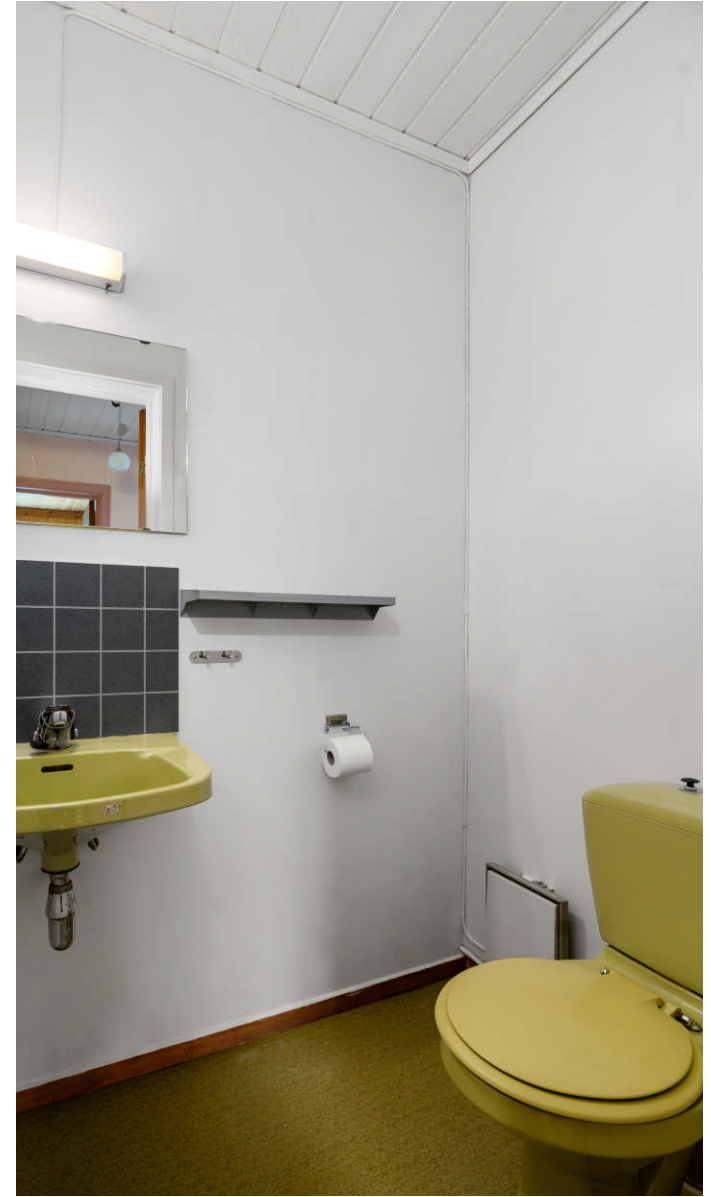
Soverom



Soverom



Bad



WC-rom



Vaskerom





Entré



Bod



Bod



Fasade



Inngangsparti



Fasade



Fasade



Fasade





Fasade



Fasade



Garasje

# Plantegning



2. Etasje



1. Etasje



# 1. etg

---

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Eiendommen

# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 190,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 164,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 26,0 m<sup>2</sup>
- BRA-b: 0,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 32,0 m<sup>2</sup>

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 på Ottersbo i Ørland kommune. I et flott boligfelt som er meget barne- og familievennlig.

Det er kun 9 km til Brekstad.

Samtidig som man er langt nok unna til ikke å bli plaget nevneverdig av flystøy fra Ørland Hovedflystasjon.

Kort vei til flere lekeplasser og ballbinge like ved

den populære Borgen barnehage som ligger en liten kilometer fra boligen.

Brekstad kan by på alt av tjenester og servicetilbud. Kulturhus med blant annet kino og bibliotek. Her har man tilbud for store og små. Austrått småbåthavn og marina er et ypperlig utgangspunkt for båt - og sjøliv. Fjorden utenfor er full av fisk og skalldyr. Og ved Austrått camping har man en flott badestrand som ble ryddet og fylt med "sydensand" for noen år siden. Austrått kan by på rekreasjonsmuligheter, kulturminner og en moderne 9-hulls golfbane.

Nærmeste barnehage er som skrevet tidligere Borgen Barnehage, for barn fra 0 til 6 år. Denne barnehagen har blitt utvidet med to ekstra avdelinger. Opphaug Skole er nærmeste barneskole, med klassetrinnene 1. til 7. klasse og ligger 6 km unna. På Opphaug har man også Coop Extra, bensinstasjon, Sverre Pettersen og Bygg Mix. Ørland Ungdomsskole ligger på Brekstad og Fosen Videregående skole ligger 11 km unna i Bjugn. Det er organisert busstransport fra hovedveien til alle skolene.

I 2015 startet arbeidet med å gjenskape de historiske vegene i Austråttlandskapet. Et nett av gang- og sykkelveger skal forbinde Brekstad, Ottersbo, Røstadaugan, Austrått og Rusaset. De nye traseene vil åpne opp unike deler av herregårdskapet mellom borgen og Rusasetfjellet. Disse traseene har ikke vært farbare og tilgjengelige for folk på mange hundre år.

Ørland er en kommune som virkelig er i medvind for tiden. Ørland er valgt som hovedbase for

Luftforsvarets nye kampfly. I denne sammenheng skal det investeres betydelige beløp både på og utenfor flybasen. Ørland er en kommune hvor det investeres tungt med tanke på fremtidig tilflytning og vekst. I Ørland er det godt å bo, og det kommer bare til å bli enda bedre.

## Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Gang, bad, 2 stk soverom, stue og kjøkken  
Kjeller: Entré, 2stk gang, WC, 2 stk soverom og bod/teknisk rom, kott under trapp, bod og uinnredet kjellerom.

Garasje/utvendig bod: Garasje.

## Adkomst

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

## Parkering

I garasje, samt oppstillingsplass på egen tomt.

## Selgers egenerklærings skjema

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 0  
TG 1: 4  
TG 2: 13  
TG 3: 4  
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

-Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk på støttemurer. Det er fare for fall utenfor murer. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

-Balkong / terrasse: Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes. TG2 Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. TG2 Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det mangler sikring/rekkverk på deler av balkong/terrasse. TG3 grunnet dette. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

-Loft: Det ble avdekket fuktskader i taktro og fuktmerker på taksperrer. Det er påregnelig med utskifting av yttertak/undertak.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

-Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Rom under terreng: På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring.

-Yttervegger / fasader: Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av enkelte bord må påregnes. Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og over ater må påregnes.

-Vinduer / dører: Vinduer fra byggeår med 2- og 3-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. 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 balkongdør fra byggeår. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det registreres at enkelte vinduer kniper litt i karm og noe slitte pakninger. Justeringer og utskifting av pakninger anbefales. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

-Takkonstruksjon: Taket er oppført med w-takstoler med taktro. Det registreres en del fuktmerker i taktro på kaldloft. Lufting vurderes å være ivarettatt.

-Taktekking og beslag: Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Det anmerkes mosegrodd tak. TG 2 settes på grunn av slitasje og alder. Det registreres stedvis værslitasje på beslag.

-Takrenner og nedløp: Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Takrenner nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Tiltak må påregnes.

-Bad - Totalvurdering av over ater: Over atene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

-Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.



-Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Avvik/slittasje på tettesjikt avdekket, men ikke konstatert fuktskader.

-Trapp: Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret. Manglende håndløper på vegg.

-Kjøkken: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Ventilator er demontert og fjernet.

-VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Mangelfull ventilering av badet. Ingen avtrekk over stekesone på kjøkken. Komfyrvakt ikke installert. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

-Frittstående garasje: Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Garasjen fremstår med slitasje og behov for vedlikehold.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

### **Byggemåte**

Enebolig med sokkel oppført i trekonstruksjon over støpt/murt ringmur. Stående kledning av trepanel, saltaksformet tak. Vinduer er gjennomgående i tre med 2- og 3-lags glass.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

### **Tomt**

Denne tomten er eiet.  
853,00 kvm.

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

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 14.06.1978. Midlertidig brukstillatelse gjelder for hele bygget. 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, varmepumpe og ved.

Energikarakter: F - Gul

Varmer i gulv i entré og gang underetasje er defekt. Det samme gjelder varmelister i hovedetasje.

## **Økonomi**

### **Beregnet totalpris**

Prisantydning kr 2 600 000,-

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

65 000,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

---

–  
2 684 790,- 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. 19 685,- for 2025.

De kommunale avgiftene og renovasjonsgebyrene er fordelt på følgende poster:

- Renovasjon 80 l Kr 4263,76
- Kommunal andel renov Kr 125,-
- Vann Kr 7709,-
- Kloakk rens Kr 7193,-
- Feiing Kr 394,-

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene varierer som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

#### **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.

#### **Eiendomsskatt**

Om kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus

bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune. Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen. Det varierer fra kommune til kommune om eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter eller ikke.

#### **Formuesverdi**

Primær formuesverdi kr. 539 049,00.  
Sekundær formuesverdi kr. 2 156 195,00.  
Gjeldende for ligningsåret 2023.

## Offentlige forhold

#### **Regulering**

Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringsplan for Ottersbo 1, vedtatt 06.05.1976 , er gjeldende. Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

#### **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. 2596, tgl. 13.06.1978 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Bestemmelse iflg. skjøte

Dnr. 902603, tgl. 13.06.1978 - Registrering av

grunn  
Registrering av grunn

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

## Diverse

#### **Løsøre og tilbehør**

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

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

#### **Overtagelse**

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

#### **Om salgsoppgaven**

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

#### **Dødsbo**

Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fakkkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har kjennskap til hvor mange nøkler som er utstedt. Det kan derfor være nøkler på avveie og kjøper anbefales på generelt grunnlag å skifte lås, eventuelt supplere med ytterligere nøkler for egen regning.

#### **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 egenerklærings skjema 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](mailto: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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det

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

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

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

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

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

### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

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

### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

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

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

### **Finansiering**

Nylander & Partners AS samarbeider med Nidaros 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](http://www.partners.no).

## Om oppdraget

### **Eier**

Eier er Anita Stav, Bente Stav Søreng, Tommy Stav og Wenche Stav Olsen.

### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Vardeveien 4. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 182, bnr. 202 i Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69250017.

### **Megler og meglers vederlag**

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

Fastpris 50 000 inkl. mva

Digitale oppdragstjenester: 2 190,00

Markedspakke Standard: 17 900,00

Oppgjørsgebyr: 6 890,00

Tilretteleggelsesgebyr: 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](mailto:aleksander.buvarp@nylanderpartners.no).

Prod. dato: 28.02.2025

Tekniske  
dokumenter





Sjekk gyldighet på rapport



## TILSTANDSRAPPORT

Boligtype  
Enebolig

Adresse

Vardeveien 4

7140 OPPHAUG

5057/182/0/202/0/0

Rapportdato

27.02.2025

TG 0  0

TG 1  4

TG 2  13

TG 3  4

TG IU  0

VARDEVEIEN 4 - 5057/182/0/202/0/0

VARDEVEIEN 4 - 5057/182/0/202/0/0

Befaring utført den 19.02.2025 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 før et boligkjøp.

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



### Takstmannens integritet

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



### Levetidsbetraktninger

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

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

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

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



## 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 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 bygnings sakkyndige 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 brann tekniske anlegget.

VARDEVEIEN 4 - 5057/182/0/202/0/0



## 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygnings sakkyndige 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:** Vardeveien 4 , 7140, OPPHAUG

**Matrikkel:** 5057/182/0/202/0/0

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1978 (byggeår hentet fra matrikkel)

**Tomt:** 853.70 m<sup>2</sup>

**Type tomt:** Eiet

**Hjemmelshaver(e):** Torolf Petter Stav

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Kun takstmann

**Byggemetode:** Enebolig med sokkel oppført i trekonstruksjon over støpt/murt ringmur. Stående kledding av trepanel, saltaksformet tak. Vinduer er gjennomgående i tre med 2- og 3-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

Boligen ble inspisert i dagslys med snø på utvendige overflater som f.eks terrasse og på tak. Utvendig inspeksjon bar noe preg av værforholdene, og det anbefales ny kontroll/ undersøkelse når dette blir mulig.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

### Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

VARDEVEIEN 4 - 5057/182/0/202/0/0



## 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 m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdige. Tak høyden 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.

1.etasje			
Primærrom 85 m <sup>2</sup>	Sekundærrom 0 m <sup>2</sup>	BRA (P-ROM + S-ROM) 85 m <sup>2</sup>	BTA 95 m <sup>2</sup>
Beskrivelse primærrom Gang, bad, 2stk soverom, stue og kjøkken.		Beskrivelse sekundærrom	
Sokkel			
Primærrom 42 m <sup>2</sup>	Sekundærrom 37 m <sup>2</sup>	BRA (P-ROM + S-ROM) 79 m <sup>2</sup>	BTA 90 m <sup>2</sup>
Beskrivelse primærrom Entre, 2stk gang, WC, 2stk soverom.		Beskrivelse sekundærrom Bod/teknisk rom, kott under trapp, bod og uinnredet kjellerrom.	
Totalt areal			
Primærrom 127 m <sup>2</sup>	Sekundærrom 37 m <sup>2</sup>	BRA (P-ROM + S-ROM) 164 m <sup>2</sup>	BTA 185 m <sup>2</sup>

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

1.etasje			
BRA-i 85 m <sup>2</sup>	BRA-e 0 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal (TBA) 32 m <sup>2</sup>
Beskrivelse av BRA-i Gang, bad, 2stk soverom, stue og kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkonger i 1.etasje
Sokkel			
BRA-i 79 m <sup>2</sup>	BRA-e 26 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal (TBA) 0 m <sup>2</sup>
Beskrivelse av BRA-i Entre, gang, bod/teknisk rom, WC, 2stk soverom, gang, bod og uinnredet kjellerrom.	Beskrivelse av BRA-e Garasje.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
Sum areal			
BRA-i 164 m <sup>2</sup>	BRA-e 26 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal 32 m <sup>2</sup>
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 190 m <sup>2</sup>			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. TBA / åpent areal som er oppmålt er begrenset til balkong ved stue og balkong ved soverom i 1.etasje. Arealer på bakkenivå i sokkel etasje er ikke oppmålt.

VARDEVEIEN 4 - 5057/182/0/202/0/0

VARDEVEIEN 4 - 5057/182/0/202/0/0



## 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.

13

## Bygningsdeler med TG 2

TG 2

**Rom under terreng:** På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring.

**Yttervegger / fasader:** Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av enkelte bord må påregnes. Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes.

**Vinduer / dører:** Vinduer fra byggeår med 2- og 3-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. 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 balkongdør fra byggeår. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det registreres at enkelte vinduer kniper litt i karm og noe slitte pakninger. Justeringer og utskifting av pakninger anbefales. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

**Takkonstruksjon:** Taket er oppført med w-takstoler med taktro. Det registreres en del fuktmerker i taktro på kaldloft. Lufting vurderes å være ivarettatt.

**Taktekking og beslag:** Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Det anmerkes mosegrodd tak. TG 2 settes på grunn av slitasje og alder. Det registreres stedvis værslitasje på beslag.

**Takrenner og nedløp:** Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Takrenner nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Tiltak må påregnes.

**Bad - Totalvurdering av overflater:** Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

**Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

**Bad - Totalvurdering av fuktsøk:** Avvik/slitasje på tettesjikt avdekket, men ikke konstatert fuktskader.

**Trapp:** Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret. Manglende håndløper på vegg.

**Kjøkken:** Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Ventilator er demontert og fjernet.

**VVS:** TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Mangelfull ventilering av badet. Ingen avtrekk over stekesone på kjøkken. Komfyrvakt ikke installert. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

**Frittstående garasje:** Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Garsjen fremstår med slitasje og behov for vedlikehold.

VARDEVEIEN 4 - 5057/182/0/202/0/0

4

## Bygningsdeler med TG 3

TG 3

**Forstøtningsmurer:** Det mangler rekkverk på støttemurer. Det er fare for fall utenfor murer.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 10.000 – 50.000

**Balkong / terrasse:** Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes. TG2 Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. TG2 Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det mangler sikring/rekkverk på deler av balkong/terrasse. TG3 grunnet dette.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 10.000 – 50.000

**Loft:** Det ble avdekket fuktskader i taktro og fuktmerker på taksperrer. Det er påregnelig med utskifting av yttertak/undertak.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Kostnadsestimat:** Tiltak over 300.000

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.

Når ble egenerklæringen signert?

VARDEVEIEN 4 - 5057/182/0/202/0/0

## 2 Lovlighet

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**  
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**  
Nei

**Kommentar:**  
Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.  
Kommunepakken er ikke oversendt og kontrollert.

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

## 3 Grunnmur / fundamenter

TG 1 

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

**Type fundament/grunnmur:**  
Lettklinkerblokker

**Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?**  
Ja


**Kommentar:**  
Sprekkdannelsene på grunnmuren er i samsvar med skjøtene på blokkene og har derfor en naturlig og normal slitasje med tanke på alder og bevegelser.

**Totalvurdering av grunnmur og fundament**

**Kommentar:**  
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.

VARDEVEIEN 4 - 5057/182/0/202/0/0

## 4 Rom under terreng

TG 2 

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

**Er det påforede yttervegger?**  
Ja

**Er det oppforede gulv?**  
Nei

**Er det etablert fuktsikring?**  
Nei

**Er det synlige tegn til fukt?**  
Nei

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

**Kommentar:**  
Det er utført fuktmåling av tilgjengelige overflater i sokkel.

**Er rommet ventilert?**  
Ja

**Totalvurdering av rom under terreng**

**Kommentar:**  
På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2.  
Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**  
Ja

**Kommentar:**  
Det anbefales tiltak med drenering mot terreng.

VARDEVEIEN 4 - 5057/182/0/202/0/0

## 5 Forstøtningsmurer

TG 3 

Her vurderes forhold som kan tyde på setninger, jordtrykk eller telebelastning. Det er sjekket for skjevheter, sprekker eller helling / retningsavvik.

Er forstøtningsmuren tilstrekkelig etablert?

Ja

Totalvurdering av forstøtningsmuren

Kommentar:

Det mangler rekkverk på støttemurer. Det er fare for fall utenfor murer.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

## 6 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

VARDEVEIEN 4 - 5057/182/0/202/0/0

## 7 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, Murpuss

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / 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?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Det registreres noe soltøking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av enkelte bord må påregnes.

Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes.

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.

VARDEVEIEN 4 - 5057/182/0/202/0/0

Bilde



Bordkledning er spesielt slitt ved beslag/vinduer.

VARDEVEIEN 4 - 5057/182/0/202/0/0

15/33

8

## Vinduer / dører

TG 2 

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

### Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2- og 3-lags glass.

### Generell beskrivelse av dører

Ytterdøren fra byggeår.

Trekarmsdører. 2-lags glass.

### Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

### Kommentar:

Det er flere oppgraderinger/utskifting av vinduer siden opprinnelig byggeår.

Det er usikkert når hver enkel bygningsdel er utskiftet.

### Ble det registrert punkterte glass?

Nei

### Totalvurdering av vinduer / dører

#### Kommentar:

Vinduer fra byggeår med 2- og 3-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder.

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 balkongdør fra byggeår. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det registreres at enkelte vinduer kniper litt i karm og noe slitte pakninger. Justeringer og utskifting av pakninger anbefales.

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

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

#### Kommentar:

Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.

Det anbefales bytte av enkelte vinduer.

#### 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 kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

VARDEVEIEN 4 - 5057/182/0/202/0/0

16/33

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. Rekkverkhøyde 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 rekkverkhøyden forskriftsmessig?**

Nei

**Kommentar:**

Det mangler rekkverk enkelte steder hvor balkong/terrasse har høyde over 50cm fra bakkenivå. Tiltak må påregnes.

**Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?**

Nei

**Totalvurdering av balkong / terrasse****Kommentar:**

Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes. TG2  
 Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkhøyder. TG2  
 Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer.  
 Det mangler sikring/rekkverk på deler av balkong/terrasse. TG3 grunnet dette.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 10.000 – 50.000


**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**


Ja

**Kommentar:**

Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket, hvor balkong er over 50cm fra bakkenivå.  
 Det anbefales å tette alle åpninger i rekkverk hvor åpninger er over 10cm.

**Levetid:**

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

 Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

VARDEVEIEN 4 - 5057/182/0/202/0/0

**Bilde**

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, Kaldfloet

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

Nei

**Totalvurdering av takkonstruksjon****Kommentar:**

Taket er oppført med w-takstoler med taktro.  
 Det registreres en del fuktmerker i taktro på kaldloft.  
 Lufting vurderes å være ivarettatt.

VARDEVEIEN 4 - 5057/182/0/202/0/0



## 11 Loft

TG 3 

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

**Er loftet innredet?**

Nei

**Er det foretatt endringer etter byggeår?**

Nei

**Er konstruksjonen inspisert?**

Ja

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

Ja

**Kommentar:**

Det ble registrert noe fuktmerker i undertaket på befaringsdag.  
Det er fukskadet taktro som registreres fra kaldloft.

**Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?**

Nei

**Totalvurdering av loft**

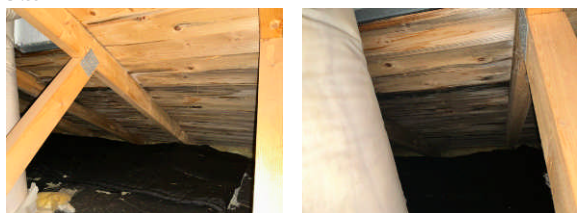
**Kommentar:**

Det ble avdekket fukskader i taktro og fuktmerker på taksperrer.  
Det er påregnelig med utskifting av yttertak/undertak.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Bilde**



VARDEVEIEN 4 - 5057/182/0/202/0/0

## 12 Taktekking og beslag

TG 2 

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

**Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?**

Nei

**Inspisert fra:**

Utvendig bakkenivå

**Taktekking:**

Takshingel

**Kommentar:**

Selger informerer at det ble lagt nytt tak over gammelt.

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

Nei

**Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?**

Nei

**Totalvurdering av taktekking og beslag**

**Kommentar:**


Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid.  
Det anmerkes mosegrodd tak.  
TG 2 settes på grunn av slitasje og alder.  
Det registreres stedvis værslitasje på beslag.

VARDEVEIEN 4 - 5057/182/0/202/0/0

#### Levetid:

- ⚠ Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.
- ⚠ Normal tid før omlegging av graunlerte aluminiumspanner er 30-50 år.
- ⚠ Normal tid før omlegging asfalttakbelegg er 15-35 år.
- ⚠ Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.
- ⚠ Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 år.
- ⚠ Normal levetid på mekanisk festet takpapp er mellom 15-35 år.
- ⚠ Normal tid for reparasjon av mekanisk festet takpapp er mellom 5-15 år.
- ⚠ Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20-40 år.
- ⚠ Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- ⚠ Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

## 13 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:**  
Aluminium

#### Totalvurdering av renner og nedløp

##### Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. 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.

#### Levetid:

- ⚠ Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.
- ⚠ Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

VARDEVEIEN 4 - 5057/182/02/0/0

VARDEVEIEN 4 - 5057/182/02/0/0

## 14 Bad

#### Beskrivelse av våtrommets overflater

Våtromsbelegg på gulv, våtromstapet på vegg. Takplater i himling.

#### Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

##### Kommentar:

Våtrommet er fra opprinnelig byggeår.

#### Overflater

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

#### Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

##### Kommentar:

Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder. Vindu uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og i veggkonstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

#### 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 2 

##### Kommentar:

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

#### Levetid:

- ⚠ 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.

#### Membran, tettesjikt og sluk

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

#### Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

##### Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

**Kommentar:**

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

**Bilde**



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

**Kommentar:**

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak over 300.000

**Levetid:**

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 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.

VARDEVEIEN 4 - 5057/182/0/202/0/0

## Sanitært utstyr og ventilasjon

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

**Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)**

Vannrør av kobber, plastavløp.

Innredningen fremstår som slitt og med behov for oppgradering.

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**

Nei

**Kommentar:**

Det er kun naturlig avtrekk på badet.

**Sanitærutstyr:**

Gulvmontert toalett, Vegghengt servant, Åpen dusjone med dusjgarnityr på vegg

23/33

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

**Kommentar:**

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

**Levetid:**

- ⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for 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?**

Nei

**Kommentar:**

Da våtrommet ikke har vært i bruk over lengre tid er det ikke utført fuktmåling/ hulltaking fra tilstøtende rom.

Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.

## Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 2

**Kommentar:**

Avvik/slittasje på tettesjikt avdekket, men ikke konstatert fuktskader.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Våtrom må totalrenoveres.

VARDEVEIEN 4 - 5057/182/0/202/0/0

24/33

## 15 Piper / ildsteder

TG 1 

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

**Type pipe:**

Element

**Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?**

Nei

**Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?**


Nei

**Totalvurdering av piper/ildsteder**

**Kommentar:**

Elementpipe fra byggeåret.  
Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet.  
Ildsted ble ikke funksjonstestet.

**Levetid:**

 Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

**Bilde**



VARDEVEIEN 4 - 5057/182/0/202/0/0

25/33

## 16 Etasjeskiller

TG 1 

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

**Type:**

Tre/bjelkelag

**Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?**

Nei

**Totalvurdering av etasjeskille**


**Kommentar:**

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.  
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.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

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

VARDEVEIEN 4 - 5057/182/0/202/0/0

26/33

## 17 Trapp

TG 2 

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

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

Nei

**Kommentar:**

Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg.  
Rekkverk er lavere en 90cm og åpninger i rekkverk er over 10cm.

**Totalvurdering av trapp**

**Kommentar:**

Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret.  
Manglende håndløper på vegg.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg.

**Levetid:**

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

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

VARDEVEIEN 4 - 5057/182/0/202/0/0

## 18 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.

Selger informerer at varmekabler i gang i sokkel er defekte.

## 19 Kjøkken

TG 2 

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

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

Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ingen avtrekk over stekesonen.

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

**Integrerte hvitevarer:**

Ingen

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

Nei

**Kommentar:**

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

**Totalvurdering av kjøkken**

**Kommentar:**

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Ventilator er demontert og fjernet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Kjøkkenet må forventes renoveret.

Det anbefales etablering av komfyrvakt.

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

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

VARDEVEIEN 4 - 5057/182/0/202/0/0

Bilde



VARDEVEIEN 4 - 5057/182/0/202/0/0

20

VVS

TG 2 

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?**

Nei

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Varmepumpe

**Ventilasjon:**

Naturlig ventilasjon

**Gjennomstrømning av tilluft**

Ja

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Berederen er datert 2013 og rommer ca 200 liter.

**Totalvurdering av VVS**

**Kommentar:**

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

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

Mangelfull ventilering av badet.

Ingen avtrekk over stekesone på kjøkken.

Komfyrvakt ikke installert.

Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Etablere mekanisk avtrekk på våtrommet.

Etablere tilluft / gjennomstrømning til våtrommet.

Etablere ventilator over stekesone.

Oppgradere innvendige vann og avløpsrør.

VARDEVEIEN 4 - 5057/182/0/202/0/0

**Levetid:**

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereider er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

**Bilde**

Det vil være behov for oppgraderinger / service av varmepumpe.

VARDEVEIEN 4 - 5057/182/0/202/0/0

31/33

## 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:**

Skrusikring

**Hvor er sikringskapet lokalisert?**

Sikringskapet er etablert i gang.

**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?**

Nei

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Ukjent

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

Nei

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

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

VARDEVEIEN 4 - 5057/182/0/202/0/0

32/33

## 22 Brannslukkere og røykvarslere

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

### Er det brannslukkere i boligen?

Det registreres 1stk 6kg pulverapparat i boligen på befaringsdag.

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 på befaringsdag.

## 23 Frittstående garasje

TG 2 

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

### Totalvurdering av bygget

#### Kommentar:

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Garasjen fremstår med slitasje og behov for vedlikehold.

#### Bilde



VARDEVEIEN 4 - 5057/182/0/202/0/0

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	69250017		
Adresse	Vardeveien 4		
Postnummer	7140	Poststed	OPPHAUG
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Avdødes navn	Torolf Petter Stav		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Navn på hjemmelshaver	Torolf Petter Stav		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Selger1 fornavn	Anita	Selger1 etternavn	Stav

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja
- 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
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
 Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggesjefledt?  
 Nei  Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpssvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
4. Kjenner du til om det er feil ved utløpsarbeid/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
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med løsteste/korstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
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
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



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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

19.1 Hvis ja, er overført på godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

20. Er det foretatt radonmålinger?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP**

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

Nei  Ja

**Tilleggskommentar**

**Seiger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.**

**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 næringsleiidom, 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 eiendomsmeglere 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 (aksjelovlig), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsleiidom
- 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 (aksjelovlig).** 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 brukfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartssvingninger, herunder BankID.

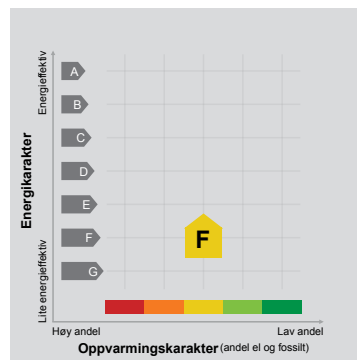
Stav, Anita

-----  
Signert av



## ENERGIATTEST

Adresse	Vardeveien 4
Postnummer	7140
Sted	OPPHAUG
Kommunenavn	Ørland
Gårdsnummer	182
Bruksnummer	202
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festnummer	—
Bygningsnummer	183423606
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-82870
Dato	20.02.2025
Innmeldt av	RAYMOND ANDRÉ MOEN



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### 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)

- **Montere urbryter på motorvarmer**

- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

- **Tiltak utendørs**

- **Redusér innnetemperaturen**

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår:** 1978  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 164  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmepumpe  
Ved  
**Ventilasjon:** Naturlig ventilasjon

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

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Prisene for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

J.nr. 1417/78.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE  
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr 2 og 3

Trykt på selvklisterende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Vardeveien 4, 7140 Opphaug.				
Arbeids art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg.	Boligbygg.	15/11-76.	14/2-77.	9/77.
Byggherre		Adresse		Tif.
Torolf Stav,		7140 Opphaug.		
Anmelder		Adresse		Tif.
A/S Samson Fabrikker v/Steinar O. Leraand, 7084 Melhus.				
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
Ing. Michael Lunde,		7184 Melhus.		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget  følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Arbeidet må være utført innen:

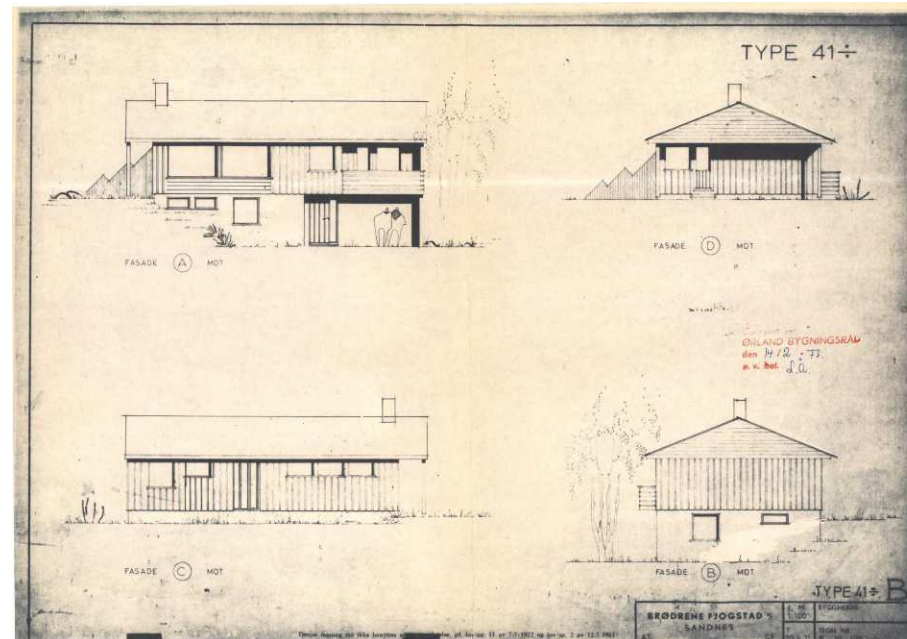
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

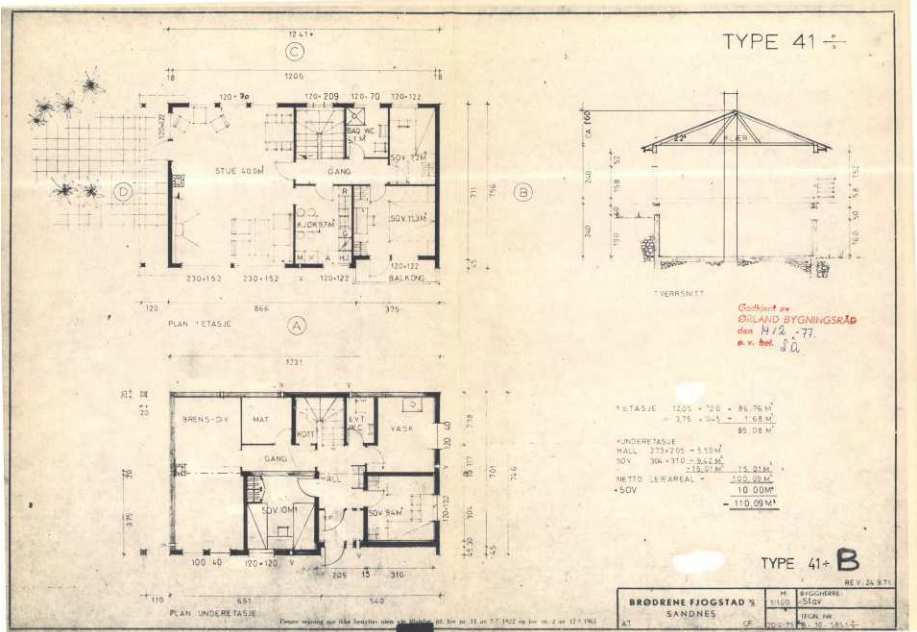
Sted og dato	Stempel	
Brekstad,	14/6-78.	BYGNINGSJEFEN I ØRLAND.
		T. Faldahl.
		Underskrift

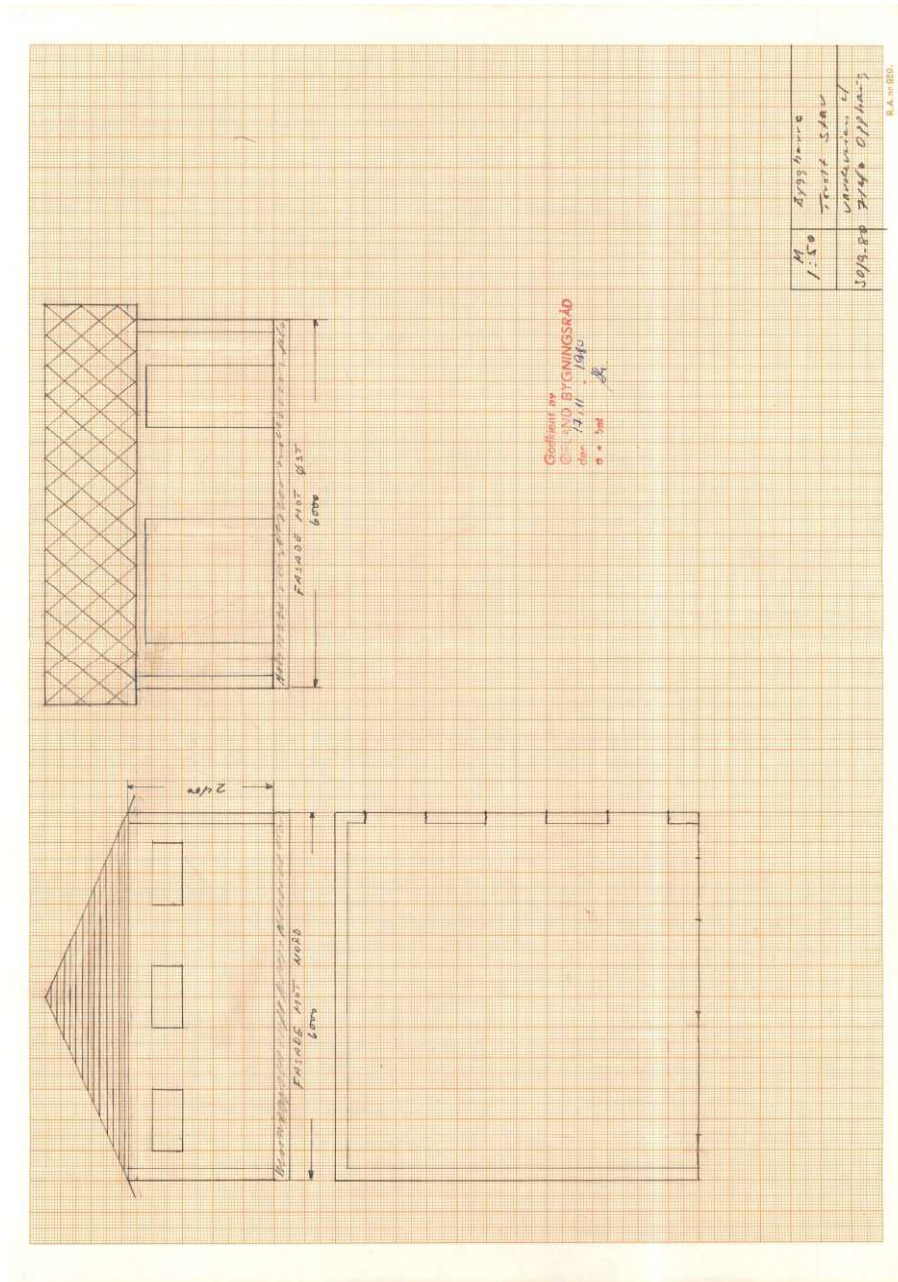
Sendes til

Byggherre  Anmelder  Ansvarshavende  Byggelevemyndighet

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77







**Matrikkelkart og -rapport (tilsvare målebrev)**

**Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse**

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 182, Bruksnr 202	<b>Kommune:</b>	5057 Ørland
<b>Adresse:</b>	Vareveien 4, gatenr 4500 7140 Opphaug	<b>Grunnkrets:</b>	105 Austrått
<b>Oppdatert:</b>	28.09.2019	<b>Valgkrets:</b>	6 Opphaug
		<b>Kirkesogn:</b>	9050201 Ørland
		<b>Tettsted:</b>	6544 Ottersbo

**Eiendomsopplysninger**

<b>Matrikel:</b>		<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Bruksnavn:</b>	Vareveien 4	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Etableringsdato:</b>	17.12.1979	<b>Skyld:</b>	0,01		
<b>Areal:</b>	853,7 kvm				
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:**  
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.

**Grunnforensning:**  
Ingen grunnforensning registrert på matrikkelenheten.  
I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forureningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning 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	5057/182/202	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5057/182/202	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Skyllddeling	Forretning:	17.12.1979	Avgiver	5057/182/191	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5057/182/202	0,0

**Bygghensens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vardeveien 4	Bolig					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	183423606		Antall etasjer:
			1
			1

**Etasjeopplysninger:**

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

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	183423614		Antall etasjer:

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

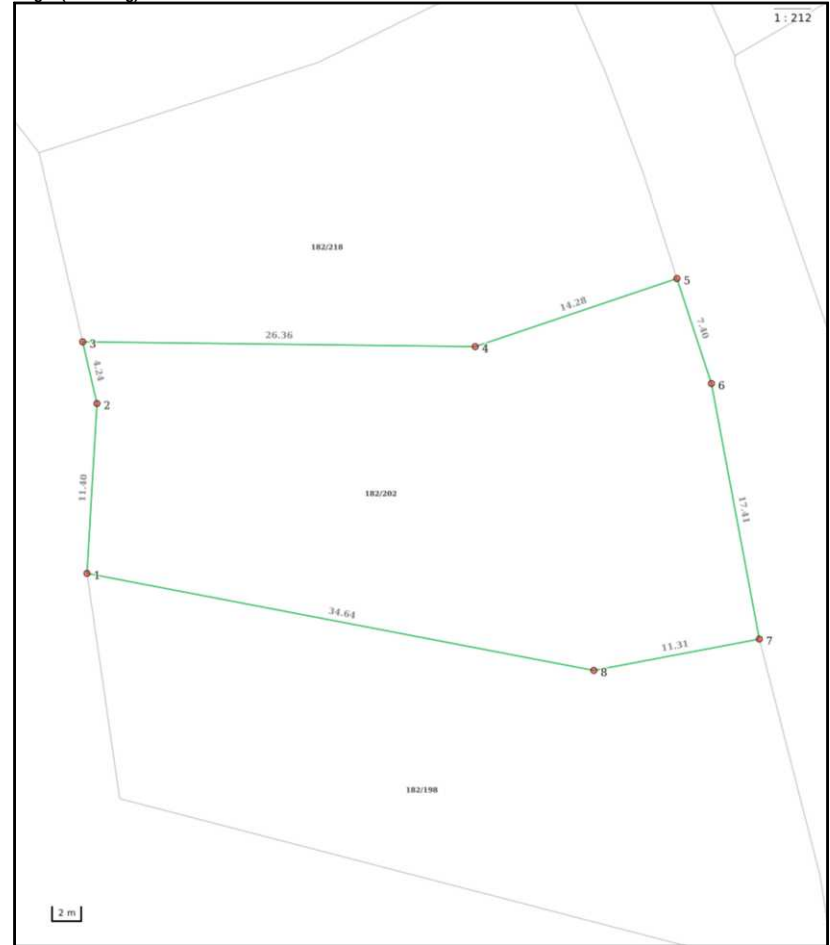
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



- |                                    |                          |   |
|------------------------------------|--------------------------|---|
| <b>Nøyaktighet (standardavvik)</b> | <b>Hjelpelinjer</b>      | <b>Symboler</b>   |
| 10 cm eller mindre                 | — Vannkant               | ● Bygningspunkt   |
| 11 - 30 cm.                        | --- Veikant              | ▲ Sefrak kulturminne                                    |
| 31 - 200 cm                        | ..... Fiktiv / Teigdeler | <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |
| 201 - 500 cm                       | ..... Punktfeste         |   |
| Over 500 cm                        |                          |   |
| Ikke angitt                        |                          |   |

Teig 1 (Hovedteig)



- |                                    |                          |   |
|------------------------------------|--------------------------|---|
| <b>Nøyaktighet (standardavvik)</b> | <b>Hjelpelinjer</b>      | <b>Symboler</b>   |
| 10 cm eller mindre                 | — Vannkant               | ● Bygningspunkt   |
| 11 - 30 cm.                        | --- Veikant              | ▲ Sefrak kulturminne                                    |
| 31 - 200 cm                        | ..... Fiktiv / Teigdeler | <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |
| 201 - 500 cm                       | ..... Punktfeste         |   |
| Over 500 cm                        |                          |   |
| Ikke angitt                        |                          |   |



**Areal og koordinater****Areal:** 853,70m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensning**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 064 621,45	537 878,56	11,40m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 064 632,84	537 878,16	4,24m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 064 636,86	537 876,82	26,36m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 064 639,01	537 903,09	14,28m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 064 644,82	537 916,14	7,40m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 064 638,04	537 919,11	17,41m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 064 621,31	537 923,92	11,31m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 064 618,18	537 913,05	34,64m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

## ØRLAND KOMMUNE.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR  
OTTENSEØ I.

## § 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinjen skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist.

## § 2.

Området er delt opp i:

- A. Byggeområder (areal for boliger).
- B. Trafikkområder (veger, gang- og sykkelveger).
- C. Fellesområder for flere eiendommer.
- D. Friområder.



## BYGGEOMRÅDER

## § 3.

I området kan oppføres bolighus i 1 etasje og i 1 etasje med underetasje med tilhørende garasjer. Etasjetallet er vist på planen.

## § 4.

Bygningene skal plasseres i terrenget i henhold til de coteangivelser som er satt på hver enkelt tomt. Cotetallene angir høyeste tillatte beliggenhet for gesimsen (skjæringslinjen mellom takflate og fasadeflate). Med byggeommeldingen skal det følge ett snitt trukket langs husets møne, som viser husets plassering i terrenget.

## § 5.

Med byggemelding for bolighuset skal det følge situasjonsplan som viser:

- Plassering av uthus eller garasje selv om disse ikke oppføres samtidig med bolighuset.
- Plassering av le-vegger med angitt høyde.
- Plassering av tørkestativ.
- Planering av tomten med angitte cotehøyder, fjerning av eksisterende busk- og trevegetasjon, tilplanting, forstøtningsmurer, trapper o.l.
- Avkjørsel fra offentlig veg.

For hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke kan bygningsrådet kreve utarbeidet felles situasjonsplan.

§ 6.

For enkelte av tomtene gjelder følgende tillegg:

- a) På tomtene 3 og 4 og 6 til 10 skal bolighuset plasseres 2 m fra nordvestlige tomtегrense.
- b) På ovennevnte tomter må ikke vinduer mot nordvest ha lysåpning lavere enn 1,90 m målt fra innvendig gulv i hovedetasje.
- c) På tomtene 3 til 10 tillates oppført tilbygg i inntil 2, m fra sydøstre tomtегrense. Tilbygget må ikke overstige 50 m<sup>2</sup> bebygget flate.

§ 7.

På tomtene 3 og 4 legges garasjene i underetasje. Bygningsrådet kan hvor forholdene gjør det ønskelig, fravike plasseringene som er bestemt ovenfor.

Garasjene skal oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m<sup>2</sup> og skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge.

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

§ 8.

Bygningsrådet fastsetter ensartet takutforming på hus som ligger i naturlig sammenheng.

§ 9.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Bygningsrådet skal godkjenne husenes farge.

§ 10.

Ved oppsetting av le-vegger i direkte tilknytning til bolighuset som avskjerming for vind og innsyn, skal disse utføres godt tilpasset bolighuset m.h.t. plassering, materialvalg, størrelse og farge, samtidig som det skal tas hensyn til nabohusenes utsiktsforhold. Bygningsrådet skal godkjenne le-vegger.

§ 11.

Eksisterende busk- og trevegetasjon skal ikke fjernes eller ødelegges uten etter samtykke av bygningsrådet. Unntatt er slik rydding som er nødvendig for byggingen, høyst 3 meter ut fra bolighusets vegger og en 3-4 meter bred adkomst til byggeplassen.

FELESBESTEMMELSER

§ 12.

Bygningsrådet kan tillate at det oppføres bygninger i tilknytning til lekeaktiviter på areal avsatt som felles lekeområde.

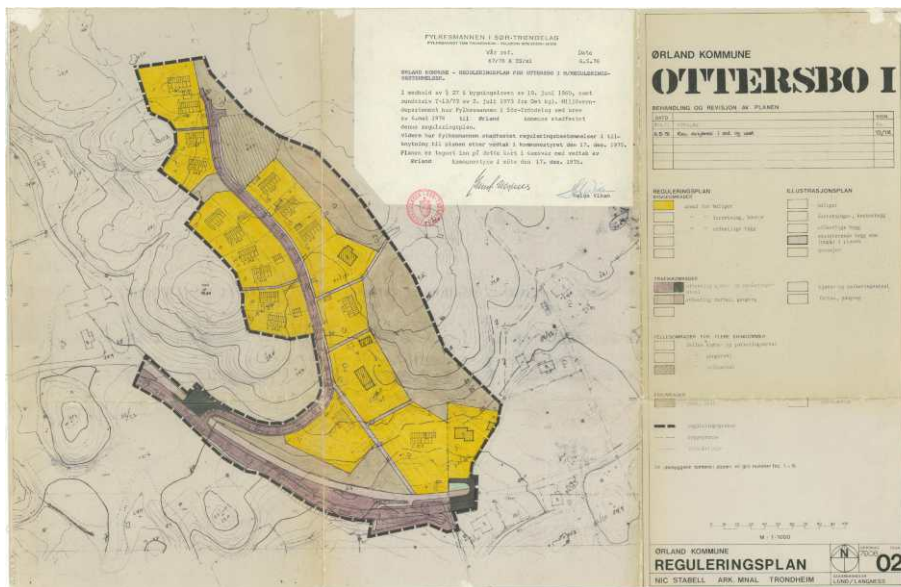
§ 13.

Gjerder tillates i alminnelighet ikke oppsatt rundt eller innenfor områdene. Det forutsettes at tomteavgrensninger kan skje med beplantninger eller andre midler. Dersom det av spesielle årsaker er nødvendig med inngjerding av enkelte funksjoner skal bygningsrådet påse at innhegningene får en tiltalende utforming.

§ 14.

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Ørland kommune.





## Vardeveien 4

Nabolaget Austråt - vurdert av 11 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Familier med barn



### Offentlig transport

Skiftkroken	6 min
Linje 451, 558, 559	5.4 km
Ørland lufthavn	14 min
Trondheim Værnes	2 t 28 min

### Skoler

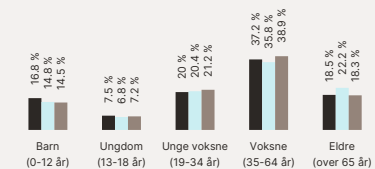
Opphaug skole (1-7 kl.)	6 min
204 elever, 14 klasser	4.8 km
Brekstad barneskole (1-7 kl.)	11 min
226 elever, 17 klasser	8.3 km
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
178 elever, 10 klasser	8.1 km
Botngård ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min
205 elever, 13 klasser	11.7 km
Fosen videregående skole	14 min
328 elever, 31 klasser	11.8 km
Åfjord videregående skole	52 min
145 elever, 12 klasser	51.2 km

🔒 Opplevd trygghet  
Veldig trygt 91/100

📊 Kvalitet på skolene  
Veldig bra 82/100

🏠 Nabolaget  
Godt vennskap 75/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Austråt	877	397
Ørland kommune	10 371	5 486
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Borgen barnehage (1-5 år)	17 min
47 barn	1.3 km
Opphaug naturbarnehage (1-5 år)	8 min
65 barn	5.5 km
Futura barnehage (1-5 år)	8 min
117 barn	6.1 km

### Dagligvare

Coop Extra Opphaug	7 min
Post i butikk, PostNord	5.3 km
Coop Extra Brekstad	9 min

### Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Samkjøring

Støynivået  
Lite støynivå 92/100

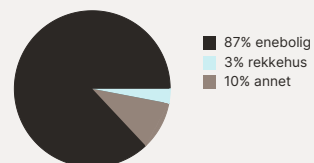
Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk  
Lite trafikk 89/100

### Sport

- Ottersbo stadion 17 min 1.3 km  
Ballspill
- Lundavoll ipl 6 min 4.3 km  
Ballspill, fotball
- Fosen Trenings- og kampsportse... 9 min
- EasyFit Brekstad 11 min

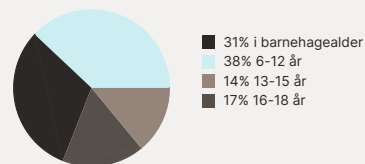
### Boligmasse



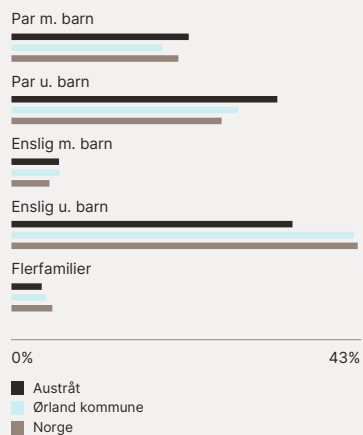
### Varer/Tjenester

- Libra Kjøpesenter 9 min
- Vitusapotek Brekstad 9 min

### Aldersfordeling barn (0-18 år)

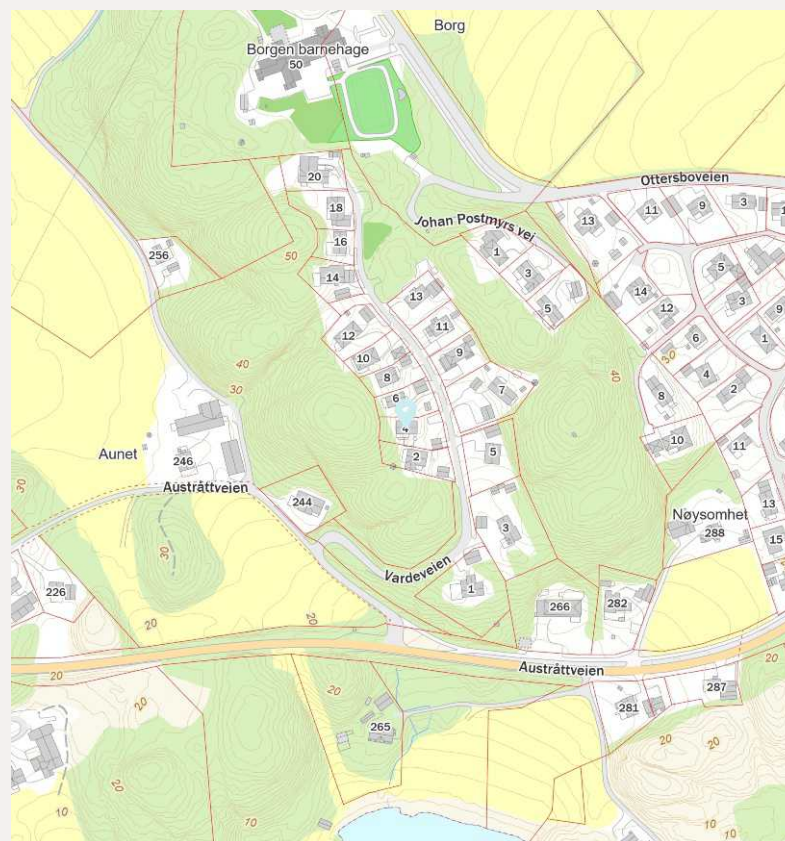


### Familiesammensetning



### Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 naboevner 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 naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Vardeveien 4

Nabolaget Austråt - vurdert av 11 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Familier med barn



### Offentlig transport

Skiftkroken	6 min
Linje 451, 558, 559	5.4 km
Ørland lufthavn	14 min
Trondheim Værnes	2 t 28 min

### Skoler

Opphaug skole (1-7 kl.)	6 min
204 elever, 14 klasser	4.8 km
Brekstad barneskole (1-7 kl.)	11 min
226 elever, 17 klasser	8.3 km
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
178 elever, 10 klasser	8.1 km
Botngård ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min
205 elever, 13 klasser	11.7 km
Fosen videregående skole	14 min
328 elever, 31 klasser	11.8 km
Åfjord videregående skole	52 min
145 elever, 12 klasser	51.2 km



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 91/100

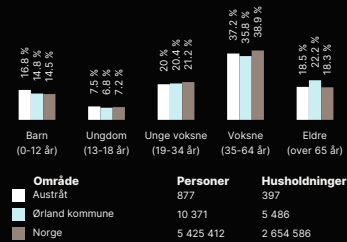


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 82/100



Naboskapet  
Godt vennskap 75/100

### Aldersfordeling



### Barnehager

Borgen barnehage (1-5 år)	17 min
47 barn	1.3 km
Opphaug naturbarnehage (1-5 år)	8 min
65 barn	5.5 km
Futura barnehage (1-5 år)	8 min
117 barn	6.1 km

### Dagligvare

Coop Extra Opphaug	7 min
Post i butikk, PostNord	5.3 km
Coop Extra Brekstad	9 min



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



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

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

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

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

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

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

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

# 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](http://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](http://help.no)/minside, telefon 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto: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 budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## **VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

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

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 69250017

Adresse: Vardeveien 4, 7140 Opphaug

Betegnelse: Gnr. 182, Bnr. 202, 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 28.02.2025 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**NYLANDER  
& PARTNERS**



