

Ove Bjelkes gate 3

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Ove Bjelkes gate 3

6

Nøkkelinformasjon

34

Plantegninger

36

Eiendommen

45

Tekniske dokumenter



Velkommen til Ove Bjelkes gate 3!

Velkommen til

Ove Bjelkes gate 3



Stue med peis

Ove Bjelkes gate 3

Prisantydning	5 490 000
Omkostninger	138 340
Totalpris	5 628 340

Bruksareal	380 m ²
BRA-i	373 m ²
BRA-e	7 m ²
BRA-b	0
TBA	47 m ²
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	1 178 m ²
Byggeår	1963

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Fosen



Aleksander Buvarp

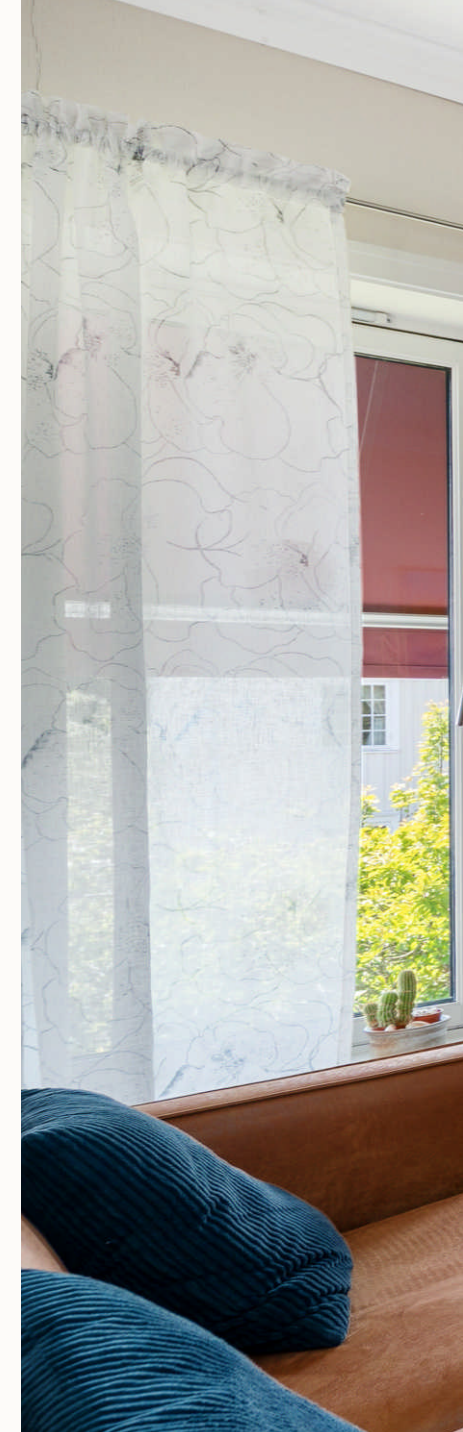
Eiendomsmegler

971 48 336

aleksander.buvarp@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad





Stue



Stue med peis



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Gang med utgang til balkong



Balkong



Trapp ned til 1.etg



Entré



Kontor/Soverom



Stue



Bad



Vaskerom



Bad



WC-rom



Soverom



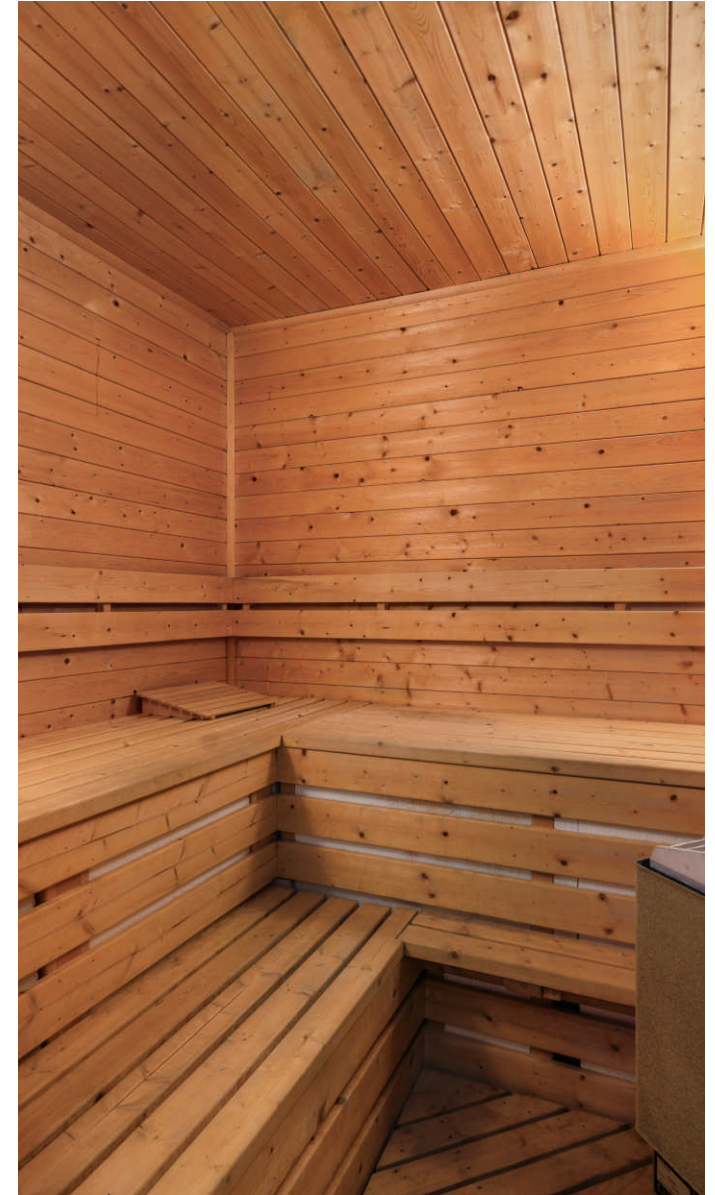
Gang



Soverom



Bad



Badstue



Inngangsparti



Fassade



Garasje



Hage



Uteplass

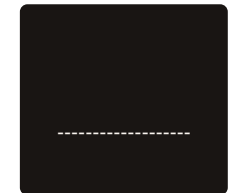


Fasade



Fasade

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 380,0 m²

- BRA-i: 373,0 m²
- BRA-e: 7,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 47,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal.

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.

Beskrivelse

Velkommen til Ove Bjelkes gate 3!

Stor og innholdsrik enebolig midt i Brekstad sentrum. Denne eiendommen inneholder følgende:

1.etg: Entré, gang, 3 soverom, bad, wc-rom, bad, kontor/soverom, stue, wc-rom, entré/gang, bod/verksted og garasje.
2.etg: Gang, stue og kjøkken.
Loft: Uinnredet loftsrom.
Kjeller: Gang, bad, teknisk rom, bod, bod/verksted og matbod.

I umiddelbar nærhet ligger ungdomsskole, barneskole, svømmehall, stadion og Ørland

Sparebank Arena. I tillegg finner du butikker, apotek, restauranter og alt av servicetilbud kun en kort gåtur unna.

Flott hage og uteområde.

Velkommen til en hyggelig boligopplevelse med Nylander & Partners!

Beliggenhet

Boligen ligger i et godt etablert boligfelt. Meget barne- og familievennlig. Boligen ligger midt i Brekstad sentrum i Ørland kommune. Det er gangavstand til blant annet barnehager, skoler, butikker, kultursenter med kino og bibliotek samt idrettsanlegg. Ca. 100 meter unna boligen ligger nye Brekstad barneskole. Til nærmeste barnehage er det kun 300 meter, samt er det knapt 100 meter til Ørland Sparebank Arena. Her har man et variert tilbud for store og små.

Alle fasiliteter i umiddelbar nærhet!

Brekstad småbåthavn og marina ligger like ved som er et ypperlig utgangspunkt for båt - og sjøliv. Her ligger også bystranda, flott sted for bading og lek.

I tillegg er det en liten spasertur unna så er du på hurtigbåtterminalen. Hurtigbåten går inn til blant annet Trondheim med hyppige avganger. Rett ved hurtigbåtterminalen har du også ferge som vil ta deg over til Agdenes.

Kun en kort kjøretur unna har man Austrått som kan by på rekreasjonsmuligheter, kulturminner og en moderne 9-hulls golfbane.

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.

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 egenerklæringsskjema

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

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

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
"Nei"

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
"fuktmerker i kjellervegg"

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på

el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
"Nei"

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
"EL kontroll for 3-4år siden"

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
"Nei"

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
"Foreligger ikke i kommunens arkiver "

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
"Takstmann har utarbeidet tilstandsrapport ifbm salg av eiendommen"

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:

TG 1:
TG 2:
TG 3:
TG IU:

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

-Bad 2 - 1.etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Sluket er et soilsluk fra byggeåret. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid. Eldre soilsluk kan isolert sett, under enkelte forhold, likevel fortsatt kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Generelt er sluk eldre enn 40 år utsatt for materialskader. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 - 300.000

-Bad kjeller - Totalvurdering av overflater: Det ble avdekket større sprekker i flis og flisfuger på befaringsdagen. Det registreres løse fliser på gulv/vegger. Våtrom må renoveres.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 - 300.000

-Bad kjeller - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt

tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuksikring. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

-Krypkjeller: Det er usikkert i hvilken grad dreneringen rundt bolig er i dag. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. God utlufting av krypkjelleren anbefales. Det anbefales også å etablere fuktsperre på grunn hvis dette ikke allerede er på plass.

-Rom under terreng: Det ble avdekket symptomer på svikt i drenering/fuksikring. På bakgrunn av alder på drenering og fuksikring settes TG 2. Det gjøres oppmerksom på at utføre og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinerings av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilerings. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring.

-Yttervegger / fasader: Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking. Fasadene bærer preg av manglende vedlikehold Det registreres tørkesprekker og stedvis råte i kledningen. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. Utvendig kledning består av stående trekledning.

Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringsdagen.

-Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer fra byggeåret. Utskifting av disse anbefales på sikt. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Det må påregnes noe vedlikehold/justering av boligens dører. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket, det registreres også tilløp til råte i karmer på enkelte vinduer. Vinduene bærer preg av skader og manglende vedlikehold.

-Balkong / terrasse: Balkong i 2.etasje: Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes. Konstruksjonen er værslitt og bærer preg av manglende vedlikehold. Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer over tekket tak. Terrasse på bakkenivå: Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer over tekket tak. Ingen avvik registreres.

-Takkonstruksjon: Bolig: Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert. Noe eldre fuktmerker i taktro observeres. Garasje/ utebod: Det registreres svai i takkonstruksjon fra bolig mot utvendig bod.

-Taktekking og beslag: Noe fuktmerker ble avdekket i taktro på loft registreres. Noe sprekker

og skadet stein ble avdekket. Noe manglende takstein og gavlstain registreres på tak. Det anmerkes mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer. Det registreres stedvis værslitasje på luftehatter og beslag over tak. Værslitte vindski og takutstikk.

-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 og nedløp i plast har passert normalt forventet levetid.

-Bad 2 - 1.etasje - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen.

-Bad 2 - 1.etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Det er manglende mekanisk/elektrisk avtrekk på våtrommet. Det er kun naturlig avtrekk på våtrommet. Ut fra forskrifter skal våtrom ha forsert avtrekk.

-Bad 1 - 1.etasje - Totalvurdering av overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og vannansamlinger bør tørkes opp og holdes unna tilstøtende rom.

-Bad 1 - 1.etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som

kommer.

-Bad 1 - 1.etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Manglende mekanisk/elektrisk avtrekk på våtrommet.

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

-Bad kjeller - Totalvurdering av fuktsøk: Avvik avdekket, men ikke konstatert fuktskader. Våtrom må renoveres.

-Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.

-Vaskerom: Vaskerommet fremstår i god stand og våtrommets tettesjikt er ivaretatt. Det er etablert sluk i gulvet. Vaskerommet innehar innredning på vegg, servantskap med nedfelt vask på vegg og opplegg for vaskemaskin med kran og avløp. Det er manglende mekanisk/elektrisk avtrekk fra rommet. Det er kun naturlig ventilerings av rommet.

-Toalettrom ved vaskerom: Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar gulvmontert toalett. Det er vindu fra byggeår med koblet glass inne på toalettrommet. Det mangler mekanisk/elektrisk

avtrekk på rommet. Det er kun naturlig ventilering av rommet.

-Garasje og bod i 1.etasje: Dobbelgarasje med leddport i tre og med portåpner. Det er tilgang til garasje og bod via dører inne i boligen. Det mangler ventiler/luftelyrer i garasje og bod. Det er støpt gulv inne i garasje, ringmurer i lettklinkerblokker. Over murer er garasje oppført i trekonstruksjoner, uinnredet. Utvendig er det stående bordkledning på vegg og det er takstein på tak. Det er utett mellom garasjeport og betonggulv. Trapp inne i garasje tilfredstiller ikke kravene til trapp i bolig. Dette med tanke på lysåpninger og åpninger i rekkverk. Inne i boden og i garasjen registreres det fukt i gulv ved fuktmålinger.

-Toalettrom ved bad 1.etasje: Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar wc og vask. Det er kun naturlig avtrekk i himling. TG 2 grunnet dette. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på rommet.

-VVS: Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. 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. Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Mekanisk avtrekk over stekesone. Manglende avtrekk på toalett og vaskerom.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Enebolig over to plan, med kjeller og loft. Boligen er oppført i trekonstruksjon over støpte/murte ringmurer og kjellerrom. Bindingsverks konstruksjoner med stående kledning av trepanel utvendig. Takkonstruksjoner i tre, med saltaksform tekket med takstein. Vinduer er gjennomgående i tre med koblet glass, 2-lags og 3-lags glass.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
1178,00 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 ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. 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 Elektrisk via panelovner/ varmekabler Vedovn Varmepumpe.

Energikarakter: E - Gul

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 490 000,-

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

137 250,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

–
5 647 040,- 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. 20 477,- for 2025.

De kommunale avgiftene og renovasjonsgebyrene er fordelt på følgende poster:

- Vann Kr 7709,-
- Kloakk rens Kr 7193,-
- Feiing Kr 434,- ildsted pr år
- Renovasjon 140 I Kr 5016,24
- Kommunal andel renov. Kr 125,-

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

Løpende kostnader

Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være:

- TV-pakke og internett
- Energi, herunder elektrisitet
- Forsikring av bygning og innbo
- Alarm

Disse kostnader vil avhenge av forbruk og avtaler, antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur og andre forhold.

Eiendomsskatt

Kommunen har ikke vedtatt innkreving av eiendomsskatt.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 106 861,00.
Sekundær formuesverdi kr. 4 427 443,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.
Reguleringsplan for Brekstad sentrum, vedtatt 15.06.2000, 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. 3124, tgl. 27.10.1960 - Bestemmelse om kloakkledn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 3125, tgl. 27.10.1960 - Bruksrett
Rettighetshaver: Ørland Meieri A/L

Dnr. 990030, tgl. 24.11.1981 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr. 68 bnr. 127
Gnr. 68 bnr. 126

Dnr. 598, tgl. 11.02.1982 - Forkjøpsrett
RETTIGHETSHAVER: ØRLAND KOMMUNE

Dnr. 2728, tgl. 29.10.1959 - 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

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.

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 overtagelse, så gjelder forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtagelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt

salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtagelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseieendom 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. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. 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. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (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.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle

interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Finansiering

Nylander & Partners AS samarbeider med Ørland

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

Behandling av personopplysninger

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

Om oppdraget

Eier

Eier er Atle Hestnes.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Ove Bjelkes gate 3. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 168, bnr. 126 i Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69250083.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 60 000 inkl. mva)

Digitale oppdragstjenester: 2 290,00
Markedspakke Standard: 20 400,00
Oppgjørsgebyr: 6 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00
Visningshonorar pr. stk: 1 500,00
Rabatt - Kundefordel/kampanje: -10 000,00

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

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

Prod. dato: 22.10.2025

Tekniske
dokumenter



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Ove Bjelkes gate 3

7130 BREKSTAD

5057/168/0/126/0/0

Rapportdato

30.05.2025

TG 0  2

TG 1  6

TG 2  22

TG 3  3

TG IU  0

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/168/0/126/0/0

Befaring utført den 23.05.2025 av:



Raymond André Moen
Fosen Takst AS

Jakobsli 10
7168 Lysøysundet

+4748360216
raymond@fosentakst.no

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



NITO



Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/ekvirenten 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.

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/168/0/126/0/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/169/0/126/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

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

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

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



Forutsetninger

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



Formål

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

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

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

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/169/0/126/0/0



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 TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



Om boligen

Adresse: Ove Bjelkes gate 3 , 7130, BREKSTAD

Matrikkel: 5057/168/0/126/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1963

Tomt: 1 178.50 m²

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Atle Hestnes

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig over to plan, med kjeller og loft. Boligen er oppført i trekonstruksjon over støpte/murte ringmurer og kjellerrom. Bindingsverks konstruksjoner med stående kledning av trepanel utvendig. Takkonstruksjoner i tre, med saltaksform tekket med takstein. Vinduer er gjennomgående i tre med koblet glass, 2-lags 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 inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgaderinger etter byggeår:

Selger informerer at boligen er påbygget i flere omganger etter opprinnelig byggeår.

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/168/0/126/0/0

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/168/0/126/0/0



Areal/oppmåling

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

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

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. 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 begrensinger som rekkverk ol.

Loft			
Primærrom 0 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 0 m ²	BTA 50 m ²
Beskrivelse primærrom		Beskrivelse sekundærrom Uinnredet loftstom.	
2.etasje			
Primærrom 75 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 75 m ²	BTA 82 m ²
Beskrivelse primærrom Gang, stue og kjøkken.		Beskrivelse sekundærrom	
1.etasje			
Primærrom 153 m ²	Sekundærrom 63 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 216 m ²	BTA 226 m ²
Beskrivelse primærrom Entre, gang, 2stk soverom, bad, toalett, bad, soverom/kontor, stue, kontor, vaskerom, toalett og entre/gang.		Beskrivelse sekundærrom bod/verksted og garasje.	
Kjeller			
Primærrom 44 m ²	Sekundærrom 38 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 82 m ²	BTA 90 m ²
Beskrivelse primærrom Gang og bad.		Beskrivelse sekundærrom Teknisk rom, bod, bod/verksted og matbod.	

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/169/0/126/0/0

Totalt areal			
Primærrom 272 m ²	Sekundærrom 101 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 373 m ²	BTA 448 m ²

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Loftetasje har skråhimling mot yttervegger, og lav takhøyde. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. 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. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Loft			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Uinnredet loftstrom.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

2.etasje			
BRA-i 75 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 5 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, stue og kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong.

1.etasje			
BRA-i 216 m ²	BRA-e 7 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 42 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre, gang, 2stk soverom, bad, toalett, bad, soverom/kontor, stue, kontor, vaskerom, toalett, entre/gang, bod/verksted og garasje.	Beskrivelse av BRA-e Utebod.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasse i hage.

Kjeller			
BRA-i 82 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, teknisk rom, bod, bad, bod/verksted og matbod.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/169/0/126/0/0

Sum areal			
BRA-i 373 m ²	BRA-e 7 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 47 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 380 m ²			

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

Ikke målbart areal (ALH)	Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).
Loft	
BRA 0 m ²	ALH 41 m ²
GUA 0	Beskrivelse av ALH Uinnredet loftsrom.

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/169/0/126/0/0

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.

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/169/0/126/0/0

22

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. TG 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuksikring. Tidvis kapillaert opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

Krypkjeller: Det er usikkert i hvilken grad dreneringen rundt bolig er i dag. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. God utlufting av krypkjelleren anbefales. Det anbefales også å etablere fuktsperre på grunn hvis dette ikke allerede er på plass.

Rom under terreng: Det ble avdekket symptomer på svikt i drenering/fuksikring. På bakgrunn av alder på drenering og fuksikring settes TG 2. Det gjøres oppmerksom på at utførede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinerings av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring.

Yttervegger / fasader: Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking. Fasadene bærer preg av manglende vedlikehold Det registreres tørkesprekker og stedvis råte i kledningen. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. Utvendig kledning består av stående trekledning. Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringdagen.

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer fra byggeåret. Utskifting av disse anbefales på sikt. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Det må påregnes noe vedlikehold/justering av boligens dører. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket, det registreres også tillopp til råte i karmen på enkelte vinduer. Vinduene bærer preg av skader og manglende vedlikehold.

Balkong / terrasse: Balkong i 2.etasje: Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes. Konstruksjonen er værslitt og bærer preg av manglende vedlikehold. Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer over tekket tak. Terrasse på bakkenivå: Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer over tekket tak. Ingen avvik registreres.

Takkonstruksjon: Bolig: Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert. Noe eldre fuktmerker i taktro observeres. Garasje/ utebod: Det registreres svai i takkonstruksjon fra bolig mot utvendig bod.

Taktekking og beslag: Noe fuktmerker ble avdekket i taktro på loft registreres. Noe sprekker og skadet stein ble avdekket. Noe manglende takstein og gavlstien registreres på tak. Det anmerkes mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer. Det registreres stedvis værslitasje på luftehatter og beslag over tak. Værslitte vindski og takutstikk.

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 og nedløp i plast har passert normalt forventet levetid.

Bad 2 - 1.etasje - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen.

Bad 2 - 1.etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Det er manglende mekanisk/elektrisk avtrekk på våtrommet. Det er kun naturlig avtrekk på våtrommet. Ut fra forskrifter skal våtrom ha forsert avtrekk.

Bad 1 - 1.etasje - Totalvurdering av overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og vannansamlinger bør tørkes opp og holdes unna tilstøtende rom.

Bad 1 - 1.etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuksikringen. Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/169/0/126/0/0

Bad 1 - 1.etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Manglende mekanisk/elektrisk avtrekk på våtrommet.

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

Bad kjeller - Totalvurdering av fuktsøk: Avvik avdekket, men ikke konstatert fuktskader. Våtrom må renoveres.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.

Vaskerom: Vaskerommet fremstår i god stand og våtrommets tettesjikt er ivarettatt. Det er etablert sluk i gulvet. Vaskerommet innehar innredning på vegg, servantskap med nedfelt vask på vegg og opplegg for vaskemaskin med kran og avløp. Det er manglende mekanisk/elektrisk avtrekk fra rommet. Det er kun naturlig ventilering av rommet.

Toalettrom ved vaskerom: Wc rom er besøkt uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar gulvmontert toalett. Det er vindu fra byggeår med koblet glass inne på toalettrommet. Det mangler mekanisk/elektrisk avtrekk på rommet. Det er kun naturlig ventilering av rommet.

Garasje og bod i 1.etasje: Dobbeltgarasje med leddport i tre og med portåpner. Det er tilgang til garasje og bod via dører inne i boligen. Det mangler ventiler/luftelyrer i garasje og bod. Det er støpt gulv inne i garasje, ringmurer i lettklinkerblokker. Over murer er garasje oppført i trekonstruksjoner, uinnredet. Utvendig er det stående bordkledning på vegg og det er takstein på tak. Det er uttett mellom garasjeport og betonggulv. Trapp inne i garasje tilfredstiller ikke kravene til trapp i bolig. Dette med tanke på lysåpninger og åpninger i rekkverk. Inne i boden og i garasjen registreres det fukt i gulv ved fuktmåling.

Toalettrom ved bad 1.etasje: Wc rom er besøkt uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar wc og vask. Det er kun naturlig avtrekk i himling. TG 2 grunnet dette. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på rommet.

VVS: Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (gropetåring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Mekanisk avtrekk over stekesone. Manglende avtrekk på toalett og vaskerom.

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/169/0/126/0/0

3

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Bad 2 - 1.etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Sluket er et soilsluk fra byggeåret. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid. Eldre soilsluk kan isolert sett, under enkelte forhold, likevel fortsatt kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Generelt er sluk eldre enn 40 år utsatt for materialskader. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad kjeller - Totalvurdering av overflater: Det ble avdekket større sprekker i flis og flisfuger på befaringsdagen. Det registreres løse fliser på gulv/vegger. Våtrom må renoveres.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad kjeller - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

1

Dokumentasjon

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

Ja

Kommentar:

Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.

Når ble egenerklæringen signert?

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggeskjema tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Bygningstegninger fra 1966 samsvarer ikke med dagens utforming av boligen.

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

OVE BJELKES GATE 3 - 505-7/169/0/126/0/0



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

Type fundament/grunnmur:

Støpt grunnmur, Lettklinkerblokker, Ringmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Ja

Kommentar:

Det observeres sprekk i puss utenpå grunnmuren.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:

Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen. På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.

Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

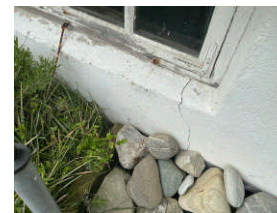
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

Bilde:



Noe sprekker/riss i grunnmur registreres.

OVE BJELKES GATE 3 - 505-7/169/0/126/0/0

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?

Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å drenere rundt boligen.

Levetid:

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

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

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/169/0/126/0/0

Bilde



Ingen fuktsikring av mur utvendig. Taknedløp er også avsluttet over bakkenivå.

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/169/0/126/0/0

Her vurderes overflater og tiliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep i bygningsdeler av organiske materialer herunder bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder. Se også etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og fuktsperre mot grunn vurderes også.

Er krypkjeller inspisert?

Ja

Er krypkjelleren ventilert?

Ja

Foreligger det fuktsperre på grunn?

Nei

Totalvurdering av krypkjeller

Kommentar:

Det er usikkert i hvilken grad dreneringen rundt bolig er i dag.

Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. God utlufting av krypkjelleren anbefales. Det anbefales også å etablere fuktsperre på grunn hvis dette ikke allerede er på plass.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunn i kryprom.

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/168/0/126/0/0

Bilde



OVE BJELKES GATE 3 - 5057/168/0/126/0/0

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

Er det påforede yttervegger?

Ja

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Ja

Er det synlige tegn til fukt?

Ja

Kommentar:

Det er synlige tegn til fukt i kjeller. Det er slatutslag på vegger under terreng og i gulv i kjeller.

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

Ja

Kommentar:

Det er utført fuktmålinger i overflater i kjeller. Det påvises fukt i overflater på gulv og vegger i kjeller.

Er rommet ventilert?

Ja

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:

Det ble avdekket symptomer på svikt i drenering/fuktsikring.

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

Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinerings av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fuktilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

Det er slatutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

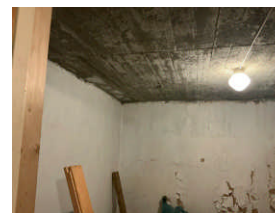
Det anbefales tiltak med drenering rundt boligen.

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/169/0/126/0/0

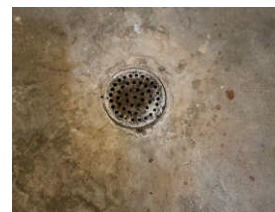
Bilde



Det er slatutslag på gulv i kjeller.



Det er betongvegger/murvegger og etasjeskiller av betong i kjeller. Maling flasser av vegger grunnet fukt og saltutslag.



Eldre sluk av soil i kjeller.

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/169/0/126/0/0

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:

Leire, Stein, Sand

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/169/0/126/0/0

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er utført arbeider med utvendige fasader etter opprinnelig byggeår.

Fasade

Stående trekledning

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?

Ja

Kommentar:

Det observeres stedvis råte i brodkledning.

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking.

Fasadene bærer preg av manglende vedlikehold

Det registreres tørkesprekker og stedvis råte i kledningen.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

Utvendig kledning består av stående trekledning.

Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befæringsdagen.

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.

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/169/0/126/0/0

Bilde



OVE BJELKES GATE 3 - 5057/169/0/126/0/0

9

Vinduer / dører

TG 2 

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

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2- og 3-lags glass.
Vindu på loft med koblet glass.

Generell beskrivelse av dører

Boligen har isolerte ytterdører.
Trekarmsdører.
Balkongdør med 2-lags glass.
Innvendige dører er av såkalte lettører med trekarm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er flere oppgraderinger/utskifting av vinduer siden opprinnelig byggeår.
Det er registrert datostemplinger fra: 1983, 2014 og 2018.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer fra byggeåret. Utskifting av disse anbefales på sikt.
TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.
Det må påregnes noe vedlikehold/justering av boligens dører.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket, det registreres også tilløp til råte i karmen på enkelte vinduer.
Vinduene bærer preg av skader og manglende vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.
Det anbefales bytte av enkelte vinduer.

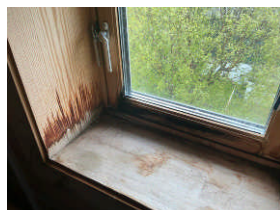
OVE BJELKES GATE 3 - 5057/169/0/126/0/0

Levetid:

- ❗ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- ❗ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- ❗ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- ❗ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- ❗ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

Bilde

Råteskade i karm, vindu.



Fuktskader/merker i foringer innvendig på loft. Og fuktmerker i vinduskarm.



Vindu med koblet glass på loft.

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/169/0/126/0/0

10**Balkong / terrasse****TG 2**

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkhøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk 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?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Balkong i 2. etasje:

Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes.

Konstruksjonen er værslikt og bærere preg av manglende vedlikehold.

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer over tekket tak.

Terrasse på bakkenivå:

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer over tekket tak.

Ingen avvik registreres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales tiltak med tettingen over dekket.

Det anbefales utskifting av skadet/slitt treverk.

Levetid:

- ❗ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.
- ❗ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/169/0/126/0/0

11 Takkonstruksjon

TG 2 

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, Kaldloft

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Bolit:
Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.
Noe eldre fuktmerker i taktro observeres.

Garasje/ utebod:
Det registreres svai i takkonstruksjon fra bolig mot utvendig bod.

Bilder



Svai i tak over bod/garasje.

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/169/0/126/0/0

12 Loft

TG 1 

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

Er loftet innredet?
Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Nei

Er konstruksjonen inspisert?
Ja

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

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:
Taket er oppført med w-takstoler med taktro over.
Noe fuktmerker i taktro registreres.
Ingen skader eller avvik avdekket.
Lufting vurderes å være ivarettatt.

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/169/0/126/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkningen 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?

Ja

Kommentar:

Det er utført arbeider etter opprinnelig byggeår, i forbindelse med tilbygg. Taktekking ble byttet i 1995.

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Takstein

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

Ja

Kommentar:

Det registreres slitte og rustne beslag over tak.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Noe fuktmerker ble avdekket i taktro på loft registreres.

Noe sprekker og skadet stein ble avdekket.

Noe manglende takstein og gavstein registreres på tak.

Det anmerkes mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer.

Det registreres stedvis værslitasje på luftehatter og beslag over tak.

Værslitte vindski og takutstikk.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.

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

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

⚠ Normal intervall for utskiftninger 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.

Bilde



Takstein mangler på tak.



Mose på tak.



Slitte beslag over tak.

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

Type renner/nedløp:

Plast

Totalvurdering av renner og nedløp
Kommentar:

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 og nedløp i plast har passert normalt forventet levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

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

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.

⚠ Gjennomsnittlig levealder: Plastrenner: 10 - 15 år.

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/169/0/126/0/0

Bilde


Takrenner i plast. Noe skjevheter i renne registreres.



Takrenne i stål ved balkong 2.etasje



Takrenner i plast bolig.



Taknedløp avsluttet over bakkenivå.

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/169/0/126/0/0

15 Bad 2 - 1.etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og malt strietapet på vegg og takess i himling.
Det er fliser på vegg i dusjsone.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Bad er renoverert i

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

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.

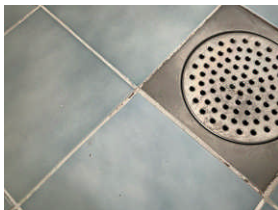
Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det ble bemærket noen mindre hakk/skader i flis og fuger, uten vesentlig karakter.
Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løse. Årsaken er ukjent.

Bilde



Sprekk i flis og sprekker i fuger.

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 registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.
Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen.

Levetid:

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

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

⚠ 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.

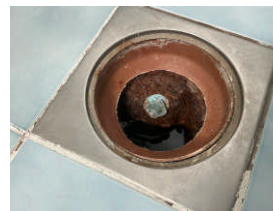
Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

Bilde



Det er gammelt soilrør/avløp fra byggeår til sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:

Sluket er et soilsluk fra byggeåret. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid. Eldre soilsluk kan isolert sett, under enkelte forhold, likevel fortsatt kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Generelt er sluk eldre enn 40 år utsatt for materialskader.

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

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.
- ⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til avtrekk på våtrommet.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:

Annet, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon



Kommentar:

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Det er manglende mekanisk/elektrisk avtrekk på våtrommet. Det er kun naturlig avtrekk på våtrommet. Ut fra forskrifter skal våtrom ha forsert avtrekk.

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/168/0/126/0/0

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 galvanisert rør 20-40 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.
- ⚠ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- ⚠ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

Ja

Kommentar:

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk



Kommentar:

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å renovere våtrommet.

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/168/0/126/0/0

16 Bad 1 - 1.etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og baderomsplater på vegg, og takess i himling.
Det er fliser på vegg i dusjnise.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Bad er renoverert i 2007.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

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

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Nei

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 og dusjnise. Det er registrert noe motfall fra dusjnise mot dør. Evt lekkasje vann vil ikke ledes i sluk, men mulig i tilstøtende rom.

Dusjsonen har tett terskel slik at eventuelt lekkasje vann utenfor dusjsonen ikke vil ledes i sluk.

Det er nedsenket gulv i nise, hvor det er lokalt fall til sluk.

Totalvurdering av overflater



Kommentar:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og vannansamlinger bør tørkes opp og holdes unna tilstøtende rom.

Levetid:

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

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk



Kommentar:

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Levetid:

! Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

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

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

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

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er kun naturlig avtrekk på badet, via ventil i tak og ventil i vegg inne i dusjsone.

Sanitærutstyr:

Innredning med servant, Dusjnise med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Manglende mekanisk/elektrisk avtrekk på våtrommet.

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?

Ja

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner. Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.



OVE BJELKES GATE 3 - 5057/168/0/126/0/0

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

Kommentar:

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere fall på gulv mot sluk, eventuelt tett terskel hvor tettesjikt er 25mm over gulv.



OVE BJELKES GATE 3 - 5057/168/0/126/0/0

17 Bad kjeller

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og panel på vegg.
Det er fliser på vegg i dusjsone og det er panel i himling.

Det er badstue med panel på vegger og i himling. Det er trelemmer i gulv over isopor.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrommet er bygget i 1984.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

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 passert forventet levetid.
Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løse. Årsaken er ukjent.

Er det fall til sluk?

Nei

Kommentar:

Det registreres motfall på gulv, fra vanninstallasjoner til dør. Det er lokalt fall mot sluk i dusjnise.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Det ble avdekket større sprekker i flis og flisfuger på befaringsdagen.
Det registreres løse fliser på gulv/vegger.
Våtrom må renoveres.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

TG 3 

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/169/0/126/0/0

Levetid:

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

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

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

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

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

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromtapet, 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 dusjonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3 

Kommentar:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/169/0/126/0/0

Levetid:

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

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.
Vannførende installasjoner har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til avtrekk på våtrommet.
Kun veggventil for naturlig ventilering.

Sanitærutstyr:

Badekar, Dusjnische med dusjgarnityr på vegg, Annet

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon



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:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk



Kommentar:

Avvik avdekket, men ikke konstatert fuktskader.
Våtrom må renoveres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å renovere våtrommet.

18 Piper / ildsteder

TG 2 

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, 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:

Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feirvesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:

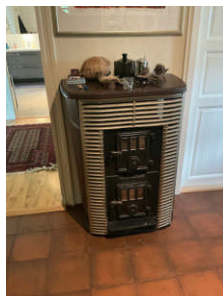
Teglsteinspipe fra byggeåret.

Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.

Levetid:

 Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Bilde



Vedovn med oljekamin. Oljekamin er ikke tilkoblet oljetank.



Inspeksjonsluke i pipe på loft.

OVE BJELKES GATE 3 - 505-7/169/0/126/0/0

45/56

19 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 1 

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

Type:

Betong, Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det er bemerket stedvis knirk.

Det ble ikke foretatt nivellering av bjelkelag for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik.

Ved visuell observasjon er gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

OVE BJELKES GATE 3 - 505-7/169/0/126/0/0

46/56

20 Trapp TG 1

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

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

Kommentar:
Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Normal slitasjegrad på trapp med tanke på alder.
Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret.
Ingen avvik utover normal slitasjegrad.

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.

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/169/0/126/0/0

21 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.
Manglende ventilasjon på soverom. Det er kun ventiler i vinduer på soverom.

22 Vaskerom TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Vaskerommet fremstår i god stand og våtrommets tettesjikt er ivaretatt.
Det er etablert sluk i gulvet.
Vaskerommet innehar innredning på vegg, servantskap med nedfelt vask på vegg og opplegg for vaskemaskin med kran og avløp.
Det er manglende mekanisk/elektrisk avtrekk fra rommet. Det er kun naturlig ventilering av rommet.

23 Toalettrom ved vaskerom TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik.
Rommet innehar gulvmontert toalett.

Det er vindu fra byggeår med koblet glass inne på toalettrommet.
Det mangler mekanisk/elektrisk avtrekk på rommet. Det er kun naturlig ventilering av rommet.

24 Garasje og bod i 1.etasje TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Dobbelgarasje med leddport i tre og med portåpner.
Det er tilgang til garasje og bod via dører inne i boligen.
Det mangler ventiler/luftelyrer i garasje og bod.
Det er støpt gulv inne i garasje, ringmurer i lettklinkerblokker. Over murer er garasje oppført i trekonstruksjoner, uinnredet.
Utvendig er det stående bordkledning på vegg og det er takstein på tak.
Det er utett mellom garasjeport og betonggulv.
Trapp inne i garasje tilfredstiller ikke kravene til trapp i bolig. Dette med tanke på lysåpninger og åpninger i rekkverk.
Inne i boden og i garasjen registreres det fukt i gulv ved fuktmålinger.

Bilde



Utett mellom port og gulv.

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/169/0/126/0/0

Totalvurdering**Kommentar:**

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

Rommet innehar wc og vask.

Det er kun naturlig avtrekk i himling. TG 2 grunnet dette. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på rommet.

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/169/0/126/0/0

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal over stekesone, gjennom tak.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Platetopp, Oppvaskmaskin, Mikrobølgeovn, Kaffemaskin, 2 stekeovner

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

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

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

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

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

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

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

Tettehylser mangler til rør-i-rør under vask. Den skal tette mellom ytterrøret og innrøret og føre eventuelle lekkasjer tilbake til fordelerskap. Om fordelerskapet er korrekt montert vil en slik lekkasje oppdages der, og utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det anbefales etablering av komfyrvakt.

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

Det anbefales å montere tettehylser til rør-i-rør under vask.

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/169/0/126/0/0

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/169/0/126/0/0

27

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 kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluger og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

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

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn
Varmepumpe

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

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

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

Mekanisk avtrekk over stekesone.
Manglende avtrekk på toalett og vaskerom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Etablere mekanisk avtrekk på vaskerom og toalett.

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/169/0/126/0/0

Levetid:

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereider er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/169/0/126/0/0

53/56

28**Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer**

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

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert inne på verksted/bod, trapperom og .

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

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.

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/169/0/126/0/0

54/56

Øvrig info:

Det er flere sikringsskap i boligen.

Det registreres eldre stikkontakter og koblingsbokser i boligen. Disse kan inneholde asbest.

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

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Bilde



Sikringsskap i garasje/bod.



Sikringsskap i trapperom.



Kontakt som kan inneholde asbest.



Koblingsboks som kan inneholde asbest.

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/169/0/126/0/0

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slukkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst Z1 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slukkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Det registreres tilstrekkelig med brannslukkere i boligen i henhold til forskrifter på befaringsdag.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarslere 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 henhold til forskrifter i boligen.

OVE BJELKES GATE 3 - 5057/169/0/126/0/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Meglerhuset Nylander &Partners AS avd Fosen

Oppdragsnr.

69250083

Selger 1 navn

Atle Hestnes

Gateadresse

Ove Bjelkes gate 3

Poststed

BREKSTAD

Postnr

7130

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1984

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

41

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

IF

Police/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: AH

Document reference: 69250083

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

Svar

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

☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

fuktmerker i kjellervegg
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært soppråteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på ei-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av ei-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

EL kontroll for 3-4år siden
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: AH

Document reference: 69250083

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

BeskrivelseForeligger ikke i kommunens arkiver

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

BeskrivelseTakstmann har utarbeidet tilstandsrapport ifbm salg av eiendommen

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

Document reference: 69250083

Tilleggs kommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet 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 følgende salg:

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Document reference: 69250083

Initialer selger: AH

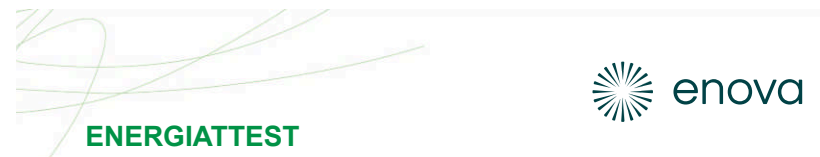
4

75

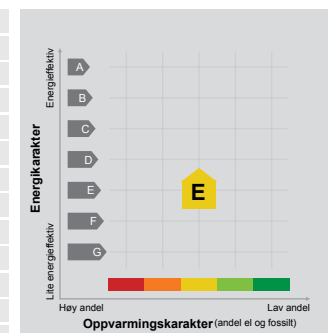
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Atle Hestnes	37bf86d116223489bd0cd 1c8b67c9be09e41e377	28.05.2025 11:24:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 69250083

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://docingroupe.com/developer>



Adresse	Ove Bjeilkes gate 3
Postnummer	7130
Sted	BREKSTAD
Kommunenavn	Ørland
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	126
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Byggningsnummer	183411268
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-128558
Dato	30.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

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)

- Etterisolering av yttervegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pelletskamin
- Randsoneisolering av etasjeskillere med gjeldende loverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

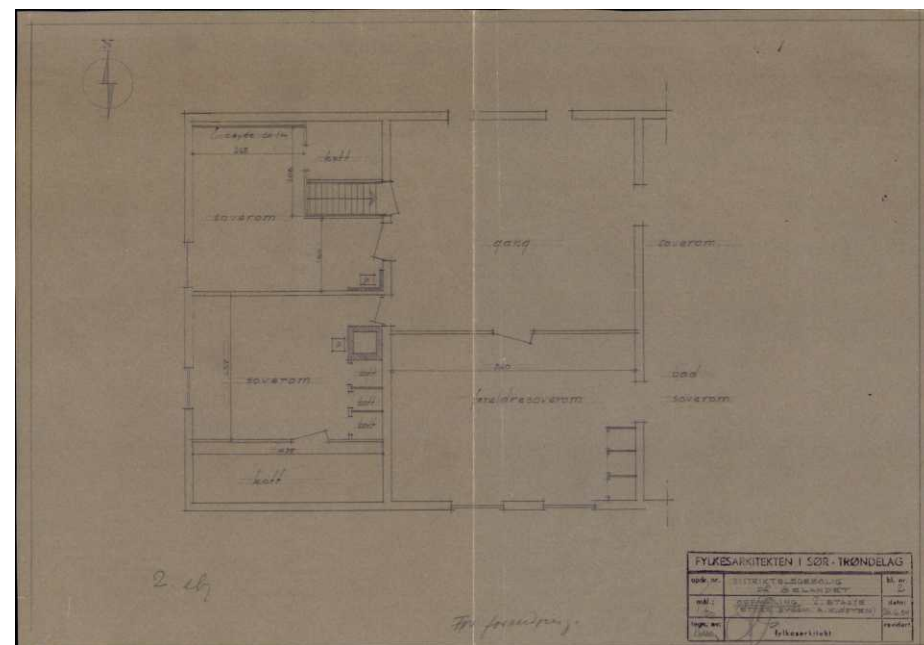
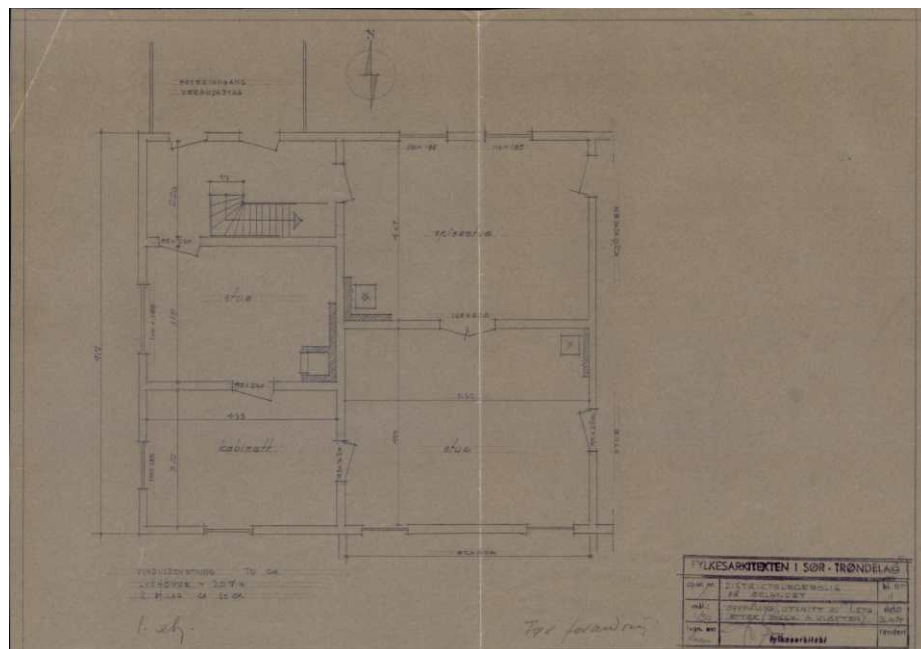
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

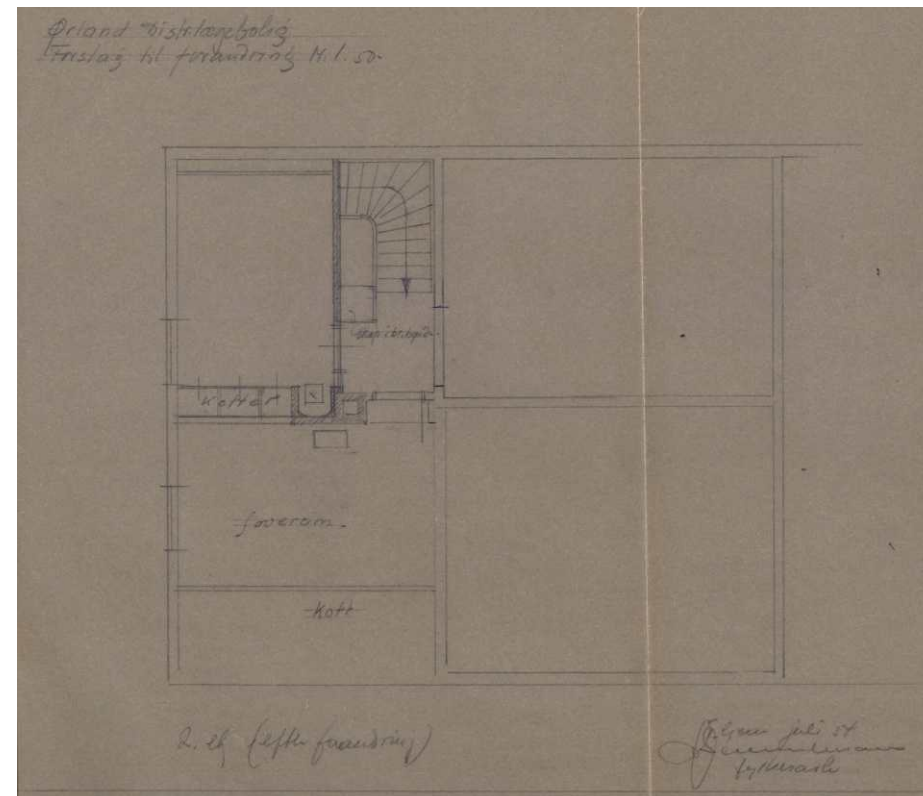
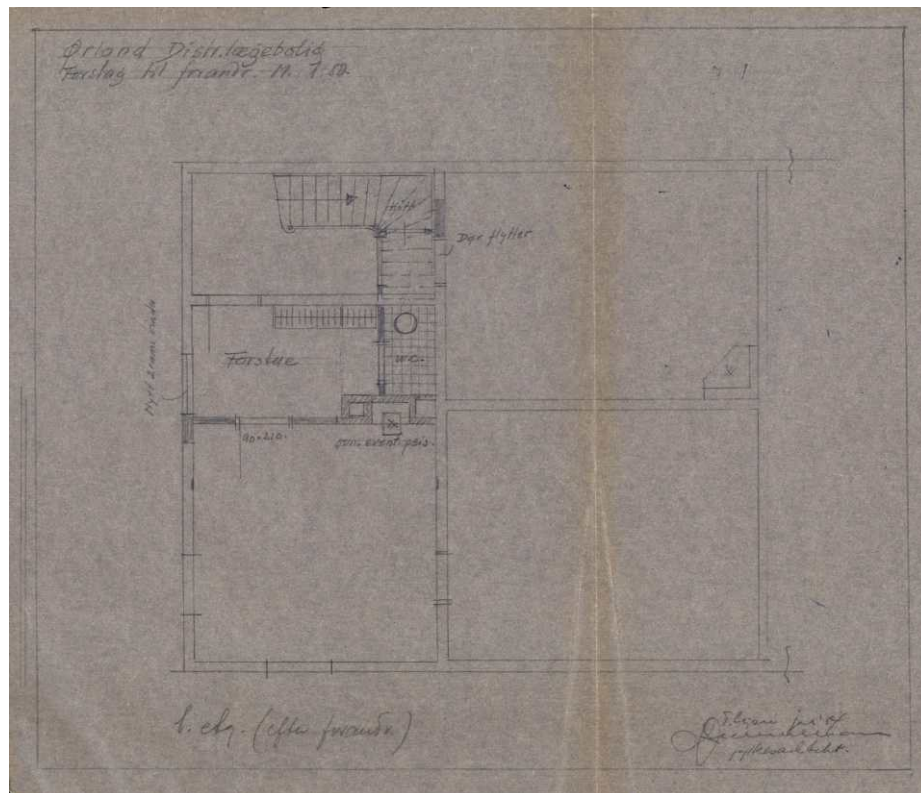
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

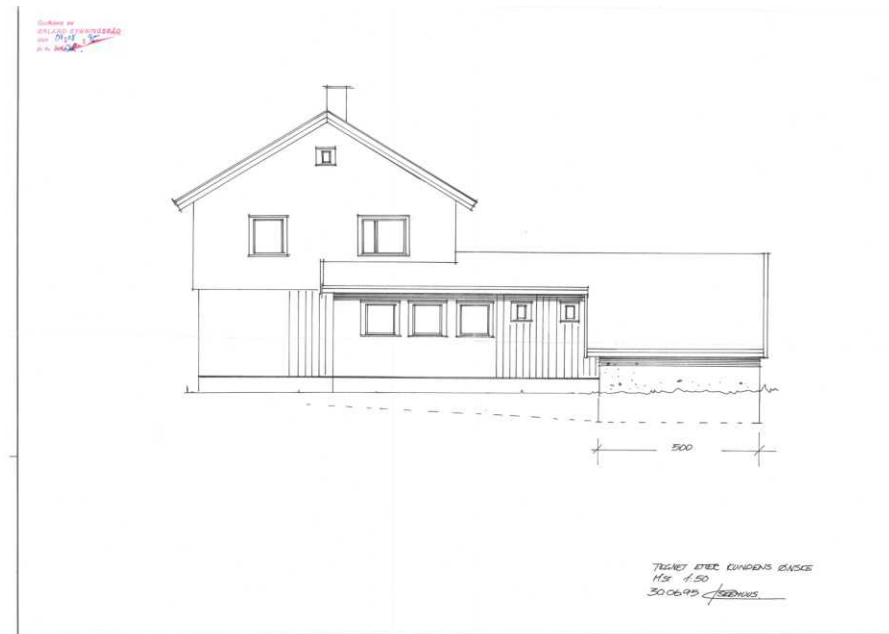
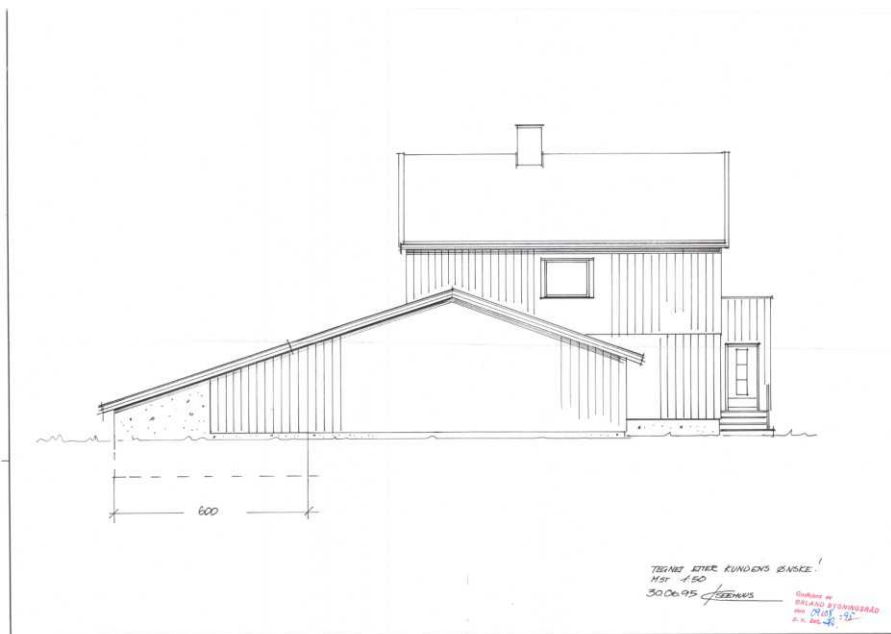
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1963
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	414
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

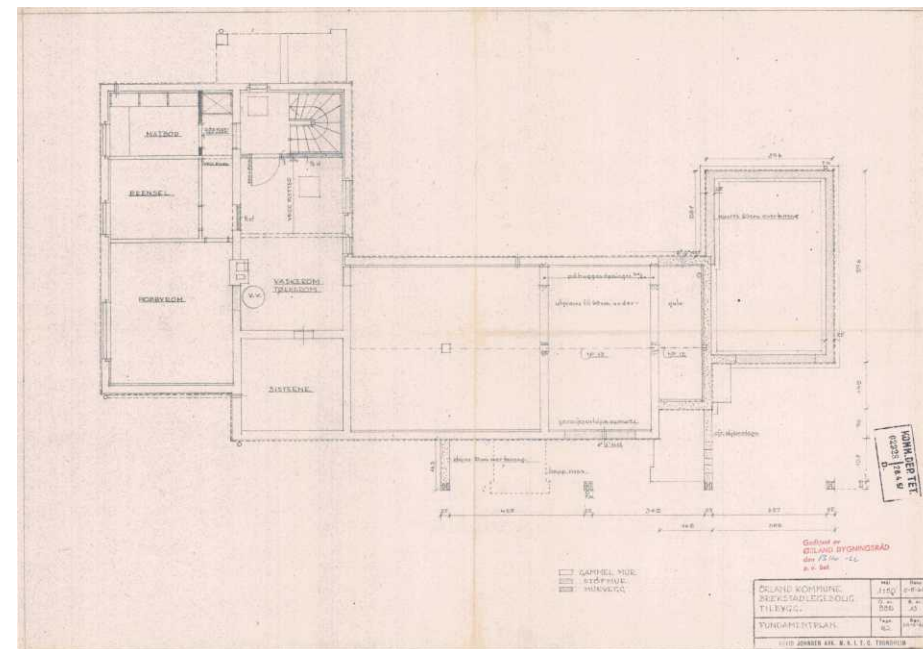
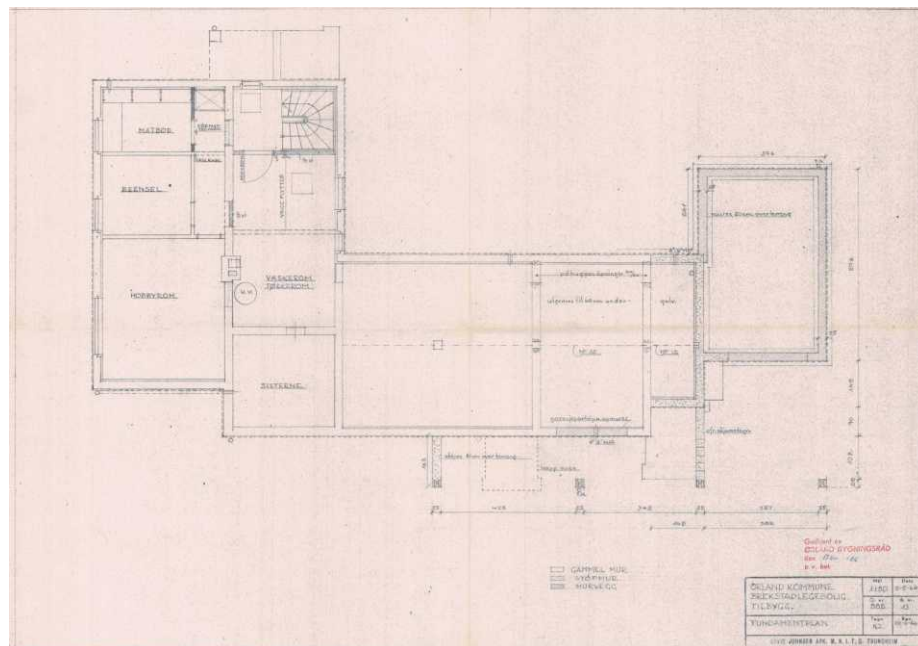
Teknisk installasjon

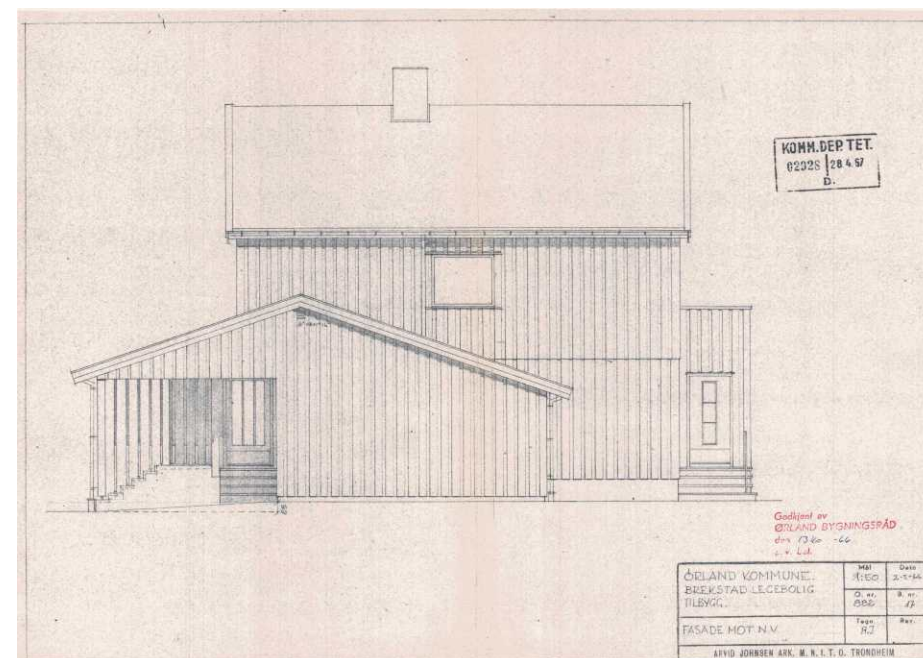
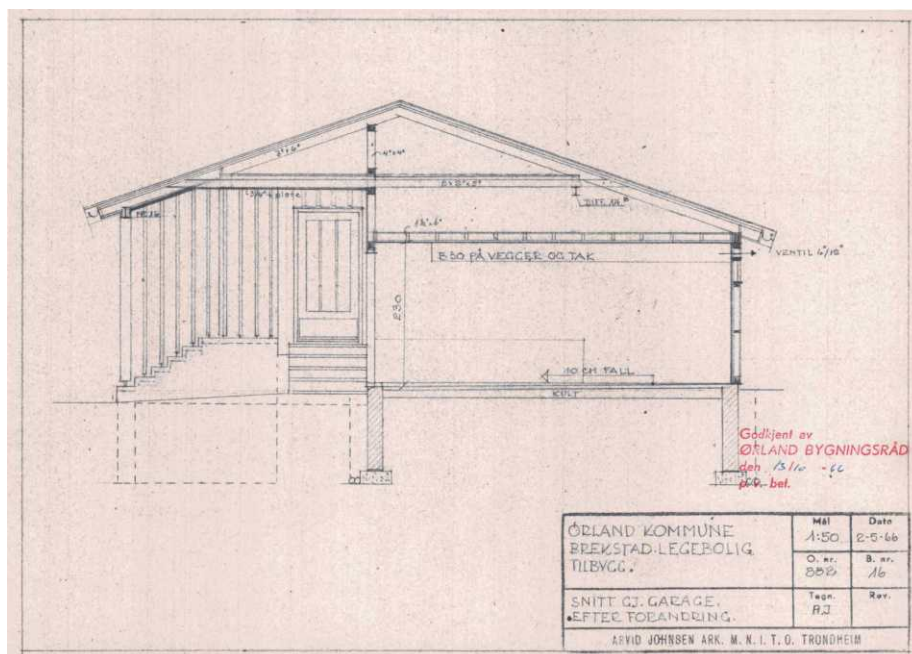
Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

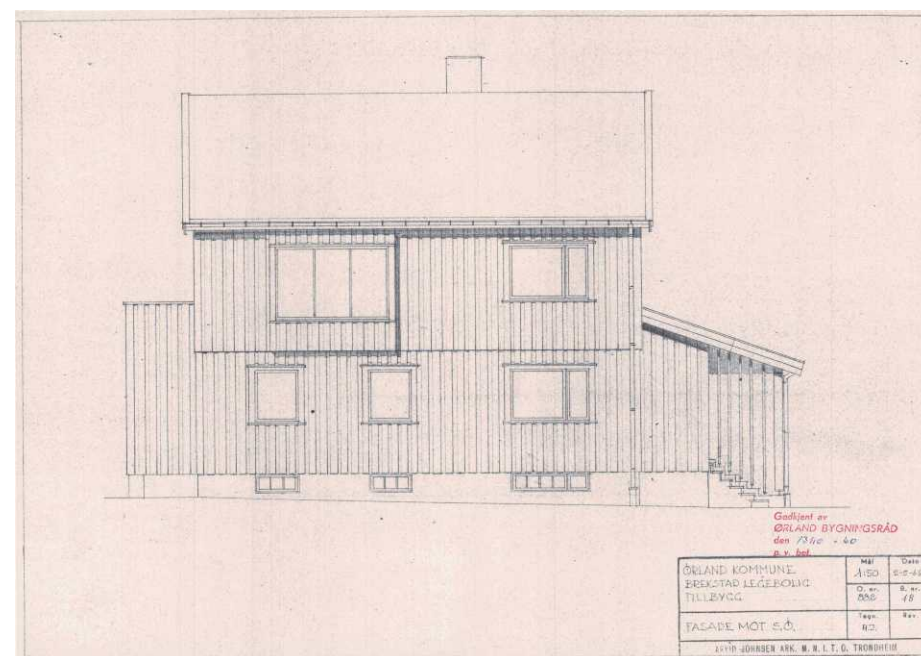
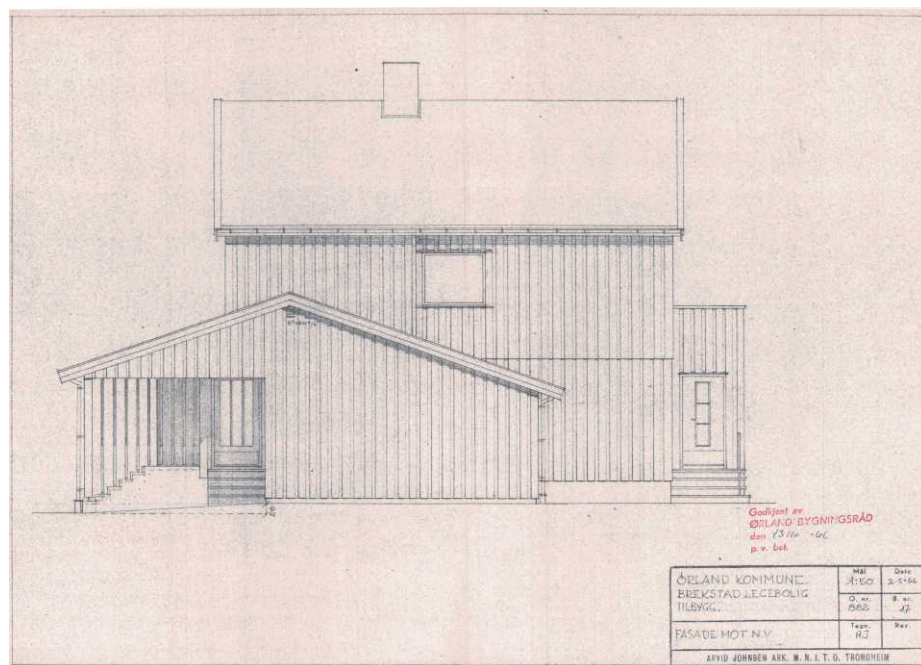


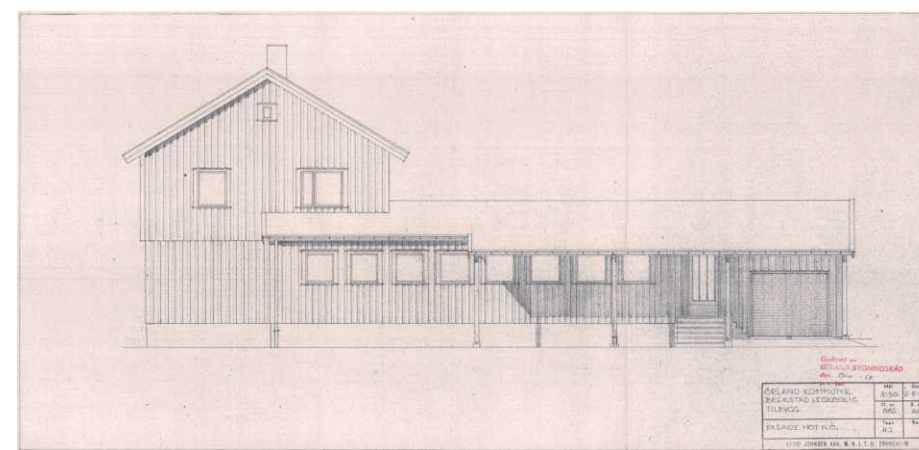
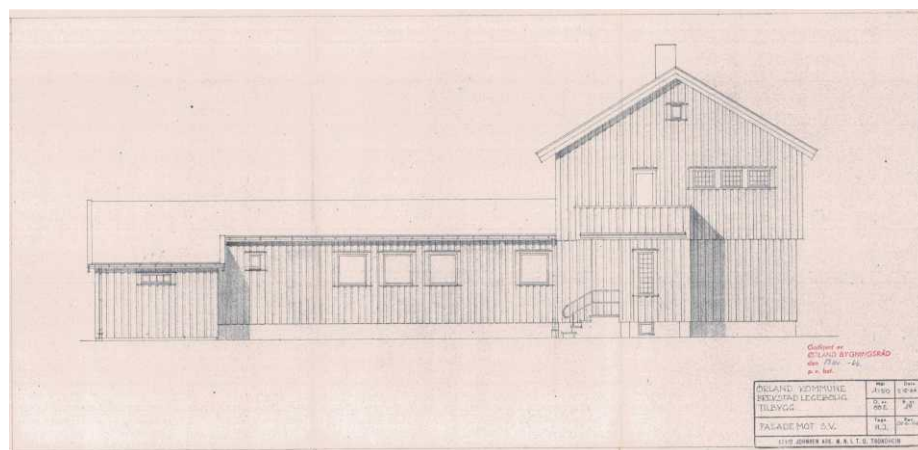












Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 168, Bruksnr 126 **Kommune:** 5057 Ørland

Adresse:
Veiadresse: Ove Bjelkes gate 3, gatenr 3400
 7130 Brekstad
Oppdatert: 28.09.2019

Grunnkrets: 202 Brekstad
Valgkrets: 5 Brekstad
Kirkesogn: 9050201 Ørland
Tettsted: 6543 Brekstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Sjøgløtt	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	29.10.1959	Hår festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 178,5 kvm	Skyld:	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vegkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

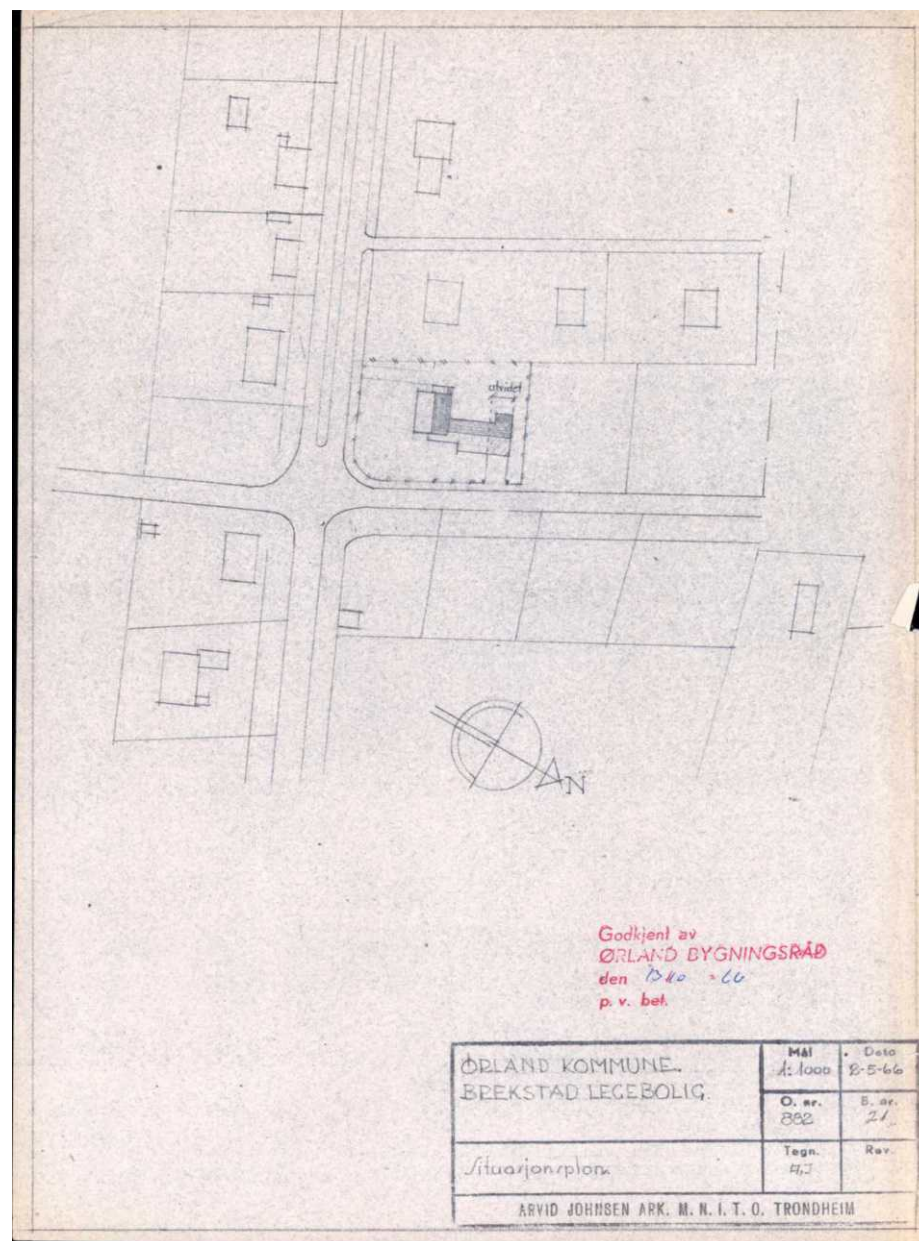
Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

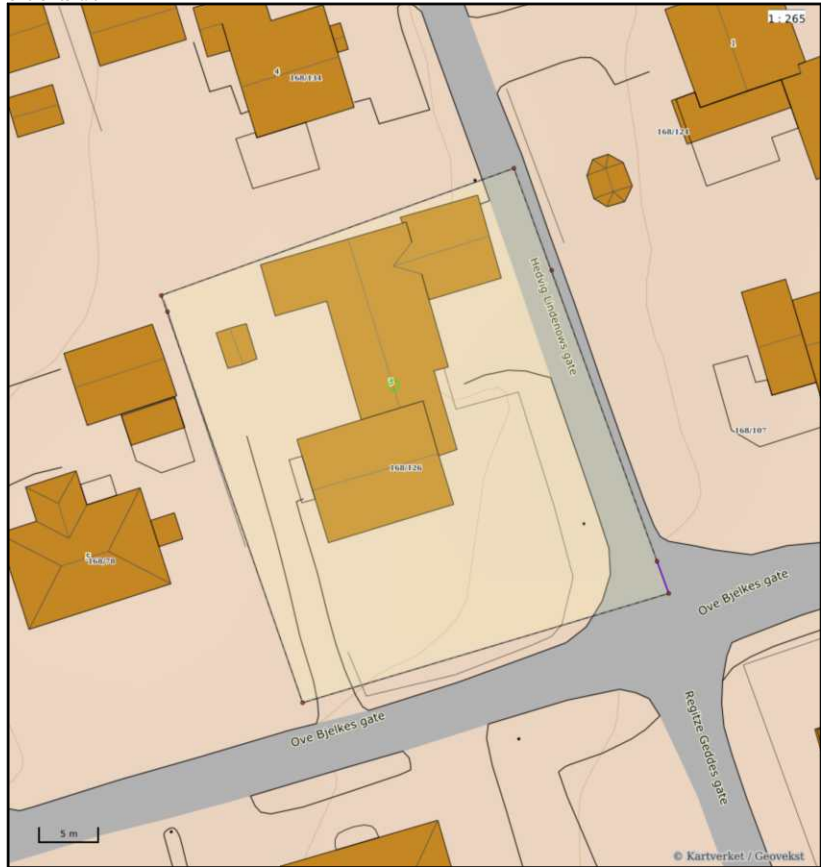
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.



Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5057/168/126	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5057/168/126	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Sammenslåing	Forretning:	24.11.1981	Avgiver Mottaker	1621/68/127 5057/168/126	0,0 0,0
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	29.10.1959	Avgiver Mottaker	1621/68/20 5057/168/126	-1 249,0 1 249,0
	Matrikkelført:				

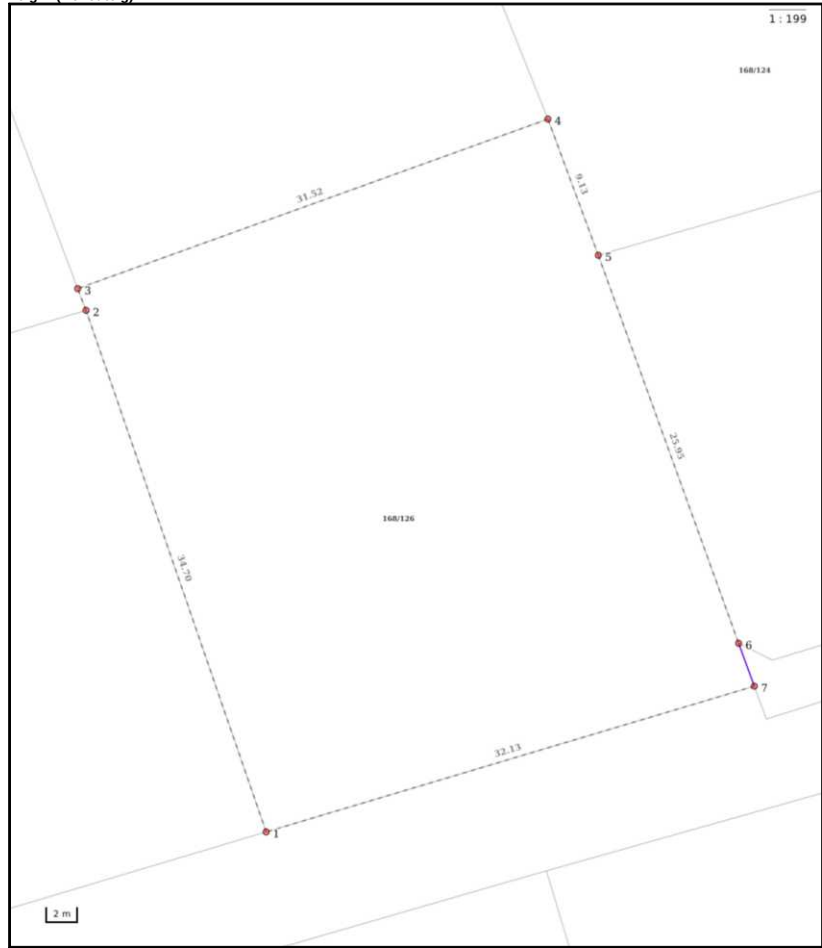
Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Enebolig (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Ove Bjelkes gate 3	H0101	Bolig							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt		Bebygd 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:			1	
Bygningsnr:	183411268				Antall etasjer:			1	
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Oversiktskart



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

Teig 1 (Hovedteig)



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

Areal og koordinater

Areal: 1 178,50m² Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

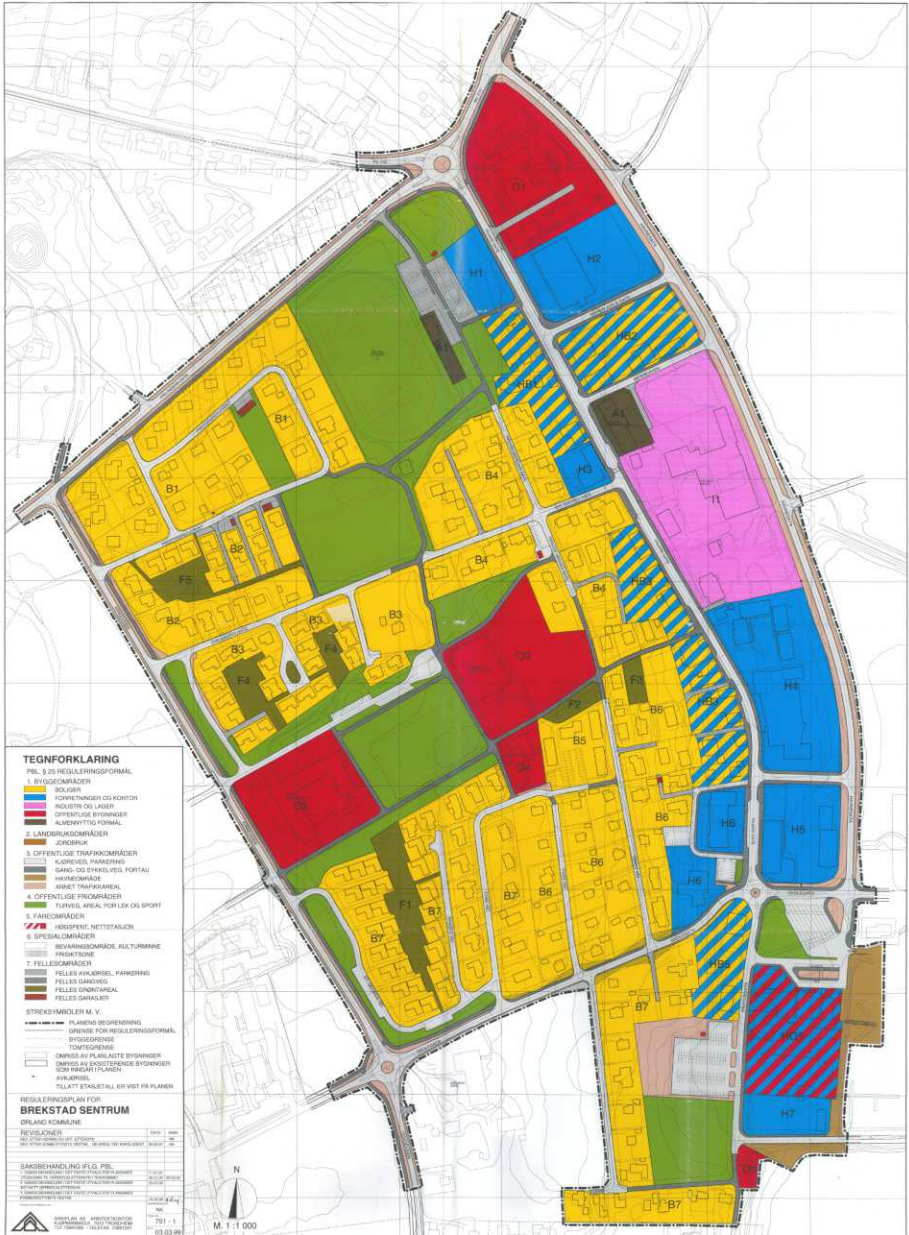
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ⁽¹⁾	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 062 657,77	532 663,87	34,70m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
2	7 062 689,35	532 649,49	1,48m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
3	7 062 690,67	532 648,83	31,52m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
4	7 062 704,06	532 677,37	9,13m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
5	7 062 695,83	532 681,33	25,95m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
6	7 062 672,37	532 692,43	2,87m	Stereoinstrument	36		ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 062 669,78	532 693,67	32,13m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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 kartutskrift 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 kartutskriften.



Reguleringsbestemmelser

til reguleringsplan for Brekstad sentrum, Ørland kommune.

Dato for siste revisjon av planen: 05.05.2000
Dato for kommunestyrets vedtak: 15.06.2000

Bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

Hovedformålet med reguleringsplanen er å videreutvikle Brekstad sentrum til et funksjonelt og miljøvennlig sentrumsområde, samtidig som det skal tas vare på bruksmessige, bygningsmessige, antikvariske og andre kulturelle verdier.

Planen fastlegger følgende arealbruk innen området:

Bygeområder
Offentlige trafikkområder
Offentlige friområder
Fareområder
Spesialområder
Fellesområder

FELLESBESTEMMELSER.

- 1.1 Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares.

Kommunen skal sørge for at det blir utarbeidet en forvaltnings- og skjøtselplan for den eksisterende vegetasjonen som er med på å gi planområdet karakter.

- 1.2 Kommunen skal ved sin behandling av byggesøknader passe på at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som harmonerer med omgivende bebyggelse og terreng.

Med byggesøknader skal følge situasjonsplan som foruten plassering av bygninger og nødvendig biloppstilling også skal vise disponering av utearealene, tilknytning til vegsystemet og framtidige terrenghøyder på tomter.

BYGGEOMRÅDER – BOLIGER.

- 2.1 Ved søknader om tiltak kan kommunen kreve en plan for hele kvartalet som viser tiltakets tilpasning til det øvrige bygningsmiljøet, og hvor det tas standpunkt til tomteutnytting, takform, takvinkel og etasjetall.

Areal av garasjer skal tas med ved beregning av tomteutnyttelsen TU.

- 2.3 Parkering.

Boligeiendommer skal ha plass til en garasje og en gjesteparkeringsplass pr. boenhet.

ØVRIGE BYGGEOMRÅDER.

- 3.1 I områder som er regulert til blandet forretnings- og boligformål (kombinert formål) er det ikke tillatt å føre opp rene boligbygg. Det er heller ikke tillatt med bruksendring av eksisterende forretningsareal til boligformål.

- 3.2 Tomteutnyttelse og byggehøyde.

Ny bebyggelse langs Yrjarsgata skal ha minst to fulle etasjer mot gata.

Bygninger for øvrig kan oppføres i inntil tre etasjer. Eventuelle sokkeletasjer og måleverdige loft regnes som etasjer.

- 3.3 Bebyggelsesplan.

Bygge- og tomtedelingssaker innenfor de øvrige byggeområdene kan ikke behandles før det foreligger godkjent bebyggelsesplan som omfatter hele kvartalet. Bebyggelsesplanen skal ta stilling til tomteutnyttning og etasjetall.

- 3.4 Parkering

Krav til antall biloppstillingsplasser på egen tomt avgjøres av kommunen ved behandling av den enkelte byggesøknad.

Det må tas hensyn til behovet for biloppstillingsplasser for orienterings- og bevegelseshemmede.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

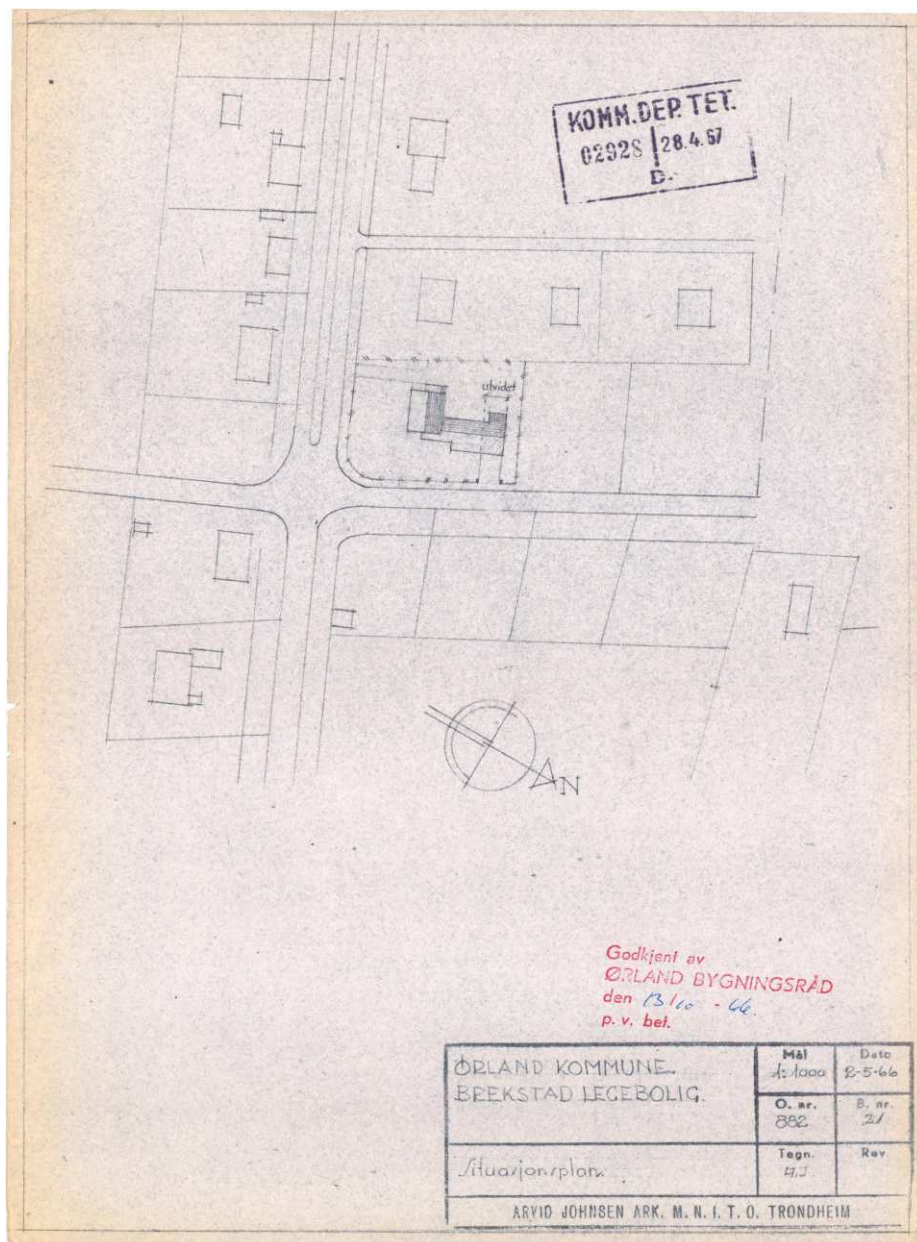
- 4.1 Flere avkjørsler til Havnegata enn de som er vist på planen kan ikke etableres uten etter godkjenning av Statens vegvesen.

- 4.2 11 boligeiendommer, gnr. 68 bnr. 288 – 298, vest for Ørland stadion kan ha adkomst via gang- og sykkelveg langs Fru Ingers gate (F.v. 241).

- 4.3 2 boligeiendommer, gnr. 68 bnr. 268 – 269, skal ha felles adkomst direkte fra Kirkeveien.

- 4.4 2 boligeiendommer, gnr. 68 bnr. 192 og 213, kan ha adkomst via gang- og sykkelveg fra krysset Kirkeveien/ Prestegårdjordet.

- 4.5 Fjerning av trær innenfor trafikkområdet i Yrjarsgata (fortausarealet) må ikke skje uten kommunal godkjenning.



ambita

Vegstatuskart

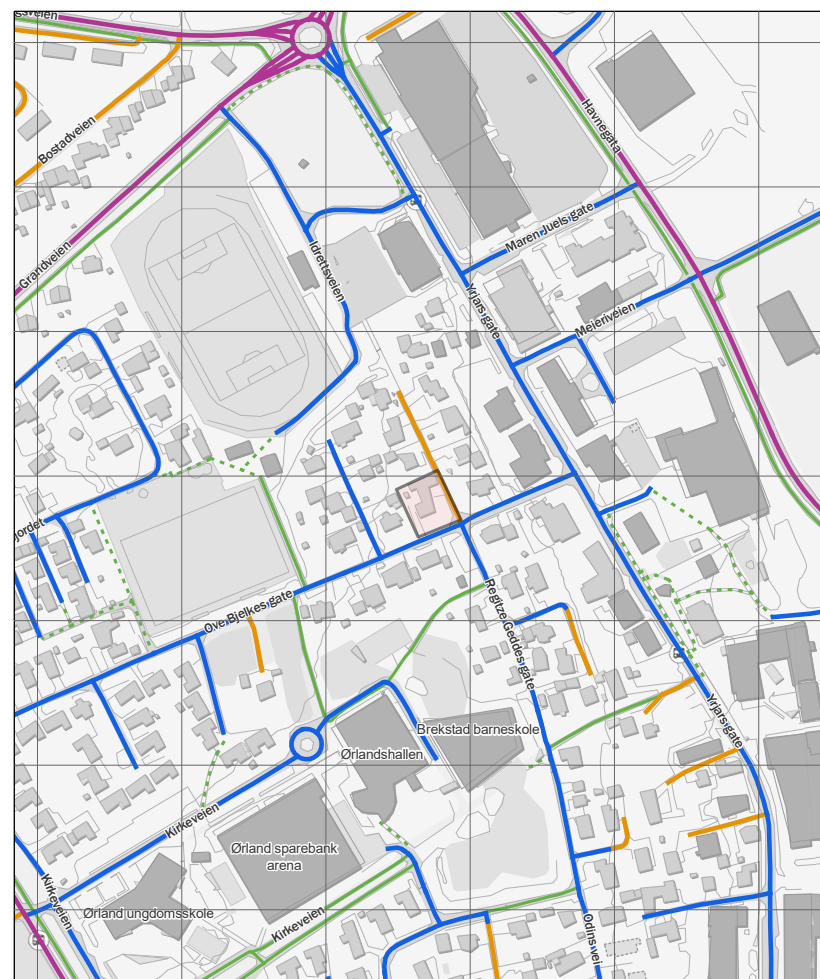
Kommune: Ørland

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/126/0/0

Adresse: Ove Bjelkes gate 3, 7130 BREKSTAD

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 15/05/2025



- | | | | | | |
|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Europaveg | Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg | Gang- og sykkelveg |
| Tunnel, Europaveg | Tunnel, riksveg | Tunnel, fylkesveg | Tunnel, kommunal veg | Tunnel, privat veg | Annet gangareal |
| | | | | | Bilferje |
| | | | | | Annet |

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les og
entering side 4 før blanketten utfylles.

100.
8.400.

Skjøte¹

DAGSHEFT
1982 598
1982 05 20
SØRØSTAD KOMMUNE
FØRST

EIENDOMMEN(E)

Registernummer²

Kommune

"Solgløtt" gnr. 68 bnr. 126 -og- 127- Ørland

OVERDRAS FRA

Navn

Fødselsnummer³
Dag . mnd. . år . personnr

Ørland kommune v/ordfører Oddbjørn Hågård

140740 -

TIL

Navn

Fødselsnummer³
Dag . mnd. . år . personnr

Atle Hestnes

060248 -

KJØPESUMMEN KR. 480 000,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Hvis den nye hjemmelsinnehaveren, distriktslege Atle Hestnes, tilbyr eiendommen for salg, skal Ørland kommune ha forkjøpsrett. Prisen Ørland kommune skal betale er hverende kjøpesum pluss prisstigning fra 01.01. 1982 til dato for salg. Prisstigningen skal regnes etter Stormbolls indeks 1/4. Evt. tillegg for utbedringer i perioden og/eller fradrag for slitasje avgjøres ved takst. Takstmennene skal godkjennes av sorenskriveren.

Nr 48 P3 ligger Sam & Sammen A/S. Oslo. 280

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☒ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Brekstad,

Sted

14. januar 1982

Dato

Oddbjørn Hågård

Utstederens underskrift
Oddbjørn Hågård
ordfører

Ektefellens underskrift⁵Fødselsnr.⁶

Jeg/vi⁷ bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt⁸ nærvær. Jeg/vi⁸ er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift

Vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Gjentas med blokkbokstaver

x) Strøk det som ikke passer.

3124
27-10-1960O v e r e n s k o m s t .Undertegnede:

- | | | |
|-------------------------|----------|-----------------------|
| 1. Martin Jobansen, | som eier | av gnr. 68, bnr. 100. |
| 2. Knut Flatnes, | " " " " | 68, " 49. |
| 3. Cato Arnet, | " " " " | 68, " 87. |
| 4. Oddmund Engen, | " " " " | 68, " 82. |
| 5. Harald Hegvik, | " " " " | 68, " 57. |
| 6. Hermann Ryggen, | " " " " | 68, " 50. |
| 7. Magne Stenseth, | " " " " | 68, " 105. |
| 8. fru Gudrun Lüdemann, | " " " " | 68, " 59. |
| 9. Einar Hopstad, | " " " " | 68, " 19. |
| 10. Ole Briksen, | " " " " | 68, " 78. |
| 11. Inge Hegvik, | " " " " | 68, " 120. |
| 12. Aasmund Eide, | " " " " | 68, " 126 og 127. |
| 13. Jens Wiklem, | " " " " | 68, " 20. |
| 14. Ivar Frengen, | " " " " | 68, " 134. |

(nedenfor kalt grunneierne) og

Ørlandets Meieri ved dets styre,

(nedenfor kalt meieriet), er blitt enige om følgende bestemmelser:

1. Meieriet samtykker som servitutthaver i at grunneierne istandbringer over sine eiendommer kloakk-anlegg etter alt. i som vist på profil "Kloakk idrettsanlegg O. Eriksen, Arnet m.fl.", samt utsnitt av reguleringskart for Brekstad.
2. Grunneierne er ansvarlige for at kloakkgrøftene minst mulig skader vanntilførselen til meieriets brønner og at det ved legging av kloakken tas alle forholdsregler for å hindre lekkasje som kan infisere grunnen da kloakken krysser nedslagsfeltet til brønnene.

Under henvisning til foranstående skal disse regler gjelde:

- a) Anlegget skal utføres under ledelse av fagkyndig og i overensstemmelse med foreliggende planer.
- b) Grøftene må ikke graves så dype at de når ned i grunnvannet eller leirunderlaget slik at de virker drenerende.

2.

- c) Kloakken legges med stålrør eller eternitrør såvel i hovedledningen som i avgreninger. Fra Jens Wikloms bolig og ned til kommunens hovedkloakk, kan benyttes vanlig sementrør.
 - d) Alle skjøter og tilkoblinger må være absolutt tette. Anlegget må i det hele utføres og vedlikeholdes omhyggelig og på en sådan måte at det på ethvert vis og til enhver tid er såvel teknisk som hygienisk fullt tilfredsstillende.
3. Meieriet skal uhindret ha adgang til å kontrollere anlegget og dets utførelse ved egen sakkyndig. Det hele anlegg med alle tilknytninger skal godkjennes av helsemyndighetene før det tas i bruk og når som helst senere.
 4. Grunneierne forplikter seg til på ethvert vis å påse at deres respektive grunnområder ikke tilføres avløpsvann m.v., men at kloakken benyttes. Dette ansvar omfatter ikke bare egen husstand, men også eventuelle leietoe i eiendommen. Samtlige synkebrønner og andre avløpskummer eller lignende som grunneierne har i dag, skal settes ut av bruk når kloakken er istandbragt. Sådanne anlegg skal igjenkastes under helsemyndighetenes kontroll og ved bruk av klorkalk.
 5. Utover det ansvar for grunneierne som følger av meieriets klausul og nærværende overenskomst, kommer vassdragslovens bestemmelser til anvendelse i forholdet mellom partene.
 6. Meieriets samtykke til anlegget gjelder under forutsetning av at eiendommens benyttelse er i samsvar med reguleringsplan.
 7. Det er en forutsetning at samtlige eiendommer som ligger til kloakken skal tilknyttes den her omhandlede ledning. Senere tilknytninger må gjøres forskriftsmessig og under fagkyndig kontroll. Meieriet skal underrettes før gjenkastning av grøften skjer.
 8. Alle omkostninger både ved anlegget og senere reparasjoner er meieriet uvedkommende. Grunneierne innhenter selv alle nødvendige tillatelser til anleggets gjennomføring og varig anvendelse, herunder avtale med kommunen om tilknytning til hovedkloakk.
 9. Som omforenet andel i de omkostninger meieriet er blitt påført vedkommende denne sak, betaler grunneierne i erstatning en del for alle til meieriet kr. 15 000,00, kronenfemtentusen.

3.

Grunneierne hefter solidarisk for beløpet. Beløpet deponeres i bank for arbeidet med kloakkanlegg igangsettes. Melding om arbeidets igangsettesle gis meieriet på forhånd med 1 - en - ukas varsel.

10. Meieriets tinglyste rettigheter over de enkelte eiendommer gjelder forøvrig uforandret, jfr. rettsforliket av 18. april 1956 for Fosen herredsrett sak 27/1955 A.
11. Nærværende overenskomst blir å tinglyse på grunneiernes eiendommer. Alle omkostninger herved bæres av grunneierne.

Brekstad, den 26/10. 1960.

1. Martin Johansen	.....	som eier av gnr. 68, bnr. 100.	20
2. Knut Flatnes	.....	" " " " 68, " 49.	20
3. Cato Arnet	.....	" " " " 68, " 87.	20
4. Oddmund Engen	.....	" " " " 68, " 82.	20
5. Harald Hegvik	.....	" " " " 68, " 57.	20
6. Herman Ryggen	.....	" " " " 68, " 50.	20
7. Magne Stenset	.....	" " " " 68, " 105.	20
8. Gudrun Lildemann	.....	" " " " 68, " 59.	20
9. Einar Hopstad	.....	" " " " 68, " 19.	20
10. Ole Eriksen	.....	" " " " 68, " 78.	20
11. Inge Hegvik	.....	" " " " 68, " 120.	20
12. Aasmund Eide	.....	" " " " 68, " 126 og 127.	25
13. Jens Miklem	.....	" " " " 68, " 20.	20
14. Ivar Frensen	.....	" " " " 68, " 134.	20

Brekstad, den 26/10. 1960. 280

For Ørlandets Meieri:

Ørlandets Meieri

Peder Berg
Styreformann.

Mils Melhuus.
Bestyrer.

3125
27-10-1960

Erklæring.

Undertegnede Aasmund Eide....., som eier av gnr. 68, bnr. 126 og 127, i Ørland, erklærer herved overfor Ørlandets Meieri, at det av hensyn til forurensningsfaren for meieriets brønn på naboeiendommen ikke vil bli foretatt gjødsling med naturgjødsel på min forannevnte tomtseiendom.

Erklæringen kan av meieriet tinglyses på min eiendom uten utgift for meg.

Brekstad, den 22/9. 1960.

Aasmund Eide.

Det bevitnes at grunneierne egenhändig har underskrevet erklæringen:

Arnulf Saltnes.

Kjell Brunvatne.

Nr. 531 B.
Bæverfoss & Co., Halden.
4-57.2728
29-10-59

Skylddelingsforretning

Torsdag, den 15. oktober 1959 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte
menn skylddelingsforretning over gården Flatnes,

g.-nr. 68 br.-nr. 20 av skyld mark 0.45 i Ørland
herred. Forretningen er forlangt av Jens Wiklem

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene samtlig gitt forsikring²⁾ som skjønsmenn

Ved forretningen møtte:³⁾ Selgeren, Jens Wiklem, og kjøperen doktor
Aasmund Bide.

Mennene valte til formann Olaf W. Hoff.

Over de 9 del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.4) Areal: Dyrtet jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv
skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Market tar sin begynnelse fra en tiuligere nedsett sten
i parsellens sydvestre hjørne, går derfra i østlig retning
langs bygdeveien "Sakførergata" i en lengde av 31.50 m.
til en idag nedsett merkesten. Denne merkesten ble nedsett
2 m. fra hjørnepunktet. Derfra går merket i nordlig retning
i en lengde av 32.05 m. til en idag nedsett sten, derfra i

¹⁾ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedt. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning»
den. 19
N.N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godkjent at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet uuoødvendig å varsel dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

⁴⁾ Oppgave over den fraskilte delens areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9). Se skylddelingslovens §§ 3 og 4. Grensene mot naboerendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiendommer er til stede og nøyaktig i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes fellesende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stillelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedlagt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

vestlig retning i en lengde av 31.00 m. til en idag nedsett
sten, og derfra i sydlig retning i en lengde av 32.05 m.
i utgangspunktet.

Parsellen utgjør ca. 1000 m².

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei.
2. For hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen
den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsforpleidhet?
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjell-
stokning, berander fjellvaan, elver og bekker? Nei.

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fordelstrekning som er nødvendig for bruket?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredestyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene godt gjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende nyemål?

Byggetomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og samtestretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

kan nyttes i fellesskap.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

b) At hvert bruk har fått en for frødning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til

0.04

Hovedbolets gjenværende skyld utgjør

0.41

Hovedbolets gjenværende areal utgjør: Dyrtet jord dekar, naturlig eng og

kulturbete dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar.

I alt dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn²⁾

"Siglelt"

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Kjøperen.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at kjøperen, Asmund Rieg skal besøge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Olaf W. Hoff. Johan Hernes. Elias Rørvæ.

¹⁾ Det som ikke passer, strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som eksenavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Går til (jordstyre¹⁾)

Jordstyrets uttalelse:

den 19

formann

medlem

Går til landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

den 19

formann

fylkeslandbruksstjef

medlem

Antatt til tinglysing den 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.nr. b.nr.

for tinglysing kr.

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder areal på under 2 dekar.

Ove Bjelkes gate 3

Nabolaget Brekstad - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Meieriparken	3 min
Linje 451	0.3 km
Ørland lufthavn	6 min

Skoler

Brekstad barneskole (1-7 kl.)	3 min
226 elever, 17 klasser	0.2 km
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
178 elever, 10 klasser	0.6 km
Fosen videregående skole	16 min
328 elever, 31 klasser	14 km
Åfjord videregående skole	50 min
145 elever, 12 klasser	58.2 km

Ladepunkt for el-bil

Brekstad helsesenter	6 min
Fosen kraft Havnegata	9 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

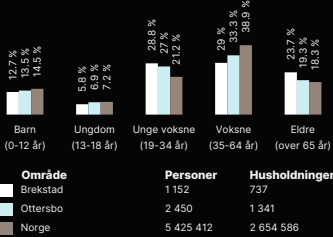


Kvalitet på skolene
Bra 69/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Solblomsten Steinerbarnehage (1-5 år)	10 min
19 barn	0.9 km
Futura barnehage (1-5 år)	6 min
117 barn	3.3 km
Marihøna barnehage (1-5 år)	5 min
28 barn	4.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Brekstad	1 min
Post i butikk	0.1 km
Coop Extra Brekstad	4 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Ove Bjelkes gate 3

Nabolaget Brekstad - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Meieriparken	3 min
Linje 451	0.3 km
Ørland lufthavn	6 min

Skoler

Brekstad barneskole (1-7 kl.)	3 min
226 elever, 17 klasser	0.2 km
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
178 elever, 10 klasser	0.6 km
Fosen videregående skole	16 min
328 elever, 31 klasser	14 km
Åfjord videregående skole	50 min
145 elever, 12 klasser	58.2 km

Ladepunkt for el-bil

Brekstad helsesenter	6 min
Fosen kraft Havnegata	9 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

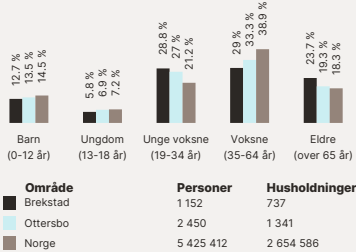


Kvalitet på skolene
Bra 69/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Solblomsten Steinerbarnehage (1-5 år)	10 min
19 barn	0.9 km
Futura barnehage (1-5 år)	6 min
117 barn	3.3 km
Marihøna barnehage (1-5 år)	5 min
28 barn	4.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Brekstad	1 min
Post i butikk	0.1 km
Coop Extra Brekstad	4 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Gateparkering
Lett 92/100

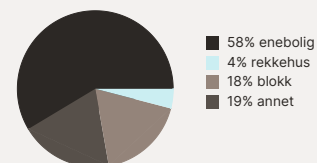
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100

Sport

Ørland stadion	2 min
Fotball, friidrett	0.2 km
Gryta kunstgressbane - 11'er	3 min
Fotball	0.3 km
Fosen Trenings- og kampsportse...	3 min
EasyFit Brekstad	5 min

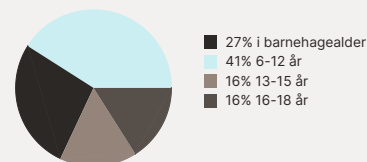
Boligmasse



Varer/Tjenester

Libra Kjøpesenter	4 min
Vitusapotek Brekstad	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

Sivilstand	Norge
Gift	25% 33%
Ikke gift	57% 54%
Separtert	10% 9%
Enke/Enkemann	8% 4%

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



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



ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

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



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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS

når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 69250083

Adresse: Ove Bjelkes gate 3, 7130 Brekstad

Betegnelse: Gnr. 168, Bnr. 126, 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 22.10.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

NYLANDER
& PARTNERS

