Lyngrabben 9

& NYLANDER PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Lyngrabben 9

6

Nøkkelinformasjon

36

Plantegninger

40

Eiendommen

49

Tekniske dokumenter



Velkommen til Lyngrabbn 9!En meget innholdsrik familiebolig på stor endetomt.

Velkommen til

Lyngrabben 9



Hage.

Lyngrabben 9

Prisantydning	3 100 000
Omkostninger	78 590
Totalpris	3 178 590

Bruksareal	255 m²
BRA-i	210 m²
BRA-e	45 m²
TBA	26 m²
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	1 330 m²
Byggeår	1968

Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Fosen



Silje Buvarp

Eiendomsmegler

414 54 746

silje.buvarp@nylanderpartners.no

&NYLANDER PARTNERS

Postboks 40, 7129 Brekstad





Koselig inngangsparti.



Entré.



Gang.



Treningsrom.



Bad. Lyst og moderne.



Bad.



Liten koselig kontorkrok i gangen.



Soverom.



Soverom.



Soverom.



Tv-stue. Kan selvfølgelig også benyttes som soverom om man ønsker det.



Garderoberom



Stor åpen stue med flott utsikt utover Bjugnfjorden.



En koselig sittekrok ved peisen.



Stor og romelig stue med flere møbleringsmuligheter.



Stue.



Stue.



Kjøkken.



Kjøkken.



Kjøkkenet har også masse potensiale. Det er et stort rom som gi mange muligheter ved evt oppussing.



Kjøkken. Herfra er det også utgang til balkong.



Og det er plass til en egen spiegruppe.



Balkong.



Balkong.



Her kan man virkelig nyte utsikten og solnedgangene!



Fasade. I forlengelse av boligen er det bygd garasje.



Garasje med bod i enden.

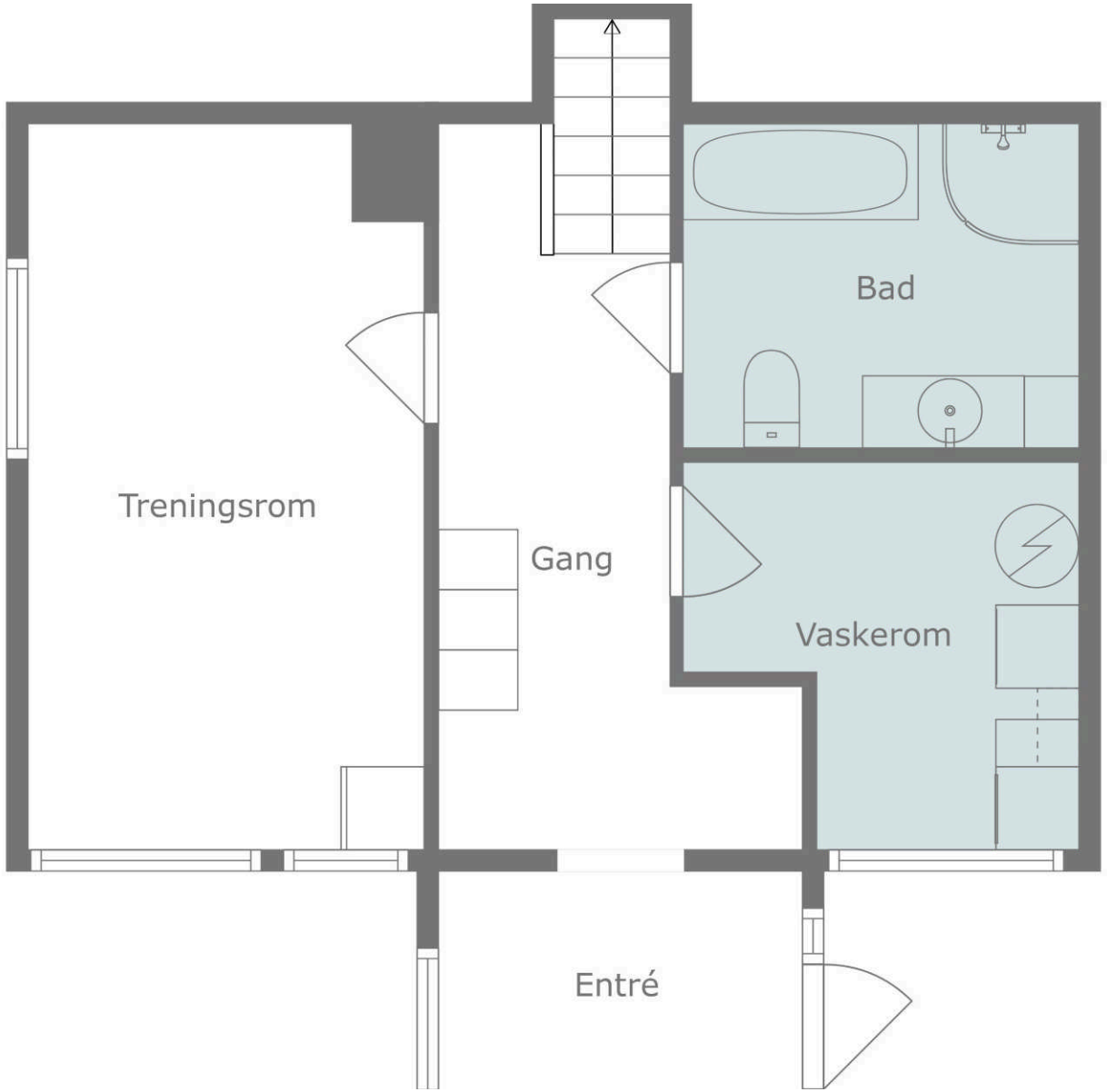


Hage.

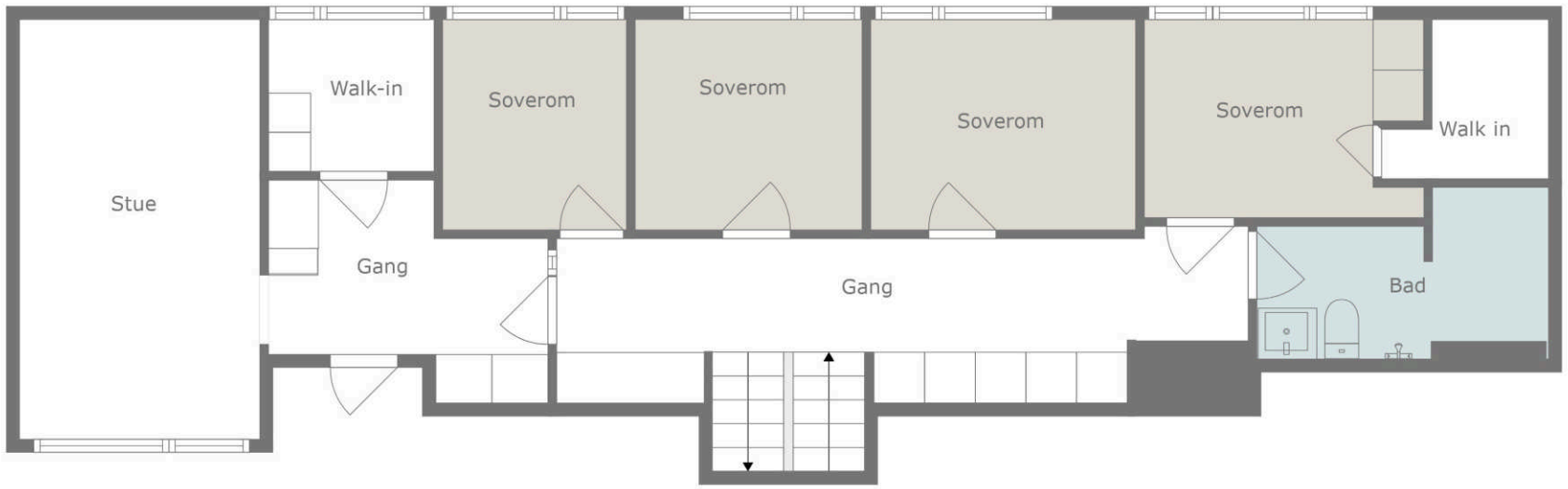


Hage.

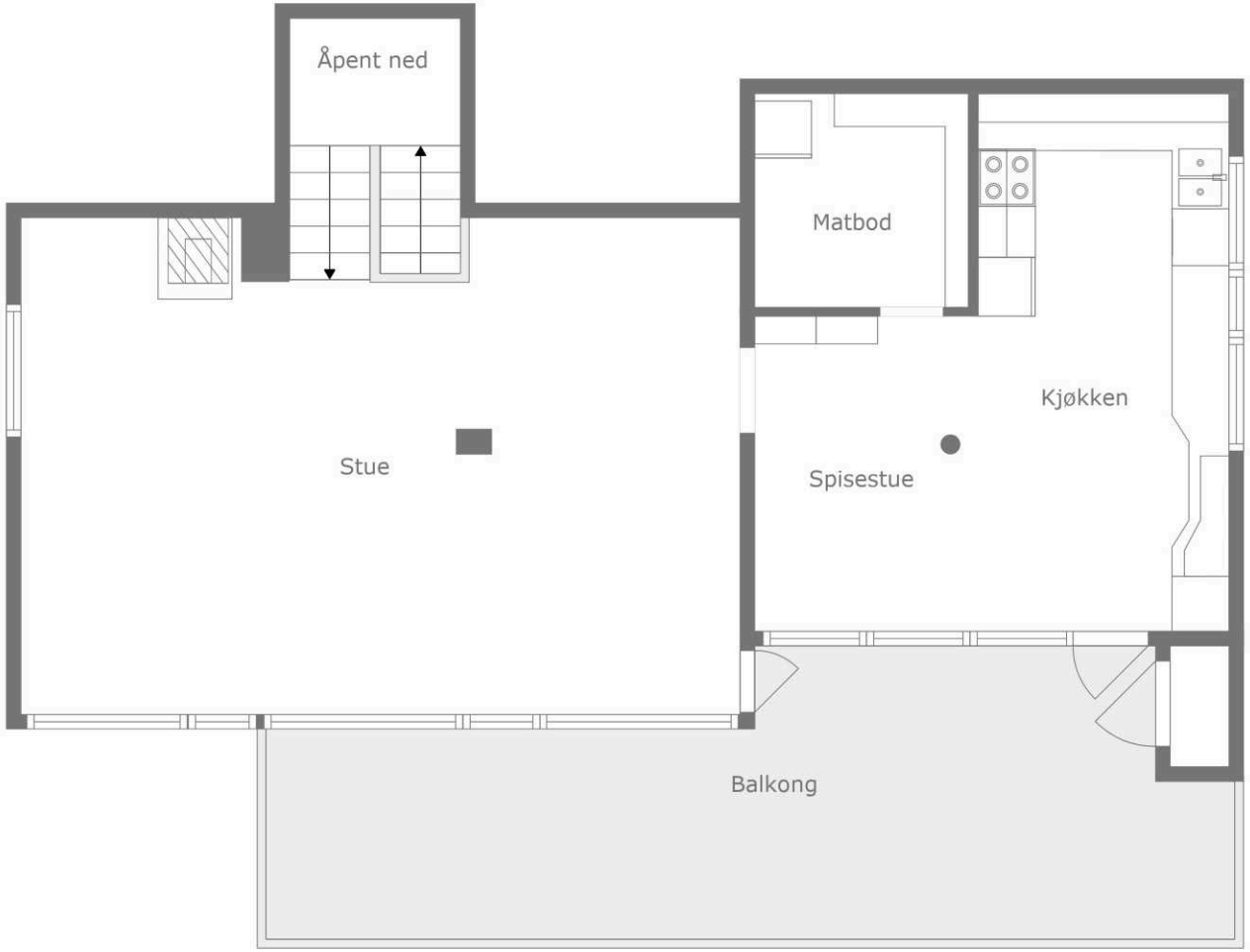
Plantegning



Plantegning 1.etasje



Plantegning 2.etasje.



3.etasje.

Eiendommen

Om boligen

Arealer
Totalt bruksareal: 255,0 m²
• BRA-i: 210,0 m²
• BRA-e: 45,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 26,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal.
BRA-e: Eksternt bruksareal: Utvendig bod på balkong, utvendig bod og garasje.
BRA-b: Innglasset balkong.
GUA: Gulvareal.
ALH: Areal med lav himlingshøyde: Kryprom inne ved garasje.

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 Lyngrabben 9!

En stor og innholdsrik familiebolig midt i Bjugn sentrum.
Herfra han man gangavstand til absolutt alle fasiliteter!

Boligen ligger på en stor og romslig endetomt. Som gjør at man bo litt for seg selv, selv om man bor i et boligfelt. Samtidig er det åpent og fritt. Og man har en helt fantastisk utsikt utover Bjugnfjorden og de flotte solnedgangene.

Boligen inneholder følgende:
1. etasje: Stue, kjøkken og kjølerom/spiskammers.
1/2. etasje: Gang, gang, bod/garderoberom, stue/soverom, kott/innebygget skap, 4stk soverom hvorav ett har eget walk-in-closet, bad med badstue.
Sokkel: Entré/vindgang, gang, vaskerom, bad og treningsrom.

Garasje med bod, utvendig frittstående bod og utvendig bod på balkong.

Dette er en eiendom som absolutt bør oppleves! Velkommen til en hyggelig boligopplevelse med Nylander&Partners

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et godt etablert boligfelt med gangavstand til sentrum.
Eiendommen ligger på enden i gata. Noe som gjør at tomta er veldig stor og romslig. Samt at man får en helt fantastik utsikt uteover nærområdet og Bjugnfjorden med sine flotte solnedganger.

I Bjugn finner du skoler, barnehager, offentlig administrasjon og andre typer servicetilbud. Det ligger i dag tre barnehager i sentrum av Bjugn. Botngård skole med klassetrinnene 1. til 10. klasse. Fosen Videregående skole som også ligger i Bjugn. Skolen har et rikt fagtilbud med flere studieretninger. Fosenhallen er en moderne ishall med fullskala skøytebaner. Curlingbane og ishockeybane som også kan benyttes til kunstløp. Det er også anlagt en kunstgressbane i midten hvor man kan spille fotball hele året. Vegg i vegg med Fosenhallen har man Bjugnhallen som har et rikt fritidstilbud innenfor ballidrett. Her ligger også Bjugn Svømmehall. På gressbanen utenfor kan man spille fotball i sommerhalvåret.

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

Bjugn har et rikt og variert tilbud innen varehandel. Her kan man stort sett finne det man trenger. Ellers er det kort vei til Brekstad og Ørland Flystasjon som ligger kun 13 km. Det er organisert busstransport til Brekstad. Se AtBs hjemmesider for ruteopplysninger: www.atb.no. Kystekspressen har åtte avganger daglig til og fra Trondheim på hverdager fra Brekstad havn.
Båten har trådløs internett og strømtilgang som gjør det mulig å pendle til og fra Trondheim. Se AtBs hjemmeside for mer informasjon: www.atb.no.

Innhold
Boligen inneholder:
1. etasje: Stue, kjøkken og kjølerom.
1/2. etasje: Gang, gang, bod, stue/soverom, kott/innebygget skap, 4stk soverom, bad med badstue og garderobe.
Sokkel: Entré/VF, gang, vaskerom, bad og stue.

Garasje, utvendig bod og utvendig bod på balkong.

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

skilt ved fellesvisning.

Parkering
I garasje, samt flere 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?
"totalrenovert bad 2014, lagt nytt rør i rør, nytt gulv med varmekabler"

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
"alt byttet og fornyet"

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
"Fukt i garasje og vaskerom når vi kjøpte eiendommen. Det ble drenert rundt deler av huset i 2010. Se tilstandsrapport."

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
"Se tilstandsrapport. Terrasse med betongdekke bør utbedres og tettes for å hindre videre fukt inntrengning grunnet alders slitasje. Muren er nylig impregnert. Vegg på inngangsparti utbedret 2025 for vanninntrenging mellom skille terrasse og vegg. Utbedret av fagfolk."

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
"Manglende musbånd, har opplevd mus i vegger. Gift satt ut"

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
"Endring/utbedring av kurser i sikringsskap, montering av ny varmepumpe rundt 2012"

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
"siste kontroll mars 2024, utbedringer utført av Elektor Fosen as"

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
"Easee lader montert 2021 av Fosenkraft elektro"

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
"Nytt tak 2005 (forrige eier)"

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
"Huset påbygd med forlengelse av boligen rundt 1986 av tidligere eier. Tidligere garasje endret til bruksrom, ny garasje og nytt kjøkken i påbygg. "

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
"Ja i følge tidligere eier"

Tilleggskommentar: Boligen ble tilknyttet offentlig kloakknett rundt 2015. Se ellers tilstandsrapport.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport
OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1
TG 1: 5
TG 2: 15
TG 3: 4
TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

-Bad 1/2 plan - Totalvurdering av overflater: Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes. Kostnadsestimat må ses i sammenheng med punktet «membran og tettesjikt».

-Bad 1/2 plan - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat må ses i sammenheng med punktet "overflater"

-Bad 1/2 plan - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Høy slitasjegrad og skader på saniært utstyr ble avdekket. Kostnadsestimat må ses i

sammenheng med punktet "overflater og membran/tettesjikt"

-Bad 1/2 plan - Totalvurdering av fuktsøk: Svikt i tettesjiktet ble avdekket.

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 fuktsikring. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Det ble målt fukt i betonggulv og mur mot kryprom i sokkel.

-Yttervegger / fasader: Fasader er bekledd med stående og liggende trekledning. Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes. . Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler. Det registreres værslitte overflater og stedvis sprekker i kledning.

-Vinduer / dører: Det er vinduer med koblet glass, 2 -lags glass og 3-lags glass i boligen. Vinduer og balkongdører i boligen fremstår med elde og slitasje. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble observert punkterte glass i enkelte vinduer og det ble registrert vindu med sprukket glass. Med tanke på alder og observasjoner er det anbefalt å bytte ut vinduer i bygningen. Tilstandsgrad er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører.

-Balkong / terrasse: Det er betongdekke over boligrom. Betongdekket fremstår værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold. I rom under balkong er det synlig saltutslag i synlig mur/himling.

-Takkonstruksjon: Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Takkonstruksjonen er oppført som ett saltak med taksperrer. Det registreres skjevheter i yttertak/møne over kjøkken. Ved renovering anbefales det kontroll av konstruksjonen.

-Loft: Det registreres spor etter mus i isolasjon/plast i himling. Inspeksjon av konstruksjon er begrenset til luke over bad i 1/2-plan.

-Taktekking og beslag: Tak er tekket med decra takplater. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt. Det registreres at en del takplater (bølger) er trampet ned og skadet. Det anmerkes mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.

-Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp. TG 2 settes på grunn av oppnådd alder.

-Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Eldre og utett sotluke registreres. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

-Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må kunne påregnes. Deler av etasjeskillere i betong. Det registreres saltutslag i synlig betong, slik at det anbefales kontroll av deler av etasjeskiller som er kledd i himling. Fuktskader kan oppstå.

-Trapp: Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. Manglende håndløper på vegg.

-Vaskerom: Vaskerommet har slitte overflater og det må påregnes oppgradert. Rommet har manglende tettesjikt for våtrom, og kan ikke forventes være tett. Det er ikke etablert sluk på gulvet. Det er lagt opp nye rør-i-rør og avløpsrør

inne i rommet, slik at rommet er klart til renovering. Sikringsskap er plassert inne på vaskerom, samt varmtvannsbereder. Det er manglende vetilering fra rommet. Det anbefales renovering av vaskerom.

-Kjøkken: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Det registreres eldre fuktmerker i skrog under vask. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand.

-VVS: Bad i sokkel er renovert i 2014/2015, og det er lagt opp nytt rør-i-rør til badet. Ingen avvik med dette registrert. Nytt rør-i-rør fordelerskap og opplegg fra 2014/2015. Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Komfyrvakt ikke installert. Manglende ventilering av øvrige rom. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

-Frittstående byggverk: Utvendig bod er besiktiget og oppmålt. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Det registreres slitte overflater. Stående kledning utvendig på vegger. Tak er tekket med decra takplater. Det er enkel trekonstruksjon med behov for oppgraderinger og vedlikehold. Areal er målt til 14m2.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

-Krypkjeller: Det er tilgang til kryprom via luke/dør i vegg inne i stue i sokkel. Dør er låst og det eksisterer ikke nøkkel. Kryprom er derav ikke inspisert.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

-

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte
Enebolig oppført over to etasjer med halvplan. Boligen er oppført i trekonstruksjoner og murkonstruksjoner. Fasader er bekledd med stående og liggende kledning av trepanel. Takkonstruksjonen har saltaksform, tekket med decra takplater. Vinduer er gjennomgående i tre med koblet glass, 2-lags glass og 3-lags glass.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt
Denne tomten er eiet.
1330,00 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 på eiendommen. 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.

Ferdigattest datert 05.12.1978. Ferdigattest gjelder for nybygg av uthus.

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 og varmepumpe .

Energikarakter: G - Gul

Økonomi

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 3 100 000,-

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

77 500,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

---

3 197 290,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter
Kr. 21 731,- for 2025.

De kommunale avgiftene og renovasjonsgebyrene er fordelt på følgende poster:
• Vann Kr 7709,-
• Kloakk rens Kr 7193,-
• Feiing Kr 434,-
• Renovasjon 240 l Kr 6270,-
• Kommunal andel renov. Kr 125,-

Det er 4 terminer i året. 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. 858 644,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 434 574,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål.
Reguleringsplan for Botngård sentrum nord, med vedtatt 11.11.1980, 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. 488, tgl. 08.02.1974 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

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

Diverse

Løsøre og tilbehør
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 overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

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

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

Kjøpsvilkår

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. 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 budgivernes 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 eigedom (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 Jim André Aune og Line Therese Sæter.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Lyngrabben 9.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 20, bnr. 173 i Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69250110.

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

Fastpris 50 000 inkl. mva

Digitale oppdragtjenester: 2 290,00
Markedspakke Standard: 20 400,00
Oppgjørsgebyr: 6 990,00
Tilretteleggelsesgebyr: 15 000,00
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00

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

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.)

Ansvarlig megler er Silje Buvarp / +47 41 45 47 46 / silje.buvarp@nylanderpartners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Postboks 40, 7129 BREKSTAD. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 14.08.2025

Tekniske dokumenter

Sjekk gyldighet på rapport

FOSEN TAKST AS
DIN LOKALE TAKSTMANN

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Lyngrabben 9

7160 BJUGN

5057/20/0/173/0/0

Rapportdato

14.08.2025

TG 0	1
TG 1	5
TG 2	15
TG 3	4
TG IU	1

LYNGRABBEN 9 - 5057/20/0/173/0/0

Befaring utført den 30.07.2025 av:



Raymond André Moen
Fosen Takst AS

Jakobslia 10
7168 Lysøysundet

+4748360216
raymond@fosentakst.no

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

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

LYNGRABBEN 9 - 5057/20/0/173/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

LYNGRABBEN 9 - 5057/20/0/173/0/0

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 kostnadsoverslag.

Forutsetninger

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

LYNGRABBEN 9 - 5057/20/0/173/0/0

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 (TG0).

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 rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Lyngrabben 9 , 7160, BJUGN

Matrikkel: 5057/20/0/173/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1968

Tomt: 1 330.70 m^2

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Jim André Aune, Line Therese Sæter

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig oppført over to etasjer med halvplan. Boligen er oppført i trekonstruksjoner og murkonstruksjoner. Fasader er bekledd med stående og liggende kledning av trepanel. Takkonstruksjonen har saltaksform, tekket med decra takplater. Vinduer er gjennomgående i tre med koblet glass, 2-lags glass og 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Hindringer på befaringsdagen

Da boligen inneholdt mye flytteesker og lignende ble en full vurdering av alle overflater begrenset. Boligen var møblert på befaringsdag.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Tak er tekket på ny etter opprinnelig byggeår. Entre/inngang er flyttet fra 1/2-plan til sokkel. Det er gjort noen endringer med rominndeling innvendig.

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

LYNGRABBEN 9 - 5057/20/0/173/0/0

Areal/oppmåling

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

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

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

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom 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.

LYNGRABBEN 9 - 5057/20/0/173/0/0

1.etasje			
Primærrom 71 m²	**Sekundærrom** 4 m²	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 75 m²	**BTA** 85 m²
Beskrivelse primærrom Stue og kjøkken.		**Beskrivelse sekundærrom** Kjølerom.	

1/2 plan			
Primærrom 76 m²	**Sekundærrom** 10 m²	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 86 m²	**BTA** 96 m²
Beskrivelse primærrom Gang, gang, stue/soverom, 4stk soverom og bad med badstue.		**Beskrivelse sekundærrom** Bod, kott/innebygget skap og garderobe	

Sokkel			
Primærrom 49 m²	**Sekundærrom** 30 m²	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 79 m²	**BTA** 90 m²
Beskrivelse primærrom Entre/VF, gang, vaskerom, bad og stue.		**Beskrivelse sekundærrom** Garasje.	

Totalt areal			
Primærrom 196 m²	**Sekundærrom** 44 m²	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 240 m²	**BTA** 271 m²

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

1.etasje			
BRA-i 75 m²	**BRA-e** 1 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 23 m²
Beskrivelse av BRA-i Stue, kjøkken og kjølerom.	**Beskrivelse av BRA-e** Utvendig bod på balkong.	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Balkong.

1/2 plan			
BRA-i 86 m²	**BRA-e** 14 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 0 m²
Beskrivelse av BRA-i Gang, gang, bod, stue/soverom, kott/innebygget skap, 4stk soverom, bad med badstue og garderobe.	**Beskrivelse av BRA-e** Utvendig bod.	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sokkel			
BRA-i 49 m²	**BRA-e** 30 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 3 m²
Beskrivelse av BRA-i Entre/VF, gang, vaskerom, bad og stue.	**Beskrivelse av BRA-e** Garasje	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Platt ved inngang.

Sum areal			
BRA-i 210 m²	**BRA-e** 45 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal** 26 m²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 255 m²

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

LYNGRABBEN 9 - 5057/20/0/173/0/0

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).**

Sokkel	
BRA 49 m^2	**ALH** 19 m^2
GUA 68	**Beskrivelse av ALH** Kryprom inne ved garasje.

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.

15 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 fuktsikring. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Det ble målt fukt i betonggulv og mur mot kryprom i sokkel.

Yttervegger / fasader: Fasader er bekledd med stående og liggende trekledning. Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler. Det registreres værslitte overflater og stedvis sprekker i kledning.

Vinduer / dører: Det er vinduer med koblet glass, 2-lags glass og 3-lags glass i boligen. Vinduer og balkongdører i boligen fremstår med elde og slitasje. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble observert punkterte glass i enkelte vinduer og det ble registrert vindu med sprukket glass. Med tanke på alder og observasjoner er det anbefalt å bytte ut vinduer i bygningen. Tilstandsgrad er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører.

Balkong / terrasse: Det er betongdekke over boligrom. Betongdekket fremstår værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold. I rom under balkong er det synlig saltutslag i synlig mur/himling.

Takkonstruksjon: Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Takkonstruksjonen er oppført som ett saltak med taksperrer. Det registreres skjevheter i yttertak/møne over kjøkken. Ved renovering anbefales det kontroll av konstruksjonen.

Loft: Det registreres spor etter mus i isolasjon/plast i himling. Inspeksjon av konstruksjon er begrenset til luke over bad i 1/2-plan.

Taktekking og beslag: Tak er tekket med decra takplater. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt. Det registreres at en del takplater (bølger) er trampet ned og skadet. Det anmerkes mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp. TG 2 settes på grunn av oppnådd alder.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Eldre og utett sotluke registreres. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må kunne påregnes. Deler av etasjeskillere i betong. Det registreres saltutslag i synlig betong, slik at det anbefales kontroll av deler av etasjeskiller som er kledd i himling. Fuktskader kan oppstå.

Trapp: Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. Manglende håndløper på vegg.

Vaskerom: Vaskerommet har slitte overflater og det må påregnes oppgradert. Rommet har manglende tettesjikt for våtrom, og kan ikke forventes være tett. Det er ikke etablert sluk på gulvet. Det er lagt opp nye rør-i-rør og avløpsrør inne i rommet, slik at rommet er klart til renovering. Sikringsskap er plassert inne på vaskerom, samt varmtvannsbereder. Det er manglende vetilering fra rommet. Det anbefales renovering av vaskerom.

Kjøkken: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Det registreres eldre fuktmerker i skrog under vask. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand.

LYNGRABBEN 9 - 5057/20/0/173/0/0

VVS: Bad i sokkel er renovert i 2014/2015, og det er lagt opp nytt rør-i-rør til badet. Ingen avvik med dette registrert. Nytt rør-i-rør fordelerskap og opplegg fra 2014/2015. Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Komfyrvakt ikke installert. Manglende ventilering av øvrige rom. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Frittstående byggverk: Utvendig bod er besiktiget og oppmålt. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Det registreres slitte overflater. Stående kledning utvendig på vegger. Tak er tekket med decra takplater. Det er enkel trekonstruksjon med behov for oppgraderinger og vedlikehold. Areal er målt til 14m2.

4 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Bad 1/2 plan - Totalvurdering av overflater: Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes. Kostnadsestimat må ses i sammenheng med punktet «membran og tettesjikt».

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Bad 1/2 plan - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat må ses i sammenheng med punktet «overflater»

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Bad 1/2 plan - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Høy slitasjegrad og skader på saniært utstyr ble avdekket. Kostnadsestimat må ses i sammenheng med punktet «overflater og membran/tettesjikt».

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Bad 1/2 plan - Totalvurdering av fuktsøk: Svikt i tettesjiktet ble avdekket.

1 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Krypkjeller: Det er tilgang til kryprom via luke/dør i vegg inne i stue i sokkel. Dør er låst og det eksisterer ikke nøkkel. Kryprom er derav ikke inspisert.

LYNGRABBEN 9 - 5057/20/0/173/0/0

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Nei

Kommentar:
Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.

Når ble egenerklæringen signert?

2 Lovlighet

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

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest for eiendommen.

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

Kommentar:
Det bemerkes at enkelte vinduer i rom for varig opphold ikke tilfredsstiller kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv.
Vinduer til rømning er for lite. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

Det er ikke et krav at at et hvert soverom skal ha vindu som rømningsvei. Iht. dagens regelverk skal det fra en branncelle minst være én utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller én utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder.

For boliger som ble omsøkt oppført før 1. juli 2011 vil vindu som tilfredsstiller krav til rømningsvei anses som tilstrekkelig dagslys. I tillegg vil lufting med vindu/lufteventiler anses som tilstrekkelig ventilasjon.
Krav til dagslys kan verifiseres enten ved beregning som bekrefter at gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet er minimum 2 %, eller ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Ved bruk av gjennomsnittsverdi for dagslysfaktor oppnås et godt utgangspunkt for tilfredsstillende tilgang på dagslys i alle typer rom, uavhengig av størrelse.

LYNGRABBEN 9 - 5057/20/0/173/0/0

3 Grunnmur / fundamenter TG 1

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

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur, Blokker

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Nei

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.

LYNGRABBEN 9 - 5057/20/0/173/0/0

4 Drenering TG 2

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Selger informerer at det ble drenert rundt deler av bolig i 2010.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Ja

Kommentar:
Selger informerer at arbeidene kan dokumenteres.

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Kommentar:
Det er synlig grunnmursplast rundt deler av bygget.

Er det terrengfall fra grunnmur?
Nei

Kommentar:
Det er kun terrengfall fra grunnmur ved inngang og garasje.

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 viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.
Det ble målt fukt i betonggulv og mur mot kryprom i sokkel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales kontroll av kryprom og kontroll av fuktsikring mot grunn.

LYNGRABBEN 9 - 5057/20/0/173/0/0

Levetid:

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

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

5 Krypkjeller TG IU

Her vurderes overflater og tilliggende 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?
Nei

Kommentar:
Det er tilgang til kryprom via luke/dør i vegg inne i stue i sokkel. Dør er låst og det eksisterer ikke nøkkel.
Kryprom er derav ikke inspisert.

Er krypkjelleren ventilert?
Ja

Foreligger det fuktsperre på grunn?

Kommentar:
Det er uvisst om kryprom er sikret mot fukt fra grunn.

Totalvurdering av krypkjeller

Kommentar:
Det er tilgang til kryprom via luke/dør i vegg inne i stue i sokkel. Dør er låst og det eksisterer ikke nøkkel.
Kryprom er derav ikke inspisert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å skaffe tilgang til kryprom, og inspisere konstruksjoner i kryprom grundig.

LYNGRABBEN 9 - 5057/20/0/173/0/0

6 Geologiske forhold

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

Skred

Sikker plassering mot skred?
Ja

Flom

Sikker plassering mot flom?
Ja

Byggegrunn:
Leire, Stein

LYNGRABBEN 9 - 5057/20/0/173/0/0

7 Yttervegger / fasader

TG 2

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er utført arbeider med utvendige fasader etter opprinnelig byggeår, dette gjelder utskifting av noe bordkledning på vegg.

Fasade
Stående trekledning, Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Nei

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Fasader er bekledd med stående og liggende trekledning.
Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes.
Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger.
Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler.
Det registreres værslitte overflater og stedvis sprekker i kledning.

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.

LYNGRABBEN 9 - 5057/20/0/173/0/0

8 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 koblet glass, 2- og 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Boligen har isolert ytterdør.
Trekarmsdører.
Balkongdører med 2-lags glass.
Innvendige dører er av såkalte lettdører med trekarm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

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

Ble det registrert punkterte glass?
Ja

Kommentar:
Det registreres flere vinduer med punktert glass på befaringsdag.

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det er vinduer med koblet glass, 2-lags glass og 3-lags glass i boligen.
Vinduer og balkongdører i boligen fremstår med elde og slitasje.
Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon.
Det ble observert punkterte glass i enkelte vinduer og det ble registrert vindu med sprukket glass.
Med tanke på alder og observasjoner er det anbefalt å bytte ut vinduer i bygningen.
Tilstandsgrad er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.
Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

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

LYNGRABBEN 9 - 5057/20/0/173/0/0

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.

9 Balkong / terrasse TG 2

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

Type:
Det er balkong i betong ved kjøkken i 1.etasje.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er betongdekke over boligrom.
Betongdekket fremstår værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold.
I rom under balkong er det synlig saltutslag i synlig mur/himling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales tiltak med tettingen/tekking over dekket.

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

LYNGRABBEN 9 - 5057/20/0/173/0/0

10 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, På taket, Innvendig himling

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

Kommentar:
Det registreres skjevhet i yttertak over kjøkken.

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil.
Takkonstruksjonen er oppført som ett saltak med taksperrer.
Det registreres skjevheter i yttertak/møne over kjøkken. Ved renovering anbefales det kontroll av konstruksjonen.

LYNGRABBEN 9 - 5057/20/0/173/0/0

11 Loft TG 2

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 ivaretatt 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

Kommentar:
Himling/loft er inspisert via luke i vegg over bad 1/2-plan.

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

Kommentar:
Det registreres spor etter mus i isolasjon/plast i himling.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:
Det registreres spor etter mus i isolasjon/plast i himling.
Inspeksjon av konstruksjon er begrenset til luke over bad i 1/2-plan.

LYNGRABBEN 9 - 5057/20/0/173/0/0

12 Taktekking og beslag TG 2

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er byttet tak etter opprinnelig byggeår. Det er opplyst at tak ble byttet i 2005/2006.

Inspisert fra:
På selve taket

Taktekking:
Annet

Kommentar:
Decra takplater.

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

Kommentar:
Manglende toppavdekning over pipe.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Ja

Kommentar:
Det registreres slitasje i vindski og takutstikk.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Tak er tekket med decra takplater.
Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt.
Det registreres at en del takplater (bølger) er trampet ned og skadet.
Det anmerkes mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.

LYNGRABBEN 9 - 5057/20/0/173/0/0

Levetid:

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

13 Takrenner og nedløp TG 2

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

Type renner/nedløp:
Plast

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.
Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp. TG 2 settes på grunn av oppnådd alder.

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.

LYNGRABBEN 9 - 5057/20/0/173/0/0

14 Bad sokkel

Beskrivelse av våtrommets overflater
Gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegg og takess i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bad ble renovert i 2014/2015.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

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

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.
Totalt ble det målt 2cm fra topp overflate gulv ved dør til topp overflate ved sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

- Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

LYNGRABBEN 9 - 5057/20/0/173/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert et sluk i dusjsonen, samt et under badekar.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Vinylbelegget er lagt under klemring i sluk. Det gjøres oppmerksomt på at gjennomføringer av vann og avløp i gulvbelegget ikke er en anbefalt løsning og at dette må kontrolleres ofte.
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.
Det er våtromspanelet som fungerer som tettesjikt på veggene. Ingen skader eller avvik avdekket på disse.

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Badekar, Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg

LYNGRABBEN 9 - 5057/20/0/173/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

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

Levetid:

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

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

Kommentar:
Det er utført fuktmåling mot våtrommets vanninnstallasjon/baderomsinnredning, fra vaskerom, for å kontrollere om eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Inspeksjonen er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.
Ingen konstaterte fuktskader.
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

LYNGRABBEN 9 - 5057/20/0/173/0/0

15 Bad 1/2 plan

Beskrivelse av våtrommets overflater
Badet er delvis revet og det må påregnes store kostnader i oppgradering/renovering av våtrom.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Våtrom er delvis revet.

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:
Rommets overflater har skader og rommet kan ikke benyttes til våtrom slik det er i dag.

Er det fall til sluk?

Totalvurdering av overflater

TG 3

Kommentar:
Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes.
Kostnadsestimat må ses i sammenheng med punktet «membran og tettesjikt».

Kostnadsestimat:
Tiltak over 300.000

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 våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

LYNGRABBEN 9 - 5057/20/0/173/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Kommentar:
Våtrom må totalrenoveres.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Kommentar:
Våtrom må totalrenoveres.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat må ses i sammenheng med punktet «overflater»

Kostnadsestimat:
Tiltak over 300.000

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for 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)
Våtrom må totalrenoveres.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Kommentar:
Våtrom må totalrenoveres.

LYNGRABBEN 9 - 5057/20/0/173/0/0

Sanitærutstyr:
Annet

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 3

Kommentar:
Høy slitasjegrad og skader på saniært utstyr ble avdekket.
Kostnadsestimat må ses i sammenheng med punktet «overflater og membran/tettesjikt».

Kostnadsestimat:
Tiltak over 300.000

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for 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, 20-50 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?

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da det er sannsynlighet for fuktskade som allerede er påvist på annen måte.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 3

Kommentar:
Svikt i tettesjiktet ble avdekket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Våtrom må totalrenoveres.

16 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, vurdere 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/feiervesen?
Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Teglsteinspipe fra byggeåret.
Eldre og utett sotluke registreres.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Levetid:
Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

LYNGRABBEN 9 - 5057/20/0/173/0/0

17 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 2

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 stedvisk 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 kunne påregnes.
Deler av etasjeskillere i betong. Det registreres saltutslag i synlig betong, slik at det anbefales kontroll av deler av etasjeskiller som er kledd i himling. Fuktskader kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales kontroll av etasjeskiller/himlinger av betong som er bekledd.

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

Bilde



LYNGRABBEN 9 - 5057/20/0/173/0/0

18 Trapp — TG 2

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

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

Kommentar:
Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav.
Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.
Manglende håndløper på vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg.
Det anbefales å etablere sikkerhetslist under trinn slik at det ikke overstiger 10cm spalteåpning.

Levetid:

- Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.
- Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

LYNGRABBEN 9 - 5057/20/0/173/0/0

19 Vaskerom — TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Vaskerommet har slitte overflater og det må påregnes oppgradert.
Rommet har manglende tettesjikt for våtrom, og kan ikke forventes være tett.
Det er ikke etablert sluk på gulvet.
Det er lagt opp nye rør-i-rør og avløpsrør inne i rommet, slik at rommet er klart til renovering.
Sikringsskap er plassert inne på vaskerom, samt varmtvannsbereder.
Det er manglende vetilering fra rommet.
Det anbefales renovering av vaskerom.

20 Øvrige rom — TG 1

Totalvurdering

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

LYNGRABBEN 9 - 5057/20/0/173/0/0

21 Kjøkken

TG 2

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

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

Kommentar:
Det er fuktskader i skrog under vask på kjøkken.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette og profilerte fronter, og det er laminert og heltre benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Det registreres eldre fuktmerker i skrog under vask.
Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Det anbefales etablering av komfyrvakt.
Det anbefales etablering av lekkasjevakt/ lekkasjesikring under innredningen med vanninnstallasjoner.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

LYNGRABBEN 9 - 5057/20/0/173/0/0

22 VVS

TG 2

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

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

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad i 2014/2015.

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

Kommentar:
Bereder er fra byggeår.
Det mangler sikring av lekkasjevann fra bereder. Ingen sluk i rommet.
Det bemerkes at evt lekkasjevann vil kunne føre til skader på innvendig konstruksjon. Det anbefales tiltak rundt og under bereder slik at evt lekkasjevann føres til et sikkert sted.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Bad i sokkel er renovert i 2014/2015, og det er lagt opp nytt rør-i-rør til badet. Ingen avvik med dette registrert.
Nytt rør-i-rør fordelerskap og opplegg fra 2014/2015.

Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk.
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.
Komfyrvakt ikke installert.
Manglende ventilering av øvrige rom.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

LYNGRABBEN 9 - 5057/20/0/173/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Etablere lekkasjesikring ved bereder.
Etablere mekanisk avtrekk på vaskerommet.
Det anbefales kontroll og gjennomgang av eldre VVS anlegg.

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

LYNGRABBEN 9 - 5057/20/0/173/0/0

23 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 sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Skrusikring, Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert inne på vaskerom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er gjort arbeider på boligen etter byggeår. Det er ukjent for takstmann hva som er gjort til hvilken tid.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer inne i sikringsskapet. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Ja

Kommentar:
Løse kontakter funnet. Stikkontakter/strømuttak må festes forsvarlig. (FEL §10).
Det mangler deksel rundt enkelte kontakter.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere
som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

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

LYNGRABBEN 9 - 5057/20/0/173/0/0

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

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

24 Brannslukkere og røykvarslere

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

Er det brannslukkere i boligen?
Det registreres tilstrekkelig med brannslukningsapparater i henhold til forskrifter i boligen på befaringsdag.

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

Er det etablert røykvarslere?
Det er tilstrekkelig med røykvarslere i boligen i henhold til forskrifter.

25 Frittstående byggverk TG 2

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

Totalvurdering av bygget

Kommentar:
Utvendig bod er besiktiget og oppmålt.
Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.
Det registreres slitte overflater.
Stående kledning utvendig på vegger. Tak er tekket med decra takplater.
Det er enkel trekonstruksjon med behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Areal er målt til 14m2.

LYNGRABBEN 9 - 5057/20/0/173/0/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Nylander & Partners AS avd Fosen
Oppdragsnr.	69250110
Selger 1 navn	Jim André Aune
Selger 2 navn	Line Therese Sæter
Gateadresse	Lyngrabben 9
Poststed	BJUGN
Postnr	7160

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: 2009

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 16
Antall måneder: 03

Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Eika
Polise/avtalenr.: 3822574

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

Document reference: 69250110

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: totalrenovert bad 2014, lagt nytt rør i rør, nytt gulv med varmekabler.

Arbeid utført av: comfort fosen as, Terje Hyllmark as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: alt byttet og fornyet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann 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: Fukt i garasje og vaskerom når vi kjøpte eiendommen. Det ble drenert rundt deler av huset i 2010. Se tilstandsrapport.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se tilstandsrapport. Terrasse med betongdekke bør utbedres og tettes for å hindre videre fukt inntrengning grunnet alders slitasje. Muren er nylig impregnert. Vegg på inngangsparti utbedret 2025 for vanninntrenging mellom skille terrasse og vegg. Utbedret av fagfolk.

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 sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Manglende musbånd, har opplevd mus i vegger. Gift satt ut.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Endring/utbedring av kurser i sikringsskap, montering av ny varmepumpe rundt 2012

Arbeid utført av: Fosen elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: siste kontroll mars 2024, utbedringer utført av Elektor Fosen as

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee lader montert 2021 av Fosenkraft elektro

Document reference: 69250110

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, tømrerarbeid 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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt tak 2005 (forrige eier)

Arbeid utført av: Fosenhus as

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

Beskrivelse: Huset påbygd med forlengelse av boligen rundt 1986 av tidligere eier. Tidligere garasje endret til bruksrom, ny garasje og nytt kjøkken i påbygg.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja i følge tidligere eier

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

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 69250110

Tilleggskommentar

Boligen ble tilknyttet offentlig kloakknett rundt 2015. Se ellers tilstandsrapport.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet 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 næringseiendom
- 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).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 ihht vilkår.

Document reference: 69250110

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jim andre Aune	7d5be4669f9646dcc371d bec3dc6055eb2161643	14.08.2025 08:40:01 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Sæter	1f66f2300452a862918210 3c918e9fc15ca718b4	13.08.2025 06:42:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 69250110

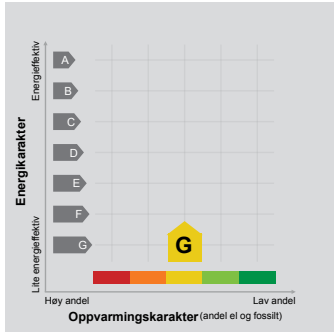
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Lyngrabben 9
Postnummer	7160
Sted	BJUGN
Kommunenavn	Ørland
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	173
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183583301
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-154904
Dato	14.08.2025



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 innetemperaturen
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)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Bruk varmtvann fornuftig
- Vask med fulle maskiner
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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	1968
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	240
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Brk.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Lyngrabben		20	173	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Uthus	16.7.-78	dato 5.10.-78	sak 198

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Øyvind Havik	7160 Bjugn	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Øyvind Havik	7160 Bjugn	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Øyvind Havik	7160 Bjugn	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bjugn den 5.12.-78

Johan Langlo
bygningssjefen

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☒ Ligningskontoret
- ☐

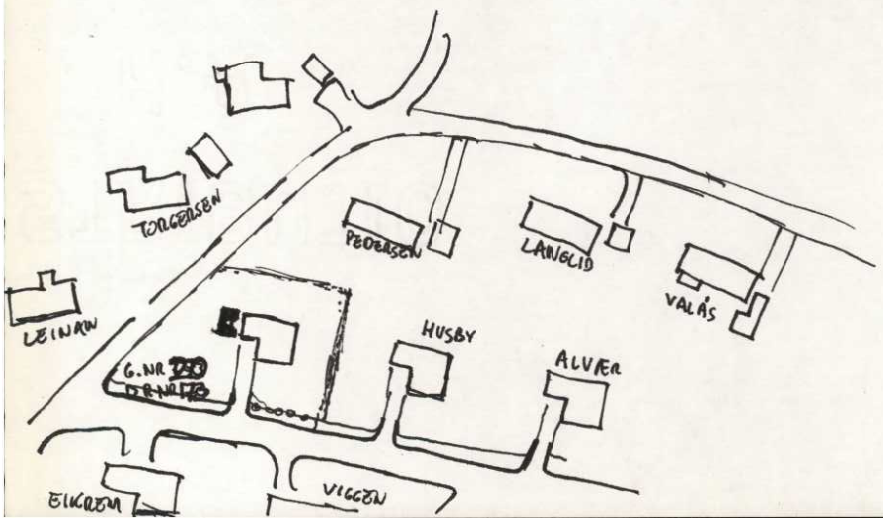
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sam & Stenersen A/S, Oslo

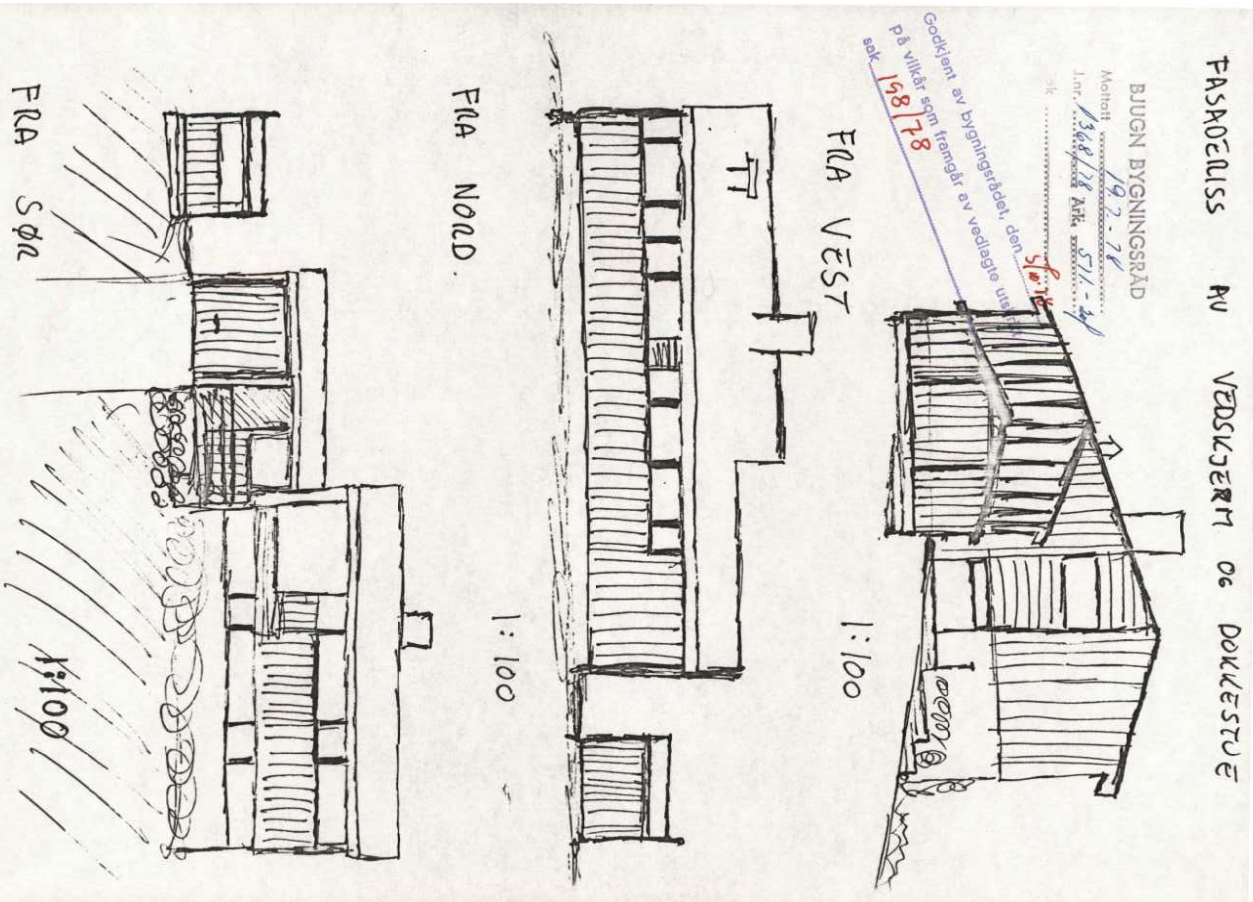
SITUASJONSPLAN
1:1000

BJUGN BYGNINGSRÅD
Mottatt 19.7-78
J.nr. 1368/78 Ark. 511-20/
Sak

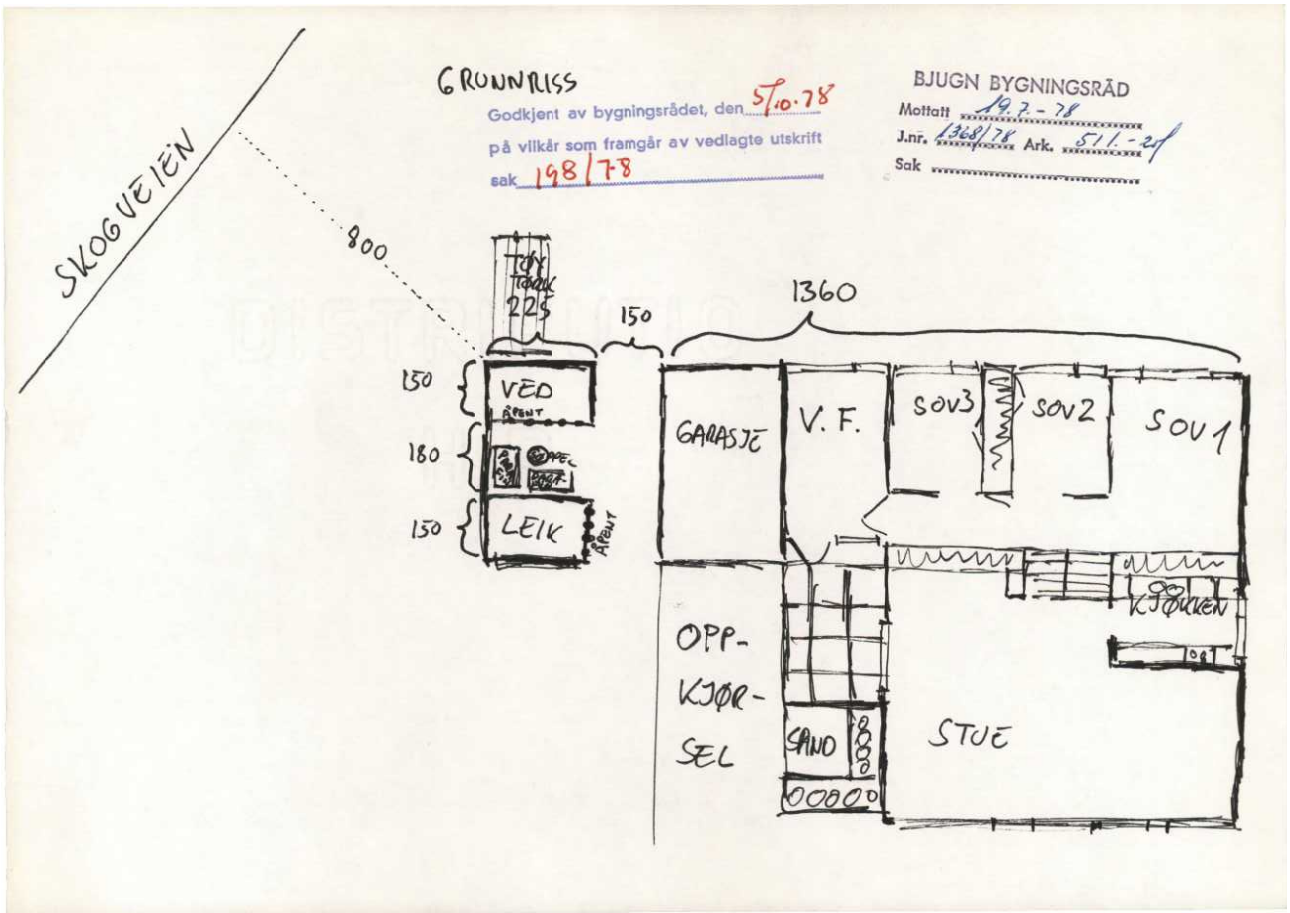
Godkjent av bygningsrådet, den 5/10-78
på vilkår som framgår av vedlagte utskrift
sak 198/78



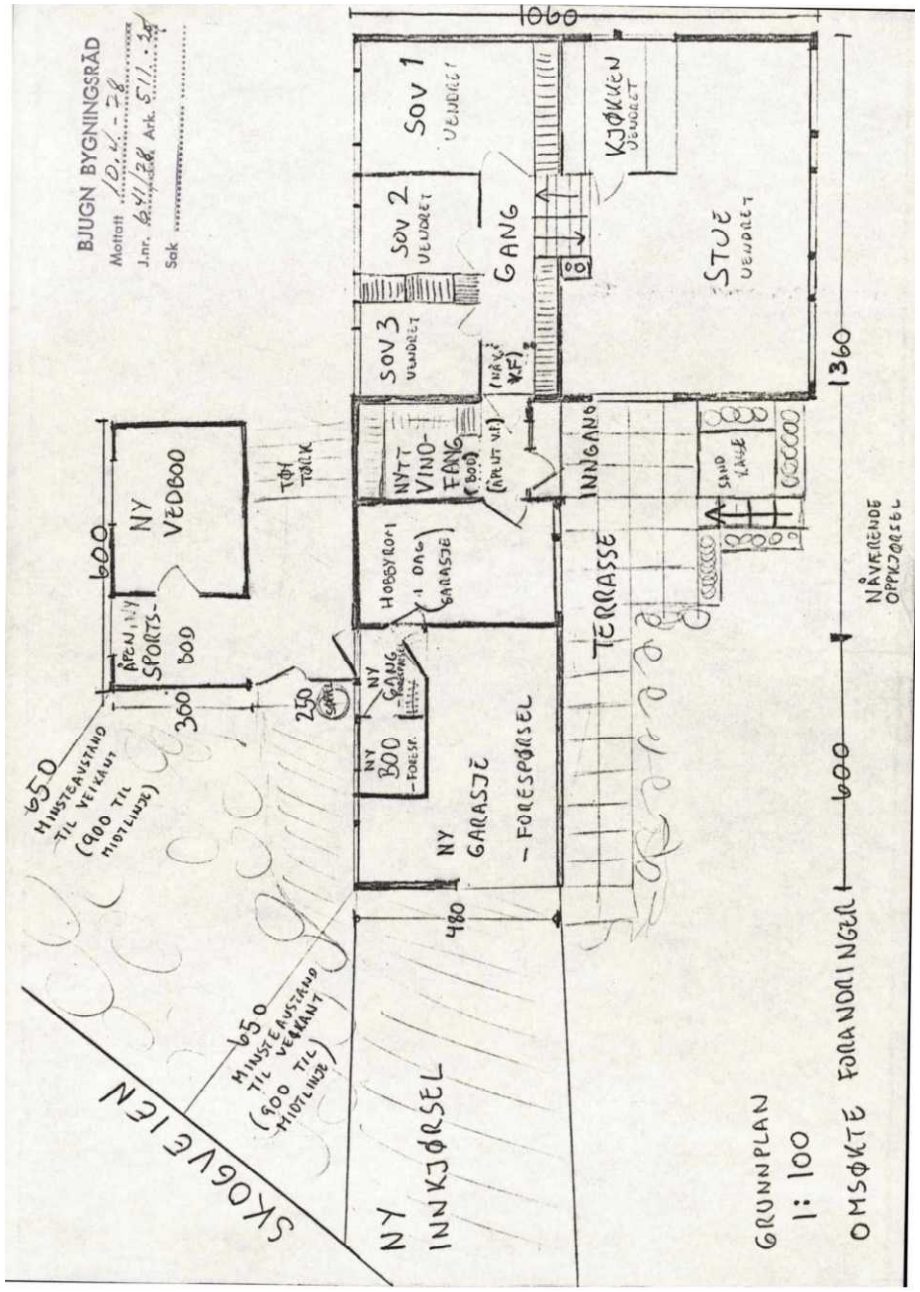
FASADELISS AV VEDSKJERM OG DOKKESTUE

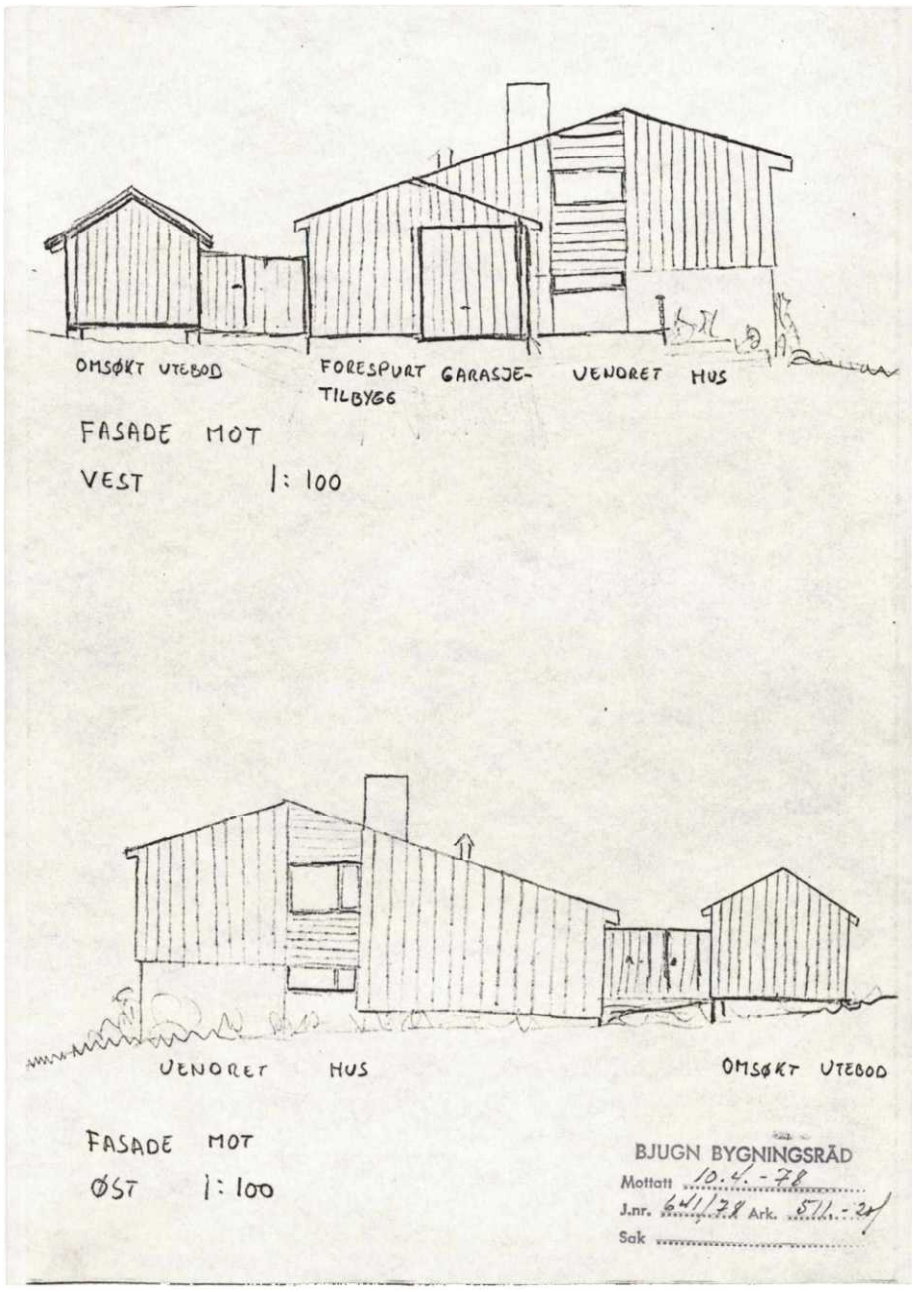


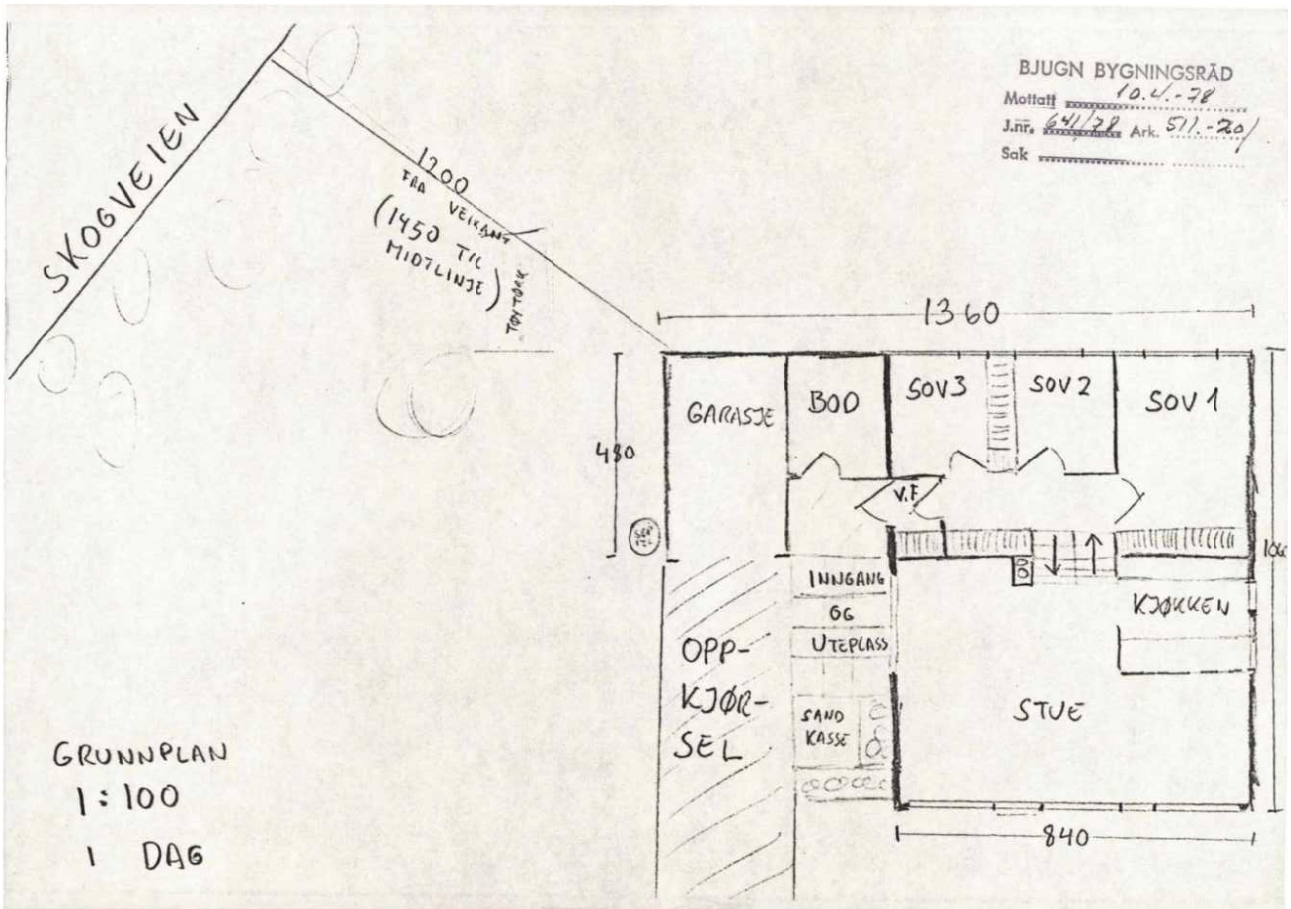
BJUGN BYGNINGSRÅD
Mottatt 19.7-78
J.nr. 1368/78 Ark. 511-20/
Sak
Godkjent av bygningsrådet, den 5/10-78
på vilkår som framgår av vedlagte utskrift
sak 198/78

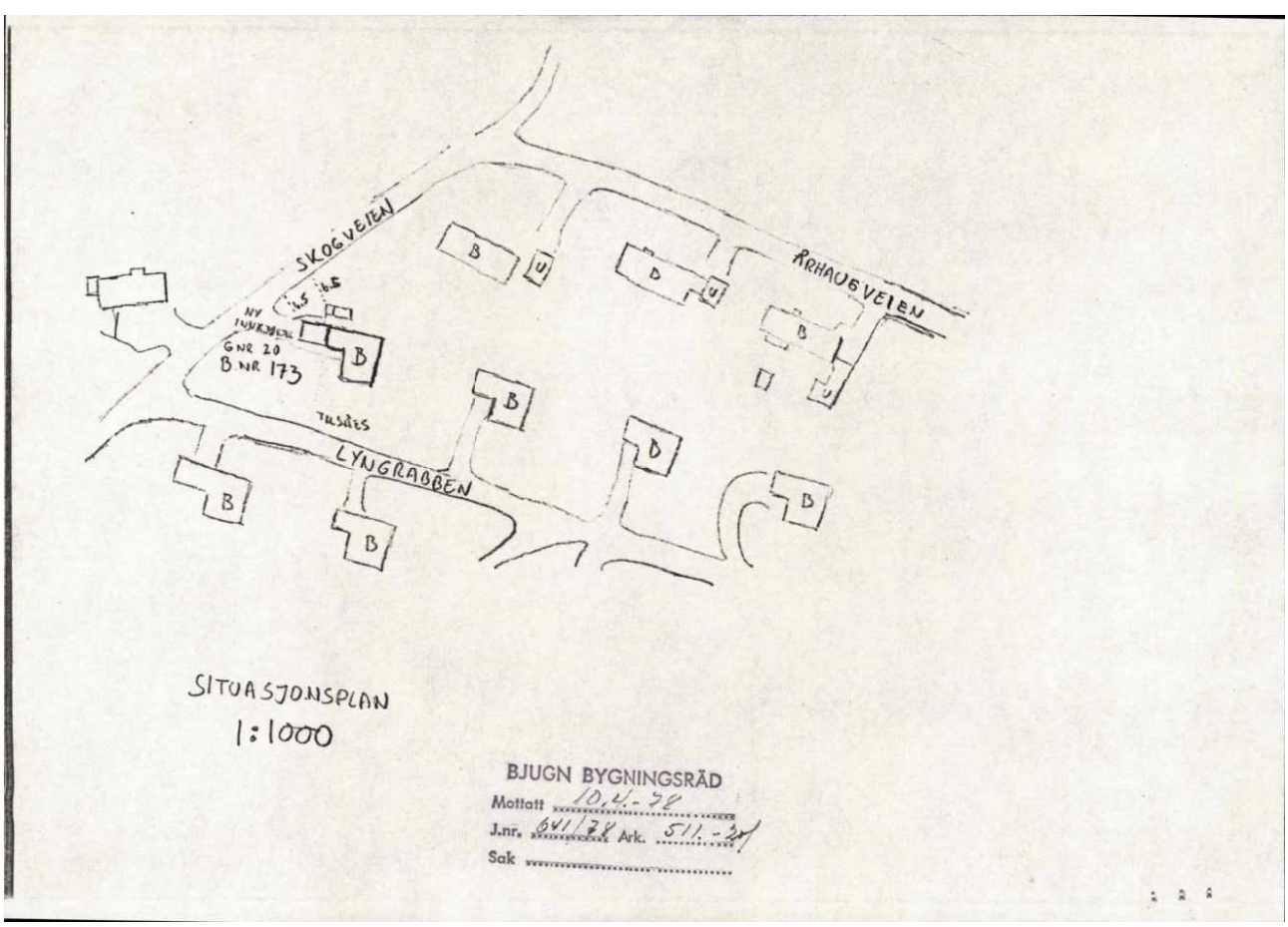

GRUNNRISS
Godkjent av bygningsrådet, den 5/10.78
på vilkår som framgår av vedlagte utskrift
sak 198/78
BJUGN BYGNINGSRÅD
Mottatt 19.7-78
J.nr. 1368/78 Ark. 511-24
Sak
SKOGVEIEN
800
150
1360
150
180
150
VED
ÅPENT
LEIK
ÅPENT
GARASJE
V. F.
SOV3
SOV2
SOV1
KJØKKEN
OPP-
KJØR-
SEL
SKAP
STUE

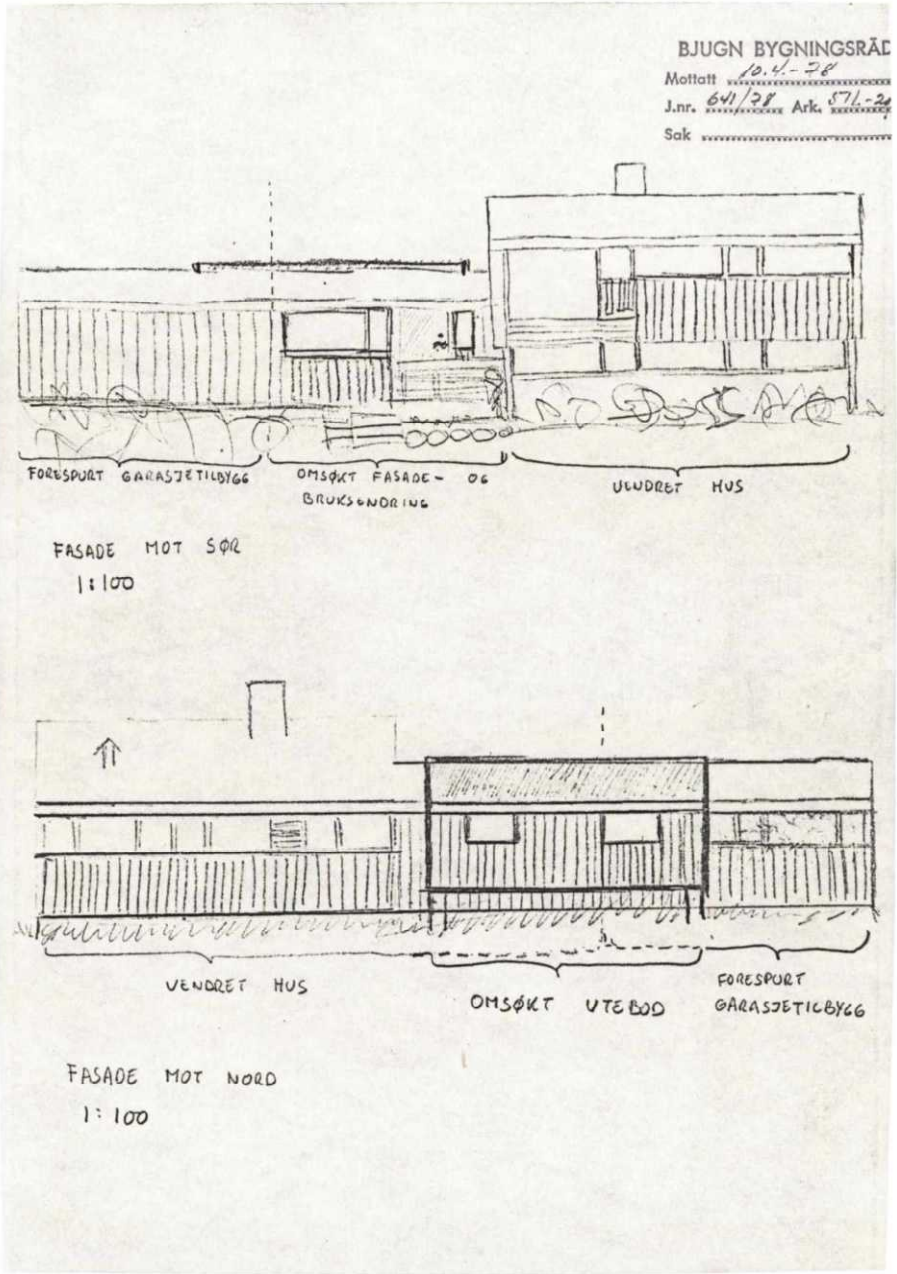

FRIOMRÅDE
Skogsveien
Utkjørsveien
GATE 6
GATE 8
1 etg.
1 etg.
1 etg.
1 etg.

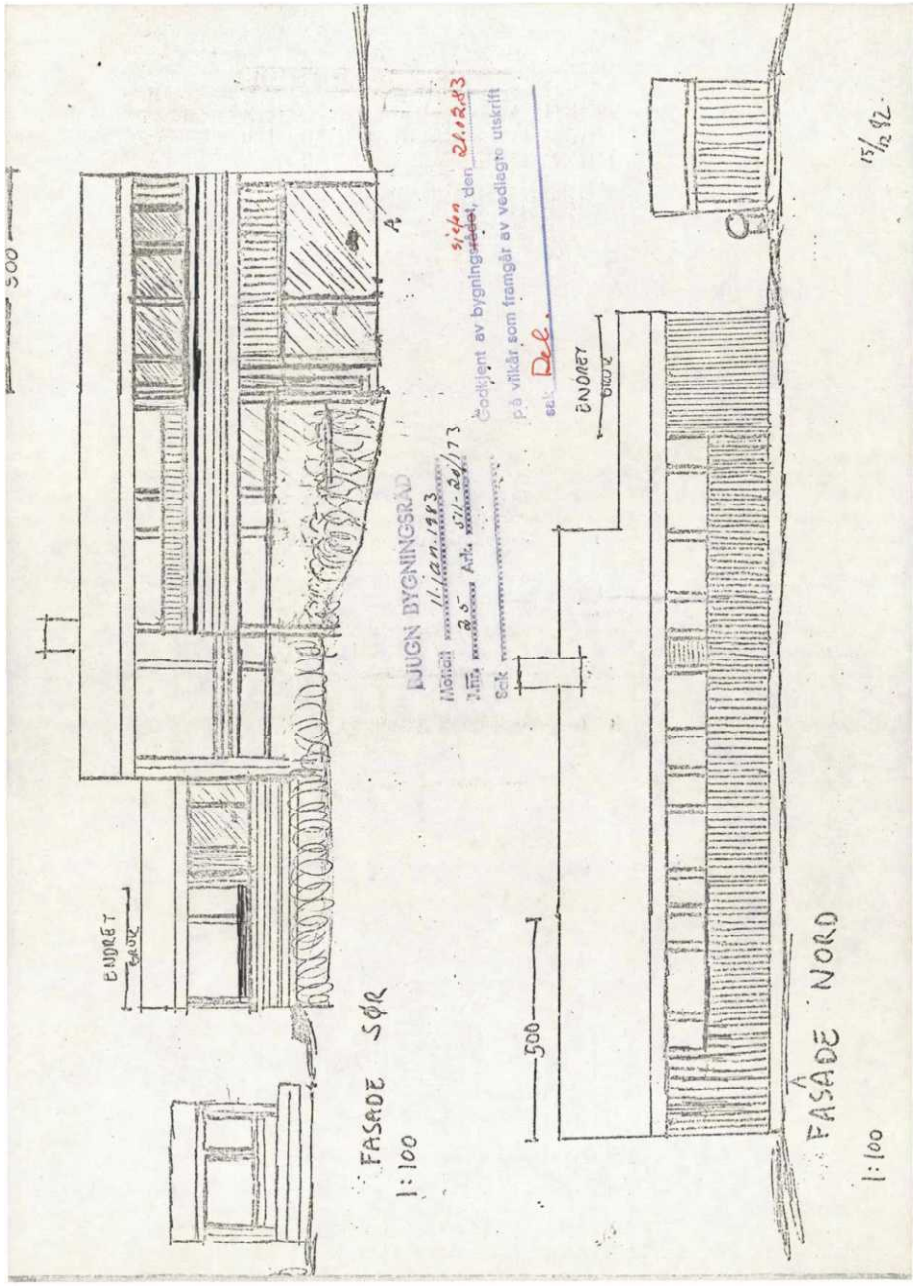

BJUGN BYGNINGSRÅD
Mottatt 10.4.-78
J.nr. 641/78 Ark. 511.-24
Sak
1060
SOV 1
SOV 2
SOV 3
GANG
KJØKKEN
STUE
NY VEDBOD
TØRK
ÅPEN, NY SPORTS-BOD
NYTT VINDFANG
HOBBYROM I DAG GARASJE
NY BOD
NY GANG
NY GARASJE - FORESPØRSEL
TERRASSE
INNGANG
SANDKASSE
NÅVÆRENDE OPPKJØRSEL
600
360
250
480
650
MINSTEAVSTAND TIL VEIKANT (900 TIL MIDTLINJE)
SKOGVEIEN
NY INNKJØRSEL
GRUNNPLAN 1:100
OMSØKTE FORANDRINGER

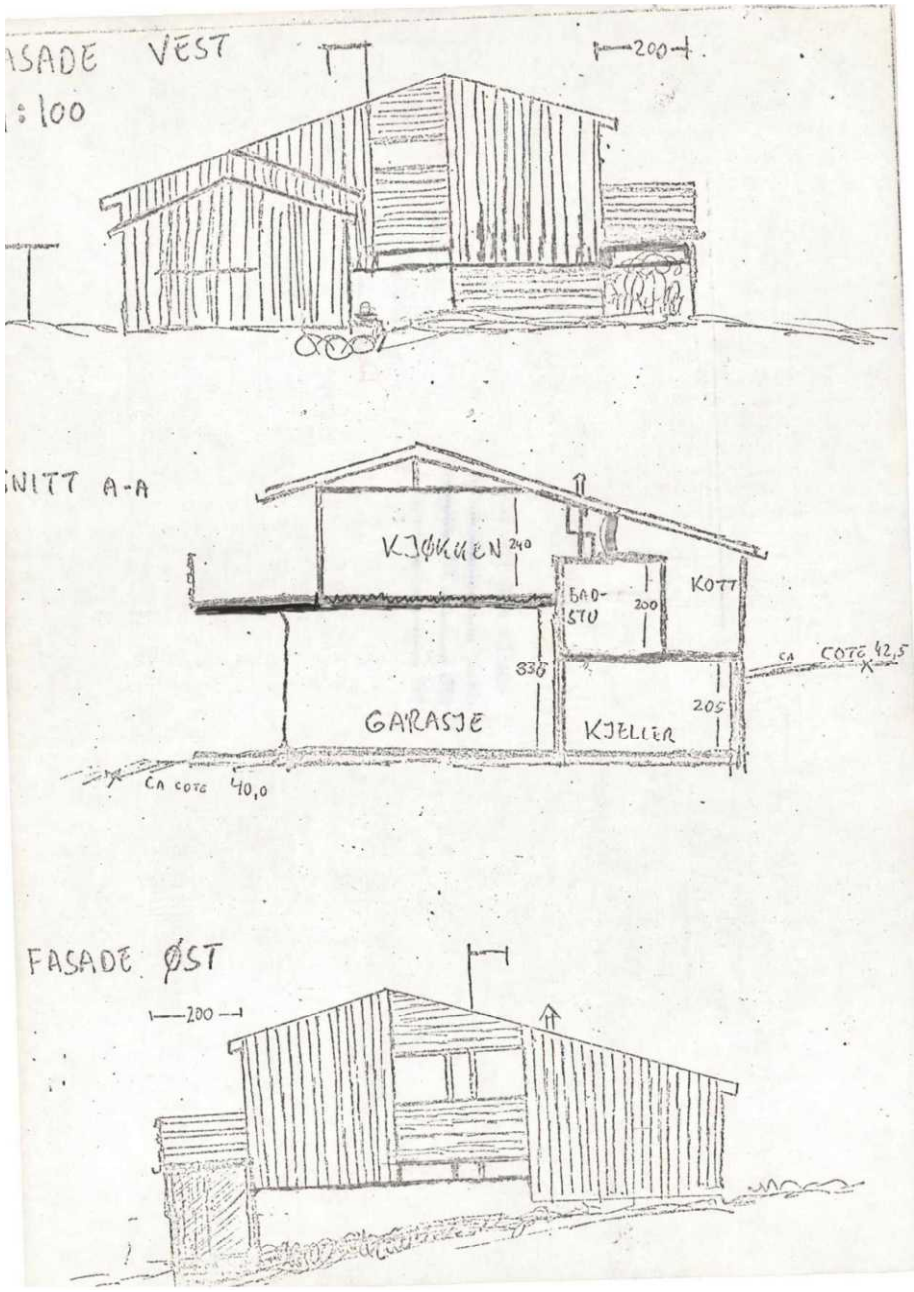

OMSØKT UTEBOD
FORESPURT GARASJE-TILBYGG
VENORET HUS
FASADE MOT VEST 1:100
VENORET HUS
OMSØKT UTEBOD
FASADE MOT ØST 1:100
BJUGN BYGNINGSRÅD
Mottatt 10.4.-78
J.nr. 641/78 Ark. 511.-24
Sak

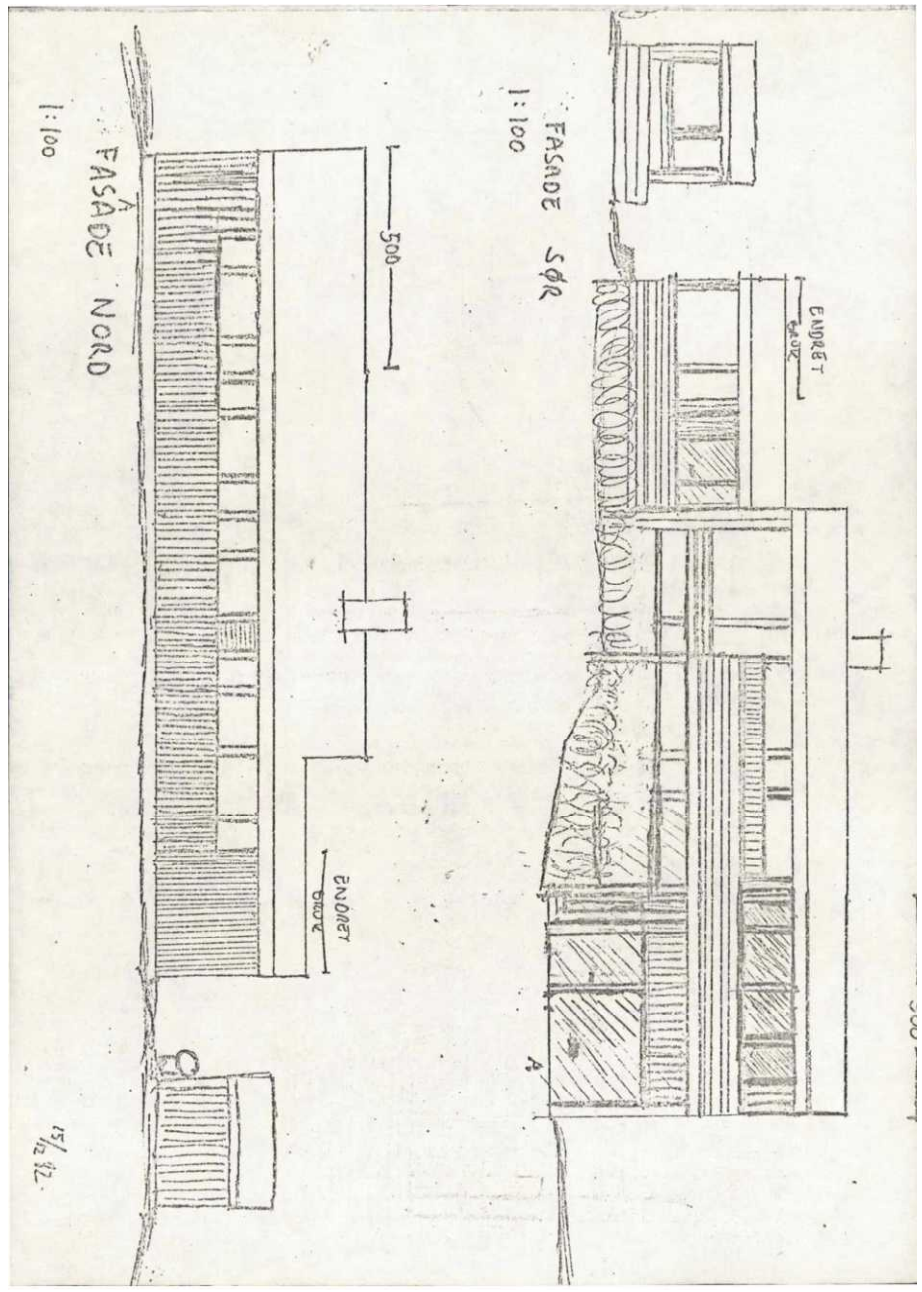

BJUGN BYGNINGSRÅD
Mottatt 10.4.-78
J.nr. 641/78 Ark. 511.-20
Sak
SKOGVEIEN
1200
FRA VEIKANT
(1450 TIL MIDTLINJE)
TOMTEGRENSE
1360
GARASJE
BOD
SOV3
SOV2
SOV 1
480
V.F.
INNGANG
OG
UTEPLASS
KJØKKEN
OPP-
KJØR-
SEL
SAND
KASSE
STUE
840
GRUNNPLAN
1:100
1 DAG

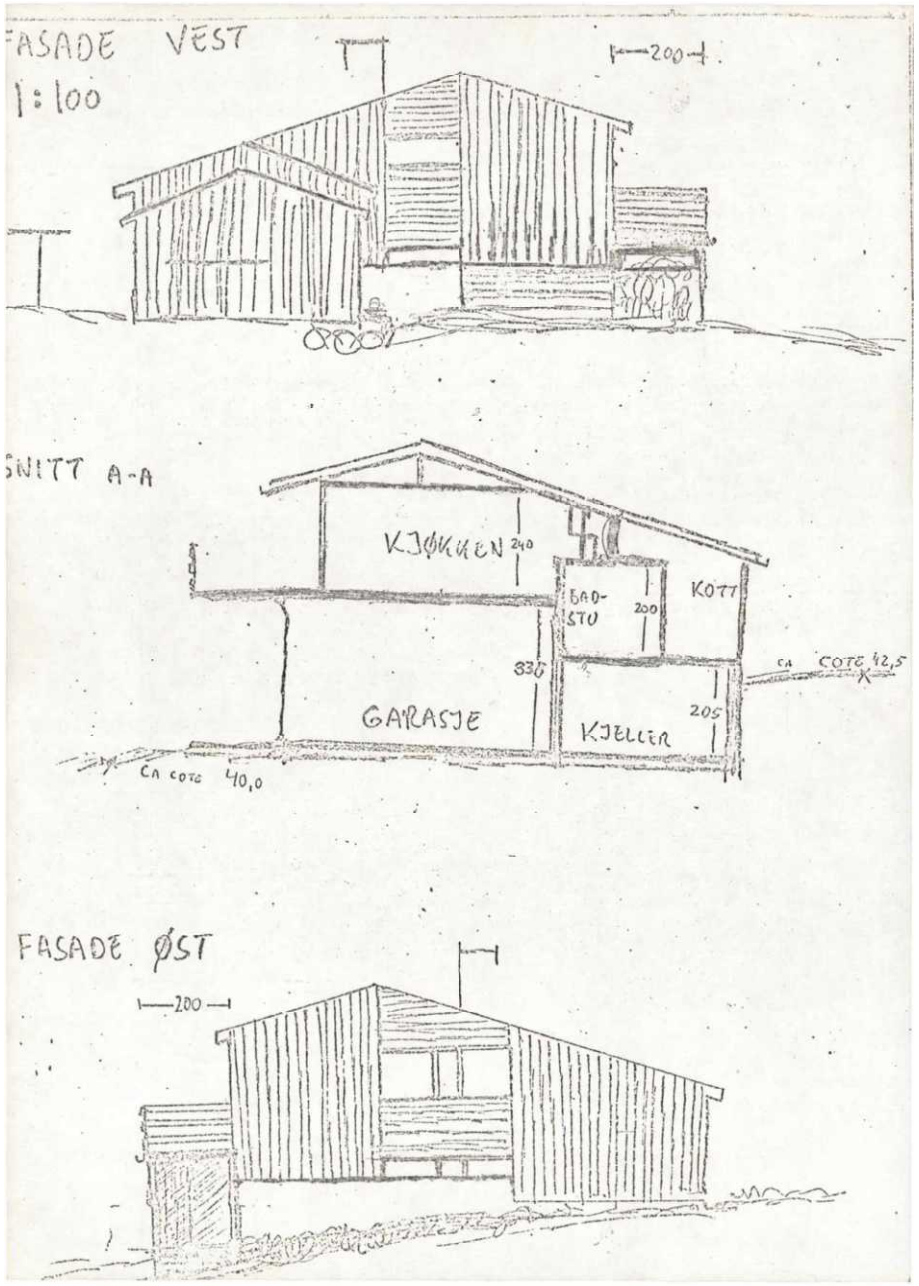

SKOGVEIEN
ARHAUGVEIEN
LYNGRABBEN
NY INNKJØRSEL
GNR 20
B NR 173
B
U
D
SITUASJONSPLAN
1:1000
BJUGN BYGNINGSRÅD
Mottatt 10.4.-78
J.nr. 641/78 Ark. 511.-21
Sak


BJUGN BYGNINGSRÅD
Mottatt 10.4.-78
J.nr. 641/78 Ark. 571.-24
Sak
FORESPURT GARASJETILBYGG
OMSØKT FASADE- OG BRUKSENDRING
UENDRET HUS
FASADE MOT SØR
1:100
VENDRET HUS
OMSØKT UTEBOD
FORESPURT GARASJETILBYGG
FASADE MOT NORD
1:100


500
ENDRET
FASADE SØR
1:100
BJUGN BYGNINGSRÅD
Mottatt 11.jan.1983
J.nr. 85 Ark. 571-20
Sak
Godkjent av bygningsrådet, den 21.02.83
på vilkår som framgår av vedlegge utskrift
Del
ENDRET
500
FASADE NORD
1:100
15/12 82.


ASADE VEST
: 100
200
SNITT A-A
KJØKKEN
240
BAD-
STU
200
KOTT
330
205
GARASJE
KJELLER
CA COTE 42,5
CA COTE 40,0
FASADE ØST
200


FASADE NORD
1:100
500
ENDRET
FASADE SØR
1:100
ENDRET



ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 173	**Kommune:**	5057	Ørland
Adresse:				
Veiadresse:	Lyngrabben 9, gatenr 1230 7160 Bjugn	**Grunnkrets:**	304	Botngård vest
		Valgkrets:	4	Bjugn
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	9050304	Bjugn
		Tettsted:	6571	Botngård

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Utsikten V	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	08.02.1974	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 330,7 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5057/20/173	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5057/20/173	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	08.02.1974	Avgiver	1627/20/111	-1 330,7
	Matrikkelført:		Mottaker	5057/20/173	1 330,7

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lyngrabben 9	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:	183583301			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)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

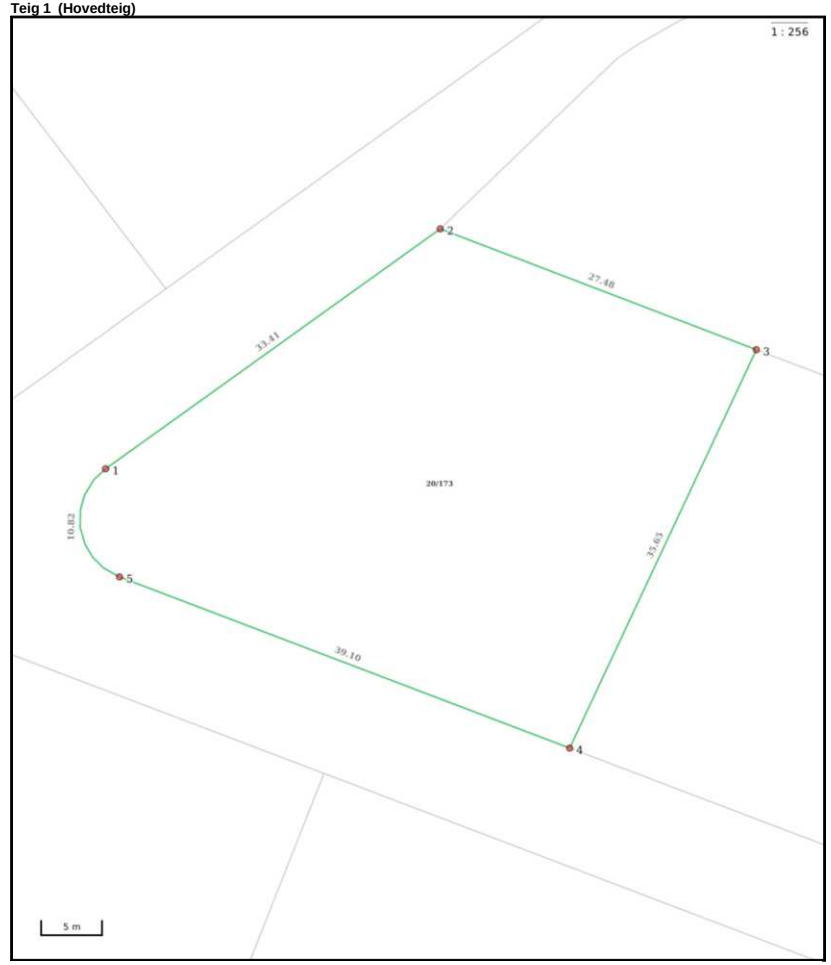
Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Gårdsnummer 20, Bruksnummer 173 i 5057 ØRLAND kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 29.07.2025 11:17 – Sist oppdatert 29.07.2025 11:17
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Areal og koordinater

Areal: 1 330,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 071 458,76	539 947,48	33,41m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 071 480,65	539 972,72	27,48m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 071 473,32	539 999,20	35,65m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 071 439,78	539 987,13	39,10m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 071 450,15	539 949,43	10,82m	Terrengmålt: Totalstasjon	14	5,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([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.

BJUGN KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BOTNGÅRD SENTRUM NORD

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelser for byggeområdene

§ 2. Bygninger skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på planen.

§ 3. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger se til at bygningene får en god form og materialbruk, og at de ubebygde deler av tomtene får en god og naturlig utforming.

Med byggemelding skal det følge situasjonsplan som skal vise:

— plassering av bebyggelse, også garasjer o.l., selv om slik bygg ikke skal bygges med en gang

— avkjøring fra offentlig veg

— biloppstillingsplasser

— i nødvendig utstrekning planering av tomta, forstøtningsmurer o.l.

§ 4. Bygningsråder kan kreve at bebyggelse som ligger naturlig sammen i rekke eller gruppe, skal gis felles utforming og materialbruk.

§ 5. Gjerder **bør i alminnelighet ikke oppsettes rundt eller innen** for områdene. Dersom det er nødvendig med innhegning, skal bygningsrådet godkjenne utførelse, høgde og farge.

§ 6. Bygningsrådet kan henstille om at eksisterende terrengformer og vegetasjon søkes bevart så langt som mulig.

§ 7. Frisiktsoner skal ryddes og planeres slik at det blir fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiers planum.

Andre fellesbestemmelser:

§ 8. Ved siden av disse bestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og kommunens vedtekter og departementes forskrifter til denne.

§ 9. Etter at disse reguleringsbestemmelsene er gjort gjeldende, er det ikke tillatt ved private servitutter å skape forhold som strider mot bestemmelsene.

KOPI

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

AREAL FOR BOLIGER

§ 10. Bebyggelsen skal bestå av bolighus i 1 etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Utnyttingsgraden skal ikke overstige 0,2 etter definisjonen av utnyttingsgrad gitt i forskrift til bygningslovens § 26. For område B5 skal utnyttingsgraden være mellom 0,2 og 0,3.

§ 11. Maksimum gesimshøyde for 1 etasjes hus er 3,5 m. Høyde til gesims måles i henhold til byggeforskriftene av 1. august 1969, kapitel 26:22.
Mindre fravik av husplassering og etasjetall (sokkel,kjeller) kan tillates av bygningsrådet.

§ 12. Bygningene skal ha saltak. Bygningsrådet kan i spesielle tilfeller godkjenne valmtak. Takvinkelen skal være 22°, dersom bygningsrådet ikke bestemmer noe annet.

§ 13. Garasjer og boder skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighus. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasjer med bod. Garasje og bod kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate på ikke over 35 m2. Garsje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Endelig plassering av garsje og bod fastsettes av bygningsrådet.
Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasjen skal det på egen grunn være oppstillingsplass for 0,5 bil for besøkende pr. leilighet.

AREAL FOR OFFENTLIG BYGNINGER

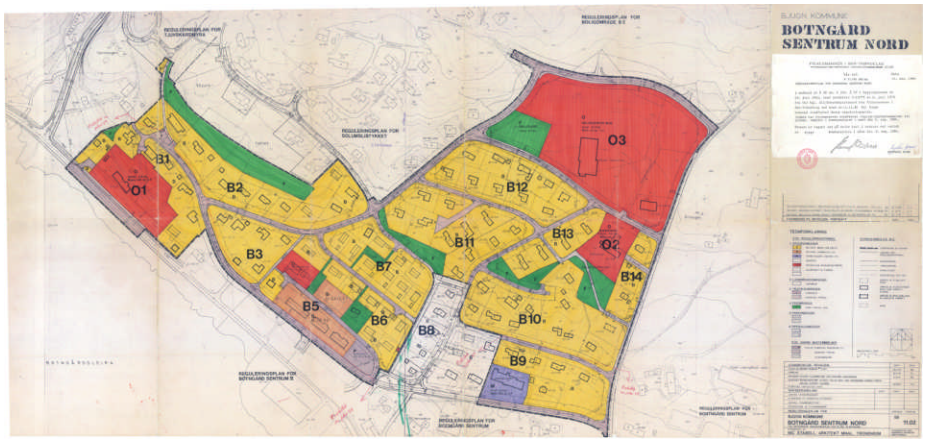
§ 14. Ved utbygging på en del av et større byggeområde kan bygningsrådet kreve at det i en utbyggingsplan vedlagt byggemelding vises hvordan den videre utnytting av området skal være. Utnyttingsgraden skal ikke overstige 0,2.
Bygninger skal ikke ha mer enn 2 etasjer.
Et antall parkeringsplasser som er rimelig i forhold til bruken av arealet skal avsettes på egen tomt.

FRIOMRÅDER

§ 15. **Innenfor friområdene kan det plasseres bygninger og anlegg som har direkte tilknytning til områdenes bruk som park og for leik. For slike bygninger og anlegg skal fellesbestemmelsene for byggeområdene gjelde.**

Stadfestet 11. nov. 1980
B.S.

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG * FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

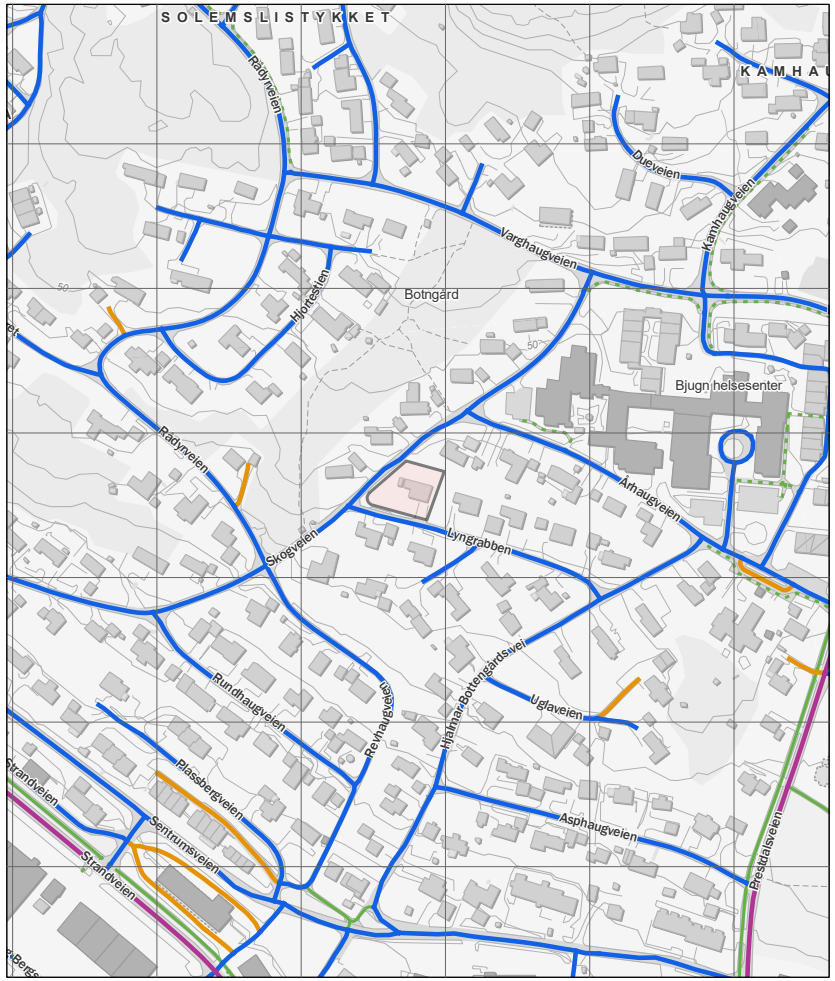


ambita

Vegstatuskart

Kommune: Ørland
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/173/0/0
Adresse: Lyngrabben 9, 7160 BJUGN

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 29/07/2025



Lyngrabben 9

Nabolaget Botngård - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Botngård Linje 451, 453, 558, 559	7 min 0.6 km
Ørland lufthavn	20 min

Skoler

Botngård barneskole (1-7 kl.) 290 elever, 19 klasser	9 min 0.8 km
Botngård ungdomsskole (8-10 kl.) 205 elever, 13 klasser	10 min 0.9 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	8 min 0.7 km

Ladepunkt for el-bil

Fosenkraft Bjugn sentrum	6 min
Kople Best Bjugn	9 min

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

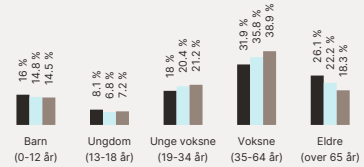
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bekkfaret barnehage (1-5 år) 81 barn	9 min 0.8 km
Kosmos barnehage (0-5 år) 69 barn	17 min 1.5 km
Ervika naturbarnehage (1-5 år) 55 barn	9 min 6.2 km

Dagligvare

Kiwi Bjugn	7 min
Coop Extra Bjugn Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene 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. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

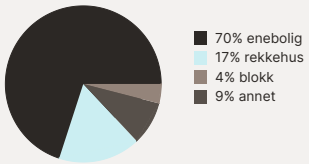
Trafikk
Lite trafikk 87/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Sport

Fosen vgskole- ballbaner Ballspill	8 min 0.7 km	
Bjugn stadion - grasbane Fotball	8 min 0.7 km	
Fitnesspoint Bjugn	6 min	

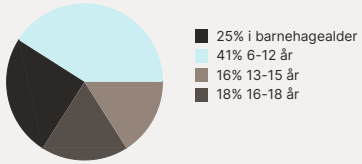
Boligmasse



Varer/Tjenester

Libra Kjøpesenter	16 min
Apotek 1 Bjugn	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

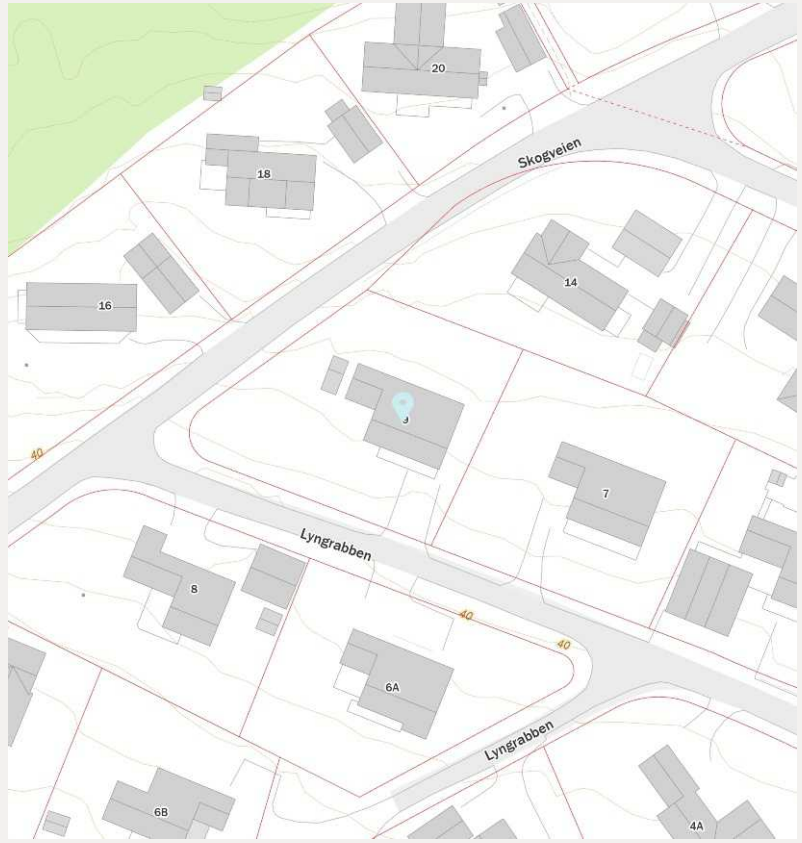


Sivilstand

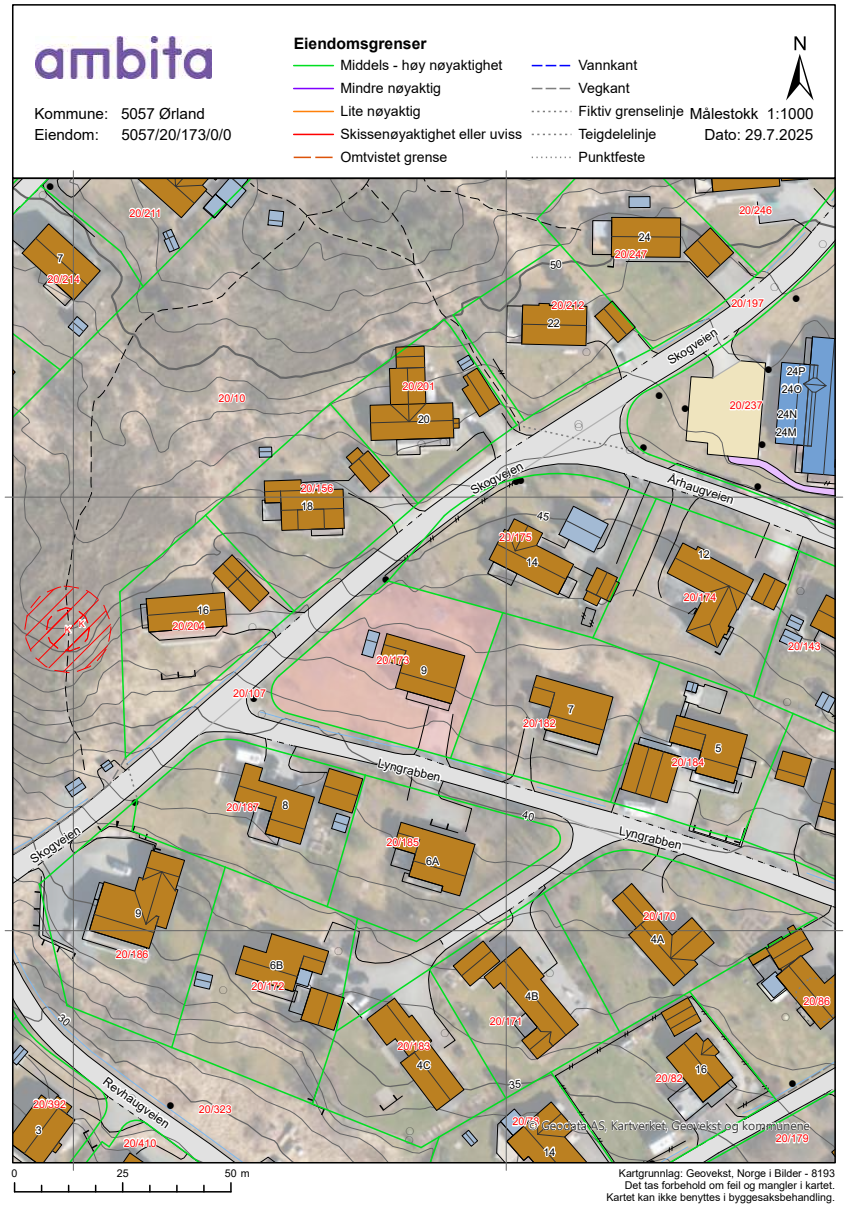
		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

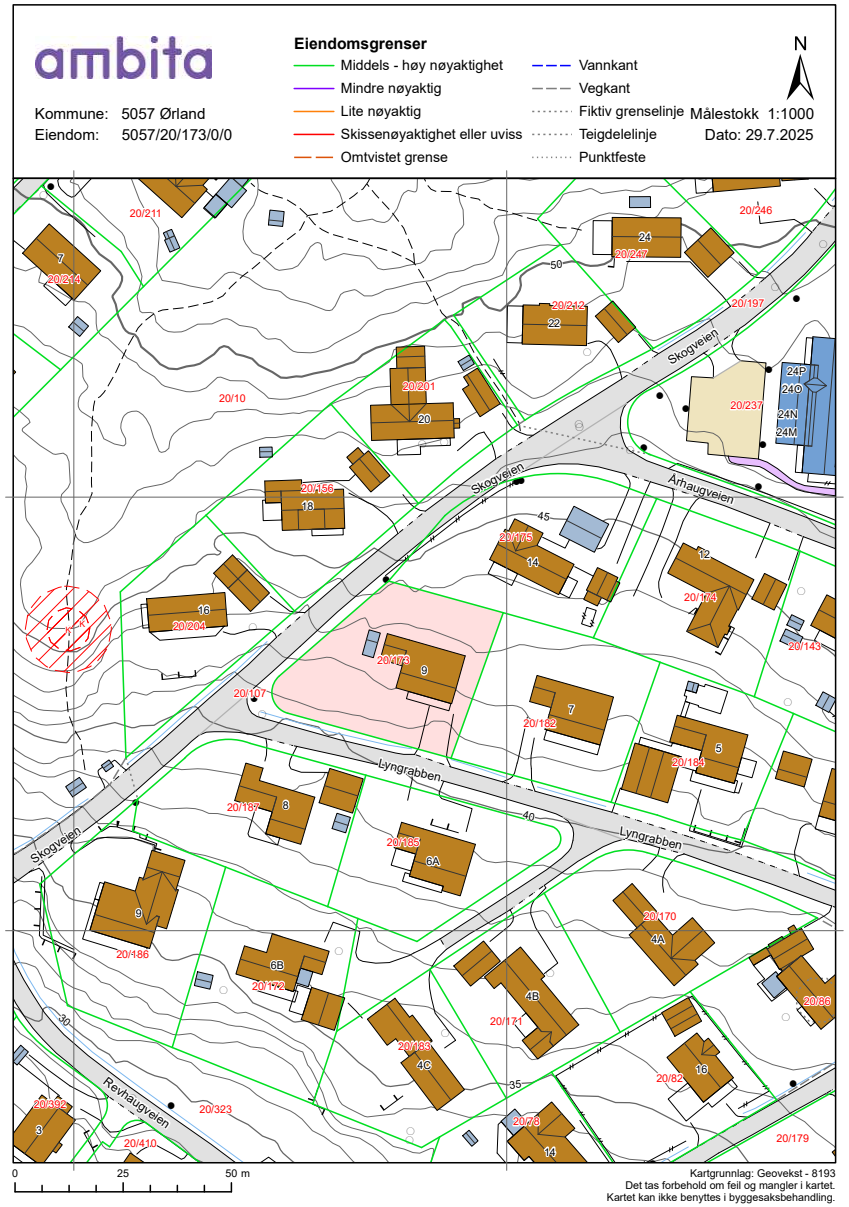
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





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


ambita
Kommune: 5057 Ørland
Eiendom: 5057/20/173/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 29.7.2025
Skogveien
Arhaugveien
Lyngrabben
Revhaugveien
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 5057 Ørland
Eiendom: 5057/20/173/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 29.7.2025
Skogveien
Arhaugveien
Lyngrabben
Revhaugveien
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



Lyngrabben 9

Nabolaget Botngård - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Botngård Linje 451, 453, 558, 559	7 min 0.6 km
Ørland lufthavn	20 min

Skoler

Botngård barneskole (1-7 kl.) 290 elever, 19 klasser	9 min 0.8 km
Botngård ungdomsskole (8-10 kl.) 205 elever, 13 klasser	10 min 0.9 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	8 min 0.7 km

Ladepunkt for el-bil

Fosenkraft Bjugn sentrum	6 min
Kople Best Bjugn	9 min

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

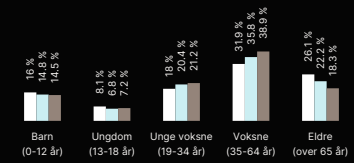
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bekkfaret barnehage (1-5 år) 81 barn	9 min 0.8 km
Kosmos barnehage (0-5 år) 69 barn	17 min 1.5 km
Ervika naturbarnehage (1-5 år) 55 barn	9 min 6.2 km

Dagligvare

Kiwi Bjugn	7 min
Coop Extra Bjugn Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER 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 hengelås, 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.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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



Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 69250110
Adresse: Lyngrabben 9, 7160 Bjugn
Betegnelse: Gnr. 20, Bnr. 173, 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 14.08.2025 og utformet iht.
Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

partners.no